

Žádost k.ú. Český Těšín



DATOVOU SCHRÁNKOU

Krajský úřad Moravskoslezského kraje
Odbor investiční a majetkový
Krajský úřad 28.října
117 702 18 Ostrava

V Opavě dne 25. března 2026

Věc: Žádost o prodej pozemku

Vážení,

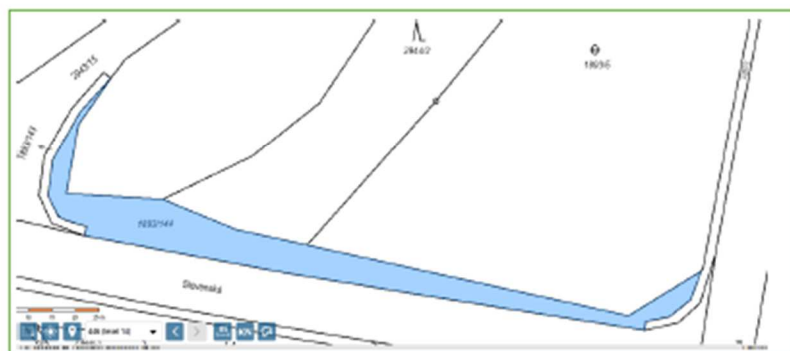
obracíme se na Vás opětovně v zastoupení společnosti Future Estate EM Czechia 2 k.s., IČO: 22481419, se sídlem Obchodní zóna 266, 431 11 Otvice (dále také jen jako „Klient“) s žádostí o odkup pozemku:

parcelní číslo: 1893/144

katastrální území: Český Těšín

druh pozemku: ostatní plocha

výměra: 895m²



Náš klient již podával dne 12.1.2016 žádost o odkup tohoto pozemku, avšak po nesouhlasném stanovisku Správy silnic Moravskoslezského kraje ze dne 17.2.2026 tuto žádost vzal dne 26.2.2026 zpět s tím, že k žádosti doplní další podklady a zdůvodní další zamýšlené využití pozemku.

Z těchto důvodů Klient žádost o odkup pozemku p.č. 1893/144 v k.ú. Český Těšín podává opětovně s následujícím odůvodněním.

OK LEGAL, advokátní kancelář, s.r.o.

IČ: 06718558 | č. ev. ČAK 15863 | zapsána v OR vedeném KS v Ostravě, sp. zn. C 73059
sídlo: nám. Republiky 679/5, Opava | pobočka: Vodičkova 730/9, Praha
T +420 732 412 877 | opava@oklegal.cz | praha@oklegal.cz | W www.oklegal.cz

Klient je vlastníkem sousedních pozemků p.č. 2944/2 a p.č. 1893/5, oba v k.ú. Český Těšín. V terénu tvoří tyto parcely ucelený celek s pozemkem p.č. 1983/144, na jehož části je porost (jako na pozemku p.č. 2944/2), a na jehož další části je travnatá plocha (jako na pozemku p.č. 1893/5). V terénu není patrná žádná vlastnická hranice mezi těmito pozemky, viz fotografie pozemku pořízená z www.mapy.cz, ze které je patrné, že vlastnická hranice mezi pozemkem p.č. 1983/144 na straně jedné a pozemky p.č. 1893/5 a p.č. 2944/2 na straně druhé není v terénu vůbec zřetelná:



Pozemek p.č. 1893/5 je podle platného územního plánu Českého Těšína (úplné znění po změně č. 6 účinné od 23.7.2024) umístěn v ploše přestavby P.10 v zastavitelné ploše OK.m (občanské vybavení komerční – zařízení malá a střední) a pozemek p.č. 1893/144 je umístěn v ploše DS – Doprava – silniční, v níž jsou mimo jiné přípustné stavby odstavných a parkovacích ploch. V těchto plochách je umístěn dle platného územního rozhodnutí Městského úřadu Český Těšín ze dne 28.4.2017, č.j. MUCT/243/2015, sp. zn. SPIS/124/2015/Výst/Čer soubor staveb stavby hlavní SO 01 Prodejny potravin PLUS (později přejmenován na Penny Market) včetně související stavby SO 03 zpevněné plochy, která je umístěna na pozemku p.č. 1893/144 v k.ú. Český Těšín.

Na základě územního rozhodnutí ze dne 28.4.2017 byla vydána mimo jiné následující platná stavební povolení Městského úřadu Český Těšín:

a) ze dne 29.7.2022, č.j. MUCT/19467/2022, sp. zn. SPIS/3767/2020/Výst/Čer na stavbu prodejny potravin SO 01 Penny Market s právní mocí dne 31.8.2022, jehož platnost byla prodloužena rozhodnutím Městského úřadu Český Těšín ze dne 8.10.2024, č.j. R/2024/20145/4 do 31.8.2026,

b) ze dne 3.10.2022, č.j. MUCT/19465/2022, sp. zn. SPIS/4966/2022/Výst/Čer na stavbu SO 03 Zpevněné plochy s právní mocí ke dni 25.10.2022, jehož platnost byla prodloužena rozhodnutím Městského úřadu Český Těšín ze dne 8.10.2024, č.j. R/2024/20131/4 do 31.8.2026.

Klient respektuje stanovisko Správy silnic Moravskoslezského kraje, středisko Karviná (dále jen „SSMSK“) ze dne 17.2.2026 k předchozí žádosti o prodej pozemku, že důvodem nesouhlasu s prodejem pozemku je umístění odvodňovacího příkopu včetně zásakové plochy na tomto pomocném silničním pozemku. Klient o jeho existenci ví a v průběhu výstavby povolené shora uvedenými rozhodnutími se zavázal odvodnění přilehlé pozemní komunikace nadále zajišťovat, a proto má za to, že tento důvod nebrání prodeji pozemku.

Klient uvádí pouze, že má za to, že pozemek p.č. 1893/144 v k.ú. Český Těšín není v současné době silničním pomocným pozemkem. Ustanovení § 11 odst. 5 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění (dále jen „ZPK“) uvádí: „Silniční pomocný pozemek je pruh pozemku přilehlého po obou stranách k tělesu dálnice, silnice nebo místní komunikace mimo zastavěné území, který slouží účelům ochrany a údržby dálnice, silnice nebo místní komunikace, pokud tyto pozemky jsou ve vlastnictví vlastníka dálnice, silnice nebo místní komunikace.“

V daném případě se nejedná o pruh pozemku mimo zastavěné území, nýbrž se jedná o pozemek v zastavěném území. Pojem zastavěné území ZPK nedefinuje, neboť obsahuje definici zastavěného území obce pouze pro účely silničního ochranného pásma dle § 30 odst. 3 ZPK, která však bude též s účinností od 1.7.2026 zrušena. Definici zastavěného území tedy upravuje § 12 písm. h) stavebního zákona č. 283/2021 Sb. tak, že je to území vymezené územním plánem. Platný Územní plán Český Těšín (úplné znění po změně č. 6 účinné od 23.7.2024) přitom vymezuje zastavěné území tak, že pozemek p.č. 1893/144 v k.ú. Český Těšín je součástí zastavěného území. Uvedený pozemek tedy není silničním pomocným pozemkem ve smyslu § 11 odst. 5 ZPK, a proto by se na jeho právním režimu případným převodem vlastnictví Klientovi nic nezměnilo.

Klient ovšem má nadále zájem zajišťovat odvodnění předmětné přilehlé komunikace, k čemuž ho ostatně zavazují i stanoviska a úkony SSMSK vydané v průběhu povolovacích řízení k uvedenému souboru staveb a změnou vlastnického práva k pozemku se tyto závazky klienta nezmění.

Konkrétně je nutné odkázat na vyjádření SSMKK, středisko Karviná ze dne 31.8.2022, zn. 1013/TSÚ/22/Kop (viz příloha), jehož podmínky je Klient povinen splnit podle bodu 13. výše uvedeného stavebního povolení ze dne 3.10.2022, č.j. MUCT/19465/2022, sp. zn. SPIS/4966/2022/Výst/Čer na

stavbu SO 03 Zpevněné plochy. Podle tohoto vyjádření je povinností Klienta splnit následující podmínky týkající se odvodnění komunikace:

Chodník podél silnice III/01139 a odvodnění

- Silnice III/01139 je nyní odvodněna do silničního příkopu. V důsledku stavby nového chodníku podél této komunikace bude odvodnění silnice provedeno novými uličními vpustmi (preferujeme uliční vpusti s mříží: kovový rám, kompozitová mříž - poplastovaná litina, např. běžný TYP: ROVASCO D 500 X 500 mříž POLYPLAST) vyústěnými do příkopu, který je navržen za nově vybudovaným chodníkem. Zřízením nových dešťových vpustí dojde k zásahu do vozovky. Vozovka bude opravena dle TP - 170 navrhování vozovek pozemních komunikací, obrusná vrstva bude vyměněna v celé délce a šířce zásahu do vozovky. Napojení živice na stávající obrusnou vrstvu musí být provedeno plynule přes živičnou zatavovací pásku, nebo bude spára zalita modifikovanou záplivkou.
- Nový systém odvodnění nový příkop za chodníkem včetně úprav k odvádění vody nebude součástí silnice, protože neodvádí pouze vody ze silnice. Na základě § 12 odst. 3 zákona o pozemních komunikacích č. 13/1997 Sb. bude v majetku investora nebo následného vlastníka chodníku. Uliční vpusti s přípojkami, budou v údržbě SSMSK střediska Karviná. Údržbu chodníku včetně pozemku za chodníkem (odvodňovací příkop za chodníkem) bude zajišťovat investor, vlastník chodníku, změnil-li se vlastník, přejdou práva a povinnosti na nového vlastníka.
- Stávající odvodnění silnice III/01139 tzn. stávající příkop v úseku od nového sjezdu ze silnice III/01139 po přechod pro chodce, včetně zařízení k odvádění srážkových vod - zaústění do stávající kanalizace (v příkopu šachta s mříží na stávající kanalizaci) vše zůstane zachováno beze změn.

Jelikož nový systém odvodnění komunikace i podle tohoto vyjádření bude v majetku investora, jsou zde dle názoru Klienta racionální důvody pro prodej pozemku p.č. 1893/144 do vlastnictví Klienta, neboť se sjednotí stávající právní a stávající faktický stav (kdy není zřetelná vlastnická hranice mezi pozemky) a že vlastnictví v rámci tohoto uceleného celku ohraničeného pozemními komunikacemi v ulici Jablunkovská a Slovenská umožní do budoucna lepší údržbu daných pozemků a staveb Klientovi a do budoucna i jednodušší a pro okolí méně zatěžující realizaci jakéhokoliv stavebního záměru Klienta v ploše přestavby P.10.

V případné kupní smlouvě o převod vlastnického práva k pozemku je tedy možno tyto závazky týkající se odvodnění komunikace vyplývající z pravomocného stavebního povolení včlenit do povinností kupujícího, tedy Klienta.

Nutno dále dodat, že Klient v současné době jedná s Městem Český Těšín o možnostech úpravy výše uvedené stavby SO 03 Zpevněné plochy tak, aby mohl rozšířit plánovanou parkovací plochu k prodejně potravin o vyhrazená místa pro parkování pro veřejnost (což je přípustný způsob využití pozemku p.č. 1893/144 v ploše DS dle platného územního plánu), čímž by se vyřešila zvýšená potřeba parkovacích míst zejména pro obyvatele přilehlého sídliště.

Pro tyto další úpravy předmětného stavebního záměru ovšem Klient potřebuje mít pozemek p.č. 1893/144 v k.ú. Český Těšín ve svém vlastnictví s tím, že má zájem spolupracovat s Městem Český Těšín na úpravě projektu tak, aby řešil nedostatek parkovacích míst v dané lokalitě.

Z výše uvedených důvodů má Klient zájem pozemek p.č. 1893/144 v k.ú. Český Těšín odkoupit do svého vlastnictví.

Jsme si vědomi, že nakládání s nemovitým majetkem kraje podléhá schválení příslušnými orgány Moravskoslezského kraje a že žádost bude posouzena dle platných právních předpisů a interních pravidel kraje. V případě potřeby jsme připraveni doplnit veškeré požadované informace, podklady či součinnost.

Jsme si též vědomi toho, že k předmětnému pozemku p.č. 1893/144 v k.ú. Český Těšín je předkupní právo podle § 101 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) ve prospěch Města Český Těšín, a proto v případě souhlasu Moravskoslezského kraje s prodejem pozemku musí obdržet nabídku na prodej nemovitosti oprávněný z předkupního práva Město Český Těšín.

Žádáme proto o zahájení procesu projednání naší žádosti a o informaci o dalším postupu.

V případě další komunikace v této věci se obračejte přímo na naši advokátní kancelář, a to na poštovní adrese: OK LEGAL, advokátní kancelář, s.r.o., nám. Republiky 5, 746 01 Opava, prostřednictvím e-mailu Opava: opava@oklegal.cz a v urgentních případech na tel. (+420) 732 412 877.

S pozdravem

Future Estate EM Czechia 2 k.s.

v zast. Mgr. Ondřej Kurka, advokát

Přílohy:

- plná moc právního zástupce
- územní rozhodnutí Městského úřadu Český Těšín ze dne 28.4.2017, č.j. MUCT/243/2015
- stavební povolení Městského úřadu Český Těšín ze dne 29.7.2022, č.j. MUCT/19467/2022
- rozhodnutí Městského úřadu Český Těšín ze dne 8.10.2024, č.j. R/2024/20145/4
- stavební povolení Městského úřadu Český Těšín ze dne 3.10.2022, č.j. MUCT/19465/2022
- rozhodnutí Městského úřadu Český Těšín ze dne 8.10.2024, č.j. R/2024/20131/4
- vyjádření SSMSK, středisko Karviná ze dne 31.8.2022, zn. 1013/TSÚ/22/Kop
- stanovisko SSMSK, středisko Karviná ze dne 17.2.2026 (bez č.j.)