

Dobrý den,

podávám Žádost o informace k parcele 27/15 v Desné II a k bytovému domu na pozemku postaveném a evigovaném pod parcelním číslem: 24.

Především mě zajímá, jak je vše zaevidováno na Stavebním úřadě, stanovisko úřadu k této situaci a případně získání kopie dokumentů na úřadě uložených.

Jsem přesvědčen, že nebyl při prodeji domu od začátku respektován Katastrální zákon a později ani novela Občanského zákona z roku 2014. V současném stavu (bez pozemku, respektive Nádvoří). jsou pro vlastníky jednotek, byty neprodejné.

Předem děkuji za vyjádření v brzké době.

S pozdravem

, bytem

, mobil -

MĚSTSKÝ ÚŘAD Tanvald	Dopor. zás.
Došlo dne: 1.7.-01.-2024	Zpracovatel
Č.j. 03559	Ukl. znak
Přílohy:	

MÚ Tanvald - Odbor stavební úřad a životní prostředí

Palackého 359, 468 41 Tanvald

V Desné v Jiz.horách dne 16.01.202

Žadatel: _____, bytem _____ mobil: _____
(vlastník jedné bytové jednotky v domě č.p. 614-616
a člen Společenství vlastníků jednotek, se sídlem Poštovní 614, Desná
(IČO - 286 89 992)

Věc: Žádost o informace ohledně prodeje obecních bytů v Poštovní ulici ve městě Desná v Jiz. horách v roce 2007

Dobrý den,
obracím se na vás s žádostí o informace, které potřebuji, abych se ujistil, jestli prodej/koupě nemovitosti v roce 2007 proběhl správně, podle zákonů ČR. Kdy se stavba (bytový dům) prodala bez pozemku, tedy stavební parcely, která je určena zastavěnou plochou + nádvořím

Úvod

před panelovým bytovým domem v Poštovní č.p. 614-616 v Desné jsou tzv. předzahrádky čili okrasné záhony již od roku 1981, kdy byl objekt zkolaudován a nastěhovali se první nájemníci. V roce 2021 jsem chtěl navázat na květinové záhony z jižní strany budovy (ve štítě panelového domu), realizací záhonu se Slunečními hodinami a tradiční rodinou. Již při prvních zemních pracech jsem byl upozorněn, předsedkyní Společenství vlastníků jednotek (SVJ), že parcela 27/15 Desná II., nepatří k domu a vlastníkem není (SVJ), ale obec zastoupená MěÚ Desná. Ihned jsem kontaktoval emailem referenta pro ochranu životního prostředí na MěÚ a odpověď zněla, že nemají zásadních námitek, ale kladli si zvláštní podmínky, kdy vlastník pozemku (MěÚ), žádal po mě alibistický souhlas od Společenství vlastníků.

A to mě donutilo, abych pátral, jak to vše s prodejem obecních bytů, panelovým domem a pozemků vlastně bylo.

Historie sídliště Desná II., střed

Ještě za éry Národních výborů, za předsedy pana Straky se spojily síly MNV Desná, místních podniků (skláren, porcelánky...) a Bytového družstva Špičák v Tanvaldě. Město poskytlo pozemky na místě bývalé slévárny, podniky zafinancovaly stavby panelových domů pro své zaměstnance a BD Špičák mělo stavební dozor a podobně Postupně vzniklo celé sídliště po obou stranách silně frekventované silnice E 65 (Krkonoská) a pod vozovkou jsou obě části propojené bezpečným podchodem pro pěší. Také se myslelo (říkalo se tomu "občanská vybavenost") na obchody, restauraci a pro děti nájemníků se budovaly pískoviště nebo houpačky.

Panelový dům v i Poštovní č.p. 614, 615, 616, byl stavebníky předán do užívání jako první dokončená stavba z plánovaného sídliště a byl obsazen především zaměstnanci místních skláren.

Současný stav

Současný skutečný stav, uvedený na katastrálních mapách, je nepřesný, zkreslený a pro veřejnost zavádějící. Ptáte se proč? Je to jednoduché! Celý převod nemovitosti se uskutečnil pouze a dle Obchodního zákona, kde se dva subjekty (Bytové družstvo (BD), později Společenství vlastníků jednotek (SVJ), Poštovní čp. 614, Desná a Městského úřadu (MěÚ) Desná dohodnou, plácnou si a obchod je uzavřen. Při převodu panelového bytového domu nebyl v žádném dokumentu, které jsem získal, také respektován **Katastrální zákon č. 256/2013 Sb. Jen „na oko“, je použita formulace **zastavěná plocha a nádvoří**. Všichni zainteresovaní tvrdí, že pozemky (Nádvoří) , o kterých se ve smlouvách píše , **jsou vlastně ona „zastavěná plocha a nádvoří“**, respektive pozemky pod budovou, které jsou též stavební parcelou a tím je celá věc pro ně vyřešena. Bohužel, není tomu tak!!!**

-
- *Velikou a důležitou pomůckou pro mě byl článek dostupný na internetu **Rozdíl mezi stavebním pozemkem a parcelou. Co na to územní plán a katastr nemovitostí, kde JUDr. Eva Barešová vysvětluje složitost pochopení některých pojmů v Katastrálním zákoně** (příloha emailu)*

Získal jsem dokumenty, které to dokazují:

Poznámka: v přílohách emailu posílám kopie prvních stránek dokumentů

1) **Prohlášení vlastníka** dle § 5 zákona č.72/1994 Sb., vznik a zánik vlastnictví jednotky.

Poznámka: Již na začátku **se vlastník nemovitosti dopouští chyby, když nabízí k prodeji pouze budovu bez stavební parcely**, kterou získal po roce 1989 od státu, spolu s panelovým domem, když místní fabriky ztratili zájem starat se o bydlení svých zaměstnanců.

2) **Znalecký posudek 2715.8-2007**

Poznámka: Odhadce ve znaleckém posudku vychází z Prohlášení vlastníka a jeho zadáním bylo určit celkovou cenu bytového panelového domu a jednotlivých bytových jednotek všem členům nově založeného Bytového družstva (BD) s přednostním právem na koupi.

3) **Usnesení z 5. zasedání zastupitelstva** města Desná ze **dne 31.05.2007.**

Poznámka: Po zveřejnění ceny za jednotlivé jednotky vznikla skupina vyjednávačů z řad nájemníků, kteří docílili snížení ceny o 50% z původně navrhované. Zastupitelé města vyjádřili souhlas.

4) Na základě zákona č. 72/1994 Sb., jsem uzavřel - **Smlouva o převodu družstevního bytu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy a pozemku do vlastnictví člena družstva.**

Poznámka: Opět se píše o „pozemku“, ale ve skutečnosti se chybně považuje Zastavěná plocha jako stavební parcela, ačkoli Stavební parcela = Zastavěná plocha + Nádvoří.

Z těchto dokumentů jednoznačně vyplývá, a vine se to jako červená nit všemi dokumenty až na Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou, kdy nebyl při prodeji nemovitosti respektován Katastrální zákon č. 256/2013 Sb.!!!

Je přece logické, že nejdříve byla vybrána Stavební parcela, na které se postavil dům a vznikla Zastavěná plocha (budova) + Nádvoří (zbývající část původní Stavební parcely). Proto se nemůže stát vlastníkem „Nádvoří“ jiná právnická či fyzická osoba, jako je tomu nyní.

Platná legislativa

Katastrální zákon č. 256/2013 Sb., Vymezení pojmů § 2, pro účely tohoto zákona se rozumí:

a) **pozemkem část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umístuje a povoluje, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí, územním souhlasem nebo hranicí danou schválením navrhovaného záměru stavebním úřadem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků,**

b) **parcelou pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem,**

c) **stavební parcelou pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří,**

a tak dále.

Novela Občanského zákona (NOZ), která vešla v platnost 01.01.2014, Občanský zákon č. 89/2012 Sb., § 3056

(1) *Vlastník pozemku, na němž je zřízena stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku a nestala se součástí pozemku ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona, má ke stavbě předkupní právo a vlastník stavby má předkupní právo k pozemku. Předkupní právo vlastníka pozemku se vztahuje i na podzemní stavbu na stejném pozemku, která je příslušenstvím nadzemní stavby. K ujednáním vylučujícím nebo omezujícím předkupní právo se nepřihlíží*

(2) *Lze-li část pozemku se stavbou oddělit, aniž to podstatně ztíží jejich užívání a požívání, vztahuje se předkupní právo jen na část pozemku nezbytnou pro výkon vlastnického práva ke stavbě.*

Poznámka: Účinnosti právní předpis nabývá dnem, kdy počíná zakládat, měnit nebo rušit právní vztahy, tedy takzvaně „vstupuje v život“. Dnem účinnosti je možná aplikace právního předpisu, normy v něm stanovené jsou od této doby právně vynutitelné.

Otázkou je, proč Katastrální úřad nejedná a nevyzve MěÚ Desná k nápravě, podle Novely Občanského zákona č. 89/2012 Sb. Po roce 1989 se prodej domů bez pozemku stal **trendem!!!**, hlavně tam, kde původním vlastníkem byl stát a následně místní samosprávy. Proto vznikla výše uvedená Novela Obč. zákona, s cílem zákonodárců, dát věci do souladu s právem. Například to, že...

„, budova a pozemek je jedna věc. Tak to vždy platilo, platí a bude platit!

Poznámka: Proč nikdo z úředníků KÚ nepodal výzvu na vlastníky **budovy a parcely 27/15 Desná II.**, aby dokončili nákup/prodej nemovitosti kompletně podle již výše uvedeného Katastrálního zákona a neučinili tak, ani po novele Občanského zákona. Nikdo se vám dobrovolně nepřihlásí, že udělal chybu. Jedině úřad je kompetentní a má právo zahájit revize, nedostatky najít a vyžadovat nápravu. Výmluvám, že katastrální úřady jsou pouze pracovištěm, které se stará pouze o evidenci nahlášených údajů, nemohu uvěřit.

S dávkou **ironie** se nebojím napsat, že počítačový automat by tento způsob evidence hlášení zvládl lépe. Vyhnuli bychom se „**bratříčkování**“ (já na bráchu, brácha na mě...), „**strejčkování**“ (... , když to nepůjde po našem, tak se „strýček nahore“ postará...), **korupci** (peníze dveře otevírají a každý je má rád...) a také **spekulacím** a v tomto případě **s pozemky**.

Poznámka: Dnes se zdá **banální NEprodej nebo převzetí Stavebního pozemku** (parcely pod č. 27/15 v katastrálním území Desná II.), **spolu s budovou** (obytným panelovým domem, Poštovní č.p. 614, 615, 116). Stavba stojí na pozemku č.24 v katastrálním území Desná II. Nevyřeší-li se problémy včas, budoucnost může být pro vlastníky hodně složitá.

Od:
Komu: epodatelna@mestojablonec.cz
Kopie:
Datum: 15. 1. 2024 15:49:42
Předmět: Získat informace o stavu vyřízení

MĚSTSKÝ ÚŘAD Tanvald 16. 01. 2024	Dopř. zás. [přepis]
Došlo dne: [přepis]	Zpracovatel [přepis]
Č.j. [přepis]	Ukl. znak
Přílohy:	

Dobrý den,
zajímá mě, jak daleko je vyřizování Žádosti o informace k parcele 27/15 v Desné II a k domu na pozemku postaveném, kterou jsem zaslal elektronicky již dne, níže uvedeno.
Především mě zajímá, jak je vše zaevidováno na Stavebním úřadě, stanovisko úřadu k této situaci a případně získání kopie dokumentů na úřadě uložených uložených.
Jsem přesvědčen, že nebyl při prodeji domu od začátku respektován Katastrální zákon a později ani novela Občanského zákona z roku 2014. V současném stavu (bez pozemku, respektive Nádvoří) jsou pro vlastníky jednotek, byty neprodejně.

Předem děkuji za vyjádření v brzké době.

S pozdravem _____ bytem _____, mobil - _____

Potvrzení příjmu Vašeho podání ze dne - 30.11.2023 15:13:00 v obsahu zprávy: získání informace elektronickou poštou
/Reply to your proposal dated - 30.11.2023 15:13:00 delivered by email/

Ke zprávě je připojena příl.PDF (including text with replies to your proposal) has been attached to the message/

Další text této zprávy je shodný s obsahem souboru
POTVRZEN.PDF
/The following text of this message is identical to the content of the file POTVRZEN.PDF/

Statutární město Jablonec nad Nisou 01.12.2023 06:44:30

Vaše podání ze dne: 30.11.2023 15:13:00 v obsahu zprávy: získání informace podané na adresu el. podatelny - epodatelna

Bylo přijato a zaevidováno s těmito základními údaji:

Identifikátor dokumentu: MUJNX01BOSV6
Datum zaevidování: 01.12.2023 06:40:07
Váš osobní přístupový kód: MUJNSE08SVTW
Vaše evidenční údaje:

Vaše podání bylo přijato bez elektronického podpisu:

S pozdravem

MĚSTSKÝ ÚŘAD TANVALD

odbor stavební úřad a životní prostředí

Palackého 359, 468 41 Tanvald, tel.: 483 369 511, fax: 483 369 512, Email: meu@tanvald.cz

SpZn.: MěÚT / 03427 / 2024 / SÚaŽP

V Tanvaldě dne 17.1.2024

Č.j.: MěÚT / 03661 / 2024 / SÚaŽP

Vyřizuje: Bc. Prokšová

Telefon: 483 369 553

Městský úřad Desná

Stavební úřad

Krkonošská 318

468 61 Desná

Městský úřad v Desné okres Jablonec n.N.	Dopor. zás. OS
Došlo dne: 08-01-2024	Zpracovatel SÚ
Č. j.: 205 / 2024	Ukl. znak
Přílohy: 1 / 19	

Věc

Postoupení žádosti o poskytnutí informace k parcele 27/15 v k.ú. Desná II v obci Desná a k domu na pozemku

Městský úřad Tanvald, odbor stavební úřad a životní prostředí, Vám postupuje žádost o poskytnutí informace k parcele 27/15 v k.ú. Desná II v obci Desná a k domu na pozemku, jako věcně a místně příslušnému orgánu.

MĚSTSKÝ ÚŘAD TANVALD
ODBOR STAVEBNÍ ÚŘAD A ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Ing. Aleš Šebesta
vedoucí odboru stavební úřad a ŽP

Na vědomí:

1) co



MĚSTSKÝ ÚŘAD V DESNÉ stavební úřad

468 61 Desná v J.h., Desná II, Krkonošská 318, Tel. 737 248 433, e-mail : su@mesto-desna.cz

Sp.zn. : MUDESNA/205/2024/19/SU

V Desné dne : 24.1.2024

Č.j. : MUDESNA/205/2024/SU

Vyřizuje : Nigrin

Věc : Vaše žádost o poskytnutí informací k parcele 27/15 v k.ú. Desná II, obec Desná a k domu na pozemku č. 24.

Městský úřad v Desné, jako stavební úřad příslušný podle ust. § 13 odst. 1 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), ve spojení s ust. § 334a odst. 3 zákona č. 283/2021., (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů obdržel dne 8.1.2024 Vaši žádost postoupenou z MěÚ Tanvald o poskytnutí informací **k parcele 27/15 v k.ú. Desná II, obec Desná a k domu na pozemku č. 24.**

Stavební úřad Desná, stavbu panelového domu s čp. 614-616 na pozemku č. 24 nekolaudoval. Kolaudaci prováděl Okresní národní výbor v Jablonci nad Nisou v roce 1981. Na základě kolaudačního rozhodnutí a geometrického plánu byla stavba zapsána do katastru nemovitostí katastrálním úřadem v Jablonci nad Nisou, který archivuje všechny doklady na jejichž základě stavbu do katastru nemovitostí zaevidoval.

V archivu stavebního úřadu Desná se nachází pouze stavební dokumentace s technickými výkresy a kolaudační rozhodnutí, které Vám v příloze zasíláme.

STAVEBNÍ ÚŘAD
DESNÁ
2024.01.24

Aleš Nigrin
vedoucí stavebního úřadu

Příloha : kolaudační rozhodnutí ze dne 20.2.1981 pod č.j. : OVÚP/95/1981

752

sidlisko D
1/5

Okresní národní výbor v Jablonci nad Nisou
odbor výstavby a územního plánování

OKRESNÍ NÁRODNÍ VÝBOR
v JABLONCI nad Nisou
Odbor výstavby a územního plánování

Č.j. OVÚP/95/1981

Vyřizuje: Podlipný

Telefon: ~~XXXXXX~~
514

V Jablonci nad Nisou dne:
20.2.1981

Inženýrská organizace pro investiční
výstavbu
ul. 8. března 12
L i b e r e c

Desa	22.10.
Čj.	1794 ✓
Plano	M0

Věc: Trvalé užívání - obytného domu TO 6 B a "A"
v obci Desná - 7 69 byt. jedn. na sídlišti "Desná - střed"

K o l a u d a č n í r o z h o d n u t í

Po prověření Vašeho návrhu ze dne **9.1.1981**
při ústním jednání spojené s místním šetřením na místě stavby
dne **5.2.1981**
a na základě kladných stanovisek státních orgánů a příslušných
revizních zpráv a dokladů a protokolu o odevzdání a převzetí
dokončené stavby ze dne **15. - 19.12.1980**
a prověření podmínek stavebního povolení č.j. **OVÚP/1277/1979**
ze dne **24.4.1979** vydává stavební úřad ONV v Jab-
lonci nad Nisou podle § 82, odst. 1, zák.č. 50/76 Sb.

p o v o l e n í k t r v a l é m u u ž í v á n í
s t a v b y

obytného domu TO6 B - "A" p 69 byt. jedn.

~~XXXXXX~~ 2226/2 2237 v obci
2235' k.ú.
ode dne **20. února 1981**

Desná
Desná v J.h.

Pro užívání stavby odbor výstavby a územního plánování ONV
v Jablonci nad Nisou stanoví podle ust. § 82, odst. 2, cit.
zákona a § 43 odst. 2, vyhl.č. 85/76 Sb, tyto podmínky:

- 1/ Objekt bude stále udržován v řádném a užitelném - provozu-
schopném stavu tak, aby bylo zabráněno vzniku požárů, hygienických nebo bezpečnostních závad tak, aby se prodlou-
žila jeho užitelnost.

Odeslání přes datovou schránku - protokol o zpracování

datum: 25.01.2024

zpracoval: Michková Simona

č.evid.	adresát	věc	č.jednací	id DZ
---------	---------	-----	-----------	-------

Odeslané datové zprávy

Pošta odeslána

205

Postoupení žádosti MUDESNA/205/2024/SU1305436958
o poskytnutí informace k parcele
27/15 v k.ú. Desná II a k domu
na pozemku

Celkem: 1