

Název bodu jednání:

Prodej budovy Příbram I/352 a části pozemku p. č. 977/1 a budovy Pb I/347 a části pozemku p. č. 980, vše v k. ú. Příbram

Předkládá: Rada města Příbram

Zpracovala: Bc. Žaneta Vaverková, vedoucí Odboru správy majetku

Projednáno: v Radě města Příbram dne 17.09.2018, č. usn. 925/2018

Text usnesení RM: Rada města

d o p o r u č u j e ZM

Varianta II.

schválit prodej budovy č. p. 352, Příbram I, jiná stavba, jež je součástí pozemku p. č. 977/1, za cenu 685.996,00 Kč a budovy č. p. 347, Příbram I, víceúčelová stavba, jež je součástí pozemku p. č. 980, za cenu 1.017.337,00 Kč, vše v k. ú. Příbram, [redacted] bytem [redacted] s tím, že kupující přebírá práva a povinnosti vyplývající ze smlouvy o nájmu prostor č. A 329/OSM/2018 ze dne 04.06.2018 a dále uhradí náklady za vypracování znaleckého posudku, které činí 5.000,00 Kč.

Napsala: Věra Nováková, DiS.

Návrhy na usnesení:

ZM schvaluje - neschvaluje

Varianta I.

prodej budovy č. p. 352, Příbram I, jiná stavba, jež je součástí pozemku p. č. 977/1 za cenu Kč, a části pozemku p. č. 977/1, o výměře cca 50 m² z celkové výměry 335 m², zastavěná plocha a nádvoří, za cenu Kč/m² a budovy č. p. 347, Příbram I, víceúčelová stavba, jež je součástí pozemku p. č. 980 za cenu Kč, a části pozemku p. č. 980, o výměře cca 50 m² z celkové výměry 352 m², zastavěná plocha a nádvoří, za cenu Kč/m², vše v k. ú. Příbram, to vše dle situačního snímku v příloze tohoto materiálu, [redacted] bytem [redacted] s tím, že kupující přebírá práva a povinnosti vyplývající ze smlouvy o nájmu prostor č. A 329/OSM/2018 ze dne 04.06.2018 a dále uhradí náklady za vypracování znaleckého posudku, které činí 5.000,00 Kč.

Varianta II.

prodej budovy č. p. 352, Příbram I, jiná stavba, jež je součástí pozemku p. č. 977/1, za cenu Kč a budovy č. p. 347, Příbram I, víceúčelová stavba, jež je součástí pozemku p. č. 980 za cenu Kč, vše v k. ú. Příbram, [redacted] bytem [redacted] s tím, že kupující přebírá práva a povinnosti vyplývající ze smlouvy o nájmu prostor č. A 329/OSM/2018 ze dne 04.06.2018 a dále uhradí náklady za vypracování znaleckého posudku, které činí 5.000,00 Kč.

Varianta III.

záměr prodeje budovy č. p. 352, Příbram I, jiná stavba, jež je součástí pozemku p. č. 977/1, a části pozemku p. č. 977/1, o výměře cca 50 m² z celkové výměry 335 m², zastavěná plocha a nádvoří a budovy č. p. 347, Příbram I, víceúčelová stavba, jež je součástí pozemku p. č. 980, a části pozemku p. č. 980, o výměře cca 50 m² z celkové výměry 352 m², zastavěná plocha a nádvoří, vše v k. ú. Příbram, dle situačního snímku v příloze tohoto materiálu, formou výběrového řízení – obálkovou metodou, nejvyšší nabídce, minimální výše podání Kč.

Varianta IV.

záměr prodeje budovy č. p. 352, Příbram I, jiná stavba, jež je součástí pozemku p. č. 977/1 a budovy č. p. 347, Příbram I, víceúčelová stavba, jež je součástí pozemku p. č. 980, vše v k. ú. Příbram, formou výběrového řízení – obálkovou metodou, nejvyšší nabídce, minimální výše podáníKč.

Důvodová zpráva:

Dne 11.12.2017 pan [redacted] bytem [redacted] doručil na Odbor správy majetku žádost o odprodej budovy č. p. 352 v Příbrami I a části pozemku p. č. 977/1 a budovy č. p. 347 v Příbrami I a části pozemku p. č. 980, vše v k. ú. Příbram.

Žadatel užíval prostory v majetku města Příbram v budově č. p. 352, Příbram I, jež je součástí pozemku p. č. 977/1, a část pozemku p. č. 977/1, o výměře 50 m² z celkové výměry 335 m², vše v k.ú. Příbram, a to na základě smlouvy o nájmu nebytových prostor č. 1151/MERK/2014, ve znění pozdějších dodatků č. 1 - 9, s platností do 01.03.2015.

Před uplynutím doby nájmu dne 04.02.2015 a následně opakovaně dne 04.02.2016 požádal o prodloužení smlouvy o nájmu. Vzhledem k tomu, že bylo v té době reálně uvažováno o prodeji předmětu nájmu, žádosti nebyly v radě města projednány. [redacted] nadále užíval předmět nájmu dle podmínek stanovených shora uvedenou smlouvou.

V souvislosti se stářím užívaného objektu a jeho technickým stavem (padání střešních tašek, zatékání, aj.) zažádal dne 01.03.2017 o snížení měsíčního nájemného, které v té době činilo 9.009,00 Kč (od 1.1.2018 se jedná o částku 9.234,00 Kč).

Dne 26.02.2018 usn. č. 204/2018 rada města schválila uzavření nové smlouvy o pronájmu prostor s panem Petrem Holubem, Obránců míru 76, 261 01 Příbram VII, IČO 49843559, na dobu neurčitou, za nájemné ve výši 6.256,00 Kč/měsíčně.

Na základě smlouvy č. A 329/OSM/2018 ze dne 04.06.2018, je pan Holub nájemcem prostor o výměře 147,51 m² v budově č. p. 352 v Příbrami I, která je součástí pozemku p. č. 977/1 a části pozemku p. č. 977/1 o výměře 50 m² z celkové výměry 335 m², vše v k. ú. Příbram.

Předmětem užívání jsou 2 garáže, 3 přilehlé místnosti, které slouží jako autoopravna a sklady k opravárenské činnosti, a část pozemku před garážemi.

Roční nájemné za tyto prostory činí 75.072,00 Kč, tj. 6.256,00 Kč/měsíčně.

Pronajatá budova č. p. 352 v Příbrami I sousedí s budovou č. p. 347 v Příbrami I, která v současné době není užívána a kde schodiště do 2. nadzemního podlaží č. p. 347 je vedeno přes budovu č. p. 352. Toto je pozůstatek z doby vlastnictví budovy Technickými službami města Příbram (dále TS Příbram), kdy v 2. nadzemním podlaží budovy č. p. 347 byla zasedací místnost TS Příbram. Na základě této vazby a z důvodu rozšíření své činnosti autoopravárenství požádal pan Petr Holub svojí žádostí ze dne 06.12.2017 o koupi obou budov současně.

Dne 14.03.2018 byl panem Ladislavem Řehořkem zpracován znalecký posudek č. 38/6854/2018 o ceně obvyklé pro účel smluvního převodu. Dle tohoto znaleckého posudku byla obvyklá cena nemovitých věcí stanovena následovně:

1) objekt č. p. 352, Příbram I	376.296,00 Kč
2) část pozemku p. č. 977/1 pod objektem	309.700,00 Kč
3) část pozemku p. č. 977/1 (50 m ²) před objektem	95.000,00 Kč, tj. 1.900,00 Kč/m ²
4) objekt č. p. 347, Příbram I	707.637,00 Kč
5) část pozemku p. č. 980 pod objektem	309.700,00 Kč
6) část pozemku p. č. 980 (50 m ²) před objektem	95.000,00 Kč, tj. 1.900,00 Kč/m ²
Cena celkem	1.893.333,00 Kč
Cena celkem po zaokrouhlení	1.893.330,00 Kč
Cena varianty I.	1.893.333,00 Kč
Cena varianty II.	1.703.333,00 Kč

Záměr prodeje budovy č. p. 352 v Příbrami I, která je součástí pozemku p. č. 977/1 a části pozemku p. č. 977/1 o výměře cca 50 m² z celkové výměry 335 m² a budovy č. p. 347 v Příbrami I, která je součástí pozemku p. č. 980 a části pozemku p. č. 980 o výměře cca 50 m² z celkové výměry 352 m² byl zveřejněn na úřední desce MěÚ Příbram (i v elektronické podobě) od 15.02.2018 do 05.03.2018.

Na základě zveřejněného záměru byla dne 02.03.2018 městskému úřadu doručena žádost pana [redacted] bytem [redacted] o koupi těchto budov.

K výše uvedenému záměru byly požádány o vyjádření Odbor investic a rozvoje města (dále jen OIRM) a Samostatné oddělení silničního hospodářství (dále jen SOSH).

Vyjádření OIRM ze dne 13.03.2018:

Souhlasí s prodejem objektů. Nesouhlasí s prodejem částí pozemků před objekty. Ty by měly zůstat v majetku města jako rezerva pro veřejný prostor a komunikaci. Doporučují případnou potřebu zájemců o koupi řešit pronájemem těchto pozemků. Celé vyjádření viz příloha č. 4.

Vyjádření SOSH ze dne 13.03.2018:

Z hlediska dopravních zájmů nemá námitky k výše uvedenému prodeji, pouze upozorňuje na skutečnost, že na části těchto pozemků se nachází komunikace, která musí zůstat zachována (min. průjezdní šíře). To znamená, že pokud by nový vlastník chtěl na této části umístit třeba oplocení, musí požádat zdejší silniční správní orgán o povolení umístění pevné překážky v komunikaci. Celé vyjádření viz příloha č. 5.

Dne 14.03.2018 byla žádost o prodej budovy č. p. 352 v Příbrami I a části pozemku p. č. 977/1 a budovy č. p. 347 a části pozemku p. č. 980, vše v k. ú. Příbram projednána na jednání Komise pro realizaci majetku města (dále jen KRMM).

Vyjádření KRMM:

Komise doporučuje schválit prodej budovy č. p. 352 v Příbrami I, která je součástí pozemku p. č. 977/1, budovy č. p. 347 v Příbrami I, která je součástí pozemku p. č. 980 z celkové výměry 352 m², vše v k. ú. Příbram, za minimální cenu dle znaleckého posudku. V příloze zápisu z jednání KRMM bylo k tomuto materiálu doplněno, že komise doporučuje prodej formou výběrového řízení.

Vzhledem k výše uvedenému vyjádření OIRM, byl panu Petru Holubovi a panu [REDAKCE] zaslán e-mail s žádostí o vyjádření k možnosti odkoupení budov bez poptávaných částí pozemků a s informací o ceně obvyklé nemovitých věcí stanovené znaleckým posudkem. Pan Petr Holub se v e-mailové zprávě ze dne 21.03.2018 vyjádřil, že za cenu stanovenou znaleckým posudkem nemá zájem o koupi obou budov. Druhý zájemce pan [REDAKCE] v e-mailové zprávě ze dne 22.03.2018 sděluje, že akceptuje cenu stanovenou znaleckým posudkem a že dává přednost variantě prodeje s částmi pozemků před oběma budovami.

Vzhledem k předmětnému vyjádření OIRM byl zveřejněn záměr prodeje předmětných budov bez pozemků na úřední desce MěÚ Příbram (i v elektronické podobě) od 09.05.2018 do 25.05.2018.

Obě budovy č. p. 352 a č. p. 347 v Příbrami I jsou dlouhodobě ve špatném technickém stavu (střechy, okapy, omítky, vrata, elektroinstalace, a další) a v blízkém časovém horizontu bude nutné provést nákladnější opravy. Z důvodu špatného technického stavu budovy rada města snížila panu Petru Holubovi nájemné z pronajatých prostor v budově Příbram I, č. p. 352.

Několikrát byly projednávány možnosti využití volných objektů v této lokalitě, avšak vzhledem k vysokým nákladům na případnou rekonstrukci bylo vždy od záměrů ustoupeno, a v této souvislosti proběhla i diskuze o možném prodeji těchto objektů.

Přílohy :

- 1) Žádost pana Petra Holuba ze dne 06.12.2017
- 2) Znalecký posudek č. 38/6854/2018, ze dne 14.03.2018 zpracovaný Ladislavem Řehořkem
- 3) Žádost pana [REDAKCE] ze dne 02.03.2018
- 4) Vyjádření OIRM ze dne 13.03.2018
- 5) Vyjádření SOSH ze dne 13.03.2018
- 6) Vyjádření pana Petra Holuba, e-mail ze dne 21.03.2018
- 7) Vyjádření pana [REDAKCE] e-mail ze dne 22.03.2018
- 8) Fotodokumentace
- 9) Výpisy LV
- 10) Situační snímek
- 11) Ortofotomapa