

Podkladový materiál pro 11. jednání ZM dne 18. 12. 2025

Číslo bodu:	3
Název bodu:	Záměr prodeje - sklep ev.č.73 na pozemku p.č. 3500 v k.ú. Mimoň
Předkládá:	Petr Král, Starosta
Zodpovídá:	Ing. Blanka Fialová, Vedoucí OSM
Zpracoval/a/i:	Dagmar Sedláčková, Referent OSM
Soulad s právními a vnitřními předpisy:	ano
Soulad s rozpočtem města:	nemá vliv na rozpočet

usnesení č. Z25/..

Zastupitelstvo města Mimoň neschvaluje dle důvodové zprávy záměr prodat sklep ev.č. 73 nacházející se na pozemku p.č. 3500, ostatní plocha, v k.ú. Mimoň jako samostatnou nemovitou věc bez prodeje pozemku.

Důvodová zpráva:

Dne 24.10.2025 podala žádost o prodej sklepa ev.č. 73 na pozemku p.č. 3500 ve vlastnictví města Mimoň paní L [REDAKCE] H [REDAKCE], bytem [REDAKCE], Mimoň. Od 1.11.2025 má sklep v nájmu (schváleno RM - R25/414 ze dne 20.10.2025). Prodej sklepa bez pozemku se nám nejeví jako správný krok, neboť sklep se nachází ve stráni cca 11 m od hranice pozemku. Město by muselo žadatelce umožnit přístup ke sklepu přes obecní pozemek, mohlo by docházet ke konfliktům při údržbě pozemku, museli bychom řešit případný sesuv stráně na její majetek, atd.. O prodeji bychom asi mohli uvažovat, pokud by se daný sklep nacházel na okraji pozemku. Umístění sklepa je vyznačeno žlutě na přiložené mapce. Prodej tohoto sklepa nedoporučujeme.

Rada města Mimoň usnesením R25/457 ze dne 19.11.2025 doporučila zastupitelstvu města schválit navržené usnesení - neschválit záměr, sklep č.73 neprodat.

Právník se vyjádřil takto:

Vážená paní Sedláčková,

k možnosti prodeje sklepa bez převodu vlastnictví k pozemku, který slouží jako přístup a pozemku, který se nachází nad sklepem uvádím, že tato majetková dispozice se jeví jako riziková, protože v případě nabytí vlastnictví ke sklepu (tato smlouva nepodléhá zápisu v katastru nemovitostí) by konkludentně vznikl závazek města, zrcadlově právo cesty vlastníka sklepa přes pozemek sloužící jako přístup a odstup k němu. Dále eventuálně by například zhroucení sklepa mohlo vést ke změně svrchní části pozemku nad ním se nacházejícím, což by mohlo vést ke složitým soudním sporům. K možností převodu vlastnictví sklepa zasílám komentář z Codexis:

Konkrétním případem podzemní stavby jako nemovitosti (sklepu) dle OZ se zabýval Nejvyšší soud ve své rozhodovací praxi. Podle závěrů Nejvyššího soudu může být sklep, není-li umístěn v domě jako jeho součást, samostatnou věcí, tedy nemovitostí, přičemž však záleží na individuálním posouzení věci a tudíž je zde dán široký prostor pro uvážení soudu. Pro posouzení, zdali je sklep samostatnou věcí či součástí jiné věci, rozhoduje faktické užívání, k němuž není potřeba žádného výslovného "rozhodnutí". 15) K závěru, že sklep pod cizím pozemkem je samostatným předmětem právního a knihovního obchodu (tedy samostatnou věcí), došel i Nejvyšší soud ČR. 16) Není důvodu, aby se kritéria posuzování povahy nemovité věci a její součásti lišily dle NOZ.

Na závěr doplňuji, že před převodem vlastnictví by bylo třeba ještě pečlivě zvážit, zda prostor pod pozemkem je samostatným předmětem právního vztahu - samostatnou věcí a není pouhou součástí pozemku.

Shrnuji své stanovisko a konstatuji, že převod vlastnictví ke sklepu, je-li samostatnou věcí, nepovažuji za nerizikové.

S pozdravem

Mgr. Kamil Štěpánek, advokát se sídlem Jindřicha z Lipé 113, Česká Lípa tel. 606190007

S ohledem na výše uvedené vyjádření Mgr. Štěpánka, kdy je možné tento sklep považovat i za samostatnou nemovitou věc, i když se přikláníme spíše k názoru, že se jedná o součást pozemku, předkládáme návrh usnesení ve formě neschvaluje záměr a tudíž je třeba jej projednat v zastupitelstvu města.

V Mimoní 10.12.2025