



OBEC PANENSKÉ BŘEŽANY

HLAVNÍ 17, PANENSKÉ BŘEŽANY, 250 70 ODOLENA VODA

Datum: 15. 02. 2021
Číslo jednací: 0139/21/OU
Vyřizuje: Mgr. Martin Hakauf
Telefon: 283 970 553, 774 484 813
E-mail: starosta@panenskebrezany.cz
IDDS: 5bubjri

Pro naše Břežany, z. s.
Vilová 211
250 70 Panenské Břežany

Vážení členové spolku,

obci byl doručen váš otevřený dopis a dále dvě podání označené jako petice, kterými se na obec obracíte v souvislosti s probíhajícím nákupem pozemků pod budovou obecní hasičské zbrojnice a pod místní komunikací a v souvislosti s prodejem části pozemku v ulici Vilová (dále též jen jako „podání“, „otevřený dopis“ či „petice“). V první petici žádáte, aby byl nákup pozemku pod hasičskou zbrojnicí a pod částí komunikace v ulici Za Zámek zastaven, protože se domníváte, že nákup je pro obec nevýhodný. Ve druhé petici žádáte, aby byl zastaven prodej části obecního pozemku v ulici Vilová, neboť se domníváte, že ani ten není pro obec výhodný a není činěn v návaznosti na plánovaný rozvoj dotčeného území. V otevřeném dopise pak obě petice podporujete dalšími argumenty.

Úvodem je třeba konstatovat, že petici se podle zákona o právu petičním můžete obracet pouze na státní orgány. Územní samosprávný celek v případě záležitostí v oblasti samostatné působnosti (kam jistě dispozice s majetkem spadají) nemá postavení státního orgánu, proto se na obec v oblasti samostatné působnosti nelze peticí obracet. Vaše petice tak nejsou peticemi ve smyslu zákona o právu petičním, ale jsou považovány za podání v režimu zákona o obcích, a tak jsou společně s doručeným otevřeným dopisem také vyřizovány.

Pokud jde o vlastní obsah vašich podání, musíme důrazně odmítnout všechna vaše tvrzení, zejména ta, že nezastupujeme zájmy obce a její občany. Stejně tak jsou zcela liché vaše domněnky o nehospodárnosti, vzniklé škodě či trestní odpovědnosti. Taková nařčení zásadně odmítáme!

Základní mantinely dává obci již zmíněný zákon o obcích, který stanovuje, že hlavním cílem obce je „*péče o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů*“. Zákon určuje obci také to, jakým způsobem se má starat o svůj majetek, tedy že „*majetek obce musí být využíván účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákona vymezené působnosti. Obec je povinna pečovat o zachování a rozvoj svého majetku. Majetek obce musí být chráněn před zničením, poškozením, odcizením nebo zneužitím. Obec je povinna chránit svůj majetek před neoprávněnými zásahy*“ (srov. § 38 zákona o obcích). Obec tedy jednoduše musí při správě svého majetku vždy jednat s péčí řádného hospodáře.

S péčí řádného hospodáře jsme také k tomuto problému přistoupili, neboť obci je známo, že na uvedených pozemcích, které hodlá koupit, se nachází jednak stavba pozemní komunikace v ulici Za Zámek, a také stavba hasičské zbrojnice. V obou případech se nabytím pozemků pod těmito stavbami zabraňuje budoucím škodám na těchto stavbách, tedy na majetku obce. V obou případech může vlastník soukromých pozemků požadovat bezdůvodné obohacení (ušlé nájemné) za to, že naše stavby na těchto

pozemcích stojí, a navíc může požadovat, aby obec tyto stavby odstranila, neboť k jejich umístění nedal souhlas, případně po obci vymáhat každoroční nájemné.

V případě komunikace v ulici Za Zámkem tak v krajním případě hrozí, že dojde k omezení průchodu a průjezdu touto ulicí ze strany soukromého vlastníka pozemku pod komunikací a ke složitým právním sporům o průchod a průjezd. Nabytím pozemku pod komunikací dojde k narovnání majetkového vztahu a k eliminaci rizika, že dojde k omezení užívání komunikace.

V případě pozemků pod hasičskou zbrojnicí pak hrozí, že obec bude muset stavbu odstranit. Na základě posudku k určení ceny obvyklé, zpracovaném Ing. Michalem Crkvou, odhadcem jmenovaným koncesní listinou vydanou Úřadem městské části Praha 7 pro oceňování majetku pro věci movité a nemovité, byla cena obvyklá (tržní cena) budovy hasičské zbrojnice bez pozemků stanovena na částku ve výši 603 125 Kč. Jde tedy o nezanedbatelnou hodnotu, o kterou by obec přišla, pokud by se nestala vlastníkem pozemků, které se pod budovou nachází. Budova hasičské zbrojnice sice fakticky obci patří (obec má historicky dobrou víru v to, že jí svědčí vlastnické právo), avšak z právního pohledu jde o „černou“ stavbu, k jejíž legalizaci je kromě jiného potřeba i souhlasu vlastníka pozemku. Tím, že obec nabyde pozemky pod touto budovou a k ní přiléhající, může stavbu hasičské zbrojnice legalizovat a užívat ji pro potřeby obce a v zájmu jejích občanů (aktuálně jako zázemí pro komunální techniku a technické služby, které v obci doposud chybělo). Nabytí všech pozemků je tak maximálně v zájmu obce, neboť odvrátí škodu na majetku, která by vznikla jejím nekonáním, a navíc umožní využití obecních staveb v jejich celém rozsahu.

Nákup pozemků navíc odvrací i další škodu, která by obci vznikla, a to jsou doposud vynaložené náklady na vyřešení celé této záležitosti související s legalizací obou staveb. Jde o náklady za právní služby, posudky, technickou dokumentaci a podobně, které obec za posledních zhruba 20 let vynaložila.

Na tomto místě si dovoluji i krátký exkurs pro pochopení, o jak složitou a dlouhodobou záležitost se jedná, a kterou se nám díky maximálnímu snažení nyní podařilo vyřešit. Budova hasičské zbrojnice byla na místě postavena na přelomu 50. a 60. let v rámci tzv. Akce Z, kdy na její stavbě místní občané odpracovali stovky hodin zcela zdarma. I s ohledem na to je v zájmu obce tuto stavbu zachovat pro budoucí generace, a protože si práce našich předků vážíme, uděláme vše proto, aby stavba nebyla odstraněna a tato práce nebyla zmařena (stav budovy je dobrý a lze ji do budoucna s drobnými opravami dále užívat pro potřeby obce). Byla to doba sice přející dobrovolnické práci, ale na formální kroky už se tolik nehledělo, i přesto, že bylo zřejmé, že stavba roste na soukromém pozemku. Podobně to bylo i se zpevněnou komunikací v dnešní ulici Za Zámkem, která tam ve formě penetračního makadamu byla vybudována někdy v 70. letech. Po roce 1989 se proto naši předchůdci ve vedení obce začali snažit tyto dva majetkové problémy vyřešit. Než k tomu došlo, pozemky se staly součástí exekučního řízení původních majitelů a asi před 15 lety se jejich novými vlastníky stala společnost CATANY s.r.o. Tato společnost se následně též ocitla v exekuci, její jednatel byl odsouzen, o závazcích vůči věřitelům a mezi nimi se začaly vést dlouhé soudní spory a jakákoliv komunikace se společností ohledně koupě pozemků či alespoň dočasného souhlasu se stavbou pro potřeby legalizace se zdála být nemožná a obec byla doslova „uvězněna“ v právním vakuu. V roce 2019 se starosta obce vydal k soudu, kde na chodbě před začátkem jednání oslovil všechny věřitele této společnosti s tím, že obec má na pozemcích této společnosti své stavby, které by ráda zlegalizovala, a tedy má zájem tyto pozemky koupit. Uběhl rok a obec dostala informaci, že věřitelé se dohodli, společnosti byl soudem přidělen insolvenční správce a po dalších měsících jednání vydal zajištěný věřitel pokyn k prodeji těchto pozemků obci mimo nařízenou dražbu (tedy postupem, který je plně v souladu s § 290 a § 230 insolvenčního zákona). Pokud bychom se k této možnosti mnoha jednání nedostali, byla by obec v situaci, kdy v budoucnu bude dražen celý majetek společnosti CATANY s.r.o. v likvidaci, který jen na našem katastrálním území čítá několik stovek tisíc m² pozemků, a nebylo by možné se k těmto 4 pozemkům, které jsou pro obec nezbytné, vůbec

dostat. K tomu podotýkám, že pokyn zajištěného věřitele posvětil jmenovaný insolvenční správce a byl o něm též informován příslušný insolvenční soud (Krajský soud v Praze). Insolvenční správce, který je podobně jako obec vázán při správě svěřeného majetku zákonem, zadal zpracování znaleckého posudku, který určil cenu obvyklou všech 4 pozemků v celkové výměře 536 m² na částku 1 005 300 Kč (tedy s průměrnou cenou 1 875 Kč/m²).

V dopise zpochybňujete, že znalecký posudek vypracovaný prodávající stranou není v pořádku. Dovolte, abych vás ujistil, že je naprosto v pořádku, neboť není podstatné, kdo je objednatelem posudku. V opačném případě totiž zpochybňujete institut znalectví v ČR, neboť zásadou je, že znalec je při své práci nestranný a vykonává ji podle svého nejlepšího vědomí a svědomí s využitím všech svých znalostí. Soudní znalec toto stvrzuje dokonce složením slibu a pochopitelně se jistě nechce vadným znaleckým nálezem vystavovat nebezpečí trestního stíhání. Posudek objednaný insolvenčním správcem vypracoval Ing. Luděk Hůrka, znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Městského soudu v Praze dne 27.5.1992, č.j. Spr 197/91 pro základní obor ekonomika – odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí a obor stavebnictví – odvětví stavby obytné. Jde tedy o soudního znalce, což lze ověřit i v seznamu soudních znalců na webových stránkách Ministerstva spravedlnosti. Posudek obsahuje veškerá východiska i celý postup ocenění, je tedy zcela jistě jednoznačný, obhajitelný a překontrolovatelný, přestože se snažíte navodit dojem, že tomu tak není.

Ani vaše tvrzení o rozdílnosti pojmů posudek a odhad neobstojí, neboť je neuvážíte správně. Znalecké posudky mohou obsahovat analýzu ceny obvyklé (tržní hodnoty) nebo indikaci ceny zjištěné (administrativní), odhady obsahují jen analýzu tržní hodnoty. Nadto platí, že znalecký posudek může vypracovávat pouze soudní znalec, mají svou danou strukturu a formální náležitosti, kdežto odhad zpracovává odhadce s patřičným živnostenským oprávněním (původně šlo živnost koncesovanou, nyní je to živnost vázaná na příslušné odborné vzdělání) a jejich provedení je volnější.

Daný znalecký posudek využívá jak cenu zjištěnou, která se vypočítává na základě oceňovací vyhlášky Ministerstva financí, tak i cenu obvyklou zjištěnou porovnávací metodou, zcela běžnou pro tento typ oceňování. Nemáte ani pravdu v tom, že porovnávané ceny jsou jen zprůměrovány, neboť znalec tyto ceny dále posuzuje podle přepočítacích indexů (které zohledňují např. absenci inženýrských sítí, polohu pozemku a další jeho charakteristiky).

Tím, že nedokážete rozpoznat základní rozdíly mezi oběma postupy, jen ukazujete, že je to váš spolek, který bohužel této oblasti nerozumí a neorientujete se ani v základní terminologii. To, že s touto neznalostí hodnotíte práci soudního znalce s mnohaletou praxí v oboru nechávám stranou. Rozhodně byste se ale měli vyvarovat silných obvinění, kterými je váš dopis protknut. Rovněž byste tyto nepravdivé nebo zkreslené informace neměli podsouvat našim spoluobčanům.

Navíc jsme dotazem u insolvenčního správce zjistili, že eviduje kromě zájmu obce i další nabídku soukromého subjektu, a to ve výši 900 000 Kč za celý soubor 4 pozemků. Byla-li předložena taková nabídka soukromou osobou, pak nelze pochybovat o tom, že cena obvyklá byla stanovena správně. Navíc nelze vyloučit, že tento soukromý subjekt mohl svým zájmem o tyto pozemky sledovat spekulativní cíl donutit obec k náhradě ušlého nájemného či požadovat odstranění obou staveb, pokud by dotčené pozemky koupil. Právě tomu jsme se chtěli nákupem předmětných pozemků do budoucna vyvarovat.

Obec tak stála před volbou, zda získat do vlastnictví pozemky pod komunikací a pod hasičskou zbrojnicí dosud nezapsanou do katastru nemovitostí, nebo riskovat soudní spory ohledně průchodu po komunikaci a ohledně stavby hasičské zbrojnice, případně riskovat, aby budoucí majitel od obce vybíral za umístění stavby na jeho pozemku každoroční nájemné. Obec postupovala dle znaleckého posudku, tedy nikoli svévolně a svéhlavě, jak se snažíte ostatní přesvědčit.

Dále se ve vašem dopise ptáte, zda jsme uvažovali nad možností vydržení. Dva z vašich členů, pan Fajkus a pan Soriano, mají zkušenost s prací v zastupitelstvu obce, druhý jmenovaný zde před třemi lety zastával dokonce pozici místostarosty. Je s podivem, že svou energii a nasazení, se kterým nyní vystupují, nevyužili v minulosti, aby v zájmu obce problém s budovou hasičské zbrojnice vyřešili a získali ji včetně pozemků do majetku obce a celý tento letitý problém uzavřeli. Žel, nestalo se tak. Pokud by tuto věc měli zájem v minulosti řešit, moc dobře by nyní věděli - a tedy byste tuto otázku v otevřeném dopise vůbec nemuseli pokládat - že vydržení vůbec nepřípadá v úvahu.

Přestože znění vašeho dopisu může na nezalého čtenáře působit tak, že se v dané problematice orientujete, není to tak, a jen se snažíte tento dojem navodit. Přináším proto krátké právní posouzení, nejen k vašemu poučení. Aby bylo možné vydržet vlastnické právo k pozemku (nemovitě věci) pod stavbou, je nezbytné, aby vlastník budovy měl k pozemku držbu (§ 1089 a násl. NOZ) a tato držba musí být poctivá, řádná a pravá (srov. § 991, § 992 a § 993 NOZ). Zjednodušeně to znamená, že se vlastník na základě legitimního přesvědčení v dobré víře domnívá, že je vlastníkem této nemovitě věci. V konkrétním případě hasičské zbrojnice obec od roku 1960 ví, že stavba nestojí na pozemcích obce a je si vědoma, že užívá soukromý pozemek (k tomu jsou dohledatelné dokumenty, kdy se obec v minulosti snažila tento pozemek dokonce vyvlastnit). Není třeba se proto dále zabývat otázkou, zda je držba řádná, poctivá a pravá, neboť je zjevné, že obec nesplňuje základní předpoklady pro to, aby se vůbec mohlo mluvit o držbě. V řešeném případě totiž obec ví, že pozemek pod budovou není v jejím vlastnictví, a proto není splněna podmínka, že se obec mohla v dobré víře jako vlastník chovat. Neměla-li obec k pozemku držbu, poté ani není přípustné jeho vydržení, neboť jak již bylo výše uvedeno, vydržet vlastnické právo k věci lze jen za podmínky, že obec vůbec měla držbu vlastnického práva.

Pokud jde o pozemek v ulici Vilová, v tomto případě se jedná o pruh vedle komunikace hraničící s vedlejším polem, na pozemku se nachází revizní šachta kanalizace. Pozemek je v zásadě neudržovaný, zarostlý plevellem a podle toho se k němu někteří občané také chovají, neboť na něm odkládají nepotřebný bioodpad. Výměra prodávaného pozemku činí 204 m². V rámci více jak ročního jednání s investorem nové výstavby došlo k nalezení kompromisu, který v první řadě znamená úpravu celé lokality včetně této části ulice Vilová. Cílem záměru, který obec podporuje, je vytvoření z aktuálně slepé komunikace veřejný prostor, který naváže na pás okrasné zeleně s cestou pro pěší a tuto část obce propojí podél nové výstavby s ulicí Ke Studánce, resp. polní cestou k lesu, která na ni navazuje. V těchto místech také vznikne dětské hřiště, které bude rovněž propojeno touto pěší cestou se zmiňovanou částí ulice Vilová. V rámci této úpravy má obec zájem na tom, aby se aktuálně poměrně velkoryse široká část ulice postupně zúžila a plynule navázala na novou komunikaci v zeleném pásu. Veřejný prostor tímto zúžením plynule přejde z běžné komunikace pro automobilový provoz do klidnější zóny určené pouze pro chodce. Takový záměr je plně v souladu s cílem obce kultivovat ty části obce, které doposud ustrnuly v započatém rozvoji a trpí nedokončenou infrastrukturou (to je případ právě ulice Vilová, která na několika místech končí v poli a celá lokalita balancuje mezi plochami bytové zástavby a obhospodařovanými polnostmi).

Investor se kromě vybudování dětského hřiště a šest metrů širokého zeleného pásu s pěší cestou na základě jednání s obcí dále zavázal rekonstruovat zbývající část ulice Ke Studánce (v hodnotě cca 1 000 000 Kč), darovat obci nově vybudovaná veřejná prostranství o celkové výměře zhruba 9 000 m² a též přispět na další rozvoj obce částkou 3 550 000 Kč. Zároveň investor nabídl za koupi obecního pozemku částku ve výši 1 040 400 Kč (5 100 Kč/m²), která doplní příslibený dar, a celková hotovost, kterou obec tímto záměrem získá převyšuje 4 500 000 Kč, které použijeme např. na rozšíření základní školy o 5. ročník.

Tento pozemek je pro obec ve světle aktuálních možností nepotřebný, ulice je v této části dostatečně široká i na jiné záměry v rámci její budoucí opravy (výsadba zeleně, parkovací stání) a proto

obec umožní na tomto pozemku po jeho prodeji vybudovat parkovací stání pro novou výstavbu, která i nadále ale zůstanou veřejným prostranstvím. Vzhledem k přínosům, které mohou této lokalitě přispět, k tomu, že dojde ke zhodnocení jiného obecního majetku a v neposlední řadě i vzhledem k nabídnuté ceně je plně v zájmu obce tento pozemek zájemci odprodat.

Obě dispozice s majetkem, které jsou předmětem vašich podání, byly projednány řádně tak, jak předpokládá zákon o obcích. V případě prodeje byl zveřejněn záměr, zastupitelstvo obce mělo k dispozici všechny potřebné podklady a o obou dispozicích se vedla několikahodinová diskuse na zasedání zastupitelstva, do které hojně vstupovala i přítomná veřejnost. Shrnutí této diskuse je součástí zápisu ze zasedání, jak se každý může přesvědčit náhledem do ověřeného zápisu (osobně na obecním úřadě či na elektronické úřední desce, kde je tento záznam v archivu k dohledání).

Shrnutí, uvedené jen ukazuje na nepochopení celé věci, a tyto vaše chybné závěry - bohužel - šíříte i mezi další občany naší obce. Škodíte tím však pouze sami sobě. Každý, kdo má zájem o nezkrácené a úplné informace, se na vedení obce může kdykoliv obrátit, a dostane je. S tím jsme do úřadu vstupovali, a to po celé dva roky plníme. I proto je tato odpověď delší a podrobnější, než by mohla být a je též učiněna formou otevřeného dopisu, aby se s ní mohl seznámit opravdu každý a nalézt v ní vše, co k dané věci potřebuje vědět.

Vaši nabídku na dialog ve světle výše uvedeného s díky odmítáme. Nemáme zájem o dialog, kdy vaše strana již předem účelově manipuluje fakta, selektivně vybírá informace či dokonce bezostyšně lže. To není dialog, ale pouze jednostranná propaganda, která této obci a jejím občanům nic dobrého nepřinese. Má-li tato obec směřovat správným směrem, má-li se rozvíjet a přinášet svým občanům užitek, je na místě přiložit ruku k dílu a ne rozeštvávat. Netvrdíme však, že jsme neomylní nebo že máme přehled ve všech oborech lidského konání. Vítáme proto konstruktivní kritiku, která nás může posunout dále a může pomoci při rozhodování. Tím nejlépe pomůžete i všem, kteří v Panenských Břežanech žijí.

Závěrem vás žádáme, abyste o tomto stanovisku informovali všechny členy vašeho spolku a též i všechny občany, kteří podepsali petice adresované obci. Je nanejvýš důležité, aby se o věcech veřejných rozhodovalo na základě ověřených informací, ne na základě polopravd, domněnek či spekulací, jak činíte vy.

Jsme smutní z toho, že jsme se díky vám opět vrátili do stavu, který tuto obec neustále zatěžuje, kdy jedna skupina lidí haní tu druhou, jeden druhému nevěří a atmosféra v obci je zbytečně negativní. To skutečně nikomu neprospívá, a je na každém, aby se přiklonil k tomu směru, který je mu bližší. My volíme cestu opačnou, která naši obec do této temnoty znovu nevrací a touto cestou půjdeme i v budoucnu. Nejen proto, že nám na této obci a jejích občanech skutečně záleží.

S pozdravem



Ing. Mikuláš Végh
místostarosta obce



Mgr. Martin Hakauf
starosta obce