



MĚSTSKÝ ÚŘAD ŽLUTICE	Zapsal:
Došlo 15-10-2021	Ukl.znak:
Č.j.: 1230/2021/STAV	Příloh:
Č. ev.:	

Martina Stojanovová
Stavební úřad MěÚ Žlutice
Žlutice

Váš dopis/značky ze dne

Naše značka

Vyřizuje/linka

Ve Valči dne

13.10.2021

Žádost o poskytnutí informace dle zákona 106/1999 Sb.

Dobrý den, dne 7.10.2021 jsem se na Vás obrátil e-mailem a požádal jsem Vás o informace.

Dobrý den, paní Stojanovová.

Omlouvám se ale řeším narovnáni některých historicky nepřesných a nejasných záležitostí. Vyžádal jsem si určité stanovisko odborníků a právníků, potřebuji ale ještě upřesněné informace ze stavebního úřadu Žlutice (s využitím Stavebního zákona), abych mohl já a právníci zaujmout jednoznačné stanovisko.

O co tedy jde, trochu to popíši.

Ve Valči jsou tři subjekty:

- 1. LEADER ACADEMY o.p.s. (dále jen LA), kde jsem já ředitelem a tato organizace vlastní pozemek 107/1-budova, pozemek v památkové zóně*
- 2. , vlastník pozemku 107/2-budova, pozemek v památkové zóně*
- 3. – pozemek 106 - budova, pozemek v památkové zóně (koupěný po exekuci)*

Když LA (2016) a (2013) tyto pozemky a budovy koupily, bylo zjištěno že na pozemcích 107/1 stojí část kuchyně kterou využívá majitel pozemku 106 (tehdy pan .). Tato kuchyně byla přistavěna k budově na pozemku 106 již mnohem dříve, ještě když byla Jednota. Stejně tak na pozemku 107/2 jsou postaveny dvě budovy (sklad a garáž) opět užívané majitelem pozemku 106. Lze se domnívat, že stavby jsou bez kolaudace, možná černé, ale to je pouhá nejasnost ke které směřuji.

Při tomto zjištění jsme začali s původním majitelem (Jedlička) komunikovat. Vzhledem ke skutečnost, že byl v exekuci (ukončeno/prodáno prakticky před měsícem), konstatoval že nic nebude dělat a bylo domluveno, že na jeho pozemku 106 můžeme využívat část zahrady (podél pozemku107/2).

LEADER ACADEMY o.p.s.

Karlovarská 6, 364 53 Valeč v Čechách, www.leaderacademy.cz, e-mail: info@leaderacademy.cz, IČ: 291 22 970

Bankovní spojení: ČSOB, a.s. číslo účtu: 249 415 420/0300

zapsaná v rejstříku obecně prospěšných společností vedeném u Krajského soudu v Plzni v oddílu O, vložka číslo 163

Tato domluva platila do tohoto týdne. Když jsem zjistil nového majitele (), požádal jsem ho o řešení:

3.10.2021

Dobrý den, vážený pane inženýre.

Byl jsem informován (neoficiálně), že jste koupil tzv. restauraci „U Páji“

Obracím se na Vás v záležitosti dořešení vzájemných nesrovnalostí v pozemcích. Tyto otázky jsem již dříve komunikoval s panem . (dohoda o vzájemné „zápůjčce“), dále s katastrálním úřadem a také exekutorem.

Z mého pohledu se nejedná o zásadní nesoulad, pouze se domnívám že je nutné faktické vypořádání nebo minimálně další písemné vyjádření, zamezení rozporům a nesouladu.

Jedná se o kuchyň, sklad a garáž – proti části Vašeho pozemku.

Pokud jsem celou záležitost vyjádřil neobratně, omlouvám se.

Prosím o Vaši odpověď a případný návrh termínů k jednání.

Odpověď pana Petra: 4.10.2021

Dobrý den, pane inženýre,

děkuji za iniciativu, určitě je třeba celou záležitost vyřešit a jsem si jistý, že se rozumně dohodneme.

Nyní se potřebuji detailně seznámit s celou situací a cca do 2 týdnů budu připraven na jednání.

Z mé strany asi nebude problém dohodnout se na výměně pozemků v poměru 1:1. Při srovnání s katastrální mapou se mi zdá, že zábor ze strany parcely Vaší manželky je cca dvojnásobný než přesah mých staveb na pozemek Leader Academy. Prosím zvažte zatím, jak chcete toto kompenzovat (odkup, pronájem, vyklizení).

s pozdravem

Opět jsem napsal 5.10.2021:

Dobrý den, vážený pane inženýre. Děkuji Vám za Vaše vyjádření a ochotu k vyřešení níže uvedených záležitostí v předmětných pozemcích a dalších souvislostech.

I na základě jednání s předchozím majitelem, není situace tak jednoznačná, důležité však je, že je řešitelná.

Jedná se o dva subjekty:

1. LEADER ACADEMY o.p.s. kde na pozemku 107/1 stojí stavba kterou „užíváte“ (historicky po předchozím majiteli). Je to část kuchyně a část venkovní plochy (směrem ke dvorku se sloupky). Ona je sice rozměrově cca 40m2, je ale postavena do patra apod.

2. kde na pozemku 107/2 je sklad a garáž o rozměru cca 68m2

Váš pozemek má rozměr cca 187m2

Celkově za oba dva subjekty vnímáme jako řešení několik možností:

1. Ponechat vše tak jak je historicky, cca desítky let, využíváno – tuto variantu samozřejmě preferujeme, přinese nejméně problémů, času i finančních nákladů. Vychází také z dlouhodobé dohody s předchozím majitelem.

2. Oba dva subjekty Vám vrátí Vaší část pozemku, následně Vy vrátíte druhým stranám jejich pozemky – toto vše bez staveb na těchto pozemcích

3. Uhradí Vám domluvenou cenu za pozemek. Uvolníte kuchyň, sklad a garáž pro potřeby majitelů pozemků.

Je možné ještě několik různých variant s drobnými úpravami.



Samozřejmě, pak by bylo nutné také dořešit zajištění možnosti vjezdu do garáže a nějaké drobnosti. Je otázkou, jak naložit s případnými informacemi od prodávajícího (s majitelem byla vyřešena dohoda, exekutor byl informován o uvedeném stavu i s dalšími požadavky).

Pane inženýre, prosím tedy o zvážení uvedených i dalších možností a návrh termínu schůzky k případnému projednání řešení.

Děkuji a přeji Vám pěkný den

Odpověď pana Petra 5.10.2021

Vážený pane inženýre,

jak jsem již avizoval, pro mě je akceptovatelná směna pozemků v poměru 1:1 dle stavu výměr v katastru. Váš zábor nad rámec tohoto můžeme jednoduše vyřešit posunutím plotu, odprodejem, či dlouhodobým pronájmem.

Chtěl bych dodat, že tuto nabídku považuji pro Vás za velmi výhodnou, ostatně mám zájem o dobré sousedské vztahy. Uvážíme-li právní postavení ve kterém bychom se v případě sporu nacházeli, zákonná úprava toto řeší poměrně jasně - u staveb vzniklých před rokem 2014 při sporu je vlastník stavby určen za vlastníka pozemku, u staveb vzniklých po roce 2014 vlastník pozemku je určen za vlastníka stavby. Z mé strany je historie existence a vlastnictví staveb jasně průkazná (letecké snímky, existující dokumentace na různých úřadech). Váš zábor se objevil cca někdy v roce 2019. Tehdy jsem se o tom shodou okolností bavil s předchozím majitelem a ten byl se situací značně nespokojený. Proto mě udivuje, že by s ním měla být uzavřena nějaká dohoda (prosím přepošlete). Nicméně tato dohoda by stejně nebyla právně relevantní jelikož pozemek byl zastaven a předchozí majitel nebyl oprávněn k pozemku vytvářet smluvní závazky.

Samozřejmě doufám, že k žádnému sporu nedojde a v přátelském duchu se domluvíme.

Podtržená věta je závažná, někdo postavil/postaví stavbu a pak mu připadne i pozemek. Raději bez komentáře.

Vzhledem ke skutečnosti, že jsem k dnešnímu dni neobdržel žádnou informaci o případném postupu, žádám Vás dle zákona 106/1999 Sb. o poskytnutí následujících informací:

- kdy byla stavba na pozemku 106 kolaudována (dříve Jednota a následně hospoda „U Páji“)
- kolaudační výkres celé stavby na pozemku 106
- vyjádření vlastníků pozemků na kterých je tato stavba na parcele 106 umístěna a částečně zasahuje na parcely 107/1 a 107/2, včetně vyjádření majitelů sousedních pozemků (současně jako doklad že došlo k případnému informování o stavbě na jejich pozemku)
- na pozemku 107/2 je sklad a garáž majitele pozemku 106, kdy tyto stavby byly kolaudovány, zápis a vyjádření majitele pozemku 107/2, včetně vyjádření sousedů
- případně další důležité a relevantní doklady k uvedené problematice
- na pozemku 107/1 je částečně vystavěná kuchyně s dalším patrem, majitele pozemku 106, kdy tato stavba byla kolaudovány, zápis a vyjádření majitele pozemku 107/1, včetně vyjádření sousedů
- historické záznamy k uvedeným nesrovnalostem, které napomůžou narovnání vztahů
- jaké jsou pravomoci a povinnosti stavebního úřadu k narovnání uvedených pozemkových vztahů, ve smyslu příslušných zákonů

LEADER ACADEMY o.p.s.

Karlovarská 6, 364 53 Valeč v Čechách, www.leaderacademy.cz, e-mail: info@leaderacademy.cz, IČ 291 22 970

Bankovní spojení: ČSOB, a.s. číslo účtu: 249 415 420/0300

zapsaná v rejstříku obecně prospěšných společností vedeném u Krajského soudu v Plzni v oddílu O, vložce číslo 163

Děkuji Vám za poskytnutí informací. Tyto informace jsou důležité především z hlediska vyřešení majtkových vztahů, případných neoprávněných staveb.

Se zdvořilým pozdravem

Digitálně
podepsal I. I.

Datum:
2021.10.14
14:53:38 +02'00'

, ředitel o.p.s.

Městský úřad Žlutice
Stavební úřad
Velké náměstí 144
364 52 Ž L U T I C E
tel : 353 227 969

Ve Žluticích dne 20.10.2021

č.ev.: 4655/21
č.j.1230/2021/STAV

LEADER ACADEMY o.p.s.

Karlovarská 6,
364 53 Valeč

Stavební úřad Městského úřadu ve Žluticích jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. d) zákona číslo 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, (dále jen „stavební zákon“) ve znění pozdějších předpisů, podle § 87 stavebního zákona

Věc: ŽÁDOST O POSKYTNUTÍ INFORMACE DLE ZÁKONA 106 / 1999 Sb.

Reakce na Váš dopis ze dne 15.10.2021:

Vážený pane

Vzhledem k předpokládanému stáří budovy nejsou na našem stavebním úřadě archivovány žádné podklady k budově na pozemku 106 v k.ú. Valeč. Nejsou tedy ani podklady k vyjádření vlastníků pozemků na kterých je stavba postavena a ani nemáme k dispozici vyjádření vlastníků sousedních pozemků parcely 107/1 a 107/2. Tímto nemáme ani další důležité doklady (ani historické záznamy) k uvedené problematice.

Pravomoci stavebního úřadu jsou definovány stavebním zákonem číslo 183/206 Sb. o územním plánování a stavebního řádu.
Konkrétní kroky nelze předem specifikovat vzhledem k majetkoprávní rovině sporu, kterou stavební úřad není oprávněn řešit.

MĚSTSKÝ ÚŘAD
STAVEBNÍ ÚŘAD
364 52 Ž L U T I C E

stavební úřad MěÚ ve Žluticích
Vedoucí stavebního úřadu
Alois Svozilek

