MATERIÁL DO 21. ZASEDÁNÍ ZASTUPITELSTVA OBCE DOLNÍ PODLUŽÍ KONANÉHO DNE 27.08.2020

Název bodu: Různé

b) Lokalita „U kaliště“

Viz. materiál 18. ZO ze dne 14.05.2020 – bod jednání: Návrh na směnu pozemků za části p.p.č.k. 2271/2 a p.p.č.k. 2167/2

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo obce Dolní Podluží schvaluje/pověřuje/vydává/rozhodlo….

Důvodová zpráva:

Dle úkolů, vyplývajících z 15. a 16. jednání zastupitelstva obce, bylo zajištěno vyhotovení geometrického plánu GP-892-64/2020, kterým byl zpřesněn průběh sousedících hranic pozemků p.p.č.k. 2167/2, 2271/2, 2364/1, 2365, 2366. [redacted] zaslali zastupitelstvu obce Výzvu k vyjádření k návrhu nabídky (č.j. DP-515/2020 ze dne 28. 3. 2020) a Návrh a způsob majetkového vyrovnání (č.j. DP-516/2020 ze dne 28. 3. 2020). Uvedené bylo projednáno na 18. zasedání ZO dne 14.05.2020.

Zastupitelstvo obce rozhodlo o zajištění odhadu tržní hodnoty nemovitosti, tj. obvyklé ceny, na pozemky, které jsou předmětem návrhu [redacted] na směnu tj. p.p.č.k. 1292/5, 1292/1, 1292/6, 1292/4, 1292/8, 1294/3 – tzv. lokalita „U kaliště“.

Přílohy:

1) GP-892-64/2020 a souhlasné prohlášení o shodě na průběhu hranic pozemků ze dne 29. 3. 2020
2) Přehled pozemků v majetku obce v lokalitě „U kaliště“.
3) Odhad tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny) č. 155/2020*_1292-5*
4) Odhad tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny) č. 156/2020*_1292-1*
5) Odhad tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny) č. 159/2020*_1292-6*
6) Odhad tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny) č. 158/2020*_1292-4*
7) Odhad tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny) č. 160/2020*_1292-8*
8) Odhad tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny) č. 157/2020*_1294-3*

Zpracoval:

Ing. Adéla Macháčková, starostka obce

Bc. Renáta Ivanová, DiS.

Směna pozemků (dle zk. č. 235/2004 Sb., zákon o dani z přidané hodnoty, v platném znění):

V rámci legislativních změn týkajících se DPH u pozemků není dle nových zákonem stanovených podmínek pro obec výhodné směňovat pozemky. Jedná se nyní o náročnější proces, kdy je potřeba nechat zpracovat znalecký posudek a následně směnu řešit ve vztahu k daňovým povinnostem, tj. úhradě DPH ze směny pozemků. Navrhovaná směna pozemků rovněž není pro obec nijak podstatná. Navrhovaná směna zohledňuje zájem či budoucí záměr [redacted] Při jednáních týkajících se geometrického a polohového určení pozemků bylo navrhováno řešení k narovnání katastrální hranice umožněné zákonem a konzultované s ředitelkou Katastrálního úřadu v Rumburku, Ing. Jiřinou Heroutovou Bejrovou, a to narovnání katastrální hranice s uvedením stavu dle skutečnosti, přičemž na toto řešení pan [redacted] nepřistoupil, neboť očekává směnou výhodnější řešení – pozemek s komunikací a úplatou za zřízení věcného břemene za pozemek k budoucí stavbě. S ohledem na budoucí záměr stavby bude tato směna podléhat DPH již z principu věci. Na oba pozemky tedy bude nutné zpracovat znalecký posudek tak, aby byly jasně definovány hodnoty předmětných pozemků a z nich i případně vyplývající úplatnost, tj. doplatek ke směnné smlouvě. Již v této fázi se jeví směna pozemků dražší, než hodnota „pozbytého“ pozemku z vlastnictví obce, který má být nyní směněn za pozemek k budoucí výstavbě. Je-li hodnota úplaty za zřízení věcného břemene nižší než pravděpodobná hodnota doplatku směny, není možné určit bez vyjádření znalce v oboru oceňování nemovitých věcí. I po vytyčení hranice pozemků zůstane místní komunikace v místě zájmu průjezdná, neboť bude zachován jízdní pás š. 3 m (šíře dtto navazující komunikace). Bude zrušeno komfortní místo pro míjení protijedoucích vozidel, tuto funkci převezmou přilehlé křižovatky.

V případě, že bude ZO nakloněno vyřešení situace tak, aby obec plně vlastnila pozemky pod komunikací, pak je daňově výhodnější uvedenou situaci řešit klasickým prodejem a nákupem pozemku, nikoli směnou, a to zejména s ohledem na daňovou legislativu, kdy obec jako kupující nemá povinnost hradit DPH.