

Zastupitelstvo města Mikulov

Materiál pro jednání zastupitelstva města
konaného dne 26.února 2020

Bod programu:

Stavba parkovací plochy na pozemku parc. č. 7774 v k. ú. Mikulov na Moravě

Přílohy:

1. Stavba parkovací plochy na pozemku parc. č. 7774 v k. ú. Mikulov na Moravě.
2. Důvodová zpráva

Návrh na usnesení:

ZM bere na vědomí nezastavení pozemku parc. č. 7774 v katastrálním území Mikulov na Moravě stavbou odstavného parkoviště stavebníkem Byty Mikulov s.r.o. v rozsahu, který byl umožněn Smlouvou o právu provést stavbu ze dne 16.11.2016 a k podání Společenství vlastníků Republikánské obrany 38 ze dne 11.12.2019 nepřijímá žádné opatření.

Zpracoval:	Odpovídá:	Předkládá:
Jméno, příjmení, funkce datum 17.02.2020 Lenka Kaňová odborný zaměstnanec	Jméno, příjmení, funkce, Datum 17.02.2020 Mgr. Martin Sedliský, pověřený zastupováním vedoucího odboru	Jméno, příjmení, funkce datum 18.02.2020 Rostislav Košťál, starosta

Městský úřad Mikulov
Odbor stavební a životního prostředí

Materiál pro jednání ZM dne 26.02. 2020

Název materiálu: Stavba parkovací plochy na pozemku parc.č. 7774 v k.ú. Mikulov na Moravě – důvodová zpráva.

Město Mikulov obdrželo dne 11. 12. 2019 podání Společenství vlastníků, IČO 07753306, Republikánské obrany 38, Mikulov v zastoupení advokáta Mgr. Vojtěcha Kolaříka, IČO 66256593, Bělocerkevská 1037/38, Praha 10

Předmětem tohoto podání je výzva pro Město Mikulov ke zjednání nápravy tak, aby Město Mikulov učinilo veškeré kroky vůči společnosti Byty Mikulov s.r.o., nutné ke splnění povinnosti této společnosti k realizaci stavby parkovacích ploch na pozemku parc. č. 7774 v katastrálním území Mikulov na Moravě.

Stavba na pozemku parc. č. 4436/2, parc. č. 4436/3, parc. č. 4436/4, parc. č. 4998/3, parc. č. 4998/1 a parc. č. 7774 v k. ú. Mikulov na Moravě byla povolena rozhodnutím o umístění stavby č. 113/2017 čj. MUMI 17005133 ze dne 10. 02. 2017 a stavebním povolením č. 170/2017, čj. MUMI 17008251 ze dne 08. 03. 2017. Předmětem stavby nazvané: „Bytový dům v Mikulově“ byl bytový dům o 36 bytových jednotkách, přípojka NN, zpevněné plochy a plochy pro stání osobních automobilů.

Pro stavbu bytového domu byl vydán kolaudační souhlas č. 455/2018, čj. MUMI 18027114 ze dne 06. 06. 2018.

Podatel se dále domáhá splnění povinností společností Byty Mikulov s.r.o., na výstavbu parkovacích ploch na pozemku parc. č. 7774 v k. ú. Mikulov na Moravě, ke které se zavázala ve smlouvě o právu stavby, uzavřené s Městem Mikulov dne 11. 11. 2016.

Na místě samém bylo dne 9. 1. 2020 zjištěno, že na pozemku p.č. 7774 v k.ú. Mikulov na Moravě jsou v délce cca 40 m od vjezdu do objektu ČOV odstraněny náletové porosty, povrch pozemku srovnán a zpevněn kamenivem. Provedená terénní úprava využívá pozemek p.č. 7774 v k.ú. Mikulov na Moravě méně než z poloviny rozsahu toho, co umožňuje Smlouva o právu provést stavbu ze dne 16. 11. 2016. Parkovací plocha s živičným povrchem pro cca 30 vozidel je před čelní stěnou bytového domu. Tato parkovací plocha je na pozemku p.č. 4998/1 v k.ú. Mikulov na Moravě, který je majetkem České republiky.

Účelem Smlouvy o právu provést stavbu bylo vytvoření podmínek k umístění, realizaci a užívání stavby s názvem „Odstavné parkoviště pro bytový dům“. Na základě uvedené smlouvy má stavebník právo využít pozemek p.č. 7774 v k.ú. Mikulov na Moravě k umístění, realizaci a užívání předmětné stavby. Z obsahu předmětné smlouvy nijak nevyplývá, že stavebník má povinnost předmětné právo využít resp. využít v celém rozsahu. Proto ve smlouvě zakotvené povinnosti stavebníka je třeba chápat jen jako vymezení nejvyššího možného rozsahu využití pozemku Města Mikulov pro zamýšlenou stavbu.

Smyslem a účelem sjednání smluvní pokuty v článku VIII. Smlouvy o právu stavby ze dne 16. 11. 2016 bylo zajištění, aby stavebník nezatížil pozemek Města Mikulov více, než bylo smlouvou ujednáno. Zatížení pozemku Města Mikulov stavbou stavebníka v menším rozsahu než bylo zamýšleno popř. jeho nezastavení, není pro Město Mikulov újmou, na kterou ujednaná smluvní pokuta směřuje. Ve stejném smyslu je třeba chápat i povinnost předložení nové projektové dokumentace.

Nevyužití pozemku pro stavbu odstavného parkoviště do dne 30. 12. 2018 opravňuje Město Mikulov odstoupit od smlouvy. O to však Společenství vlastníků Republikánské obrany 38 zjevně neusiluje.

Na straně Města Mikulov není ani žádný právně relevantní důvod napadat kolaudační souhlas, kterým bylo schváleno užívání budovy na pozemku p.č. 4436/2 v k.ú. Mikulov na Moravě, pro kterou mělo být vybudováno na pozemku p.č. 7774 v k.ú. Mikulov na Moravě odstavné parkoviště. Vybudování podstavného parkoviště na pozemku p.č. 7774 v k.ú. Mikulov na Moravě v menším rozsahu nebo jinde či vůbec, tj. menší zastavění nebo nezastavění pozemku p.č. 7774 v k.ú. Mikulov na Moravě nepředstavuje pro jeho vlastníka újmu, pro kterou by mělo smysl žádat po správním orgánu na úseku stavebního řádu poskytnutí ochrany (v úvahu by mohl přicházet podnět k nadřízenému orgánu na přezkoumání zákonnosti kolaudačního souhlasu). Kromě toho podnět k přezkoumání kolaudačního souhlasu, podaný Společenstvím vlastníků Republikánské obrany 38, byl Krajským úřadem Jihomoravského kraje odložen.

Městu Mikulov nepřísluší ani zasahovat do vymáhání slibů společnosti Byty Mikulov s.r.o., které měly být Společenství vlastníků Republikánské obrany 38 resp. jeho členům učiněny, zejména ne zneužitím ujednání Smlouvy o právu provést stavbu ze dne 16. 11. 2016 jejich nepatřičným výkladem.

RM uvedené podání projednala na svém zasedání dne 05.02.2020.

V Mikulově dne 17.02.2020

Zpracoval: Lenka Kaňová
odborný zaměstnanec