



JIHOMORAVSKÝ KRAJ
Krajský úřad Jihomoravského kraje
Odbor majetkový
Žerotínovo nám. 3/5, 601 82 Brno

Váš dopis zn.:

Ze dne:

Č. j.: JMK 55594/2013

Sp. zn.: S-JMK 111429/2012

Vyřizuje: Mgr. Košťál

Telefon: 541 652 464

Počet listů: 2

Počet příloh/listů: 1/

Datum: 15.05.2013

Žádost o informace podle zákona č. 106/1999 Sb. o svobodném přístupu k informacím – poskytnutí informace

Vážený pane,

dne 30.4.2013 obdržel KrÚ JMK Váš dopis ze dne 26.4.2013, adresovaný JUDr. Věře Vojáčkové, ředitelce KrÚ JMK. Dopis byl odborem kancelář ředitelky předán odboru majetkovému KrÚ k vyřízení. Předmětným dopisem se obracíte i na Jihomoravský kraj, povinný subjekt, s odkazem na zákon č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 106/1999 Sb.“) a požadujete, ve vztahu k pozemku p.č. 1414/15, k.ú. Bystrc, a jednáním ve věci jeho majetkoprávního vypořádání, informace, které Vám tímto poskytujeme:

1) Objednal KrÚ JMK onen posudek na určení ceny výše uvedeného pozemku proto, že za cenu stanovenou odhadem hodlá onen pozemek koupit?

Jihomoravský kraj vykupuje pozemky pod silnicemi za ceny dle znaleckých posudků. V zásadě jedině tímto způsobem lze zjistit cenu v daném místě a čase obvyklou. Jihomoravský kraj má zájem nabýt vlastnictví k pozemku za cenu dle znaleckého posudku č. 134-001-13, vypracovaného Ing. Stanislavem Buchtou.

2) Pokud účelem vypracování posudku nebylo určení jeho kupní ceny, za jakým účelem byl onen posudek objednán?

Znalecký posudek byl zadán za účelem stanovení výše kupní ceny a oslovení ostatních spoluvlastníků s možností výkupu jejich spoluvlastnických podílů.

3) Prosím o zaslání žádosti, již byl znalec vyzván k vypracování posudku.

Kopii objednávky na vyhotovení znaleckého posudku ze dne 28.1.2013 zasíláme.

4) Kupuje Jihomoravský kraj pozemky vždy dle ceny uvedené v cenové mapě, anebo někdy dle ceny v cenové mapě a někdy dle ceny určené odhadem?

Jihomoravský kraj nevykupuje pozemky za ceny dle cenové mapy. Jihomoravský kraj vykupuje pozemky pod silnicemi právě za ceny dle znaleckých posudků, protože v zásadě jedině tímto způsobem lze zjistit cenu v daném místě a čase obvyklou. Cena dle cenové mapy není cenou absolutní. Je základem, se kterým autorizovaný znalec dále pracuje, a cenu na základě různých koeficientů upravuje.

5) Pokud Jihomoravský kraj někdy vykupuje pozemky za ceny určené odhadcem, čím se KrÚ JMK řídí v tom, kdy dát přednost ceně určené odhadcem a kdy dát přednost ceně určené v cenové mapě.

S odkazem na shora uvedené: Jihomoravský kraj vždy dává přednost ceně určené dle znaleckého posudku, s cenou dle cenové mapy jako s cenou kupní Jihomoravský kraj nepracuje.

6) Je Jihomoravský kraj ochoten ode mě odkoupit pozemek za cenu určenou odhadcem, za cenu, která je v cenové mapě nebo za jinou cenu?

Dle znaleckého posudku č. 134-001-13, vypracovaného Ing. Stanislavem Buchtou, činí administrativní cena pozemku p.č. 1414/15, k.ú. Bystrc, 104.150,-Kč a za tuto celkovou kupní cenu má Jihomoravský kraj zájem pozemek odkoupit. Cena spoluvlastnického podílu ve výši id. 5/9 pak činí 57.861,-Kč.

7) V ceně stanovené odhadcem je jako součást hodnoty onoho pozemku uveden i asfaltový povrch vozovky.

Asfaltový povrch (stavba silnice) není předmětem ocenění. Zadání pro znalce je shrnuto v odst. A.1 znaleckého posudku a znalcem bylo splněno. Navýšení ceny oproti cenové mapě bylo způsobeno postupem a započítáním koeficientů dle vyhlášky č. 3/2008 Sb., oceňovací vyhláška, v platném znění, jak je v odst. B.1 znaleckého posudku vysvětleno, a nikoliv tím, že by znalec k ceně pozemku připočítal i cenu vozovky. Znalecký posudek oceňuje pouze pozemek pod silnicí a nikoliv stavbu na něm.

8) Proč KrÚ JMK nežádal, aby znalec odlišil v rámci celkové ceny pozemku jednak jako jednu část ceny pozemek jako takový a jednak asfaltový povrch?

S odvoláním na výše uvedené: Zadání pro znalce je definováno v odst. A.1 znaleckého posudku a je v souladu s objednávkou odboru majetkového KrÚ JMK ze dne 28.1.2013. Silnice není předmětem ocenění.

9) Prosím, aby mi majetkový odbor KrÚ JMK zaslal návrh kupní smlouvy.

Odbor majetkový KrÚ JMK je připraven Vám zaslat návrh kupní smlouvy a učiní tak co nejdříve s tím, že k případné realizaci výkupu bude možné přistoupit teprve na základě výsledků nabídkové povinnosti mezi spoluvlastníky.

Dne 2.5.2013 obdržel KrÚ JMK, odbor kontrolní a právní, Vaši stížnost datovanou 29.4.2013. V článku VI stížnosti se rovněž s odkazem na zákon č. 106/1999 Sb. požaduje poskytnutí níže uvedených informací, které Vám tímto poskytujeme:

1) Jaký byl konkrétní či oficiální účel pro objednání onoho posudku od Ing. Buchty?

Jak bylo výše konstatováno, „oficiální“ účel vypracování znaleckého posudku byl oslovení spoluvlastníků pozemku s možností jeho odprodeje do vlastnictví Jihomoravského kraje.

2) Kolik vypracování onoho posudku stálo?

1.389,08 Kč včetně DPH

3) Bylo vypracování onoho posudku potřeba za situace, kdy se nejednalo o prodej předmětného posudku Jihomoravskému kraji, ale o prodej mezi soukromými osobami?

Jihomoravský kraj dlouhodobě vypořádává pozemky pod krajskými silnicemi formou jejich odkupu od „soukromých“ osob. Pokud byl znalecký posudek mimo jiné využit i k realizaci nabídkové povinnosti mezi spoluvlastníky, přičemž na zřeteli byl stále cíl dle bodu 1, není toto dle našeho názoru s ničím v rozporu.

4) Bylo zadání v objednávce přiměřené situaci, kdy se v žádném případě nemohlo jednat o prodej celku, tj. pozemku včetně vozovky, ale jediné a pouze o prodej pozemku pod vozovkou?

Opakujeme, že zadáním pro znalce bylo ocenit pouze pozemek pod silnicí Jihomoravského kraje. Toto zadání znalec splnil.

Dne 2.5.2013 obdržel KrÚ JMK, odbor majetkový, Váš dopis datovaný 30.4.2013 a opětovně žádáte, aby otázky v tomto dopise byly zodpovězeny s odkazem na zákon č. 106/1999 Sb., a proto Vám požadované informace poskytujeme:

1) Obracím se na Vás, zda za částku, vycházející z posudku odhadce, tj. za částku 57.816,-Kč by Jihomoravský kraj mŮJ podíl na pozemku odkoupil?

Dle znaleckého posudku č. 134-001-13, vypracovaného Ing. Stanislavem Buchtou, činí administrativní cena pozemku p.č. 1414/15, k.ú. Bystrc, 104.150,-Kč. Cena spoluvlastnického podílu ve výši id. 5/9 tak skutečně činí 57.861,-Kč a tuto kupní cenu nabízí Jihomoravský kraj za odprodej spoluvlastnického podílu do svého vlastnictví.

2) Z jakého důvodu KrÚ JMK při zadávání odhadu nepožádal odhadce, aby oddělil cenu „prostého“ pozemku od ceny vozovky?

Objednávka odboru majetkového KrÚ JMK ze dne 28.1.2013 na vypracování znaleckého posudku zní: „Znalecký posudek na cenu administrativní k pozemku pod silnicí č. III/3846, p.č. 1414/15, k.ú. Bystrc“. Dle odst. A.1 znaleckého posudku bylo toto zadání znalcem respektováno a vozovka není předmětem ocenění.

3) Požádá KrÚ JMK odhadce o vypracování doplnění odhadu, tj. aby zjistil zvlášť cenu vozovky a zvlášť cenu pozemku pod vozovkou?

S odkazem na výše tvrzené, pana Ing. Buchtu není nutno žádat o vypracování jakéhokoliv doplňku k tomuto posudku.

4) Z jakého důvodu KrÚ JMK požádal odhadce o vypracování znaleckého posudku? Bylo to proto, že se nehodlá řídit cenovou mapou?

Jak již bylo výše nejednou konstatováno: Cena dle cenové mapy není cenou absolutní. Je základem, se kterým autorizovaný znalec dále pracuje, a cenu na základě různých koeficientů upravuje. Jihomoravský kraj vykupuje pozemky pod silnicemi právě za ceny dle znaleckých posudků.

5) Proč o vypracování znaleckého posudku byl Ing. Buchta požádán dne 28.1.2013, tj. deset dnů poté, co jsem dne 18.1.2013 písemně informoval KrÚ JMK, že mám předkupní právo na onen pozemek a že onen podíl hodlám od pí Cibulkové odkoupit?

V dopise datovaném dne 13.1.2013 (KrÚ JMK doručen 18.1.2013) v odst. 2) pouze konstatujete, že máte předkupní právo a nečiníte zde jakýkoliv závěr či prohlášení, zda toto právo hodláte využít, či nikoliv. Váš dopis ze dne 13.1.2013 nemá s objednávkou znaleckého posudku jakoukoliv příčinnou souvislost. Znalecký posudek byl zadán za účelem oslovení ostatních spoluvlastníků s možností výkupu jejich spoluvlastnických podílů a na základě předchozí komunikace s nimi. Odbor majetkový chtěl, aby spoluvlastníky mohl od počátku informovat o aktuální ceně, za kterou by bylo možné vykoupit.

S pozdravem

Ing. Petr Beneš
vedoucí odboru

Příloha:

1x kopie objednávky odboru majetkového KrÚ JMK ze dne 28.1.2013