

Město Česká Kamenice  
Náměstí Míru 219  
407 21 Česká Kamenice  
IČ 00261220

Věc: Žádost o narovnání vzniklého stavu

Já, níže podepsaný [REDACTED], jakožto vlastník domu č. p. 36 umístěného na pozemku st. p. č. 61, katastrální území Dolní Kamenice, žádám tímto Město Česká Kamenice jakožto osobu, jež je v katastru nemovitostí uvedena jako vlastník pozemku parcelní číslo 258 (trvalý travní porost) a parcelní číslo 1107 (ostatní plocha), nacházejícího se v katastrálním území Dolní Kamenice 621293, o majetkoprávní narovnání vzniklého stavu. Přestože se z níže uvedených důvodů považuji za vlastníka části pozemku č. 258 o výměře cca 975 m<sup>2</sup> (dále jen „část pozemku 1“), a části pozemku č. 1107 o výměře cca 36 m<sup>2</sup> (dále jen „část pozemku 2“), vyznačených v příloze této žádosti, které historicky užívali a užívají vlastníci domu č.p. 36, žádám město Česká Kamenice o narovnání vzniklého stavu a to prodejem části pozemku 1 a části pozemku 2. Současně s tímto žádám o určení ceny prodávaných pozemků dle čl. III. bodu 2 schválených pravidel prodeje pozemků z majetku Města Česká Kamenice (dále jen „Pravidla prodeje pozemků“), tj. o určení ceny rozhodnutím zastupitelstva.

Zastupitelstvo tímto žádám o snížení kupní ceny oproti ceně ceníkové, resp. oproti ceně uvedené v příloze č. 3 Pravidel prodeje pozemků, neboť se **jedná o nemovitosti, u kterých byly splněny podmínky pro uplatnění institutu vydržení dle § 1089** a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, neboť část pozemku 1 i část pozemku 2 v dobré víře užívám od listopadu 1997, kdy jsem nemovitost č.p. 36 zakoupil. Skutečnost, že nejsem vlastníkem části pozemku 1 a části pozemku 2 jsem zjistil až v souvislosti s výstavbou vodovodu Česká Kamenice – Filipov, číslo stavby DC 006 029 v květnu 2021. K tomuto uvádím, že v průběhu držby části pozemku 1 a části pozemku 2, jsem oprávněně neměl žádné pochybnosti o tom, že jsem držitelem vlastnického práva k části pozemku 1 a části pozemku 2, neboť realitní kancelář, která prodej shora uvedeného domu zprostředkovávala (České přístavy a.s. Praha, REALPORT, IČ 45274592, Labská 137/17, Děčín) před prodejem uvedla, že část pozemku 1 i část pozemku 2 jsou předmětem prodeje. O tomto tvrzení jsem neměl žádné pochybnosti, neboť se jednalo o podnikatele, předmětem, jehož činnosti byl prodej nemovitostí, a jako takový měl být garantem řádného prodeje. Běžná prohlídka nemovitosti nebyla realizována vzhledem k časové tísní (nemovitost byla původně rezervována pro jiného kupujícího, který se nedostavil k uzavření kupní smlouvy). Prohlídka nemovitosti tak proběhla bez přítomnosti zástupce realitní kanceláře. Náhled katastrální mapy nebyl při prodeji předložen nicméně prodávající shodně výslovně uvedli, že část pozemku 1 i část pozemku 2 jsou předmětem prodeje. Taktéž nájemci sousední nemovitosti č.p. 35 (manželé Gregorovi) potvrdili, že část pozemku 1 a část pozemku 2 „patří“ k domu č.p. 36 a byly trvale užívány a udržovány předchozím vlastníkem. O těchto tvrzeních jsem neměl žádné pochybnosti, neboť část pozemku 1 i část pozemku 2 byly oploceny (nikoliv nově) a to tak, že ze způsobu oplocení bylo zřejmé, že byly užívány výhradně spolu s domem č.p. 36. Na části pozemku 1 se taktéž nachází studna zásobující dům vodou, kolna s nářadím, udírna a ovocné stromy, vše dlouhodobě užívané dosavadním vlastníkem

kupované nemovitosti. Dále pak schody umožňující přístup do domu, septik a WC přístupné pouze z domu. Na části pozemku 2 se pak nacházelo zcela uzavřené uzamykatelné zádveří, které bylo součástí domu, a oplocená předzahrádka, přístupná pouze od domu. Vzhledem k tomuto jsem neměl žádné pochybnosti o tom že část pozemku 1 a část pozemku 2 jsou součástí domu a předmětem prodeje. Současně jsem během 25 let, kdy jsem část pozemku 1 i část pozemku 2 užíval, a to nikoliv skrytě, nebyl nikým upozorněn, že mi vlastnické právo nesvědčí. Vzhledem k tomuto se považuji za poctivého držitele, který se uplynutím stanovené doby stal držitelem vlastnického práva k části pozemku 1 a části pozemku 2.

K tvrzeným skutečnostem uvádím, že důkazní břemeno lze unést, resp. tvrzené skutečnosti ověřit u prodávajících, kterými byli [REDACTED]

[REDACTED] Praha dále pak u manželů [REDACTED] (nájemci sousední nemovitosti v době koupě nemovitosti), manželů [REDACTED] (vlastníci sousední nemovitosti od roku cca 2008 do roku 2016), u paní [REDACTED] (přítomna uzavření kupní smlouvy), [REDACTED]

bytem tamtéž (osoby užívající předmětné nemovitosti v rozhodném období).

Přestože se pokládám za poctivého držitele považuji uplatnění institutu vydržení vlastnictví za postup „ultima ratio“ (poslední možný), který nesměruje k zachování dobrých sousedských vztahů, proto preferuji smluvní řešení majetkoprávního narovnání, a žádám zastupitelstvo o určení prodejní ceny. Podmínkou smluvního řešení je však stanovení přiměřené prodejní ceny. K objektivnímu stanovení prodejní ceny odkazují na údaje uvedené v katastru nemovitostí, Katalogu BPEJ a ve Vyhlášce k provedení zákona o oceňování majetku č. 441/2013 Sb. Dle katastru nemovitostí je pozemek označen BPEJ kódem 75041. Tento BPEJ kód slouží k určení charakteristiky půdních jednotek v souladu s vyhláškou Ministerstva zemědělství ČR č.227/2018 Sb., o charakteristice bonitovaných půdně ekologických jednotek a postupu pro jejich vedení a aktualizaci (k určení kvality půdy). Dle charakteristiky půdy pak je stanovena třída její ochrany, produkční významnost a základní cena jednotlivých pozemků. Tyto údaje jsou uvedeny v Katalogu BPEJ veřejně dostupném v katastru nemovitostí či na adrese <https://bpej.vumop.cz/>. Pozemek p. č. 258 je charakterizován jako slabě skeletovitá, periodicky zamokřená, málo propustná jílovitohlinitá až jílovatá půda, středního sklonu, s vysokou ohrožeností acidifikací. Vzhledem k tomuto je zařazena jako produkčně málo významná do nejnižšího stupně ochrany (pro zemědělství postradatelná). Její aktuální základní cena pak dle Vyhlášky k provedení zákona o oceňování majetku č. 441/2013 Sb. stanovena v hodnotě 2,79 Kč/m<sup>2</sup>. Dle § 6 uvedené vyhlášky se cena trvalého travního porostu určí jako součin jeho výměry a základní ceny stanovené pro 1 m<sup>2</sup>. Žadatel tímto odkazem nikterak nezpochybňuje právo zastupitelstva na určení prodejní ceny, nicméně vzhledem k výše uvedeným okolnostem žádá zastupitelstvo o zohlednění institutu vydržení a stanovení prodejní ceny v mezích výše uvedených.

Pro případ, že by prodej části pozemku 1 založil vznikem zbytkových parcel překážku pro uzavření kupní smlouvy týkající se části pozemku 1, žádám i o koupi zbývajících částí pozemku, resp. o koupi pozemku p. č. 258 o celkové výměře 3 171 m<sup>2</sup>, nicméně však pouze při stanovení prodejní ceny ve výše uvedených intencích. Zároveň tímto žádám o určení ceny pozemku dle čl. III. bodu 2 Pravidel prodeje pozemků, tj. o určení ceny rozhodnutím

zastupitelstva. Vzhledem k výše uvedenému, charakteristice pozemku a reliéfu pozemku, který je z části tvořen prudkým svahem a z části podmáčeným, svažitém pozemkem, příležitostně zaplavovaným přilehlým potokem či vodou z okolních svahů (při silných deštích), žádám zastupitelstvo o snížení kupní ceny oproti ceně ceníkové, neboť využití pozemku je značně limitováno. Tato část pozemku je dosud využívána jako trvalý travní porost a nadále bude využívána jako trvalý travní porost bez omezení vstupu na tuto část pozemku.

Byť v současné době nemám v obci Česká Kamenice zřízen trvalý pobyt, žádám vzhledem k výše uvedenému zastupitelstvo o rozhodnutí, které umožní smírné řešení vzniklé situace a případné budoucí zřízení trvalého pobytu v obci.

Kontakt je možný na telefonu [REDACTED]  
případně [REDACTED]

V Ústí nad Labem dne 21. 11. 2022.

[REDACTED]

Příloha:

- výstřižek z katastrální mapy se zakreslením části pozemku 1
- výstřižek z katastrální mapy se zakreslením části pozemku 2