

V Úvalech dne 8. 7. 2016

Vyvlastnitel: **Město Úvaly**
IČO: 002 40 931
se sídlem 250 82 Úvaly, Pražská 276

Vyvlastňovaný: **Ing. Dušan Misárek**
Kouřimská 2388/28, 130 00 Praha 3
RČ: 510614/257

Návrh na vyvlastnění odnětím vlastnického práva

*podle § 170 zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a zákona
č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě
(zákon o vyvlastnění)*

Městský úřad Brandýs nad Labem – Stará Boleslav je dle ust. § 15 odst. 1 písm. a) zákona 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění) vyvlastňovací úřad (dále je „vyvlastňovací úřad“).

Datovou schránkou

Přílohy dle textu

Mgr. Petr Borecký
starosta města Úvaly

I.

Město Úvaly, IČO: 002 40 931, 250 82 Úvaly, Pražská 276 jako vyvlastnitel tímto podává tento:

Návrh na vyvlastnění práva odnětím vlastnického práva

podle § 170 zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění) na nemovité věci

- I. parc.č. 3100 o výměře 283m², druh pozemku ostatní plocha, ostatní komunikace zaps. na LV č. 1698 pro město (obec) Úvaly, kat. úz. Úvaly u Prahy z Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj se sídlem v Praze, Katastrální pracoviště Praha – východ se sídlem v Praze,
- II. parc.č. 3116 o výměře 161m², druh pozemku ostatní plocha, ostatní komunikace zaps. na LV č. 1698 pro město (obec) Úvaly, kat. úz. Úvaly u Prahy z Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj se sídlem v Praze, Katastrální pracoviště Praha – východ se sídlem v Praze,
- III. parc.č. 3117 o výměře 391m², druh pozemku ostatní plocha, ostatní komunikace zaps. na LV č. 1698 pro město (obec) Úvaly, kat. úz. Úvaly u Prahy z Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj se sídlem v Praze, Katastrální pracoviště Praha – východ se sídlem v Praze

(dále jen „pozemek“ nebo „pozemky“)

vůči vyvlastňovanému vlastníku těchto nemovitých věcí Ing. Dušanu Misárkovi, RČ: 510614/257, bytem Kouřimská 2388/28, 130 00 Praha 3.

DŮKAZY:

- A1 - Pozemky 3100, 3116, 3117.jpg
- A2 - Pozemky 3100, 3116, 3117 (ortofotomapa).jpg
- výpis z Katastru nemovitostí (dostupné např. na webu <http://nahlizenedokn.cuzk.cz>)
 - B1 - pozemek 3100.pdf
 - B2 - pozemek 3100.pdf
 - informační výpis k pozemku parc.č. 3100
 - C1 - pozemek 3116.pdf
 - C2 - pozemek 3116.pdf
 - informační výpis k pozemku parc.č. 3116
 - D1 - pozemek 3117.pdf
 - D2 - pozemek 3117.pdf
 - informační výpis k pozemku parc.č. 3117

Důkazy elektronicky

II.

Město Úvaly v souladu s právním řádem České republiky a Evropské unie provádí převody nemovitých věcí - pozemků od jiných vlastníků do svého vlastnictví. Důvodem je skutečnost, aby se narovnal právní a faktický stav účelu a užívání těchto nemovitých věcí, které jsou zpravidla též i veřejným prostranstvím ve smyslu § 34 zákona 128/2000 Sb. o obcích, ve znění pozdějších předpisů. Tyto převody byly provedeny darem od fyzických nebo právnických osob či v dalších případech prodejem těchto pozemků městu Úvaly.

II.a.

Odůvodnění požadavku převodu vyvlastněním u vyvlastňovaného

Předmětné pozemky tvoří součást cesty, kterou dnes využívají vlastníci sousedních pozemků s nemovitostmi, kdy u většiny těchto pozemků přístup řešen pouze touto přístupovou cestou, tj. vlastníci

pozemků s nemovitostmi nemají jinou alternativní cestu. Někteří vlastníci sousedních pozemků mají sjednané služebnosti práva chůze za úplatu, což je pozůstatek prodeje pozemků v 60. letech 20. století právní předchůdkyní současného vlastníka pozemku, které získal postupně v rámci dědického řízení.

Pro novou stavbu veřejně přístupné pozemní komunikace jakožto dopravní infrastruktury lze pozemek vyvlastnit na základě § 170 odst. 1 stavebního zákona.

Musí pro to být ovšem splněny podmínky, tj. stavba musí být jako veřejně prospěšná zanesena v územním plánu.

Veřejně prospěšnou stavbou zanesenou v územním plánu se rozumí v souladu se stavebním zákonem stavba pro veřejnou infrastrukturu určená k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu. Mezi veřejně prospěšné stavby jsou zařazeny zejména stavby pro školství, zdravotnictví, sociální péči, sport a rekreaci, bezpečnost, zeleň, nebo liniové a plošné stavby dopravní a technické infrastruktury, tj. pozemní komunikace a stavby inženýrských sítí.

V územním plánu města Úvaly jsou pozemky ve vlastnictví Ing. Dušana Misárka vedeny jako pozemní komunikace.

Rovněž v evidenci Katastr nemovitostí vede způsob využití jako ostatní komunikace.

Nadto veřejné prostranství nese jméno ulice „Na Ztraceném korci“ již několik desetiletí (více než 34 let).

Jde tedy o veřejně prospěšnou stavbu zanesenou v územním plánu města Úvaly, tedy z výše uvedeného vyplývá, že jsou naplněny podmínky pro vyvlastnění podle § 170 odst. 1 stavebního zákona.

V místě pozemků hodlá město Úvaly postavit stavby

1. stavbu místní pozemní komunikace (viz § 16 a násl. zákona 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích) formou rekonstrukce pozemní komunikace,
- a současně postavit návazné a stavby inženýrských sítí technické infrastruktury města Úvaly
2. vodovod pro veřejnou potřebu (viz § 1 odst. 2 zákona 274/2001 Sb, o vodovodech a kanalizacích),
 3. kanalizaci splaškovou pro veřejnou potřebu (viz § 1 odst. 2 zákona 274/2001 Sb, o vodovodech a kanalizacích),
 4. kanalizaci dešťovou pro veřejnou potřebu (viz § 1 odst. 2 zákona 274/2001 Sb, o vodovodech a kanalizacích),
 5. stavba veřejného osvětlení jako součást bezpečného dopravního prostoru (viz § 13 písm. c) zákona 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích),
 6. stavby dalších inženýrských sítí (plyn, elektronické komunikace apod.) jako stavby pro veřejnou potřebu, realizované v rámci součinnosti staveb (zákona 458/2000 Sb., zákon 127/2005 Sb. apod.).

Podle současné platné právní úpravy uvedené v § 9 odst. 1 zákona 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, může být vlastníkem místní komunikace pouze obec.

Místní komunikace je veřejně přístupná pozemní komunikace, která slouží převážně místní dopravě na území obce (§ 6 odst. zákona 13/1997 Sb.).

V daném místě jde o komunikační potřebu celkem 12 návazných pozemků s nemovitostmi převážně trvale bydlícími občany města Úvaly. Ing. Dušan Misárek v minulosti uzavřel soukromoprávní dohody o právu průchodu přes jeho pozemky nebo jejich části s některými vlastníky souvisejících pozemků, a to za úplatu na základě podaných žalob u soudů.

Ing. Dušan Misárek neuznává veřejnost cesty (viz řízení o určení sp.zn. 150/14911/2016, MÚ Brandýs n./L.-St.Boleslav, odbor dopravy), což má za faktický důsledek skutečnost, což činí problémy veřejnosti, která takovou cestu nemůže užívat ačkoli propojuje další část této lokality do ulice Horova.

Nutná komunikační potřeba pro vlastníky dotyčných navazujících pozemků s nemovitostmi je u většiny těchto pozemků řešena pouze touto přístupovou cestou, tj. vlastníci pozemků s nemovitostmi nemají jinou

alternativní cestu. Délka této cesty je až 150 metrů. Současná kvalita neodpovídá kvalitě místních komunikací a jde o fakticky nejhorší přístupovou cestu v městě Úvaly k domům sloužícím občanům města Úvaly a dalším osobám k stálému bydlení. Rovněž je zde nutnost úprav této komunikace vlastní výstavbou stavby pozemní komunikace (asfaltová apod.).

Vedle nutné komunikační potřeby pro vlastníky dotyčných navazujících pozemků s nemovitostmi je zde současně nutnost vstupu na předmětný pozemek orgánům města Úvaly, zejména obecní policii při plnění jejích úkolů, jakož i orgánům státu a dalších orgánů a organizací při plnění jejich úkolů (policie, hasiči, záchranná služba apod.), jakož i jako alternativní přístup pro vlastníky celé lokality, kdy v případě jakéhokoli výpadku v komunikačních (přístupových) možnostech ulice Horova, je celá lokalita či její významná část odříznuta od možnosti přístupu.

Stavba pozemní komunikace a jejího příslušenství zasáhne fakticky celý povrch pozemků, jakož i skutečnosti, že stavby inženýrských sítí zasáhnou významnou část pozemku, tak jde materiálně o faktické kompletní omezení užívání pozemku Ing. Dušana Misárka.

Je zjevné, že jestliže se veřejná cesta ve vlastnictví obce nachází na pozemku jiné právnické či fyzické osoby, pak se jedná o situaci nežádoucí pro obě strany. Vlastník pozemku má prakticky jen holé vlastnictví a nemůže svůj pozemek nijak využívat. Zde je tedy fakticky vyloučena možnost výstavby veřejně přístupné pozemní komunikace na platformě účelové komunikace (která by při takové realizaci ostatně vedla k vyvlastnění podle § 17 zákona o pozemních komunikacích).

Zařazení pozemní komunikace do kategorie místní komunikace provádí městský úřad města Úvaly jako příslušný silniční správní úřad podle § 40 odst. 5 písm. a) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o pozemních komunikacích“), jako příslušný orgán k zařazování pozemních komunikací do kategorie místních komunikací v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 zákona o pozemních komunikacích v řízení o žádosti města Úvaly.

Imanentní podmínkou platné právní úpravy uvedené v § 9 odst. 1 zákona 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, je, že může být vlastníkem místní komunikace pouze obec. Tedy je logické, že v daném případě vyvlastňovací řízení předchází řízení o zařazení pozemní komunikace mezi místní komunikace.

II.b.

Na tyto důvody navazují níže uvedené důvody, které podporují závěr o nutnosti vyvlastnění odnětím vlastnického práva v celém rozsahu.

Většina nemovitostí v dané ulici na Ztraceném korci není napojena na veřejně prospěšné stavby inženýrských sítí, což lze mj. prokázat žádostí o zřízení čističky odpadních vod a splaškové kanalizace pro odvod předčištěných odpadních vod do vodního toku Výmola, ze dne 7. 9. 2016 podané Ing. Dušanem Misárkem a některými dalšími vlastníky pozemků.

Z podmínek stanovených stavebním úřadem vyplývajících z územního plánu a dalších dokumentů vyplývá, že takovou stavbu lze zřídit pouze jako stavbu dočasnou, a to do dobudování systematické kanalizace v předmětné lokalitě s napojením na centrální ČOV Úvaly. Územní rozhodování spočívá na závěru, že je nutnost vybudování centrální kanalizace, což je ostatně v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje vydaného podle § 4 zákona 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích.

Na pozemcích se rovněž více než dvě desítky let nacházela dešťová kanalizace, která s ohledem na spádové podmínky pozemků v lokalitě odváděla významnou část dešťových vod z Lokality „Za Vinicí“ (viz název v KN) včetně části ulice Horova. Ing. Dušan Misárek v rámci řízení o odstranění stavby docílil odstranění této stavby – důvodem bylo při odstranění zjištěné černé napojení jednoho z vlastníků sousedních pozemků (nemovitosti) svojí splaškovou kanalizací (viz řízení o správním deliktu vůči městu Úvaly, jeho zastavení a následné řízení ve věci přestupku proti majiteli jednoho z pozemků, MÚ Brandýs n./L.-St.Boleslav, odbor životního prostředí).

Fakticky se tímto změnil skutečný stav, kdy hrozí reálné nebezpečí lokálních záplav z přívalových dešťů, jakož i odtoku dešťových vod z okolních pozemků, které s ohledem na spádové dispozice nelze reálně odvodnit jinak.

V tomto případě je zjevná potřeba vybudování jak splaškové kanalizace, tak i dešťové kanalizace jako veřejně prospěšné stavby v dané lokalitě s napojením na sousední pozemky a odvod vod z uličního prostoru z celé lokality.

Z výše uvedených důvodů je tedy nutno přistoupit k vyvlastnění práva odnětím vlastnického práva.

V lokalitě ulice Na Ztraceném korci je většina domů nenapojených na veřejnou vodovodní síť a v souladu se standardy městské zástavby 21. století, jde o situaci, která významně zasahuje do života zdejších obyvatel sousedních pozemků, kteří jsou odkázáni výhradně na místní vlastní zdroje a případně dovoz vody z obchodní sítě v jednotkových baleních.

Totéž platí pro veřejné osvětlení, kdy se předmětná ulice nachází v prakticky naprosté tmě, což přináší značné komplikace a omezení obyvatel jak této ulice, tak navazující ulice Horova, tedy v zásadě velké části lokality s dopadem na stovku obyvatel. Obdobně též potřeby výstavby a obnovy inženýrských sítí veřejných dodavatelů elektrické energie či elektronických komunikací.

DŮKAZY:

- výpis z územního plánu (územní plán je dostupný např. na webu www.mestouvaly.cz)
 - 1 – Na Ztraceném korci – územní plán.jpg
 - 2 – Vysvětlivky k územnímu plánu.jpg
- Žádost 1
Žádost o územní rozhodnutí a Rozhodnutí spis. zn. K/11434/2016/SU-Ede, č.j. MEUV 2995/2017 STU – žadatel mj. D. Misárek
- Žádost 2
Žádost o územní rozhodnutí a Rozhodnutí spis. zn. K/11435/2016/SU-Ede, č.j. MEUV 8732/2017 STU,
- Žádost 3
Žádost o územní rozhodnutí a Rozhodnutí spis. zn. K/11432/2016/SU-Ede, č.j. MEUV 8803/2017 STU,
- Žádost 4
Žádost o územní rozhodnutí a Rozhodnutí spis. zn. K/11433/2016/SU-Ede, č.j. MEUV 8778/2017 STU – žadatel D. Misárek

Důkazy elektronicky

Z výše uvedených důvodů v bodech *II.a.* a *II.b.* účelu vyvlastnění tedy nelze dosáhnout jinak, než vyvlastněním ve formě odnětí vlastnického práva, protože neexistují reálné právní a ni faktické varianty řešení, které umožňují dosáhnout sledovaného cíle bez nutnosti vyvlastnění.

III.

III.a

Podání nabídky městem Úvaly

Město Úvaly mělo imanentní odkoupit od Ing. Dušana Misárka předmětné pozemky, a to i opakovaně v minulosti.

Město Úvaly podalo nabídku Ing. Dušanu Misárkovi podle zákona 184/2006 Sb., o vyvlastnění, z důvodu veřejného zájmu, k odprodeji pozemků.

Účelem podání této nabídky k převodu výše uvedených pozemků bylo zřízení místní pozemní komunikace dle zákona 13/1997 Sb., v platném znění, kdy pozemky budou sloužit jako silniční pozemek se součástími a příslušenstvím, jakož i vedení inženýrských sítí ve veřejném zájmu uspokojování potřeb dopravy a spojů

a vytváření podmínek pro uspokojování potřeb svých občanů podle § 35 odst. 2 zákona 128/2000 Sb. o obcích, v platném znění.

Vedením inženýrských sítí ve veřejném zájmu se rozumí zřízení nebo zajištění stavby veřejného osvětlení, stavby inženýrských sítí - například vodovodu, splaškové kanalizace včetně napojení přílehlých nemovitostí a rekonstrukce (oprava) kanalizace dešťové.

Výše uvedené záměry, zejména potom zřízení místní pozemní komunikace nelze získat jinak, než převodem vlastnictví k předmětným pozemkům; důvodem jsou podmínky stanovené zákonem.

Současně město Úvaly tímto v souladu s ust. § 5 odst. 1 a 2 písm. b) zákona 184/2006 Sb., o vyvlastnění, poučilo ing. Dušana Misárka, že v případě, že nedojde-li k uzavření smlouvy ve lhůtě 90 dnů, je možné ve veřejném zájmu získat tato práva vyvlastněním.

Ing. Dušan Misárek byl v souladu s ust. § 5 odst. 4 zákona 184/2006 Sb., o vyvlastnění, poučen o důvodech a účelu odkoupení pozemku, jakož byl poučen o právu na vrácení převedených práv k předmětným pozemkům, pokud nebude zahájeno uskutečňování účelu převodu do 3 let od uzavření smlouvy; toto právo je koncipováno tak, že dojde k vzájemnému vrácení kupní ceny a vrácení pozemků.

Součástí podané nabídky města Úvaly byl aktuální znalecký posudek, který vychází s ceny v místě a čase obvyklé vycházející z cen odkoupených pozemků městem pod pozemními komunikacemi a pozemků darovaných.

Po podpisu smlouvy Ing. Dušanem Misárkem by smlouvu následně schválilo zastupitelstvo města Úvaly jako převod pozemku, dle obvyklého postupu v souladu se zákonem.

Nabídka byla Ing. Dušanu Misárkovi doručena dne 16. 1. 2017.

DŮKAZY:

- 3 - Průvodní dopis - kupní smlouva - ze dne 12. 1. 2017.pdf
- 4 - Návrh kupní smlouvy s Ing. Misárkem.pdf
- 5 - Znalecký posudek města (Mráz).pdf
znalecký posudek č. 107-16-4208 vypracovaný Ing. Františkem Mrázem, DiS., znalcem zapsaným dne 28.10.1987 č.j. ZT 1977/87
- 6 - Doručenka – Misárkovi.pdf

Důkazy elektronicky

III.b

Reakce Ing. Dušana Misárka

Ing. Dušan Misárek doručil městu Úvaly dne 12. 4. 2017 protinabídku, ve které navrhl tři varianty prodeje pozemků.

V podrobnostech protinabídky se vyvlastnitel odkazuje na Vyjádření Ing. Dušana Misárka doručeného dne 12. 4. 2017 na straně 17 a 18 (kap. *Návrh dalšího postupu v jednání o případném prodeji předmětných pozemků parc.č. 3100, 3116, 3117 v k.ú. Úvaly u Prahy městu Úvaly*)

Současně předložil městu Úvaly svůj návrh kupní smlouvy, Geometrický plán na rozdělení pozemků a znalecký posudek.

DŮKAZY:

- 7 - Vyjádření – Misárek.pdf
- 8 - Kupní smlouva – Misárek.pdf
návrh kupní smlouvy (ing. Dušan Misárek)
- 9 - Situace – Misárek.pdf
- 10 - Geometrický plán – Misárek.pdf
Geometrický plán na rozdělení pozemků č. 2887-2/2017, vyhotoveným Ing. Helenou Trojákovou, aut. geodetem a potvrzený KÚ pro StČ kraj, katastrální pracoviště Praha-východ dne 21.3.2017 pod č.j. PGP 886/2017-209

- 11 - Znalecký posudek p. Misárka (Kolouchová)
znalecký posudek č. 13/1501/17 vypracovaný znalcem Ing. Bronislavou Kolouchovou, znalcem zapsaným dne 14.10.1999 č.j. Spr. 4063/98.

Důkazy elektronicky

III.c

Jednání mezi stranami

Dne 12. 5. 2017 proběhlo jednání mezi stranami za účasti Ing. Dušan Misárek, Ing. Václav Misárek (zmocněnec) na straně vyvlastňovaného a Ing. Renátou Stojecovou, PhD. a právním zástupcem města JUDr. Ing. Patrikem Šebestou, DiS. na straně města Úvaly.

Z jednání vyplynuly tyto faktické závěry:

- Ing. Dušan Misárek neakceptuje znalecký posudek předložený městem Úvaly, a to z důvodů, které uvedl ve svém vyjádření doručeném městu Úvaly dne 12. 4. 2017,
- Město Úvaly neakceptuje znalecký posudek předložený ing. Dušanem Misárkem z důvodu, že dle názoru města Úvaly nevychází z cen v místě a čase obvyklém a obsahuje faktické chyby ve zjišťování cen
- Dohoda o náhodném výběru společného znalce ze znalců zapsaných v registru znalců (web justice.cz) pro Krajský soud v Praze, který provádí výkon soudnictví ve Středočeském kraji. A v případě, že tento znalec posudek odmítne, tak se shodným způsobem (losováním) vybere znalec další.

K jednotlivým závěrům město Úvaly uvádí:

- Ing. Dušan Misárek neakceptuje znalecký posudek předložený městem Úvaly, a to z důvodů, které uvedl ve svém vyjádření doručeném městu Úvaly dne 12. 4. 2017

V podrobnostech vyjádření se vyvlastnitel odkazuje na Vyjádření Ing. Dušana Misárka doručeného dne 12. 4. 2017 na straně 17 (kap. 4) *Znalecký posudek o ceně obvyklé předmětných pozemků – připomínky*

- Město Úvaly neakceptuje znalecký posudek předložený ing. Dušanem Misárkem z důvodu, že dle názoru města Úvaly nevychází z cen v místě a čase obvyklém a obsahuje faktické chyby ve zjišťování cen

Bod A./4 znaleckého posudku obsahuje odrážku 10), kde je uvedeno, „*Informace z realitních serverů*“

Bod A./4 znaleckého posudku obsahuje odrážku 13), kde je uvedeno, „*Informace poskytnuté mi Odborem životního prostředí a územního rozvoje MÚ Úvaly, jednáno s Ing. R.Stojecovou, PhD.*“

Bod C. znaleckého posudku obsahuje informaci, že „*Pozemky pod komunikacemi se běžně neobchodují*“.

Dále je uvedeno, že „*Developeři obvykle po ukončení výstavby převádí vybudované komunikace, včetně pozemků pod nimi, na město formou darů*“.

A znalecký posudek dále uvádí, že „*Pozemky pod komunikacemi v dané lokalitě, v obci Úvaly, v poslední době nakupovalo či směňovalo Město Úvaly z toho důvodu, aby investice do oprav komunikací včetně chodníků byla prováděna na vlastním pozemku, resp. aby vlastník pozemků a stavby na něm realizované byl stejný*“.

Závěrem znalecký posudek uvádí, že „*Dotazem na Odboru životního prostředí a územního rozvoje města Úvaly jsem si ověřila, že obec nemá stanovenou cenu, za kterou, v případě úplatných převodů, koupě realizuje. U každého jednotlivého konkrétního případu se vychází z ocenění znaleckým posudkem*“.

Město Úvaly k tomuto uvádí vážné námitky k vypracovanému znaleckému posudku, kdy má za to, že znalecký posudek nebyl vypracován s náležitou péčí znalce.

Již z výroků znalce vyplývají vážné rozpory ve svých vlastních tvrzení, kdy na jednu stranu uvádí, že pozemky pod komunikacemi se běžně v Úvalech neobchodují a současně uvádí, že developeři pozemky převádí, a nadto, že pozemky se obchodují za cenu znaleckých posudků. K tomu znalec dodává, že dle

jeho informací na městském úřadu neexistuje sazebník cen pozemků.

K výrokům znalce ohledně dotazu na OŽP MÚ má město Úvaly Vážné pochybnosti. Znalec je vázán povinnostmi plynoucími ze zákona 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve všech případech, kdy podává znalecký posudek, což se v tomto případě stalo.

K „jednání“ s vedoucí OŽP MÚ Úvaly Ing. Stojecovou, PhD. na základě zjištěných informací nebylo žádné jednání mezi vedoucí OŽP MÚ a znalkyní. Nebyl nalezen žádný dotaz, který by znalec písemně formuloval vůči městu Úvaly a ani neexistuje žádný úřední zápis, který se při oficiálním jednání vyhotovuje.

Dále samotný odkaz na odborníka v oblasti výkonu veřejné správy – životního prostředí je nesmyslné. I znalci musí být známo, i kdyby nějaký rozhovor teoreticky s vedoucí OŽP vedla, že tato není věcně příslušná ke stanovení cen v oblasti samosprávy. Podle ust. § 85 písm. a) je právní jednání spočívající v nabytí nemovitých věcí vyhrazeno zastupitelstvu obce (města), tedy samosprávě. Dotaz měl být tedy směřován na starostu města.

K prodeji pozemků pod pozemními komunikacemi znalec vychází ze svých domněnek, které nemají oporu ve skutečnosti. Nezakládá se na pravdě, že by se pozemky pod pozemními komunikacemi nevykupovaly městem Úvaly (ostatně znalec si i ve svém posudku tímto argumentem protiče), ale naopak město Úvaly za poslední cca rok až dva provedlo vykoupení celkem mnoha kilometrů pozemků pod pozemními komunikacemi od jiných osob, které tyto pozemky vlivem historie a změn společenských zřízení, pod pozemními komunikacemi měli.

Znalec naprosto nevycházel z cenových údajů z katastru nemovitostí v souladu s § 4 odst. 1 písm. c) zákona 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), který obsahuje informaci o cenových údajích o prodejkách pozemků od 1. 1. 2014. U kupovaných nemovitých věcech tento cenový údaj je vždy uveden.

Jinak řečeno do katastru nemovitostí jsou od 1. ledna 2014 zapisovány údaje o kupní ceně nemovitosti nebo skupiny nemovitostí převáděných společně.

Již postup znalce, který takovéto relevantní ceny ignoruje, je zcela hrubé porušení zásad znaleckého zkoumání s důsledkem naprosté nepoužitelnosti znaleckého posudku předloženého Ing. Dušanem Misárkem.

Město Úvaly dále dodává, že všechny kupní smlouvy, tedy včetně kupních smluv na pozemky pod pozemními komunikacemi, které město rozsáhle v posledních letech vykupovalo, jsou rovněž uvedeny na webových stránkách města Úvaly (www.mestouvaly.cz) a jsou tam jednoduše dohledatelné. Informace lze samozřejmě získat i přímo u vedoucí úřadu. Město Úvaly k tomu dodává, že jde již několik let cestou transparentnosti, za kterou bylo opakovaně hodnoceno v oficiálních soutěžích oceněním za „otevřenou obec/město“.

K převodům pozemků od developerů neuvádí znalec ve znaleckém posudku pravdu, protože standardní ujednání plánovacích smluv podle uzavřených mezi městem Úvaly je 10,- Kč/m² pozemku pod stavbou veřejné infrastruktury a stavba veřejná infrastruktury se oceňuje zvlášť (k tomu město Úvaly dodávají, že stavby veřejné infrastruktury, kterými jsou zpravidla vodovod, kanalizace, pozemní komunikace místní, jsou dle zvláštních právních předpisů samostatnou stavbou a mnohdy i nezapisovanou do KN).

Při převodu se uzavírá standardní Kupní smlouva k věci nemovité z plánovací smlouvy, která je zapsána i s cenou do Katastru nemovitostí. S ohledem na odstupy od plánovacích smluv a nutné výstavby, která trvá i několik let, jsou tyto smlouvy opožděné, ale vždy vychází z dojednání ceny v plánovací smlouvě – z tohoto pohledu jsou plánovací smlouvy, v daném ujednání smlouvy o smlouvě budoucí.

Město Úvaly k tomu dodává, že developeri opravdu nedávají nic zadarmo.

Tedy i z těchto plánovacích smluv lze dovodit cenu pozemku pod pozemními komunikacemi v místě a čase obvyklé.

Ke stanovení ceny znaleckým posudkem město Úvaly uvádí, že znalec zcela ignoroval důležité a relevantní podklady k otázce ceny pozemku s pozemní komunikací a vycházel z metodiky, která je v tomto případě zcela nepatřičná. Co se týče cen, tak jak vyplývá ze samotného znaleckého posudku, tak

znalec vycházel z cen stavebních pozemků(!), které jsou v tomto případě zcela irelevantní. Rovněž vycházet z nabídkových cen realitních kanceláří nehovoří nijak o cenách skutečných, které jsou zpravidla o 20-50% nižší. Rovněž ceníky realitních kanceláří hovoří zpravidla o celkových cenách nemovitostí a služeb realitní kanceláře, služeb advokáta či notáře a samozřejmě daně z převodu nemovitosti. To lze považovat za notorietu.

- C. Dohoda o náhodném výběru společného znalce ze znalců zapsaných v registru znalců (web justice.cz) pro Krajský soud v Praze, který provádí výkon soudnictví ve Středočeském kraji. A v případě, že tento znalec posudek odmítne, tak se shodným způsobem (losováním) vybere znalec další.

Znalcem byla náhodným losováním za účasti obou stran vylosována Ing. hana Bauerová, IČO 62897624.

Znalec po svém přizvání na obhlídku místa za účasti zástupců obou stran po zjištění požadavků Ing. Dušana Misárka vyhotovení znaleckého posudku z důvodu vytíženosti odmítla.

Ing. Dušan Misárek pokračování ve vylosování znalce podle dohodnutých podmínek dále odmítl.

DŮKAZY:

- 11 - Znalecký posudek p. Misárka (Kolouchová)
znalecký posudek č. 13/1501/17 vypracovaný znalcem Ing. Bronislavou Kolouchovou, znalcem zapsaným dne 14.10.1999 č.j. Spr. 4063/98.
- 5 - Znalecký posudek města (Mráz).pdf
znalecký posudek č. 107-16-4208 vypracovaný Ing. Františkem Mrázem, DiS., znalcem zapsaným dne 28.10.1987 č.j. ZT 1977/87
- 12 - Zápis z jednání ze dne 12.4.2017.pdf
Zápis z jednání o odkoupení pozemků pana Dušana Misárka v ul. Na Ztraceném Korci ze dne 12. 5. 2017, společně s přílohami vylosovaný znalec, soupis znalců ze seznamu znalců KS v Praze
- 13 - Dopis p. Misárka ze dne 5.6.2017.pdf
- Evidence smluv dostupná na webu www.mestouvaly.cz – smlouvy kupní na nemovité věci (pozemky pod pozemními komunikacemi a dalšími veřejnými prostranstvími v městě Úvaly), plánovací smlouvy sjednané v souladu se stavebním zákonem
- Evidence údajů „Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj“ zapsané na Katastru nemovitostí, dostupné např. na webu <http://nahlizeni.dokn.cuzk.cz> pro katastrální území Úvaly u Prahy.

IV.

V současném okamžiku je stav, kdy po odmítnutí vylosování dalšího znalce pokus o získání práva k pozemku dohodou byl bezvýsledný a tedy jsou naplněny podmínky pro započetí vyvlastňovacího řízení ve smyslu § 170 zákona 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a zákona 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění).

Ing. Dušan Misárek pokračování ve vylosování znalce podle dohodnutých podmínek dále odmítl, tedy se vyvlastniteli nepodařilo ve lhůtě 90 dnů uzavřít smlouvu o získání práv k pozemku nebo ke stavbě potřebných pro uskutečnění účelu vyvlastnění stanoveného zákonem a současně město Úvaly vůči Ing. Dušanu Misárkovi splnilo podmínky k vyvlastnění stanovené v § 5 zákona 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění) včetně skutečnosti, že vyvlastňovanému byl po dobu 6 měsíců znám účel vyvlastnění.

Město Úvaly splnilo podmínku poučení Ing. Dušana Misárka pokud nebude zahájeno uskutečňování účelu do 3 let od uzavření smlouvy, má vyvlastněný právo na vrácení převedených práv, což je mj. uvedeno v průvodním dopisu, jakož i upraveno v návrhu smlouvy.

Z jednání města Úvaly s Ing. Dušanem Misárkem vyplynulo, že je ochoten odprodat předmětné pozemky, a navrhl i varianty řešení. Důvodem, že nedošlo k dohodě je tedy v zásadě cena, tedy náhrada za odprodané, resp. vyvlastňované pozemky.

Město Úvaly bylo ochotno, v případě dohody o odprodání pozemků přistoupit na variantu A navrhovanou

Ing. Dušanem Misárkem, kdy za dohody stran a jejich vzájemné součinnosti by město učinilo kroky k možnému oddělení části pozemku, které by provázely změny v příslušné územní dokumentaci, jakož i změny ve stavebně-technických opatřeních, pokud by byly proveditelné.

S ohledem na neochotu Ing. Dušana Misárka v dalším jednání, nelze ovšem postupovat jinak, než jak je uvedeno v návrhu tohoto řízení.

Vzhledem ke skutečnosti, že došlo k vyhotovení znaleckých posudků obou stran, **vyvlastnitel navrhuje, aby vyvlastňovací úřad stanovil znalce** ve smyslu § 20 odst. 1, věta druhá, zákona 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), a to z důvodu, že odmítnutím pokračování ve sjednaném způsobu ustanovení znalce oběma smluvními stranami vyvlastňovaným, nedošlo k vyhotovení znaleckého posudku na žádost vyvlastňovaného a ani vyvlastnítele.

V.

Vyvlastnitel navrhuje, aby nemovitě věci (pozemky)

- I. parc.č. 3100 o výměře 283m², druh pozemku ostatní plocha, ostatní komunikace zaps. na LV č. 1698 pro město (obec) Úvaly, kat. úz. Úvaly u Prahy z Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj se sídlem v Praze, Katastrální pracoviště Praha – východ se sídlem v Praze,
- II. parc.č. 3116 o výměře 161m², druh pozemku ostatní plocha, ostatní komunikace zaps. na LV č. 1698 pro město (obec) Úvaly, kat. úz. Úvaly u Prahy z Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj se sídlem v Praze, Katastrální pracoviště Praha – východ se sídlem v Praze,
- III. parc.č. 3117 o výměře 391m², druh pozemku ostatní plocha, ostatní komunikace zaps. na LV č. 1698 pro město (obec) Úvaly, kat. úz. Úvaly u Prahy z Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj se sídlem v Praze, Katastrální pracoviště Praha – východ se sídlem v Praze

byly vyvlastněny v souladu s ust. § 24 odst. 3 písm. a), bod. 3 zákona 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), **odnětím vlastnického práva vyvlastňovaného k předmětným nemovitým věcem.**

Vyvlastňovací úřad **určil lhůtu dvou let** dle ust. § 24 odst. 3 písm. c) zákona 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění) **pro zahájení uskutečňování účelu vyvlastnění,**

Vyvlastňovací úřad **stanovil náhradu za vyvlastnění** v souladu s ust. § 24 odst. 4 zákona 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), dle znaleckého posudku znalce určeného vyvlastňovacím úřadem.