

Příloha č. 10

ZÁPISU č. 5/2026 ZE DNE 3.8.2026

Hrinko
advokátní kancelář

Obecní úřad Hostouň
Kladenská 97
273 53 Hostouň

OBECNÍ ÚŘAD V HOSTOUNI		-1-
Došlo: 21.7.	Vyřízeno:	
Č.j.: KOS-754/2026	Počet příloh:	

V Praze dne 15. 7. 2026

sp. 030/2026

Výzva k součinnosti

Návrh dohody za účelem majetkoprávního narovnání

Žádost o poskytnutí informací podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím

Vážené zastupitelstvo,

obracím se na Vás v zastoupení Mgr. Daniela Slavíka, bytem [redacted] u Pentlovky 469/1, 181 [redacted] Praha, jako vlastníka pozemků parc. č. 2775, 34/5, 34/4 a dalších v k.ú. Hostouň u Prahy.

Jmenovaný realizuje na pozemcích parc. č. 2775 a 34/5 výstavbu rodinného domu. V reakci na námítky podané ze strany obce objednal kontrolní zaměření za účelem doplnění podkladů v řízení o dodatečném povolení změny stavby u Odboru výstavby Magistrátu města Kladna, což je Vám známo.

Při tomto zaměření bylo zjištěno, že hranice výstavby částečně přesahuje do pozemkové parcely č. 620/17 ve vlastnictví Obce Hostouň, ačkoliv měl náš klient po celou dobu za to, že pozemek užívá striktně v mezích svého vlastnictví. Na základě těchto skutečností byl vypracován podklad pro geometrický plán Ing. Ludvíkem Obrusníkem (geodetická kancelář Pod Lysinami 465/7, 147 00 Praha 4). Z detailu plánu je patrné, že stavba na parcele č. 2775 zasahuje ve dvou částech po cca 1 m² (celkem cca 2 m²) do parcely č. 620/17 a v jedné části je tomu naopak, kdy o 1 m² ustupuje ve prospěch obce.

Na dnešní den 21.7.2026 byl můj klient i Obec Hostouň pozváni geodetem na vytyčení pozemku v terénu na 11 h. Neboť se za Obec Hostouň nikdo nedostavil, geodet kontaktoval Obec Hostouň telefonicky a bylo mu sděleno, že se nikdo nedostaví, že mají moc práce a není to pro ně důležité.

Na základě uvedeného pak geometr provedl vytyčení bodů o čemž pořídil protokol, který byl mým klientem podepsán.

Ačkoliv máme za to, že klient je faktickým vlastníkem větší části pozemku, než vyjadřují pouze zakreslené přesahy, podáváme tímto – v rámci předejití zbytečným soudním sporům, vícenákladům a zásadním majetkoprávním škodám – tento návrh na schválení záměru směny částí pozemků.

I. Odůvodnění žádosti o majetkoprávní narovnání

Předmětný pozemek parc. č. 2775 klient odkoupil přímo od obce Hostouň na základě kupní smlouvy ze dne 6. 3. 2015. Od počátku jej užíval v absolutní dobré víře v tom rozsahu, v jakém byl v terénu fakticky vymezen a užíván.

Skutečnost, že pozemek užívá v mírně odlišném rozsahu, než vyplývá z textu původní kupní smlouvy, se projevila teprve před pár měsíci v rámci probíhajícího stavebního řízení, kdy obec Hostouň vznesla námitky týkající se možného dotčení obecního pozemku. Na základě těchto námitek nechal klient zpracovat přesné kontrolní geometrické měření. Tato měření potvrdila marginální přesah realizované stavby na část pozemku, který je formálně veden jako majetek obce. Vzhledem k tomu, že byl klient po celá léta prokazatelně přesvědčen o správnosti hranic, navrhuje toto neúmyslné odchýlení vyřešit mimosoudním majetkoprávním narovnáním.

II. Návrh směny pozemků

- **Pozemek od obce:** Části pozemku parc. č. 620/17 v k.ú. Hostouň u Prahy o celkové výměře cca 2 m², které jsou dotčeny přesahem stavby.
- **Pozemek protihodnotou:** Za tyto části nabízíme obci odpovídající část sousedního pozemku parc. č. 2775 v k.ú. Hostouň u Prahy o výměře 1 m² a finanční vyrovnání rozdílu cen v místě a čase obvyklém.

Veškeré náklady spojené se směnou (příprava finálního geometrického plánu, správní poplatky) budou uhrazeny k tíži klienta.

Alternativní varianta: Narovnána může být i hranice mezi obecním pozemkem parc. č. 620/17 a parcelami č. 34/5 a 34/4 ve vlastnictví klienta, kdy by směna činila 4 m² oproti 4 m² s tím, že veškeré náklady spojené se směnou by byly opět neseny naším klientem.

Dovoluji si doplnit, že pro uzavření smlouvy bude předložen geometrický plán se spřesněním výměr.

III. Doplnění relevantních právních skutečností (institut přestavku)

Upozorňujeme, že popsaná situace plně naplňuje veškeré zákonné znaky **přestavku** podle § 1087 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku. Trvalá stavba rodinného domu zřízovaná na pozemku klienta zasahuje z důvodu historického vytyčení pouze zcela minimální částí (cca 2 m²) na sousední pozemek obce. Vzhledem k dlouhodobé a nepřetržité dobré víře stavebníka a absenci jakéhokoliv nepoctivého záměru se dotčená část pozemku stává ze zákona vlastnictvím zřizovatele stavby.

Namísto podávání určovací žaloby u soudu, která by vedla k nárůstu nákladů obou stran, navrhuje klient obci smírné řešení formou směny či odkupu, což plně odpovídá smyslu a účelu citovaného zákonného ustanovení.

IV. Žádost o poskytnutí informací podle zákona č. 106/1999 Sb.

V souvislosti s výše uvedeným záměrem a pro zajištění rovného přístupu a dodržení zásady legitimního očekávání (právní kontinuity při rozhodování obce v obdobných věcech) Vás tímto jako povinný subjekt žádám podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, o poskytnutí následujících informací:

1. **Informaci** o tom, jak obec Hostouň v posledních 10 letech postupovala v obdobných majetkoprávních věcech, kdy docházelo k dodatečnému narovnání faktických hranic pozemků či majetkoprávních vztahů při přesahu staveb.
2. **Poskytnutí kopií** alespoň 5 kusů kupních, směnných či jiných majetkoprávních smluv (případně schválených záměrů), kterými obec v posledních 10 letech řešila obdobné případy (prodej či směna menších částí obecních pozemků občanům za účelem narovnání hranic). Tyto listiny požaduji poskytnout v řádně anonymizované podobě (bez osobních údajů dotčených fyzických osob v souladu s GDPR).
Požadované informace a dokumenty žádám zaslat v elektronické podobě do mé datové schránky eb4ym5t, případně na e-mail: info@hrinko.cz.

Předem děkuji za vyřízení mé žádosti o poskytnutí informací v zákonné lhůtě.

V. Výzva ke spolupráci ve vztahu k chodníku

Současně s výše uvedeným otevíráme otázku budoucího majetkoprávního a technického uspořádání komunikačních ploch, konkrétně chodníku podél parcel parc. č. 151/2, 2760, 1488/38, 150/3, 1488/49, 149, 148 a ve vztahu k parc. č. 1488/11 v k. ú. Hostouň u Prahy.

Vzhledem k tomu, že realizace, údržba a užívání tohoto chodníku přímo souvisí s dotčenými pozemky v této lokalitě, navrhujeme, aby obec v rámci komplexního řešení majetkoprávních vztahů v území projednala s klientem koordinovaný postup. Klient je připraven poskytnout obci nezbytnou součinnost k dosažení oboustranně výhodného řešení. Tuto část výzvy vezměte na vědomí pro vyřešení širších vztahů v území.

Závěrem Vás tímto výslovně žádám o vyjádření k navrhované dohodě a záměru směny pozemků podle bodu II. této výzvy, a to ve lhůtě **do 7 dnů** od doručení tohoto přípisu.

S pozdravem,

.....
JUDr. Mgr. Slavomír Hrinko, advokát

Přílohy: Plná moc

Protokol o vytyčení hranice pozemku