Magistrát města České Budějovice
Majetkový odbor
Převzato dne: 6. 1. 2023
Čj.: MO/64/2023
Přijal:

JUDr. Ing. Tomáš BOUZEK, náměstek primátorky
Magistrát města České Budějovice
nám. Přemysla Otakara II. 1/1
370 92 České Budějovice

Na vědomí: Ing. Petr Maroš, náměstek primátorky, tamtéž

V Lišové dne 30.12. 2022

Věc: Pozemek pod pergolou u restaurace Hospůdka Eliška (V. Talicha č.p. 1776/57, České Budějovice):

Žádost společnosti LEFEX s.r.o. o směnu částí pozemků v k.ú. České Budějovice 2, konkrétně části pozemku města parc. č. 2061/2 za část pozemku společnosti LEFEX s.r.o. parc. č. 168/1 s případným doplatkem

Vážený pane náměstku,

obracíme se na Vás po předběžném projednání nadepsané záležitosti s panem náměstkem Ing. Petrem Marošem s žádostí o směnu části pozemku parc. č. 2061/2 v k.ú. České Budějovice 2 (dále jen „**Pozemek města**") ve vlastnictví Statutárního města České Budějovice, jehož část o výměře 45 m^2 (dále jen „**Část Pozemku města**"), na níž se nachází pergola naší společnosti užívaná jako krytá předzahrádka (tedy funkčně jako součást restaurace), má naše společnost v dlouhodobém nájmu od města. Z důvodu, že předmětnou Část Pozemku města nevlastníme, v zásadě není možné povolit stavbu pergoly jako stavbu trvalou, nýbrž toliko jako dočasnou. Nájemní smlouvu ze dne 27. 2. 2018, vč. jejího dodatku č. 1, rozhodnutí o změně užívání stavby povolující pergolu coby stavbu dočasnou do roku 2029 a přibližné vymezení Části Pozemku města na podkladu katastrální mapy přikládáme.

Zároveň je naše společnost vlastníkem pozemku parc. č. 168/1 v k.ú. České Budějovice 2 („**Náš pozemek**"), jehož část o přibližné výměře 19 m^2 se nachází mimo jeho oplocenou a spolu s restaurací užívanou část (dále jen „**Část Našeho pozemku**"). Zároveň je na této Části Našeho pozemku umístěn chodník užívaný veřejností. Přibližné vymezení dotčené Části Našeho pozemku na podkladu katastrální mapy taktéž přikládáme. Pro úplnost dodáváme, že provozovatelem restaurace je společnost LAPEX s.r.o. (sesterská společnost naší společnosti LEFEX s.r.o.).

S ohledem na výše uvedené **si dovolujeme požádat Vaším prostřednictvím město o směnu Části Pozemku města za Část Našeho pozemku**, přičemž jsme samozřejmě připraveni nést náklady ocenění a dělení obou pozemků a uhradit příslušný doplatek, který lze s ohledem na výměru obou částí pozemků předpokládat.

Máme za to, že navrhovaná směna je logická a racionální, když naší společnosti zejména umožní změnu stavby pergoly, která je technicky součástí přilehlé stavby restaurace a takto ji již naše společnost nabyla, na stavbu trvalou, přičemž nedojde k zásahu do žádných důležitých veřejných zájmů a zároveň město nabude část pozemku mající spíše povahu veřejného prostranství mezi pozemky, které již ve vlastnictví města jsou (pozemek parc. č. 167 a 2061/2).

K odůvodnění shora uvedené žádosti si dovolujeme ještě ve stručnosti uvést následující. Naše společnost LEFEX s.r.o. (IČ: 281 32 360, Komenského 818/2, 373 72 Lišov), nabyla na základě

kupní smlouvy ze dne 20. 11. 2017 pozemek parc. č. 168/4, jehož součástí je budova č.p. 1776 v části obce České Budějovice 2, stavba občanského vybavení (budova restaurace), a okolní pozemek parc. č. 168/1, oba v k.ú. České Budějovice 2, a to za účelem provozování restaurace. Uvedená budova byla přitom předtím (pokud je nám známo do roku 2010) provozována předchozím majitelem, panem Radkem Pranevským, jako restaurace. S budovou restaurace je pevně spojena shora popsaná stavba předmětné pergoly, stojící zčásti na Pozemku města (parc. č. 2061/2).

Při vědomí skutečnosti, že pergola se nachází z větší části na pozemku města České Budějovice jsme s městem České Budějovice uzavřeli v únoru roku 2018 nájemní smlouvu (Nájemní smlouva č. 2018000226 ze dne 27. 2. 2018), jejímž předmětem je pronájem dotčené části Pozemku města na dobu neurčitou, a to právě za účelem umístění venkovního posezení krytého zastřešenou pergolou – předzahrádky u restaurace ve vlastnictví společnosti LEFEX s.r.o. (čl. II a III uvedené nájemní smlouvy ze dne 27. 2. 2018). Po provedení potřebných úprav (které si vyžádaly značnou investici) jsme zahájili provoz restaurace – Hospůdky Eliška, která si – k naší radosti – velmi rychle našla své zákazníky, což nás samozřejmě těší. Restaurace je zaměřena především na kvalitní gastronomii (nejedná se o bar ani pivnici; http://www.hospudkaeliska.cz). V blízkém okolí není k dispozici zařízení na podobné úrovni.

Na podzim roku 2018 nám bylo Stavebním úřadem Magistrátu města České Budějovice oznámeno (oznámením ze dne 9. 10. 2018), že bude vykonán státní dozor a kontrolní prohlídka stavby, a to na základě podnětu sousedů. Až v reakci na toto oznámení jsme nahlédnutím do podkladů, jež měl stavební úřad ohledně budovy restaurace a pergoly k dispozici, zjistili, že pergola byla povolena předchozímu majiteli (stavebním povolením ze dne 3. 5. 2001, č.j. SÚ-2532/01-Ku) jako stavba dočasná, a to do 16. 2. 2011. Tato skutečnost nám nebyla předtím známa, nebyly jsme na ní předchozím vlastníkem upozorněni, a měli jsme proto za to, že uzavřením nájemní smlouvy s městem bylo učiněno našim povinnostem ohledně užívání dotčené části pozemku zadost.

Dne 13. 11. 2018 provedl stavební úřad kontrolní prohlídku stavby (pergoly) a dospěl k závěru, že na pozemcích parc. č. 168/1, 168/4 (oba ve vlastnictví společnosti LEFEX s.r.o.), 2061/2 (ve vlastnictví města) v katastrálním území České Budějovice 2 je *„umístěna stavba dřevěného přístřešku, u které uplynula doba trvání dočasnosti, dává tímto podnět k zahájení řízení o odstranění stavby se stavebníkem podle § 129 odst. 1 písm. f) stavebního zákona, stavebnímu úřadu, oddělení město.“* Následně jsme zažádali o dodatečné povolení změny v užívání stavby pergoly, přičemž stavební úřad naší žádosti (i s ohledem na souhlas města se změnou v užívání stavby pergoly spočívající v prodloužení doby jejího trvání alespoň na dobu 10 let) vyhověl přiloženým rozhodnutím ze dne 21. 6. 2019, č.j. SU/1352/2019-10, do 27. 2. 2029.

Stávající stav je tedy nyní takový, že máme s městem uzavřenu nájemní smlouvu za účelem umístění venkovního posezení „pod pergolou“, město dalo předchozímu majiteli souhlas k umístění a provedení pergoly a nám následně v roce 2019 souhlas s umístěním stavby pergoly na dobu 10 let. Máme proto za to, že další trvání stavby pergoly není v jakémkoli rozporu se zájmy města či okolních obyvatel. Proto považujeme navrhovanou směnu, jíž dojde k racionalizaci vlastnických vztahů v území, za přínosnou pro obě strany.

Nynější restaurace přitom s ohledem na svou povahu nepředstavuje podle našeho názoru žádnou, natož jakkoli nedovolenou, zátěž pro okolí; jistě však menší nežli provoz, který zde byl historicky umístěn a ke kterému byla pergola původně se souhlasem města přistavěna (jednalo se hospodu, resp. bar, který nebyl zaměřen na gastronomii). Navíc jsme učinili opatření k možnosti částečného uzavření pergoly tak, aby i potenciální dopady na okolí byly co nejmenší.

Závěrem dodáváme, že tuto záležitost je za naši společnost pověřen dále řešit náš právní zástupce, Mgr. Ondřej Trnka, LL.M., advokát (Advokátní kancelář Ondřej Trnka s.r.o.), který je s věcí podrobně obeznámen. Zároveň, jak již bylo zmíněno shora, jsme záležitost stručně neformálně nastínili panu náměstkovi Ing. Petru Marošovi, jemuž si dovolujeme dát tuto žádost na vědomí.

V případě potřeby jakéhokoli doplnění žádosti či připojených podkladů jsme Vám (a též pan Mgr. Trnka) k dispozici. Samozřejmě jsme kdykoli připraveni Vám restaurační provoz a místo samé ukázat.

Předem děkujeme za kladné vyřízení této žádosti, příp. jakoukoli reakci v této věci.

S pozdravem

Alena Lefanová, jednatelka společnosti LEFEX s.r.o.

Přílohy:

- *Katastrální mapa na podkladě ortofoto s vyznačením dotčené Části Pozemku města*
- *Katastrální mapa na podkladě ortofoto s vyznačením dotčené Části Našeho pozemku*
- *Souhlas města ze dne 14. 3. 2019, nájemní smlouva č. 2018000226 ze dne 27. 2. 2018, dodatek č. 1 k ní ze dne 14. 2. 2019*
- *Rozhodnutí o změně v užívání stavby ze dne 21. 6. 2019*