

**Název bodu jednání:**

Posouzení záměru prodeje budov v majetku města.

**Předkládá:** Rada města Příbram

**Zpracoval:** Ing. Jaromír Volný, vedoucí odboru správy majetku

**Projednáno:** v Radě města Příbram dne 07.08.2017, usn. č. 802/2017

**Napsal:** Ing. Vladimír Chudáček

**Text usnesení RM:** Rada města

## I. doporučuje ZM

schválit záměr prodeje pozemku p. č. 3162/4, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1 072 m<sup>2</sup>, jehož součástí je budova č. p. 346 v Příbrami I, Plynářská ulice, víceúčelová stavba, pozemku p. č. 3162/1, ostatní plocha, manipulační plocha, o výměře 498 m<sup>2</sup>, a pozemku p. č. 3167/2, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 1 331 m<sup>2</sup>, to vše v katastrálním území Příbram, za minimální cenu dle znaleckého posudku 4.700.000,00 Kč.

## II. doporučuje ZM

schválit záměr prodeje pozemku p. č. 2604/125, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 241 m<sup>2</sup>, jehož součástí je budova č. p. 375 v Příbrami IV, Nádražní ulice, stavba technického vybavení, a pozemku p. č. 2604/124, zahrada, o výměře 22 m<sup>2</sup>, to vše v katastrálním území Příbram, za minimální cenu dle znaleckého posudku 494.000,00 Kč.

## III. doporučuje ZM

schválit záměr prodeje pozemku p. č. 3299, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 267 m<sup>2</sup>, jehož součástí je budova č. p. 546 v Příbrami VI – Březové Hory, ulice Pod Špitálem, objekt k bydlení, a pozemku p. č. 3296, zahrada, o výměře 2 384 m<sup>2</sup>, to vše v katastrálním území Příbram, za minimální cenu dle znaleckého posudku 1.860.000,00 Kč.

## IV. doporučuje ZM

schválit záměr prodeje části pozemku p. č. 273, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 490 m<sup>2</sup> (z celkové výměry pozemku 708 m<sup>2</sup>), jehož součástí je budova č. p. 45 v Orlově, rodinný dům, to vše v katastrálním území Orlov, za minimální cenu dle znaleckého posudku 940.000,00 Kč.

## V. doporučuje ZM

schválit záměr prodeje pozemku p. č. 2791/1, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 917 m<sup>2</sup>, jehož součástí je budova č. p. 145 v Příbrami IV, ul. Čs. armády, stavba občanského vybavení, a pozemku p. č. 2792, zahrada, o výměře 600 m<sup>2</sup>, a pozemku p. č. 2791/2, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 17 m<sup>2</sup>, to vše v katastrálním území Příbram, za minimální cenu dle znaleckého posudku 6.070.000,00 Kč, a to formou dražby.

**Návrhy na usnesení:**

## ZM

## I. schvaluje - neschvaluje

záměr prodeje pozemku p. č. 3162/4, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1 072 m<sup>2</sup>, jehož součástí je budova č. p. 346 v Příbrami I, Plynářská ulice, víceúčelová stavba, pozemku p. č. 3162/1, ostatní plocha, manipulační plocha, o výměře 498 m<sup>2</sup>, a pozemku p. č. 3167/2, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 1 331 m<sup>2</sup>, to vše v katastrálním území Příbram, za minimální cenu dle znaleckého posudku 4.700.000,00 Kč.

## II. schvaluje - neschvaluje

záměr prodeje pozemku p. č. 2604/125, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 241 m<sup>2</sup>, jehož součástí je budova č. p. 375 v Příbrami IV, Nádražní ulice, stavba technického vybavení, a pozemku p. č. 2604/124, zahrada, o výměře 22 m<sup>2</sup>, to vše v katastrálním území Příbram, za minimální cenu dle znaleckého posudku 494.000,00 Kč.

III. schvaluje - neschvaluje

záměr prodeje pozemku p. č. 3299, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 267 m<sup>2</sup>, jehož součástí je budova č. p. 546 v Příbrami VI – Březové Hory, ulice Pod Špitálem, objekt k bydlení, a pozemku p. č. 3296, zahrada, o výměře 2 384 m<sup>2</sup>, to vše v katastrálním území Příbram, za minimální cenu dle znaleckého posudku 1.860.000,00 Kč.

IV. schvaluje - neschvaluje

záměr prodeje části pozemku p. č. 273, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 490 m<sup>2</sup> (z celkové výměry pozemku 708 m<sup>2</sup>), jehož součástí je budova č. p. 45 v Orlově, rodinný dům, to vše v katastrálním území Orlov, za minimální cenu dle znaleckého posudku 940.000,00 Kč.

V. schvaluje - neschvaluje

záměr prodeje pozemku p. č. 2791/1, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 917 m<sup>2</sup>, jehož součástí je budova č. p. 145 v Příbrami IV, ul. Čs. armády, stavba občanského vybavení, a pozemku p. č. 2792, zahrada, o výměře 600 m<sup>2</sup>, a pozemku p. č. 2791/2, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 17 m<sup>2</sup>, to vše v katastrálním území Příbram, za minimální cenu dle znaleckého posudku 6.070.000,00 Kč, a to formou dražby.

**Důvodová zpráva:**

V úvodu důvodové zprávy je vhodné upozornit na to, že, pokud jde návrh usnesení uvedený v bodě IV, pak vzhledem k tomu, že předmětem případného prodeje bude jen část pozemku, jehož součástí je budova, a vzhledem k tomu, že na zbývající části pozemku stojí další budova ve vlastnictví města nezapsaná v katastru nemovitostí, sloužící útulku pro psy, bude před prodejem nutné oddělení obou uvedených částí pozemku, a proto, bude-li zastupitelstvem města záměr prodeje schválen, nelze to brát tak, že by to pak muselo být přesně 490 m<sup>2</sup> a za přesně 940 000 Kč, když oddělením obou částí pozemků může dojít jak k malé změně uvedené výměry, tak k malé změně ceny.

Dne 16.12.2016 požádal starosta města pan Ing. Jindřich Vařeka zastupitele města Příbram o názor k jednotlivým nemovitostem uvedených v zaslaném seznamu. Jednalo se o materiál vybraných budov v majetku města, které přinášejí mizivý užitek, jsou ve špatném stavu a ve většině případů by potřebovaly opravit.

Na základě výše uvedeného materiálu a zaslaných názorů části zastupitelů je předkládán návrh na odprodej níže uvedených budov. Podrobný popis jednotlivých budov a jejich hodnocení je uveden v příloze.

1) Příbram I, Plynárenská ulice č. p. 346, víceúčelová stavba

Postavená na parcele: p. č. 3162/4 (v k.ú. Příbram), zastavěná plocha a nádvoří, 1 072 m<sup>2</sup>,

vlastník – město Příbram

Část na pozemku jiného vlastníka - parc. č. 3162/8, zastavěná plocha a nádvoří, 14 m<sup>2</sup>, vlastník –

Další parcely v oploceném areálu: parc. č. 3162/1, manipulační plocha, 498 m<sup>2</sup>, vlastník – město Příbram

parc. č. 3167/2, jiná plocha, 1 331 m<sup>2</sup>, vlastník – město Příbram.

Stavba skladových prostor a dílen u starého „Hamira“.

Přízemní stavba s celkovou zastavěnou plochou 1 086 m<sup>2</sup> je členěná na 6 částí, které jsou z různých prvků konstrukčních a materiálových.

Střední část velikosti cca 580 m<sup>2</sup> je ve velmi špatném stavebně-technickém stavu. Obvodové stěny (z lignátových panelů s výplní izolační vatou na cihelné podezdívce) se „vyvalují“ vně stavby. Sbíjené dřevěné střešní vazníky jsou podepřené dřevěnými hranoly – celá tato nosná konstrukce je částečně deformovaná. Náklady stavebních úprav této části by byly značné, nebo je nutné odstranění (zbourání).

Ostatní částí budovy jsou staticky stabilní a jejich popis je uveden v příloze, jakož i finanční propočty.

Současné využití: budova je z větší části pronajata s průměrnou cenou cca 450 Kč/m<sup>2</sup>/rok.

Cena dle rizikové zprávy pojišťovny..... neuvedeno samostatně

Cena podle znaleckého posudku..... 4 700 000 Kč.

Komise pro realizaci majetku města na jednání dne 05.10.2016 doporučila návrh prodeje pozemku p. č. 3162/4 jehož součástí je víceúčelová stavba č. p. 346 a přilehlých pozemků p. č. 3162/1 a p. č. 3167/2, vše v k. ú. Příbram.

2) Příbram IV, Nádražní ulice č. p. 375, stavba technického vybavení

Postavené na parcele parc. č. 2604/125 (k. ú. Příbram), zastavěná plocha a nádvoří, 241 m<sup>2</sup>, vlastník – město Příbram

Sousední pozemky: 2604/124, zahrada (zemědělský půdní fond), 22 m<sup>2</sup>, vlastník – město Příbram  
2604/119, zahrada (zemědělský půdní fond), 1 143 m<sup>2</sup>, vlastník – město Příbram  
ve skutečnosti se jedná o komunikaci  
2604/126, zastavěná plocha a nádvoří, 100 m<sup>2</sup>, vlastník – ČEZ Distribuce  
zastavěná budovou bez č. p. – stavba technického vybavení  
2604/150, zahrada (zemědělský půdní fond), 504 m<sup>2</sup>, vlastník – Palmer Capital  
Central

Povolení k užívání stavby – nedochované (nenalezené) žádné dokumenty, pouze některé výkresy z projektové dokumentace, ze kterých lze dovodit, že budova byla stavěná jako výměňiková stanice. Jedná se o objekt bývalé výměňikové stanice, bezprostředně navazující na budovu rozvodny elektrické energie.

Stáří stavby: pravděpodobné dokončení 1976 (na základě stavebních výkresů z roku 1975)

Přístup do budovy je možný z „veřejného prostranství“. Přejezd k budově je možný po pozemku jiného vlastníka.

Vlastní zařízení výměňikové stanice je demontované a odvezené.

Popis ostatní částí budovy je uveden v příloze, jakož i finanční propočty.

Současné využití: budova je užívána – pronajatá ke skladování – na dobu neurčitou  
celkem 170,47 m<sup>2</sup>, nájemné 36 000 Kč/rok, tj. 211,18 Kč/m<sup>2</sup>/rok

Propočtené minimální roční nájemné při využitelné ploše 188,92 m<sup>2</sup> = 138 332 Kč,  
tj. 732,23 Kč/m<sup>2</sup>/rok

Cena dle rizikové zprávy pojišťovny ..... 3 933 201 Kč

Cena podle znaleckého posudku ..... 494 000 Kč.

Komise pro realizaci majetku města na jednání dne 05.10.2016 doporučila návrh prodeje pozemku p. č. 2604/125 jehož součástí je stavba technického vybavení č. p. 375 v Příbrami IV (ve stávajícím stavu) a přilehlého pozemku p. č. 2604/124, vše v k.ú. Příbram.

3) Příbram VI, Pod Špitálem č. p. 546, objekt bydlení

Postavený na parcele p. č. 3299, zastavěná plocha a nádvoří, 267 m<sup>2</sup>, vlastník – město Příbram.

Další parcely v oploceném areálu: parcela p. č. 3296 (zahrada) o velikosti 2 384 m<sup>2</sup>, vlastník – město Příbram.

Dům byl postaven podle dostupných písemností v roce 1859.

V současném stavu je dům po požáru, (vyhoření neznámo kdy) ubouraný na úroveň nadpraží okenních otvorů.

Stávající svíslé konstrukce (zdi) jsou převážně z nepálených hliněných cihel (batin) a z pálených cihel.

V současné době nelze zjistit, zda je (nebo byl) dům napojen na inženýrské sítě. Je možné předpokládat, že dům byl napojen na elektrickou energii, byla zde vlastní studna a žumpa (jímka na splašky).

Dům je stále v evidenci nemovitostí. Nebyl vydán demoliční výměr, proto je možné stavebními úpravami dům přestavět.

Dům je podle územního plánu v území „lesoparky“.

Cena dle rizikové zprávy pojišťovny ..... neuváděno samostatně

Cena podle znaleckého posudku ..... 1 860 000 Kč.

Komise pro realizaci majetku města na jednání dne 11.01.2017 doporučila záměr prodeje – Příbram VI, Pod Špitálem č. p. 546 – objekt bydlení (v Podlesí, u kynologů).

#### 4) Orlov čp. 45, rodinný dům

Postavený na parcele parc. č. 273 (k.ú. Orlov), zastavěná plocha a nádvoří, 708 m<sup>2</sup>, vlastník – město Příbram

Pozor !!! – na pozemku parc. č. 273 je postavena též budova sloužící útulku pro psy. Při prodeji je nutné oddělení pozemků. Pro prodávanou budovu je optimální část pozemku velikosti cca 400 m<sup>2</sup> (ve znaleckém posudku je oceněna část o výměře 490 m<sup>2</sup>).

Povolení k užívání stavby – nedochované, (nenalezené) žádné dokumenty.

Zděný přízemní dům s půdním prostorem. Svislé nosné konstrukce jsou zděné z cihel, krov dřevěný vaznicové soustavy, střešní krytina tašková.

Dům je postaven v bezprostřední blízkosti útulku pro psy.

Budova je v současné době pronajata jednomu nájemci.

Nájemné - 16,51 Kč/ m<sup>2</sup>/měsíc, 77 m<sup>2</sup> = 1 271,- Kč/měsíc, tj. 15 252 Kč/rok

Propočtené minimální roční nájemné ..... 62 176 Kč/rok

Cena dle rizikové zprávy pojišťovny ..... 5 681 000 Kč

Cena podle znaleckého posudku ..... 940 000 Kč.

Komise pro realizaci majetku města na jednání dne 11.01.2017 doporučila záměr prodeje – Orlov č. p. 45 – rodinný dům (obytný dům u psiho útulku).

#### 5) Příbram IV, ulice Čs. armády č. p. 145, stavba občanského vybavení

Postavený na parcele p. č. 2791/1 (k.ú. Příbram), zastavěná plocha a nádvoří, 917 m<sup>2</sup>, vlastník – město Příbram.

Další parcela v oploceném areálu: parc. č. 2792, zahrada, 600 m<sup>2</sup>, vlastník – město Příbram

parc. č. 2791/2, ostatní plocha, 17 m<sup>2</sup>, vlastník – město Příbram.

Kolaudační rozhodnutí: původní kolaudační rozhodnutí není dochované. V archivních materiálech jsou dochované různé potvrzení a kolaudační rozhodnutí na postupně prováděné stavební úpravy (hudební škola, investiční banka, kanceláře apod.). Na základě konstrukčního řešení stavby a původního způsobu využití okolních budov, lze odhadnout, že stavba byla postavena a je užívaná od roku 1930.

Třípodlažní dům s půdním prostorem a částečným podsklepením. Dům byl konstrukčně a dispozičně postaven jako bytový dům. Přízemí je přístupné ze dvora ve stejné úrovni, z ulice pak po schodišti (snížené přízemí o cca 80 cm). Ze dvora (západní části) jsou přistavěné garáže, jejichž střeška je užívaná jako terasa.

Přízemí bylo řešené jako sklady na palivo, sklepy společná prádelna a pod.. V prvním a druhém patře byly velké byty.

Ve sklepním prostoru je voda – nutné čerpání.

Jedná se o podélný konstrukční systém s masivními cihelnými zdmi a dřevěnými trámovými stropy.

Vzhledem k uvedenému konstrukčnímu systému a dispozičnímu uspořádání nosných prvků je problematická zásadní přestavba, ať již na malometrážní byty nebo kancelářské prostory, případně stavební úpravy k jinému využití.

Výhodou je poloha objektu a napojení na inženýrské sítě. Předností je velký přilehlý pozemek (zahrada).

Současné využití: budova je převážně volná – nevyužívaná. Jen několik místností je pronajatých ve 3. nadzemním podlaží.

CHAIRE o.s. – nájemní smlouva ze dne 10.1.2002 ve znění dodatků č. 1 až 6. Nájem místností 50,7 m<sup>2</sup> a 1/3 společných prostor 8 m<sup>2</sup>, celkem 58,7 m<sup>2</sup>. Nájemné je ve výši 9 792 Kč za rok, tj. 167 Kč/m<sup>2</sup>/rok.

Česká numizmatická společnost (podnájem spolek NUMIZMATIKA PŘÍBRAM) – nájemní smlouva ze dne 14.10.2005 ve znění dodatků č. 1 až č. 4. Nájem ideální poloviny dvou místností - celkem 39,9 m<sup>2</sup> (19,2 m<sup>2</sup> a 20,7 m<sup>2</sup>) a 1/3 společných prostor 8 m<sup>2</sup>, celkem 47,9 m<sup>2</sup> (vše společně s Příbramskými betlemáři). Nájemné 1 Kč/ rok.

Příbramští betlemáři – nájemní smlouva ze dne 09.09.2005 ve znění dodatků č. 1 až 4. Nájem ideální poloviny dvou místností celkem 39,9 m<sup>2</sup> (19,2 m<sup>2</sup> a 20,7 m<sup>2</sup>) a 1/3 společných prostor 8 m<sup>2</sup>, celkem 47,9 m<sup>2</sup> (vše společně s Českou numizmatickou společností). Nájemné je 1 Kč za rok.

..... – nájemní smlouva ze dne 25.10.2001 ve znění dodatků č. 1 až č. 6. Nájem dvou místností 26,4 m<sup>2</sup> (21,4 m<sup>2</sup> a 5,0 m<sup>2</sup>) a 1/3 společných prostor 8 m<sup>2</sup>, celkem 34,4 m<sup>2</sup>. Nájemné je 7 560 Kč/rok , tj. 220 Kč/ m<sup>2</sup>/rok

Propočtené minimální roční nájemné při využitelné ploše 718 m<sup>2</sup> = 388 737 Kč, tj. 541,46 Kč/ m<sup>2</sup>/rok

Cena dle rizikové zprávy pojišťovny ..... 5 681 000 Kč.

Cena podle znaleckého posudku (včetně pozemků) ..... 6 070 000 Kč

Komise pro realizaci majetku města na jednání dne 11.01.2017 nepřijala žádné usnesení k záměru prodeje – Příbram IV, Čs. armády č. p. 145 – stavba občanského vybavení (bývalé lesy).

Vzhledem k množství a obsáhlosti jednotlivých znaleckých posudků nejsou jejich kopie v tomto materiálu přiloženy, je však možno se s nimi seznámit na odboru správy majetku.

Příloha: popis jednotlivých objektů vč. fotodokumentace