

Materiál na jednání Zastupitelstva města Mimoň

Jednání zastupitelstva města dne: 24. 9. 2020

Věc: Záměr prodeje části pozemku pč. 1626 v k.ú. Mimoň – lokalita pod praktickou školou - Letná

Předkládá: Petr Král, starosta města

Zpracoval: Ing. Blanka Fialová, vedoucí odboru správy majetku
Datum zpracování materiálu: 14. 9. 2020

Rada města projednala materiál dne 23. 6. 2020 a usnesením č.R20/491 doporučila zastupitelstvu města schválit níže uvedený návrh usnesení.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Mimoň dle důvodové zprávy neschvaluje zveřejnění záměru prodat část pozemku pč. 1626 ostatní plocha o výměře cca 5000 m², kdy celková výměra pozemku je 12107 m² v k.ú. Mimoň, rozdělené na jednotlivé díly za účelem zřízení zahrádek s tím, že na západní straně pozemku bude oddělena část na účelovou komunikaci a na severní straně bude oddělena část na rozšíření příjezdové komunikace, za cenu dle Zásad pro prodej a pronájem nemovitostí ve výši 200 Kč/m² + DPH.

Důvodová zpráva

V průběhu měsíců dubna a května (poslední v červnu) postupně přicházely žádosti od zahrádkářů, kteří vlastní své zahrady v sousedství pozemku pč. 1626, který se nachází pod praktickou školou na Letné směrem svahem dolů.

Škola užívá pouze horní část pozemku. Spodní část pozemku byla po několika jednáních v RM rozdělena a část pronajata paní [REDAKCE] a panu [REDAKCE] – zákres v Příloze 1.

Po započetí užívání pronajatých pozemků vznikly problémy s hlukem (v odpoledních hodinách tam byla společnost více lidí, dělali si ohýnek, což vadilo zahrádkářům,

protože na to nejsou zvyklí). Dále bez vědomí vedení školy, vstoupili na pozemek přes bránu školy, kde odstříhli řetěz od zámku, nahradili ho novým a nepředali klíče škole – nyní již napraveno, na pozemek školy nájemníci složili dřevo k výrobě plotu bez vědomí školy, toto je již také odstraněno.

Patrně z tohoto důvodu (hluk a obavy z toho, že nebudou mít v lokalitě již takové soukromí jako dosud) nyní požádali vlastníci sousedních zahrádek – manž. ██████████, p. ██████████, manž. ██████████, manž. ██████████, manž. ██████████, manž. ██████████ a p. ██████████ o prodej pruhů pozemku pč. 1626 v šíři vždy dle šíře pruhu jejich zahrádky) dle Přílohy č.2.

Původní rozdělení bylo ve spolupráci s Ing. Tadlíkem navrženo jako 6 obdélníků 16x39 (624 m²) s tím, že na západní straně bude oddělen pruh pozemku na přístupovou cestu a na severní straně bude oddělen proužek pro případné rozšíření přístupové komunikace k zahrádkám podél pozemku pč. 1626 – Příloha 3. Doporučujeme minimálně oddělení cest zachovat.

Stávající žadatelé žádají zhruba poloviční výměry, vždy pruh navazující na jejich zahradu. Zatím máme 7 žadatelů.

Nad nejsevernější částí pozemku je vedení vysokého napětí a je tím silně omezeno jeho využití, a to včetně ochranného pásma, které patrně zasahuje až nad pozemek, o který žádají ██████████ – zde by šlo o zvážení snížení ceny části pozemku.

Cena dle směrnice je u pozemků ostatních (když zahrada není k RD) 200,- Kč/m². V případě prodeje pásu pozemku o výměře cca 350 m² se jedná o částku 70.000,- Kč + DPH pro každého žadatele (vždy podle konkrétní výměry, například Vostárkovi a Pivovarčíkovi 2 x tolik). Prodej celé požadované části by přinesl cca 5000 x 200 = 1.000.000,- Kč – při oddělení cesty pak adekvátně méně.

Otázkou tedy je zda pozemek vůbec prodávat, případně jakým způsobem pozemek v případě prodeje rozdělit?

Rada města projednala materiál dne 23.6.2020 a svým usnesením číslo R20/491 doporučuje zastupitelstvu města pozemek neprodávat. V tomto smyslu je předložen návrh na usnesení.

V případě, že by zastupitelstvo mělo názor záměr schválit, pak jsou tyto možnosti dělení a usnesení.

Jedna možnost je podle původního záměru na 6 dílů s přístupovými cestami – zde se za určitých podmínek dá i něco postavit (v úvahu je třeba brát vedení VN viz dále a svažítost terénu) – níže varianta A usnesení. Druhou možností vyhovět žadatelům a pokračovat v rozparcelování na „nudličky“ z nichž by městu určitě některé zbyly – níže varianta B usnesení.

Varianta A:

Rada města Mimoň schvaluje dle důvodové zprávy zveřejnění záměru prodat část pozemku pč. 1626 ostatní plocha o výměře cca 5000 m², kdy celková výměra pozemku je 12107 m² v k.ú. Mimoň, rozdělené na 6 přibližně stejně velkých dílů za

účelem zřízení zahrádek dle nákresu s tím, že na západní straně pozemku bude oddělena část na účelovou komunikaci a na severní straně bude oddělena část na rozšíření příjezdové komunikace, za cenu dle Zásad pro prodej a pronájem nemovitostí ve výši 200 Kč/m² + DPH a ukládá odboru správy majetku zveřejnit záměr na úřední desce.

Varianta B:

Rada města Mimoň schvaluje dle důvodové zprávy zveřejnění záměru prodat část pozemku pč. 1626 ostatní plocha o výměře cca 5000 m², kdy celková výměra pozemku je 12107 m² v k.ú. Mimoň, rozdělené na jednotlivé díly za účelem zřízení zahrádek s tím, že na západní straně pozemku bude oddělena část na účelovou komunikaci a na severní straně bude oddělena část na rozšíření příjezdové komunikace, za cenu dle Zásad pro prodej a pronájem nemovitostí ve výši 200 Kč/m² + DPH a ukládá odboru správy majetku zveřejnit záměr na úřední desce a projednat záměr s jednotlivými zájemci.

S ohledem na zákon o obcích je třeba v případě souhlasu s prodejem nejdříve záměr zveřejnit na úřední desce a až poté projednávat vlastní prodej. Jednotliví žadatelé by si měli být vědomi toho, že jakmile bude zveřejněno, může o koupi pozemku projevit zájem kdokoli. Zároveň by měli být informováni nájemci pozemků – je možné dát jim výpověď nebo prodávat i s nájemníkem.

Vyjádření odborů:

OVDZaŽP: Ing. Tadlek – Předmětná část pozemku se nachází v zastavěném území města v ploše přestavby označené jako Z1-P7 s navrhovaným funkčním využitím „Plochy smíšené obytné – rekreační“. Záměr spočívající v rozparcelování této plochy bývalé zahrady školy na Letné a prodej takto vytvořených jednotlivých parcel novým vlastníkům za účelem vzniku rekreačních zahrádek je v souladu s Územním plánem Mimoň. Upozorňujeme ale, že navrženým dělením pozemku vzniknou příliš malé a úzké parcely široké cca 7-8 m (viz stávající nevyhovující stav v navazující zahrádkářské kolonii), na kterých bude problematické dodržet v případě umístění nových zahradních domků podmínky prostorového uspořádání stanovené v územním plánu pro tuto plochu i požadavky vyhlášky č. 501/2006 Sb. řešící min. vzdálenosti mezi rekreačními objekty a min. vzdálenosti od společných hranic pozemků a v neposlední řadě i vyhlášky č. 268/2009 Sb. řešící požadavky na požární bezpečnost staveb. Z výše uvedených důvodů nedoporučujeme prodej pozemků v navržené parcelaci.

ORM: Ing. Filek – nedoporučujeme prodej pozemku

OSM: Ing. Fialová – nedoporučujeme prodej pozemku dle předložených žádostí