

R V

74242 Šenov u Nového Jičína

Dne 8. dubna 2025

Odbor správy majetku
Masarykovo nám. 1/1
74101 Nový Jičín

Vážený pane JUDr. Dobrozemský,

Vážený pane Ing. Žáku,

Obracím se na Vás ve věci pozemků 835/1 a 836/2, které jsme od města Nový Jičín kupovali v roce 2022 v rámci veřejného výběrového řízení.

Na základě našeho aktuálního zjištění, zakoupené pozemky neodpovídají stavu a informacím poskytnutým v rámci znaleckého posudku, který byl součástí výběrového řízení jakožto základní dokument popisující stav prodávané věci.

Rád bych tímto dopisem inicioval osobní setkání, kde budeme moci celou situaci probrat a najít společné řešení.

Níže je k dispozici popis celé situace včetně příloh a technických výkresů. Věřím, že sdělené informace poslouží zejména k posouzení celé situace a nalezení vhodných návrhů řešení pro společné jednání.

S pozdravem

Ing. R V Ph.D.

Tel.

Email:

Příloha 1 – Popis situace

V rámci výstavby rodinného domu dle parametrů kupní smlouvy č. P2022/0184/OSM jsme na začátku tohoto roku, zhruba po 3 letech od podpisu smlouvy, započali projektové práce. Projektant v rámci projektové činnosti oslovil poskytovatele inženýrských sítí, kteří mu bohužel sdělili, že nejbližší možná místa pro napojení na inženýrské sítě se nachází ve značné vzdálenosti od pozemku. Projektant zpracoval varianty tras možného připojení, které zahrnovaly zejména trasy přes okolní pozemky v soukromém vlastnictví, obecní komunikaci a kombinaci vrtu pro zajištění pitné vody spolu s připojením na veřejnou kanalizaci. První tři varianty jsou *Přílohou 1 – 3* tohoto dopisu a jejich výměra je uvedena v *Příloze 5*. Délka tra je pro účely tohoto dopisu uváděná **na hranici pozemků**.

Na základě těchto variantních návrhů bylo zahájené jednání s okolními vlastníky o možnostech realizovat Variantu 1 a Variantu 2. Bohužel jednání bylo **v obou případech poměrně rázně a rychle zastaveno**. Komunikaci s jedním z vlastníků jsem přiložil jako samostatnou *Přílohu 4*.

Výši vícenákladů na realizaci obou variant 1 a 2 přes soukromé pozemky jsme byly ochotni akceptovat jako součást rozpočtu výstavby domu. Nicméně nyní jsou k dispozici pouze varianty 3 a 4, které jsou technicky a finančně náročné – varianta vedení sítí nově vyasfaltovanou obecní cestou a varianta vrtu/připojení na veřejnou kanalizaci. Obě vyžadují odhadovanou investici zhruba 700 – 800 tis. Kč s DPH viz. *Příloha 6*, která je z našeho pohledu významná a její nutnosti jsme při nákupu pozemku nebyli informováni a nebyla reflektována ani v rámci stanovení ceny obvyklé pozemku v rámci znaleckého posudku č. 1244/29/2022, který vypracoval soudní znalec Ing. Ivo Štefek jako podklad pro výběrové řízení. V porovnání s pořizovací cenou pozemku ve výši 1,7 M Kč s DPH jsou vícenáklady na přivedení inženýrských sítí na hranici pozemku asi na úrovni **50% kupní ceny**.

Znalecký posudek, který popisuje stav prodávané věci a stanovuje cenu obvyklou uvádí, že inženýrské sítě jsou **na hranici pozemku**. Dále posudek uvádí, že slabými stránkami pozemku je svaovitost. O náročném připojení na inženýrské sítě nebo nutnosti vlastního zdroje pitné vody (vrtu) se nezmiňuje, což vnímám jako zásadní nedostatek, protože tato informace **přímo ovlivňuje hodnotu pozemku**. Dále dle mého není v pořádku, že cena obvyklá byla stanovena na základě porovnání ceny pozemků, které mají sítě na hranici pozemku. Tedy pozemků, kde se nepředpokládají takto významné náklady na připojení na inženýrské sítě.

Posudek byl vypracován **soudním znalcem**, který je odborník jmenovaný státem právě proto, aby poskytoval kvalitní, nezávislá a kvalifikovaná stanoviska. Zároveň byl posudek akceptován pracovníky odboru správy majetku, kteří mají o stavebních pozemcích města a jejich parametrech jedny z nejlepších možných informací.

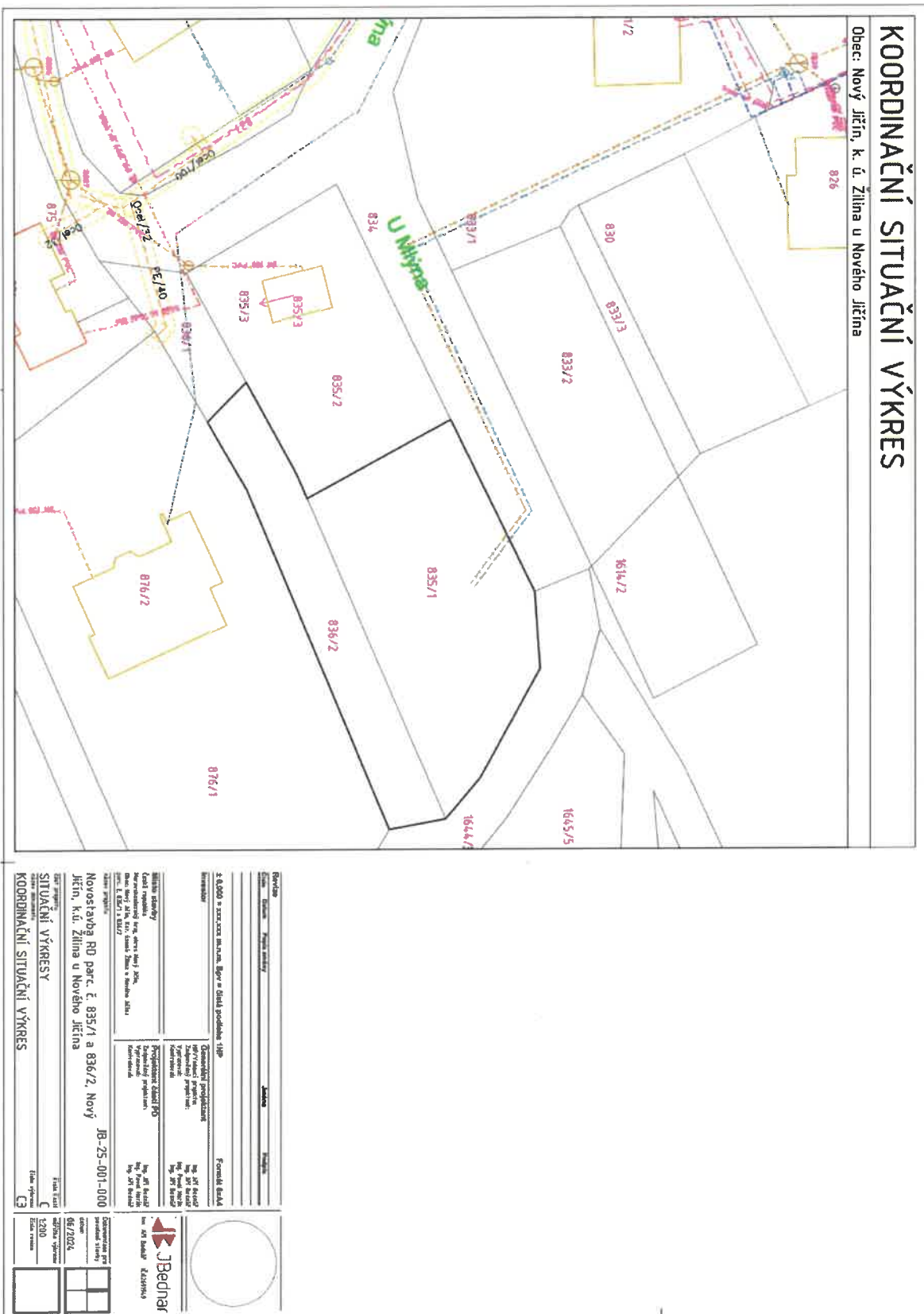
Na základě informací výše lze konstatovat, že uvedené informace ve znaleckém posudku nebyly kompletní a správné a pozemek neodpovídá stavu, který je v posudku uvedený.

Pro porovnání celé situace si dovoluji srovnat cenové hladiny pozemků s lokalitou Za Školou, které se prodávali rámcově ve srovnatelném období (zdroj: <https://edesky.cz/dokument/4741456>). Pozemek č. 1493/211 se prodával za cenu 3 296 700 1650 Kč bez DPH, tj. 1650 Kč/m². U pozemku č. 1493/212 byla minimální vyhledávací cena 1 984 950 Kč bez DPH, tj. také 1650 Kč bez DPH. Prodejní cena našeho pozemku byla 1 401 990 Kč bez DPH, tj. 1514 Kč/m bez DPH. Cenová hladina našeho pozemku se významně neliší od pozemků Za Školou s veškerou dostupnou inženýrskou infrastrukturou. Rozdíl je zhruba 9% v ceně.

Další aspekt, který mě mrzí je ten, že v době prodeje pozemků 835/1 a 836/2 nebyly asfaltové komunikace v okolí nově vyasfaltované. Tento krok nastal až po prodeji, myslím v průběhu roku 2023. Pokud by byl tento záměr ze strany města komunikován, realizovali bychom inženýrské sítě v koordinaci s rekonstrukce cesty a tím by se **podařilo významně snížit náklady na zasíťování pozemku.**

Problematické zasíťování pozemků nás staví do nepříjemné situace, která má z našeho pohledu pouze dvě krajní řešení – vynaložit vícenáklady spojené se zasíťováním nebo odstoupit od záměru výstavby. Obě zmíněné varianty bychom **jen velmi neradi realizovali**. Proto bych se rád sešel se zástupci města, jakožto s další zúčastněnou smluvní stranou, která může do situace vnést další pohled a přispět k nalezení společného kompromisní řešení.

Příloha 1 – Trasa Varianta 1



[illegible]

Obec: Nový Jičín, k. ú. Žilina u Nového Jičína

INFORMACE O POZEMKU

Okres:	Nový Jičín (59979)
Katolický farnost:	Želivá a Nový Jičín (70756)
Výběr (celk):	6,7
Druh pozemku:	-----
Vlastník pozemku:	

1987
 1988
 1989
 1990
 1991
 1992
 1993
 1994
 1995
 1996
 1997
 1998
 1999
 2000
 2001
 2002
 2003
 2004
 2005
 2006
 2007
 2008
 2009
 2010
 2011
 2012
 2013
 2014
 2015
 2016
 2017
 2018
 2019
 2020
 2021
 2022
 2023
 2024
 2025
 2026
 2027
 2028
 2029
 2030
 2031
 2032
 2033
 2034
 2035
 2036
 2037
 2038
 2039
 2040
 2041
 2042
 2043
 2044
 2045
 2046
 2047
 2048
 2049
 2050
 2051
 2052
 2053
 2054
 2055
 2056
 2057
 2058
 2059
 2060
 2061
 2062
 2063
 2064
 2065
 2066
 2067
 2068
 2069
 2070
 2071
 2072
 2073
 2074
 2075
 2076
 2077
 2078
 2079
 2080
 2081
 2082
 2083
 2084
 2085
 2086
 2087
 2088
 2089
 2090
 2091
 2092
 2093
 2094
 2095
 2096
 2097
 2098
 2099
 2100
 2101
 2102
 2103
 2104
 2105
 2106
 2107
 2108
 2109
 2110
 2111
 2112
 2113
 2114
 2115
 2116
 2117
 2118
 2119
 2120
 2121
 2122
 2123
 2124
 2125
 2126
 2127
 2128
 2129
 2130
 2131
 2132
 2133
 2134
 2135
 2136
 2137
 2138
 2139
 2140
 2141
 2142
 2143
 2144
 2145
 2146
 2147
 2148
 2149
 2150
 2151
 2152
 2153
 2154
 2155
 2156
 2157
 2158
 2159
 2160
 2161
 2162
 2163
 2164
 2165
 2166
 2167
 2168
 2169
 2170
 2171
 2172
 2173
 2174
 2175
 2176
 2177
 2178
 2179
 2180
 2181
 2182
 2183
 2184
 2185
 2186
 2187
 2188
 2189
 2190
 2191
 2192
 2193
 2194
 2195
 2196
 2197
 2198
 2199
 2200
 2201
 2202
 2203
 2204
 2205
 2206
 2207
 2208
 2209
 2210
 2211
 2212
 2213
 2214
 2215
 2216
 2217
 2218
 2219
 2220
 2221
 2222
 2223
 2224
 2225
 2226
 2227
 2228
 2229
 2230
 2231
 2232
 2233
 2234
 2235
 2236
 2237
 2238
 2239
 2240
 2241
 2242
 2243
 2244
 2245
 2246
 2247
 2248
 2249
 2250
 2251
 2252
 2253
 2254
 2255
 2256
 2257
 2258
 2259
 2260
 2261
 2262
 2263
 2264
 2265
 2266
 2267
 2268
 2269
 2270
 2271
 2272
 2273
 2274
 2275
 2276
 2277
 2278
 2279
 2280
 2281
 2282
 2283
 2284
 2285
 2286
 2287
 2288
 2289
 2290
 2291
 2292
 2293
 2294
 2295
 2296
 2297
 2298
 2299
 2300
 2301
 2302
 2303
 2304
 2305
 2306
 2307
 2308
 2309
 2310
 2311
 2312
 2313
 2314
 2315
 2316
 2317
 2318
 2319
 2320
 2321
 2322
 2323
 2324
 2325
 2326
 2327
 2328
 2329
 2330
 2331
 2332
 2333
 2334
 2335
 2336
 2337
 2338
 2339
 2340
 2341
 2342
 2343
 2344
 2345
 2346
 2347
 2348
 2349
 2350
 2351
 2352
 2353
 2354
 2355
 2356
 2357
 2358
 2359
 2360
 2361
 2362
 2363
 2364
 2365
 2366
 2367
 2368
 2369
 2370
 2371
 2372
 2373
 2374
 2375
 2376
 2377
 2378
 2379
 2380
 2381
 2382
 2383
 2384
 2385
 2386
 2387
 2388
 2389
 2390
 2391
 2392
 2393
 2394
 2395
 2396
 2397
 2398
 2399
 2400
 2401
 2402
 2403
 2404
 2405
 2406
 2407
 2408
 2409
 2410
 2411
 2412
 2413
 2414
 2415
 2416
 2417
 2418
 2419
 2420
 2421
 2422
 2423
 2424
 2425
 2426
 2427
 2428
 2429
 2430
 2431
 2432
 2433
 2434
 2435
 2436
 2437
 2438
 2439
 2440
 2441

DOTČENÉ PARCELY

[illegible]

Ravenna		
City	Flight number	Flight
Boston	Flight number	Flight

± 0,000 = XXX,XXX rub. Byv = direct products and

[illegible]

Projected Child PO
 Technical Appendix

Preravnost naj kraj sveta svoj svet,
Če ne svoj svet, kaj, človek živa v svetlo svetlo.

JB-25-001-00

NOVOSTAVBĚ KU parc. č. 835/1 a
jičín, k.ú. Žilina u Nového Jičína

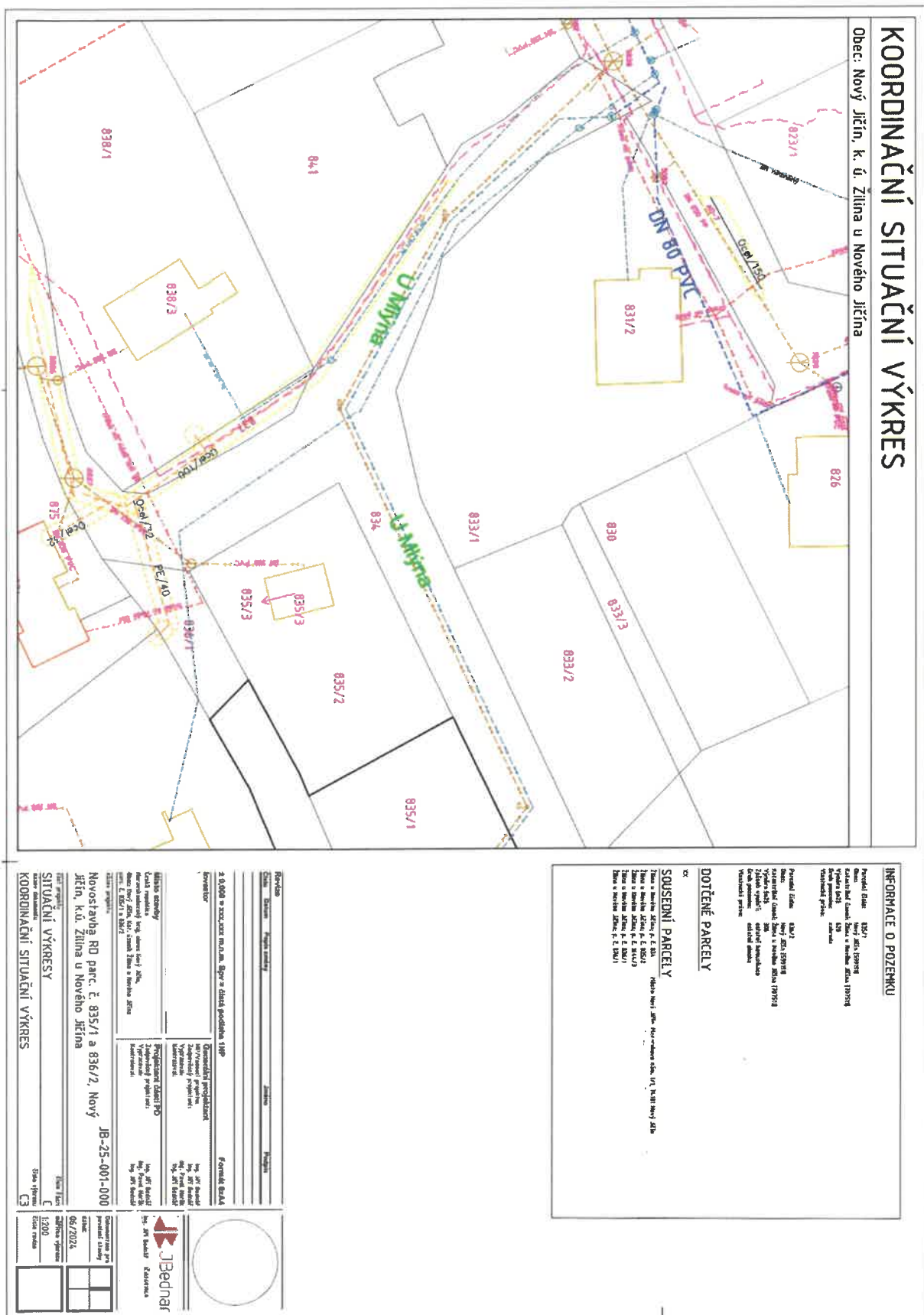
First property

STIVACINI VINKLSI

KOORDINAČNÍ SITUAČNÍ VÝKRES

[illegible]

Příloha 3 – Trasa Varianta 3



Příloha 4 – Dopis vlastníkům sousedního pozemku

R V. a Z V

74242 Šenov u Nového Jičína

Dne 12. února 2025

Pan a Paní P

741 01 Nový Jičín - Žilina

Věc: Žádost o souhlas s umístěním inženýrských sítí a zřízení věcného břemene na pozemek parc. č. 833/1 v k. ú. Žilina u Nového Jičína

Vážená paní P

Vážený pane P

Obracíme se na Vás jako vlastníci pozemku parc. č. 835/1 a 836/2, který se nachází v blízkosti Vašeho pozemku parc. č. 833/1 v k. ú. Žilina u Nového Jičína.

Na našem pozemku bychom rádi v blízké době postavili rodinný dům. V letošním roce plánujeme projekční a povolovací činnosti, v průběhu roku 2026 bychom rádi začali se samotnou stavbou domu.

Náš pozemek je umístěn ve značné vzdálenosti od hlavního vodovodního řádu v oblasti, který vede přímo ulicí Na Výsluní. Přesto však považujeme připojení na vodovod za velmi důležité, zejména z pohledu kvality vody a stability vodního zdroje. Současně s vodovodní přípojkou plánujeme realizovat i kanalizační přípojkou, což nám umožní umístit obě sítě do jednoho výkopu a minimalizovat tím výkopové práce. Podle projektanta se z technického pohledu jeví jako nejvhodnější varianta napojení na páteřní vodovod na konci ulice Na Výsluní, který se nachází před vchodem do Vašeho domu. **Proto bychom Vás chtěli touto cestou požádat o možnost prodiskutovat s Vámi napojení obou inženýrských sítí po hranici Vašeho pozemku.**

Předpokládanou trasu obou přípojek projektant navrhl s maximální ohleduplností k Vašemu pozemku, aby byl zásah co nejmenší (viz schéma v příloze). Pokud byste s tímto záměrem

souhlasili, projektant následně připraví konkrétní řešení s ohledem na technické a technologické možnosti, **přičemž hlavní prioritou bude co nejšetrnější provedení**. Velmi bych ocenil možnost s Vámi jeho návrhy průběžně konzultovat, abychom společně našli řešení, které Vám bude co nejlépe vyhovovat. **Zároveň Vás mohu ujistit, že po dokončení prací bude pozemek uveden do původního stavu a realizace proběhne v co nejkratší možné době.**

Vzhledem k tomu, že by obě sítě vedly přes část Vašeho pozemku, bylo by potřeba tuto skutečnost právně ošetřit prostřednictvím **smlouvy o věcném břemeni**. Tato smlouva by jasně stanovila pravidla pro umístění a přístup k přípojkám v případě nutné údržby, přičemž bychom samozřejmě plně respektovali Vaše požadavky. **Jsmé také připraveni nabídnout odpovídající finanční kompenzaci za umístění obou sítí na Váš pozemek.**

Byli bychom moc vděční za možnost vše s Vámi osobně projednat a zkusit najít společné řešení, které pro Vás bude co nejméně zatěžující a zároveň umožní využít část Vašeho pozemku na hranici pro umístění inženýrských sítí. Pokud by Vám to vyhovovalo, **navrhujeme osobní setkání u Vašeho domu ve středu 19. 2. v podvečerních hodinách**. Prosím, dejte nám vědět, zda byste byli ochotni se sejít a projednat tuto záležitost.

Závěrem bychom se rádi stručně představili, abyste měli lepší představu, s kým jednáte. Jsme mladá rodina. Moje žena pracuje jako dětská psycholožka. Já vedu vývojovou kancelář zaměřenou na aplikaci technologií v leteckém a vesmírném průmyslu. Máme dvě děti, roční dceru a čtyřletého syna.

Moc děkujeme za Vaši vstřícnost a ochotu věnovat tomuto tématu čas.

S úctou a poděkováním

R V

Zu V

Tel:

"Ing. M I P: >

komu: mně ▾

Vážený pane inženýre,

Bohužel Vám musíme oznámit, že vedení Vašich přípojek vody a kanalizace přes náš pozemek není pro nás přijatelné.

Určitě Váš projektant najde jiný způsob napojení.

Děkujeme za pochopení

Ing. M P:

MUDr. M P:

Příloha 5 – Délka navržených tras

Var. 1: 4m – asfalt u napojení, 42m – soukromý pozemek, 34m – obecní cestou (bez asfaltu)

Celkem: 80m – vodovod i kanalizace jedním výkopem

Odkaz na mapu: <https://mapy.cz/s/kozupagecu>



Var. 2: 5m – asfalt u napojení, 43m – soukromý pozemek, 33m – obecní cestou (bez asfaltu)

Celkem: 81m – vodovod i kanalizace jedním výkopem

Odkaz na mapu: <https://mapy.cz/s/lelohobuku>



Var. 3: 56m – obecní cesta asfalt, 48m – obecní cesta (bez asfaltu)

Celkem: 104m – vodovod i kanalizace jedním výkopem

Odkaz na mapu: <https://mapy.cz/s/nokatugoja>



Var. 4: 25m – obecní cesta asfalt, 14m – obecní pozemek, voda vlastním vrtem

Celkem: 39m – pouze kanalizace

Odkaz na mapu: <https://mapy.cz/s/gujehoroza>



Příloha 6 – Odhad nákladů na jednotlivé trasy sítí

Realizace přípojky v asfaltové cestě: 3500 Kč/m bez DPH

Realizace přípojky na zatravněném pozemku: 3000Kč/m bez DPH

Asfaltování komunikace v šířce výkopu: 4500 Kč/m bez DPH

Asfaltování komunikace v celé šíři komunikace: 2000 Kč/m² bez DPH

Studna/vrt: 300 000 Kč bez DPH

Odhadované náklady na realizaci přípojky **na hranici pozemku** jsou tedy:

Var. 1: $4 \times 3500 \text{ Kč} + 4 \times 4500 \text{ Kč} + 42 \times 3000 \text{ Kč} + 34 \times 3500 \text{ Kč} = 277\,000 \text{ Kč} + 58\,170 \text{ Kč DPH } 21\%$

Var. 2: $5 \times 3500 \text{ Kč} + 5 \times 4500 \text{ Kč} + 43 \times 3000 \text{ Kč} + 33 \times 3500 \text{ Kč} = 284\,500 \text{ Kč} + 59\,745 \text{ Kč DPH } 21\%$

Var. 3: $56 \times 3500 + 56 \times 4500 + 48 \times 3500 \text{ Kč} = 616\,000 \text{ Kč} + 129\,360 \text{ Kč DPH } 21\%$ (asfaltování v šířce výkopu)

Var. 4: $25 \times 3500 \text{ Kč} + 25 \times 4500 \text{ Kč} + 14 \times 3000 \text{ Kč} + 1 \times 300\,000 \text{ Kč} = 542\,000 \text{ Kč} + 113\,820 \text{ Kč DPH } 21\%$ (asfaltování v šířce výkopu)

Uvedená hrubá odhadovaná cena **nezahrnuje** další náklady jako projekční činnost včetně šachet inženýrských sítí, zkušební vrty, analýzu kvality a vydatnosti vodního zdroje atd. Odhadované náklady budou vyšší zejména u varianty 3 a 4, která bude projekčně nejnáročnější. Odhad nákladů cca 10% z ceny realizace přípojky.

Celková předpokládaná cena Varianta 3: **677 600 Kč** (819 896 Kč včetně DPH 21%)

Celková předpokládaná cena Varianta 4: **596 200 Kč** (721 402 Kč včetně DPH 21%)