

Název bodu jednání:

Žádost o prodej pozemků p.č. 3737/72 a p.č.3740, oba v k.ú. Příbram

Předkládá: Rada města Příbram

Zpracovala: Bc. Žaneta Vaverková, vedoucí Odboru správy majetku

Projednáno: v Radě města Příbram dne 20.8.2018, usn.č. 872/2018

Text usnesení RM:

Rada města

I. b e r e n a v ě d o m í

žádost společnosti PRORESTA, s.r.o., se sídlem Evropská 678, 261 01 Příbram II, IČO 47541121 o prodej pozemku p. č. 3737/72, o výměře 6866 m² a pozemku p. č. 3740, o výměře 286 m², oba v katastrálním území Příbram.

II. u k l á d á

Odboru správy majetku doplnit materiál o vyjádření Komise pro realizaci majetku města.

Napsala: Ing. Dagmar Kesslová

Návrh na usnesení:

ZM

schvaluje - neschvaluje

prodej pozemku p. č. 3737/72, o výměře 6866 m², za cenu Kč/m² a pozemku p.č.3740, o výměře 286 m², za cenu Kč/m², oba v katastrálním území Příbram, do vlastnictví společnosti PRORESTA, s.r.o., se sídlem Evropská 678, 261 01 Příbram II, IČO 47541121, s tím, že kupující uhradí náklady spojené s vypracováním znaleckých posudků ve celkové výši 5500,-Kč a přebírá práva a povinnosti vyplývající z pachtovní smlouvy č. A 1106/OSM/2015 uzavřené dne 20.12.2016 mezi propachtovatelem městem Příbram a pachtýřem Zemědělským družstvem se sídlem v Dlouhé Lhotě, IČO 47048336, jejímž předmětem je mimo jiné i pozemek p.č. 3737/72 v k.ú. Příbram.

Důvodová zpráva:

Žadatel:

společnost PRORESTA, s.r.o., sídlo Evropská 678, 261 01 Příbram II, IČO: 47541121.

Předmět žádosti:

prodej pozemku p. č. 3737/72 (orná půda), o výměře 6866 m² a pozemku p.č.3740 (orná půda) o výměře 286 m², oba v k. ú. Příbram.

Účel žádosti:

využití pozemků za účelem rozšíření možností skladování.

Odbor správy majetku prověřením zjistil, že poptávaný pozemek p.č. 3737/72 v k.ú. Příbram je předmětem pachtovní smlouvy č. A 1106/OSM/2016 uzavřené dne 20. 12. 2016 mezi městem Příbram (propachtovatelem) a Zemědělským družstvem se sídlem v Dlouhé Lhotě (pachtýřem).

ZD se sídlem v Dlouhé Lhotě s prodejem pozemku souhlasí.

Společnost PRORESTA, s.r.o. původně žádala ve své žádosti ze dne 10.5.2017 o koupi pouze pozemku p.č. 3737/72 za cenu 100,-Kč/m². Pro porovnání OSM uvádí, že pozemky v dané lokalitě se

prodávaly za cenu vyšší, viz např. realizovaný prodej za 640,-Kč/m², schválený zastupitelstvem města dne 19.6.2017, č. usn. 749/2017/ZM. Znalecký posudek zadaný OSM a vypracovaný Ing. Rudolfem Štěpánkem dne 9.2.2018 pod č. 3937-15/18, stanovil obvyklou cenu pozemku p.č. 3737/72 v k.ú. Příbram na 700,- Kč/m².

Společnost svou žádost doplnila dne 16.5.2018 o žádost o odkoupení i sousedního pozemku p.č.3740 v k.ú. Příbram, který s nemovitostmi ve vlastnictví společnosti i žádaným pozemkem tvoří jeden celek. Spolu s doplněním žádosti, společnost doručila i vlastní znalecký posudek, vypracovaný Petrem Lázinkou dne 7.5.2018 pod č. 5085/12/2018, který stanovuje obvyklou cenu pozemků v dané lokalitě na 350,-Kč/m² a požádala o osobní jednání, které proběhlo na pracovišti OSM. Vedení společnosti PRORESTA, s.r.o. znovu zdůraznilo své další předpokládané výdaje s vyjmutím pozemků ze zemědělského půdního fondu, ochranné pásmo nadzemního vedení VN i pachtovní smlouvu a přístup na pozemky. Nabídlo za pozemky cenu 2.503.200,-Kč, tedy 350 Kč/m² a tuto cenu určilo jako maximální, kterou je ochotno zaplatit. Vedení firmy vzalo na vědomí, že pro nezávislé určení obvyklé ceny pozemků bude vyžádán třetí znalecký posudek.

Odbor správy majetku zadal vypracování tohoto znaleckého posudku Ing. Pavlu Pechovi. Ten stanovil ve znaleckém posudku 2139/102/2018, ze dne 15.8.2018, obvyklou aktuální cenu pozemků p. č. 3737/72 a p.č.3740 v k.ú. Příbram na 770,- Kč/m², tedy celkovou cenu za oba předmětné pozemky na 5 507 040,- Kč.

Z přiložené korespondence je zřejmé, že společnost s cenou určenou znalce nesouhlasí.

OIRM sdělil, že předmětné pozemky jsou v ÚPO vymezeny jako území komerčně industriálních zón, rozvojová lokalita 5K1. Lokalita je přednostně určena pro rozvoj služeb. OIRM nemá námitek k prodeji předmětných pozemků.

SOSH nemá námitek z hlediska dopravních zájmů k prodeji výše uvedených pozemků.

Pozn. OSM: Společnost PRORESTA, s.r.o. požádala v mezidobí do vyřešení koupě pozemků, z důvodů rozšiřování činnosti společnosti a velké potřeby dalšího prostoru pro rozvoj, město Příbram o souhlas s uzavřením smlouvy o podpachtu části pozemku p.č. 3737/72 v k.ú. Příbram, který byl udělen na jednání Rady města Příbrami dne 25.6.2018, č. usnesení 681/2018, a to do 28.2.2018. Smlouva o podpachtu se Zemědělským družstvem se sídlem v Dlouhé Lhotě již byla uzavřena a společnost tuto část pozemku nyní využívá.

Záměr prodeje pozemků p.č. 3737/72 a p.č.3740, oba v k.ú. Příbram byl zveřejněn na úřední desce od 13.6.2018 do 29.6.2018.

Žádost o prodej pozemků, nebyla z důvodu zamezení časové prodlevy v řešení odkupu nemovitých věcí, kterou spatřoval zástupce společnosti pan Melmuk s ohledem na poslední plánované zasedání minulého zastupitelstva a schválenou dobu trvání podpachtovní smlouvy a s ohledem na nejbližší plánované zasedání Komise pro realizaci majetku města na měsíc září, této komisi předložena před jejím projednáním radou města. Rada města však na svém jednání konaném dne 20.08.2018 přijala usnesení č. 872/2018, kterým v bodě II. uložila Odboru správy majetku doplnit materiál o vyjádření Komise pro realizaci majetku města.

Komise pro realizaci majetku města dne 5.9.2018:

Komise doporučuje schválit prodej pozemku p. č. 3737/72 o výměře 6866 m² za cenu 770 Kč/m² a pozemku p. č. 3740 o výměře 286 m² za cenu 770 Kč/m², oba v k. ú. Příbram.

S ohledem na shora uvedené je nutné konstatovat a zároveň upozornit na to, že žadatelem navrhovaná kupní cena je podstatně nižší než je cena obvyklá. Odbor správy majetku poznamenává, že v souladu se zákonem o obcích město Příbram sjednává při úplatném převodu majetku zpravidla cenu ve výši, která je v daném místě a čase ocenění obvyklá, odchylka od ceny obvyklé musí být zdůvodněna. Povinnost odůvodnění odchylky jde-li o cenu nižší než obvyklou, stanovila novela zákona o obcích - zák. č. 106/2016 Sb., a to společně se zakotvením výslovné sankce absolutní

neplatnosti pro neodůvodnění odchylky. Odchylka musí být odůvodnitelná, tedy založená na legitimních, objektivních důvodech a tyto důvody musejí být prokazatelným způsobem zaznamenány. Zákon přitom nepožaduje, aby důvody pro odchylku byly výslovně deklarovány v přijatém usnesení, takovýto postup je však doporučován proto, aby orgán schvalující uzavření smlouvy svým usnesením potvrdil naplnění konkrétních důvodů pro odchylku.

Přílohy

- 1) Žádost, doplnění žádosti
- 2) Souhlas ZD se sídlem v Dlouhé Lhotě
- 3) Vyjádření OIRM ze dne 2.7.2018
- 4) Vyjádření SOSH ze dne 28.6.2018
- 5) Situační snímek, ortofotomapa
- 6) E-mailová korespondence
- 7) Znalecký posudek č. 3937-15/18 od Ing. Rudolfa Štěpánka ze dne 9.2.2018
- 8) Znalecký posudek č. 5085/12/2018 od Petra Lázinky ze dne 7.5.2018
- 9) Znalecký posudek č. 2139/102/2018 od Ing. Pavla Pecha ze dne 15.8.2018