

Název bodu jednání:

[>>>Výkup pozemku p.č. 4232/19, k.ú. Příbram a výkup částí pozemků p.č. 715/189, p.č. 715/190, p.č. 715/193, vše k.ú. Březové Hory<<<]

Předkládá: Rada města Příbram

Zpracoval: Ing. Jaromír Volný, vedoucí odboru správy majetku

Projednáno: Radou města Příbram dne 18.04.2016, usnesení č. 350/2016

Text usnesení RM:

(>>> Rada

I. bere na vědomí

předložený informativní materiál o výsledku prvotního jednání odboru správy majetku s dvěma vlastníky některých pozemků v lokalitě křížových domů v Příbrami VIII ve věci projednání podmínek realizace výkupu nemovitých věcí - pozemku p.č. 4232/19, k.ú. Příbram, ve vlastnictví České republiky, s právem hospodařit s majetkem státu pro DIAMO, státní podnik, Máchova 201, 471 27 Stráž pod Ralskem a částí pozemku p.č. 715/189, o výměře cca 769 m² z celkové výměry 2336 m², částí pozemku p.č. 715/190, o výměře cca 643 m² z celkové výměry 1854 m² a částí pozemku p.č. 715/193, o výměře cca 359 m² z celkové výměry 614 m², vše k.ú. Březové Hory, v majetku pana [REDAKCE]

II. doporučuje ZM

schválit výkup pozemku p.č. 4232/19, k.ú. Příbram, od vlastníka České republiky, právo hospodařit s majetkem státu DIAMO, státní podnik, Máchova 201, 471 27 Stráž pod Ralskem, za kupní cenu 122.000 Kč zahrnující související náklady na znalecký posudek a přípravu materiálů.

III. doporučuje ZM

schválit výkup částí pozemku p.č. 715/189, o výměře cca 769 m² z celkové výměry 2336 m², částí pozemku p.č. 715/190, o výměře cca 643 m² z celkové výměry 1854 m² a částí pozemku p.č. 715/193, o výměře cca 359 m² z celkové výměry 614 m², vše k.ú. Březové Hory, od vlastníka pana [REDAKCE] za cenu podle znaleckého posudku, který bude vypracován do zasedání ZM.<<<)

Napsala: Bc. Žaneta Vaverková

Návrhy na usnesení:

(>>> ZM schvaluje – neschvaluje

I. výkup pozemku p.č. 4232/19, k.ú. Příbram, od vlastníka České republiky, právo hospodařit s majetkem státu DIAMO, státní podnik, Máchova 201, 471 27 Stráž pod Ralskem, za kupní cenu 122.000 Kč zahrnující související náklady na znalecký posudek a přípravu materiálů.

II. výkup částí pozemku p.č. 715/189, o výměře cca 769 m² z celkové výměry 2336 m², za cenu Kč/m², částí pozemku p.č. 715/190, o výměře cca 643 m² z celkové výměry 1854 m², za cenu

Kč/m² a části pozemku p.č. 715/193, o výměře cca 359 m² z celkové výměry 614 m², za cenu
Kč/m², vše k.ú. Březové Hory, a to od vlastníka [REDACTED]
[REDACTED] <<<>

Důvodová zpráva:

Město Příbram usiluje o možnost čerpání dotačních prostředků v rámci programu Ministerstva pro místní rozvoj Regenerace panelových sídlišť, a to na projekt „Revitalizace oblasti křížových domů v Příbrami VIII“. Podmínkou získání prostředků je vlastnické právo k dotčeným pozemkům. Těmito dotčenými pozemky jsou část pozemku p.č. 715/189, o výměře cca 769 m² z celkové výměry 2336 m², část pozemku p.č. 715/190, o výměře cca 643 m² z celkové výměry 1854 m² a část pozemku p.č. 715/193, o výměře cca 359 m² z celkové výměry 614 m², vše v katastrálním území Březové Hory. Tyto nemovité věci jsou v současné době vlastnictvím pana [REDACTED]

[REDACTED] Městu Příbram svědčí užívací právo k předmětným pozemkům, a to na základě smlouvy o pronájmu pozemků č. 65/2003 uzavřené dne 18.11.2003 mezi panem [REDACTED] jako pronajímatelem a městem Příbram jako nájemcem na dobu neurčitou, ve znění dodatku č. 1 ze dne 17.01.2006. Rada města na svém jednání dne 18.04.2016 přijala usnesení č. 350/2016, v bodě III. usnesení doporučila zastupitelstvu města schválit výkup části pozemku p.č. 715/189, o výměře cca 769 m² z celkové výměry 2336 m², části pozemku p.č. 715/190, o výměře cca 643 m² z celkové výměry 1854 m² a části pozemku p.č. 715/193, o výměře cca 359 m² z celkové výměry 614 m², vše k.ú. Březové Hory, od vlastníka pana [REDACTED] za cenu dle znaleckého posudku, který bude vypracován do zasedání ZM.

OSM zadal vypracování znaleckého posudku, znalec Ing. Pavel Pech ve vypracovaném znaleckém posudku 1753/58/2016 ztotožnil cenu obvyklou s cenou zjištěnou a určil cenu nemovitých věcí v místě a čase ocenění obvyklou rovnou ceně zjištěné, která za oceňované nemovité věci po zaokrouhlení činí 1.051.400 Kč. Konkrétně část pozemku p.č. 715/193, o výměře 359 m² byla oceněna částkou 104.038,20 Kč (tj. v přepočtu 289,80 Kč/m²), část pozemku p.č. 715/190 o výměře 643 m² částkou 459.198,45 Kč (tj. v přepočtu 714,15 Kč/m²) a ocenění části pozemku p.č. 715/189, o výměře 769 m² činí 488.161,20 Kč (tj. v přepočtu 634,80 Kč/m²).

[REDACTED] byl s obsahem znaleckého posudku seznámen, v reakci na toto zaslal městu žádost o zvýšení nájemného smluvně stanoveného ze stávající částky 9 Kč/m²/rok na částku 30 Kč/m²/rok, dále požádal o zařazení pozemků p.č. 715/194 a p.č. 715/195 do smluvního vztahu a vyjmutí pozemku p.č. 715/198, vše v k.ú. Březové Hory, z předmětu smlouvy, neboť tento pozemek již není vlastnictvím pana [REDACTED]. Na základě kupní smlouvy ze dne 10.04.2008 totiž došlo k přechodu vlastnického práva k tomuto pozemku, právní účinky vkladu práva ke dni 15.04.2008. Vzniklý přeplatek za období od 15.04.2008 do 30.06.2016 vyčíslený na částku 10.053 Kč pan [REDACTED] nerozporuje a dle svého písemného tvrzení příslušnou částku v plné výši poukáže městu. Pan [REDACTED] k tomuto uvádí, že skutečnost, že je mu neoprávněně hrazeno nájemné za pozemek, který prodal, zjistil až při kontrole pozemků v rámci řešení jejich možného prodeje. Nebyl to úmysl, byl přesvědčen o tom, že pozemek není zahrnut do smlouvy o pronájmu pozemků.

Pan [REDACTED] podmínil realizaci převodu městem poptávaných pozemků uzavřením dodatku k nájemní smlouvě v rozsahu shora vymezeném, pokud se týká kupní ceny, v rámci předmluvního vyjednávání vyjádřil souhlas s její výší stanovenou znaleckým posudkem č. 1753/58/2016.

OSM zadal Ing. Pechovi vypracování znaleckého posudku pro stanovení obvyklé ceny nájemného u předmětných pozemků v k.ú. Březové Hory.

Znalecký posudek 1775/80/2016 ze dne 24.06.2016 stanovil cenu za roční pronájem pozemků p.č. 715/136, p.č. 715/165, p.č. 715/182, p.č. 715/189, p.č. 715/190, p.č. 715/191, p.č. 715/192, p.č. 715/193, p.č. 715/194, p.č. 715/195, p.č. 715/231 a p.č. 715/233, vše v k.ú. Březové Hory, v místě a čase ocenění obvyklou 186.070 Kč/rok.

Tato částka je tvořena součtem obvyklých cen za roční pronájem jednotlivých pozemků, konkrétně: 65.939,85 Kč za pozemek p.č. 715/136, o výměře 2770 m², tj. v přepočtu 23,80 Kč/m², 20.361,35 Kč za pozemek p.č. 715/165, o výměře 2342 m², tj. v přepočtu 8,69 Kč/m², 95,22 Kč za pozemek p.č. 715/182, o výměře 5 m², tj. v přepočtu 19 Kč/m², 44.486,78 Kč za pozemek p.č. 715/189, o výměře 2336 m², tj. v přepočtu 19 Kč/m², 39.721,02 Kč za pozemek p.č. 715/190, o výměře 1854 m², tj. v přepočtu 21,42 Kč/m², 2.173,50 Kč za pozemek p.č. 715/191, o výměře 250 m², tj. v přepočtu 8,69 Kč/m², 582,50 Kč za pozemek p.č. 715/192, o výměře 67 m², tj. v přepočtu 8,69 Kč/m²,

5.338,12 Kč za pozemek p.č. 715/193, o výměře 614 m², tj. v přepočtu 8,69 Kč/m²,
3.390,66 Kč za pozemek p.č. 715/194, o výměře 390 m², tj. v přepočtu 8,69 Kč/m²,
2.723,29 Kč za pozemek p.č. 715/195, o výměře 143 m², tj. v přepočtu 19 Kč/m²,
990,29 Kč za pozemek p.č. 715/231, o výměře 52 m², tj. v přepočtu 19 Kč/m²,
266,62 Kč za pozemek p.č. 715/233, o výměře 14 m², tj. v přepočtu 19 Kč/m².

Vzhledem k charakteru dotčených ploch i jejich specifického stávajícího a reálně i jediného možného využití, zvolil znalec pro určení ročního nájemného procentuální podíl 3% z obvyklé ceny nemovitých věcí.

na základě seznámení s obsahem znaleckého posudku 1775/80/2016 přehodnotil svůj požadavek na navýšení nájemného na částku 30 Kč/m²/rok a souhlasil s navýšením nájemného tak, jak stanoví shora uvedený posudek.

Rada města na svém jednání dne 11.07.2016 přijala usnesení č. 705/2016, kterým schválila uzavření dodatku č. 2 ke smlouvě o pronájmu pozemků uzavřené dne 18.11.2003, ve znění dodatku č. 1 ze dne 17.01.2006, mezi nájemcem městem Příbram a pronajímatelem panem [redacted], [redacted] Dodatek č. 2, který byl mezi zúčastněnými stranami uzavřen dne 16.08.2016 s účinností ode dne 01.07.2016 upravil rozsah předmětu smluvního vztahu, a to tak, že došlo k vyjmutí pozemku p.č. 715/198 a rozšíření o pozemky p.č. 715/194 a p.č. 715/195, vše v k.ú. Březové Hory, změnil výši ročního nájemného z nově stanoveného předmětu nájmu v k.ú. Březové Hory, sestávající z jednotlivých položek nájemného: z pozemku p.č. 715/136 ve výši 65.939,85 Kč/rok, z pozemku p.č. 715/165 ve výši 20.631,35 Kč/rok, z pozemku p.č. 715/182 ve výši 95,22 Kč/rok, z pozemku p.č. 715/189 ve výši 44.486,78 Kč/rok, z pozemku p.č. 715/190 ve výši 39.721,02 Kč/rok, z pozemku p.č. 715/191 ve výši 2.173,50 Kč/rok, z pozemku p.č. 715/192 ve výši 582,50 Kč/rok, z pozemku p.č. 715/193 ve výši 5.338,12 Kč/rok, z pozemku p.č. 715/194 ve výši 3.390,66 Kč/rok, z pozemku p.č. 715/195 ve výši 2.723,29 Kč/rok, z pozemku p.č. 715/231 ve výši 990,29 Kč/rok, z pozemku p.č. 715/233 ve výši 266,62 Kč/rok.

Uzavřením výše specifikovaného dodatku č. 2 nájemní smlouvy byla na straně současného vlastníka nemovitých věcí odstraněna překážka k udělení souhlasu s realizací navrhované majetkoprávní dispozice.

Navrhovaný výkup nemovitých věcí není zahrnut do návrhu rozpočtu OSM pro rok 2016. V případě schválení požadované majetkoprávní dispozice by kupní cena byla hrazena finančními prostředky získanými z rezerv dotačních fondů, z kapitoly 741 – OE.

V případě uzavření kupní smlouvy bude její předmět na základě písemného dodatku vyňat z výše specifikované smlouvy o pronájmu pozemků mezi městem Příbram a panem [redacted]

Přílohy:

1. Odpověď státního podniku DIAMO na žádost o odkoupení pozemku p.č. 4232/19 v k.ú. Příbram ze dne 17.03.2016 s přílohou
2. Smlouva o pronájmu pozemků č. 65/2003 včetně dodatků č. 1 a č. 2
3. Znalecký posudek 1753/58/2016 zpracovaný dne 19.05.2016
4. Žádost pana [redacted] ze dne 30.05.2016
5. Znalecký posudek 1775/80/2016 ze dne 24.06.2016
6. Výpisy LV
7. Situační snímky