

Název bodu jednání:

Žádost o prodej části pozemku p.č. 1938/3 v k.ú. Příbram**Předkládá:** Rada města Příbram**Zpracovala:** Bc. Žaneta Vaverková, vedoucí Odboru správy majetku**Projednáno:** v Radě města Příbram dne 9.4.2018, usn.č.345/2018**Text usnesení RM:** Rada města**I. schvaluje**

pronájem části pozemku p.č. 1938/3, o výměře cca 610 m² z celkové výměry 984 m², části pozemku p.č. 1940, o výměře cca 620 m² z celkové výměry 1200 m², části pozemku p.č. 1941/2, o výměře cca 50 m² z celkové výměry 2010 m² a pozemku p.č. 1941/1, o výměře 3768 m², včetně zpevněné asfaltové plochy na pozemcích p.č. 1940, 1941/1, 1941/2, o celkové výměře cca 3650 m², vše v k.ú. Příbram, manželům

na dobu určitou 15 let, za cenu 203.144,00 Kč/rok, za účelem provozování placeného parkoviště, s vybudováním kavárny s veřejným WC a půjčovny drobného sportovního náčiní na náklady nájemců, s povinností nájemců plnit povinnosti a podmínky, za kterých byla pronajímateli poskytnuta dotace na projekt: „Revitalizace veřejné zeleně ve městě Příbrami“, jehož součástí je pozemek p.č. 1941/1, k.ú. Příbram, a to po celou dobu udržitelnosti projektu, která skončí ke dni 30.06.2022.

II. doporučuje ZM

schválit uzavření kupní smlouvy o prodeji části pozemku p.č. 1938/3, o výměře cca 200 m² z celkové výměry 984 m² v k.ú. Příbram, za cenu 970 Kč/m², včetně trvalých porostů okrasných dřevin na části tohoto pozemku za cenu 4.803,00 Kč, s ujednáním o věcných právech - zřízení předkupního práva a výhrady zpětné koupě, mezi městem Příbram jako prodávajícím a předkupníkem a manželé panem

s povinností kupujících společně a nerozdílně uhradit náklady na vypracování znaleckých posudků v celkové výši 5.000 Kč. Přičemž věcné právo výhrady zpětné koupě může být prodávajícím uplatněno pouze v případě, pokud záměr kupujících, tj. vybudování kavárny s veřejným WC a půjčovnou drobného sportovního náčiní, nebude realizován a provozován pro veřejnost do 60 měsíců od podpisu kupní smlouvy.

III. ukládá

OVV zařadit tento materiál do programu zasedání ZM dne 23.4.2018

Napsala: Ing.Dagmar Kesslová**Návrh na usnesení:**

ZM

schvaluje - neschvaluje

uzavření kupní smlouvy o prodeji části pozemku p.č. 1938/3, o výměře cca 200 m² z celkové výměry 984 m² v k.ú. Příbram, za cenu Kč/m², včetně trvalých porostů okrasných dřevin na části tohoto pozemku za cenuKč, s ujednáním o věcných právech - zřízení předkupního práva a výhrady zpětné koupě, mezi městem Příbram jako prodávajícím a předkupníkem a manželé panem

s povinností kupujících společně a nerozdílně uhradit náklady na vypracování znaleckých posudků v celkové výši 5.000 Kč. Přičemž věcné právo výhrady zpětné koupě může být prodávajícím uplatněno pouze v případě, pokud záměr kupujících, tj. vybudování kavárny s veřejným WC a půjčovnou drobného sportovního náčiní, nebude realizován a provozován pro veřejnost do 60 měsíců od podpisu kupní smlouvy.

Důvodová zpráva:

Žadatelé:

Předmět žádosti:

Prodej části pozemku p.č. 1938/3 (zahrada), o výměře cca 200 m² z celkové výměry 984 m², pronájem části pozemku p.č. 1938/3 (zahrada), o výměře cca 610 m² z celkové výměry 984 m², části pozemku p.č. 1940 (ostatní plocha – ostatní komunikace), o výměře cca 620 m² z celkové výměry 1200 m², části pozemku p.č. 1941/2 (ostatní plocha – zeleň), o výměře cca 50 m² z celkové výměry 2010 m² a pozemku p.č. 1941/1 (ostatní plocha – ostatní komunikace), o výměře 3768 m², včetně zpevněné asfaltové plochy na pozemcích p.č. 1940, 1941/1, 1941/2, o celkové výměře cca 3650 m², vše v katastrálním území Příbram.

Pozn. OSM: Jak je v záhlaví tohoto materiálu uvedeno, Rada města **schválila** dne 9.4.2018 Usnesením číslo 345/2018 uzavření nájemní smlouvy, jejímž předmětem se mají stát nemovité věci v rozsahu žádosti manželů [redacted]

Účel:

Záměrem žadatelů je získat nájemní vztah k parkovišti, a to na dobu 15-20 let. Na části pozemku p.č. 1938/3, o jehož odkoupení usilují, současně uvažují vybudovat střídmý objekt občanské vybavenosti s WC, kavárnou a půjčovnou drobného sportovního vybavení. Vybudování uvažovaného objektu občanské vybavenosti na cizím pozemku je pro ně vzhledem k vysokým vstupním nákladům provozně i ekonomicky neakceptovatelné.

Rada města Příbram dne 10.4.2017 usnesením č. 329/2017 schválila záměr uzavření nájemní smlouvy na pronájem pozemku p.č. 1938/3, o výměře 984 m², části pozemku p.č. 1940, o výměře cca 620 m² z celkové výměry 1200 m², pozemku p.č. 1941/1, o výměře 3768 m² a části pozemku p.č. 1941/2, o výměře cca 50 m² z celkové výměry 2010 m², včetně zpevněné asfaltové plochy na pozemcích p.č. 1940, 1941/1, 1941/2, o celkové výměře cca 3650 m², to vše v k.ú. Příbram, mezi pronajímatelem městem Příbram a nájemcem panem [redacted]

[redacted] na dobu určitou 15 let, za cenu 230 000 Kč/rok, za účelem provozování placeného parkoviště, s vybudováním kavárny s veřejným WC a půjčovny drobného sportovního náčiní na náklady nájemce, s povinností nájemce plnit povinnosti a podmínky, za kterých byla pronajímateli poskytnuta dotace na projekt: „Revitalizace veřejné zeleně ve městě Příbrami“, jehož součástí je pozemek p.č. 1941/1, k.ú. Příbram, a to po celou dobu udržitelnosti projektu, která skončí ke dni 30.06.2022.

V reakci na oznámení usnesení [redacted] doručil Odboru správy majetku žádost o prodej části pozemku p.č. 1938/3 s tím, že jinak schválený záměr pronájmu a provozu parkoviště nadále akceptuje a přijímá. Na odkoupené části pozemku uvažuje vybudovat důstojný a střídmý objekt občanské vybavenosti s WC, kavárnou a půjčovnou drobného sportovního vybavení. Vše celoročně otevřené s bezbariérovým přístupem. WC se samostatným vstupem bude otevřeno v režimu 24/7 365 dnů v roce v placeném režimu. Toto samostatné WC bude bezbariérové, vybavené pro tělesně hendikepované. Kavárnu, WC i půjčovnu uvažuje provozovat v rámci rodiny, ev. rodinné společnosti. Žadatel doložil architektonickou studii s názvem: Novostavba provozního objektu kavárny U-Lita, zpracovanou PROJEKČNÍM ATELIEREM ASPIRA, Náměstí Dr. Josefa Theurera 203, 261 01 Příbram II, která tvoří přílohu tohoto materiálu.

[redacted] e-mailem doručil Odboru správy majetku změnu osob žadatelů, nově žádost podávají manželé [redacted] v rámci SJM.

Znalecký posudek č. 845-1/18 ze dne 22.1.2018, vyhotovený Ing. Kamilou Štěpánkovou:

Obvyklá cena ročního nájemného z části pozemků p.č. 1938/3 o výměře cca 610m², p.č. 1940 o výměře cca 620m² a 1941/2 o výměře cca 50m², pozemku p.č. 1941/1 o výměře 3768 m²: 203.144 Kč. Obvyklá cena části pozemku p.č. 1938/3, o výměře cca 200 m²: 7.000 Kč (tj. 35 Kč/m²).

Znalecký posudek č. 2078/41/2018 ze dne 26.3.2018 vyhotovený Ing. Pavlem Pechem:

Obvyklá cena části pozemku p.č. 1938/3, o výměře cca 200 m²: nelze určit.
Zjištěná cena části pozemku p.č. 1938/3, o výměře cca 200 m²: 193.882 Kč (tj. 969,41 Kč/m²),
zjištěná cena trvalých porostů okrasných dřevin na pozemku: 4.802,49 Kč.

Pozn. OSM k ceně: žadatel [redacted] sdělil, že je za m² části pozemku p.č. 1938/3 ochoten zaplatit běžnou cenu, jaká je v dané lokalitě u stavebních parcel, tj. do cca 1.000 Kč.

Vyjádření Odboru investic a rozvoje města – Oddělení rozvoje města:

Odbor prodej části pozemku p.č. 1938/3 o výměře cca 200 m² **nedoporučuje** vzhledem ke skutečnosti, že předmětný pozemek je součástí souvislé plochy pozemků v majetku města. Pozemek se nachází v intravilánu města s vysokou intenzitou využití všemi obyvateli, tudíž je zcela nevhodné pozemky tohoto typu prodávat. V případě zájmu o získání takovýchto pozemků pro účely, které jsou v souladu s veřejným zájmem, a koncepcí rozvoje města, odbor doporučuje předmětné pozemky nabídnout zájemcům k dlouhodobému pronájmu, nikoliv k prodeji. Pozemky p.č. 1938/3, 1940 a 1941/1 jsou v ÚPO vymezeny jako lesoparky – návrh. Podle závazného regulativu z územního plánu města jsou plochy těchto lesoparků plochami, které mají vlastnosti veřejného prostranství (uvedeno: „veřejně přístupné plochy veřejného zájmu“). Pozemek p.č. 1941/2 je v ÚPO vymezen jako Přírodní území – lesní půdní fond. Přírodními plochami – lesním půdním fondem se rozumí části venkovské krajiny patřící do správního území města a určené k plnění funkcí lesa (plochy určené k plnění funkcí lesa).

Vyjádření Samostatného oddělení silničního hospodářství:

Z hlediska dopravních zájmů oddělení **nesouhlasí s dlouhodobým pronájmem pozemků.**

Odůvodnění: jedná se o jedno z největších parkovišť v Příbrami, kde mohou určovat parkovací režim, v budoucnu lze využívat jako parkoviště P+R (osazení parkovacího automatu se závorou), je využíváno jako záchytné parkoviště nebo shromaždiště při kulturních akcích. Z hlediska dopravních zájmů **nesouhlasí ani s prodejem části pozemku p.č. 1938/3** vzhledem k tomu, že se na uvedeném pozemku nachází zázemí k celému parkovišti. Pozemky p.č. 1938/3, 1941/1, 1940 a 1941/2 v k.ú. Příbram jsou uvedeny v obecně závazné vyhlášce města č. 1/2011, o místním poplatku za užívání veřejného prostranství, jako pozemky, za jejichž zvláštní užívání se vybírá místní poplatek.

Komise pro realizaci majetku města dne 7.2.2018:

Komise **nedoporučuje schválit pronájem části** pozemku p. č. 1938/3 o výměře cca 610 m² z celkové výměry 984 m², části pozemku p. č. 1940 o výměře cca 620 m² z celkové výměry 1200 m², části pozemku p. č. 1941/2 o výměře cca 50 m² z celkové výměry 2010 m² a pozemku p. č. 1941/1 o výměře 3768 m², včetně zpevněné asfaltové plochy na pozemcích p. č. 1940, 1941/1, 1941/2, o celkové výměře cca 3650 m², vše v k. ú. Příbram. Komise **nedoporučuje schválit prodej části pozemku p. č. 1938/3** o výměře cca 200 m² z celkové výměry 984 m² v k. ú. Příbram.

Odbor správy majetku konstatuje, že pozemek p.č. 1941/1 v k.ú. Příbram je součástí projektu „Revitalizace veřejné zeleně ve městě Příbrami“, spolufinancovaného z dotačních prostředků. Na tomto pozemku se nachází parkoviště, v jehož horní části se nachází stromy ošetřené v rámci projektu, udržitelnost projektu je do 30.6.2022. Podle vyjádření právníka Státního fondu životního prostředí ČR, pronájem pozemku není porušením podmínky a je přípustný. Příjemce musí zajistit, aby měl nadále zachován vstup a možnost pečovat o realizovanou zeleň s tím, že bude nejlépe, zahrnout tuto povinnost nájemce do nájemní smlouvy.

Pozn. OSM: Jak je v záhlaví tohoto materiálu uvedeno, Rada města schválila dne 10.4.2017 Usnesením číslo 329/2017 uzavření nájemní smlouvy, jejímž předmětem se mají stát nemovité věci v rozsahu žádosti manželů Žůrkových.

Záměr prodeje pozemku a pronájmu pozemků zveřejněn na úřední desce MěÚ Příbram:

11.1. – 29.1.2018

Nabývací titul k pozemku p.č. 1938/3: Souhlasné prohlášení o nabytí do vlastnictví (zák. č. 172/1991 Sb.) ze dne 25.5.2009.

Závěrem ještě bližší specifikace navrhovaných vedlejších ujednání kupní smlouvy, o jejíž uzavření navrhovatelé usilují.

Výhrada zpětné koupě se využívá jako vedlejší ujednání při uzavírání kupní smlouvy. Dává prodávajícímu (městu) možnost požádat ve smluvené lhůtě (maximálně však 10 let není-li lhůta smluvně sjednána) o vrácení prodané věci zpět do jeho vlastnictví (podobně jako u předkupního práva). Výhodou výhrady zpětné koupě oproti předkupnímu právu je pro prodávajícího skutečnost, že si sám rozhodne, zda využije možnosti a požádá o vrácení věci a tím o obnovení svého vlastnictví. Kupujícímu tak vzniká povinnost tuto věc (pozemek) prodávajícímu vrátit na jeho žádost a za úplatu. Výhrada zpětné koupě zavazuje i dědice.

Předkupní právo jako právo věcné, je vedlejší ujednání v kupní smlouvě, jedná se o právo města požadovat, aby při zcizení (jakémkoliv převodu) pozemku byl tento pozemek nejprve nabídnut ke koupi městu. Jde ale pouze o povinnost vlastníka, město předkupní právo využít nemusí. Toto právo zavazuje nejen prvního povinného, ale po dobu existence předkupního práva i všechny jeho právní nástupce. Předkupní právo zavazuje i dědice. Pokud není ve smlouvě časově omezeno, platí napořád.

Přílohy:

1. Žádost-reakce na záměr města pronajmout pozemky ze dne 16.2.2017
2. Aktualizace žádosti (prodej části pozemku p.č. 1938/3), ze dne 31.8.2017
3. Aktualizace osob žadatelů - SJM
4. Architektonická studie – provozní objekt kavárny U-Lita
5. Znalecký posudek Ing. Kamily Štěpánkové č. 845–1/18 ze dne 22.1.2018
6. Znalecký posudek Ing. Pavla Pecha č. 2078/41/2018 ze dne 26.3.2018
7. Vyjádření Odboru investic a rozvoje města – Oddělení rozvoje města ze dne 15.1.2018
8. Vyjádření Samostatného oddělení silničního hospodářství ze dne 29.1.2018
9. Zprostředkované vyjádření právníka Státního fondu životního prostředí ČR
10. Výpisy LV
11. Situační snímek