



**PODKLAD PRO JEDNÁNÍ ZASTUPITELSTVA MĚSTA MNICHOVO
HRADIŠTĚ
dne 7. 4. 2025**

Číslo bodu: 10
Název bodu: Převody nemovitostí - Nabídka na odkup pozemků v k. ú. Hoškovice -
pozemky pod veřejnou účelovou komunikací k mostu na Přestavlky
Zodpovídá: Zdeněk Sieber
Zpracoval/a/i: Alena Kandráčková

usnesení č. ../2025

Zastupitelstvo města schvaluje odkup pozemků p. č. 624/6 o výměře 1704 m², p. č. 624/7 o výměře 7 m², p. č. 624/9 o výměře 281 m², p. č. 624/10 o výměře 31 m², p. č. 624/11 o výměře 261 m² vše ostatní plocha - ostatní komunikace v k. ú. Hoškovice od společnosti NEMOVITÉ VĚCI, s. r. o., IČ 05749638, se sídlem Štefánikova 131/61, 612 00 Brno, za kupní cenu ve výši 425.000 Kč.

Z: vedoucí odboru KH
T: 30.06.2025

Důvodová zpráva:

Vlastník: NEMOVITÉ VĚCI, s. r. o., Štefánikova 131/61, 612 00 Brno - Ponava

Pozemky v k. ú. Hoškovice, vše ostatní plocha - ostatní komunikace:

pozemek	výměra pozemku	výměra pod tělesem komunikace
p. č. 624/6	1704 m ²	1666 m ²
p. č. 624/7	7 m ²	0 m ²
p. č. 624/9	281 m ²	187 m ²
p. č. 624/10	31 m ²	4 m ²
p. č. 624/11	261 m ²	240 m ²
celkem výměra	2284 m²	2097 m²
cena celkem v Kč	549,987 Kč (dohoda: 550.000 Kč tj. 240,8 Kč/m ²)	504.958 Kč (tj. 240,8 Kč/m ²)

		419.400 Kč (jen pod tělesem komunikace - přepočet za 2097 m ² při ceně 200 Kč/m ²)
		5.600 Kč (neplodná půda + orná půda - zbylá výměra, která se nenachází pod tělesem komunikace cca 30 Kč/m ²)
		425.000 Kč cena celkem dohodou ke schválení (úspora 125.000 Kč po jednání)

Popis žádosti: nový vlastník předmětných pozemků (původní vlastník byl pan [REDAKCE], se kterým město několik let jednalo o převodu pozemků) nabízí pozemky městu k prodeji. Z předchozích jednání vyplynulo, že vlastník není ztotožněn s návrhem kupní ceny ze strany města. Jedná se o veřejnou účelovou komunikaci. Za výkupy pozemků pod veřejnými účelovými komunikacemi nabízí město ustálenou výkupní cenu ve výši 100 Kč/m².

Kupní cena: vlastník předložil znalecký posudek, který výši pozemků ocenil na 846.540 Kč, tj. po přepočtu 370,6 Kč/m². Vlastník však nabízel cenu dohodou ve výši 550.000 Kč, tj. po přepočtu 240,8 Kč/m² (porovnání cen v tabulce výše). Dle vyjádření vlastníka, pokud by město souhlasilo s navrhovanou kupní cenou ve výši 550.000 Kč, nebude vlastník po městu požadovat bezdůvodné obohacení za užívání pozemku v jeho vlastnictví bez právního důvodu. Vlastník předmětné pozemky vlastní od 20.05.2022. Na základě jednání Mgr. Ondřeje Lochmana, 2. místostarosty, s jednatelem společnosti Nemovitě věci, s. r. o., vlastníkem pozemků, přistoupil vlastník na dohodu, a to prodej pozemků za cenu dohodou ve výši 425.000 Kč, tj. 200 Kč/m² (výměra pozemků pod tělesem komunikace - ustálená cena za výkupy pozemků pod komunikacemi) a cca 30 Kč/m² za zbylé části pozemků, které se nenachází pod tělesem komunikace. Součástí této dohody je prohlášení vlastníka, že nebude po městu požadovat bezdůvodné obohacení.

Vyjádření odboru KH: předchozí vlastník pozemků účtoval městu nárok na bezdůvodné obohacení za užívání předmětných pozemků o celkové výměře 2097 m² (zaměření provedené Ing. Karlem Maděrou), jež leží přímo pod silničním pozemkem bylo původnímu vlastníkovi uhrazeno nájemné za užívání předmětných pozemků takto:

V roce 2016 bylo uhrazeno za užívání pozemků za období od 22.07.2013 do 22.07.2016 celkem 58.212 Kč.

V roce 2017 bylo uhrazeno za užívání pozemků za období od 23.07.2016 do 31.12.2016 celkem 8.612 Kč

V roce 2018 bylo uhrazeno za užívání pozemků za období od 01.01.2017 do 31.12.2017 celkem 19.404 Kč

V roce 2019 bylo uhrazeno za užívání pozemků za období od 01.01.2018 do 31.12.2018 celkem 19.404 Kč

V roce 2020 bylo uhrazeno za užívání pozemků za období od 01.01.2019 do 31.12.2019 celkem 19.404 Kč

Celkem bylo již za užívání předmětných pozemků uhrazeno 125.036 Kč

V roce 2021 byla radou města úhrada nájemného již odmítnuta. Rada města požadovala odkup pozemků za cenu 100 Kč/m² a pro určení výsledné kupní ceny odečíst již uhrazené nájemné. Tehdejší vlastník s tímto návrhem nesouhlasil, poté pozemky prodal a nyní tak do jednání s městem vstoupil vlastník současný.

Vyjádření komise SM: komise doporučuje odkup pozemků dohodou dle návrhu vlastníka. Přestože dle pasportu je předmětná komunikace na dotčených pozemcích komunikací účelovou, má charakter spíše komunikace místní (slouží jako jediná příjezdová cesta k několika nemovitostem na území města). Ustálená kupní cena za výkupy pozemků činí 200 Kč/m² a již řadu let se tato cena neměnila, přičemž při prodejkách pozemků ve vlastnictví města se ceny postupně navyšují s odůvodněním na rostoucí ceny pozemků na trhu s nemovitostmi. Dále komise SM sděluje, že současný vlastník pozemky koupil od původního vlastníka za kupní cenu 200 Kč/m²

a nebude je chtít prodat pod touto cenou. S ohledem na vypracovaný znalecký posudek dále komise SM sděluje, že případné bezdůvodné obohacení bude vyčísleno z daného odhadu a bude činit cca 4-5 % z odhadní ceny. Za 15 let tak bude kupní cena na nákladech za bezdůvodné obohacení zaplacená. V rámci povinnosti města spravovat svůj majetek s péčí řádného hospodáře tak komise doporučuje odkup pozemků.

Vyjádření rady města: rada města doporučuje odkup pozemku dle sjednané ceny dohodou, dle návrhu usnesení.

Vyjádření FO: bez výhrad

Příloha č. 1: [situace komunikace most Přestavlky.pdf](#)

V Mnichově Hradišti 28.03.2025

Předkládá: Ing. Jan Mareš