

UPRAVENO

Prodej parcely parc. č. st. 72 , jejíž součástí je budova č.p. 110, stavba občanského vybavení, k.ú. Milevsko

Právní rámec: Zákon č. 128/2000 Sb., § 85

Předkladatel: Mgr. Martin Třeštík

Vztah k rozpočtu: Dle zvolené varianty

1. Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Milevska

Varianta A:

Schvaluje zveřejnění záměru prodat celou parcelu parc. č. st. 72 o výměře 699 m² , jejíž součástí je budova č.p. 110, stavba občanského vybavení, pozemkovou parcelu parc. č. 72/6 (nově vzniklá z 72/1) o výměře 93 m² , část pozemkové parcely parc. č. 72/1 díl „d“ o výměře 0,05 m² a pozemkovou parcelu parc. č. 72/7 (nově vzniklá z 72/2) o výměře 11 m² za min. cenu dle znaleckého posudku č. 3112-92-16, 3113-93-16, 3259-27-17 a geometrického plánu č. 3101-37/2017 821.764 Kč

Varianta B:

Schvaluje zveřejnění záměru prodat část parcely parc. č. st. 72 o výměře cca 655 m² , jejíž součástí je budova č.p. 110, stavba občanského vybavení, část pozemkové parcely parc. č. 72/1 díl „d“ o výměře 0,05 m² a pozemkovou parcelu parc. č. 72/7 (nově vzniklé z 72/2) o výměře 11 m² za min. cenu dle znaleckého posudku č. 3112-92-16, 3113-93-16, 3259-27-17 a geometrického plánu č. 3101-37/2017 777.872 Kč

2. Důvodová zpráva

Na základě usnesení Rady města Milevska ze dne 30.03.2016 č. 143/16 byla nabídnuta k prodeji parcela parc. č. st. 72, jejíž součástí je budova č.p. 110, stavba občanského vybavení, nynějšímu nájemci panu kupujícímu. (dále jen „nájemce“).

Nájemce nebytový prostor č. 101 budovy č.p. 110, ul. 5. května, Milevsko dočasně užívá na dobu neurčitou s 24 měsíční výpovědní lhůtou na základě Nájemní smlouvy č. Sml. 0367/2011 ze dne 21.11.2011 k provozování své firmy zabývající se prodejem a opravami zahradní a lesní techniky.

Jedná se o dům bez podsklepení s jedním nadzemním podlažím. Stáří budovy je odhadnuté na cca 80 – 90 roků. Znaleckým posudkem ze dne 01.06.2016 byla budova včetně parcely parc. č. st. 72 o výměře 699 m² oceněna na 1.150.000 Kč. Stavba měla během své životnosti podprůměrnou údržbu. Před začátkem nájemní smlouvy byl objekt 4 roky neužíván a tudíž bez nájmu. Také z tohoto důvodu byl počáteční stav budovy katastrofální a dle statika by

v horizontu měsíců došlo bez opravy k zřícení minimálně zadní části budovy. Před 3 roky byla nájemcem provedena částečná rekonstrukce – zabezpečení štítové zdi, drenáž pro odvodnění vlhkosti, zateplení stropní konstrukce, rekonstrukce rozvodů el. proudu a vody, zhotovení vytápění objektu, výměna oken, vybudování sociálního zařízení, oprava vnitřních a venkovních omítek, podlah a přední část plotu s bránou. Po celou nájemní dobu nájemce řádně platil nájem a ostatní poplatky. Rekonstrukce byla znaleckým odhadem ze dne 24.06.2016 vyčíslena na 350.700 Kč. Náklady doložené nájemcem jsou ve výši 819.834,57 Kč bez DPH, v částce nejsou náklady nájemce, které sám a s rodinou vynaložil a nemá na ně doklady. Nyní čeká budovu rekonstrukce střechy a krovu, která je v dezolátním stavu.

Objasnění k variantě A:

Hranice pozemku momentálně nesouhlasí s oplocením objektu a plot zasahuje i na část pozemkové parcely parc. č. 72/1, která je ve vlastnictví města Milevska. Z tohoto důvodu se navrhuje oddělení části této zaplacené parcely a odprodání společně s parcelou parc. č. st. 72 včetně budovy č.p. 110. Po vyhotovení geometrického plánu vznikla z pozemkové parcely parc. č. 72/2 další zaplacená pozemková parcela parc. č. 72/7 o výměře 11 m² a oddělila se část pozemkové parcely parc. č. 72/1 díl „d“ o výměře 0,05 m², které budou součástí prodeje.

Cena celé stavební parcely parc. č. st. 72 včetně budovy č.p. 110 je min. 799.300 Kč, cena pozemkové parc. č. 72/6 (nově vzniklá z 72/1) o výměře 93 m² je min. 20.088 Kč, cena pozemkové parcely parc. č. 72/7 (nově vzniklá z 72/2) o výměře 11 m² je min. 2.376 Kč, cena části pozemkové parcely parc. č. 72/1 díl „d“ o výměře 0,05 m² je 0 Kč. Celková cena prodáváných parcel včetně budovy č.p. 110 je min. dle znaleckého posudku 821.764 Kč.

U stavební parcely č. st. 72 se jedná o cenu, která je v daném místě a čase nižší než obvyklá, protože stávajícím nájemcem bylo provedeno zhodnocení nemovité věci budovy č.p. 110, stavba občanského vybavení, ul. 5. Května, Milevsko. Minimální cena byla stanovena jako rozdíl ceny obvyklé nemovitých věcí pozemek parc. č. st. 72, jehož součástí je budova č.p. 110, stavba občanského vybavení, ul. 5. května, Milevsko ke dni 30.05.2016 stanovené znaleckým posudkem č. 3112-92-16 zpracovaného soudním znalcem dne 01.06.2016 ve výši 1.150.000 Kč a ceny obvyklé zhodnocení nemovitých věcí budovy č.p. 110, stavba občanského vybavení, ul. 5. května, Milevsko nájemcem ke dni 24.06.2016 stanovené znaleckým posudkem č. 3113-93-16 zpracovaného soudním znalcem dne 24.06.2016 ve výši 350.700 Kč.

U pozemkové parcely parc. č. 72/7 a části pozemkové parcely parc. č. 72/1 díl „d“ se jedná o cenu, která je v daném místě a čase obvyklá, stanovená znaleckým posudkem č. 3259-27-17 zpracovaného soudním znalcem dne 13.02.2017.

Na severním okraji pozemku parc. č. st. 72 je dle LV 1 zřízené věcné břemeno zřizování a provozování vedení v dl. cca 3,00 m.

Na stavební parcele parc. č. st. 72 o výměře 699 m², jejíž součástí je budova č.p. 110, stavba občanského vybavení, vázne Smlouva o nájmu nebytových prostor Sml 0367/2011 ze dne 21.11.2011 na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 24 měsíců.

Objasnění k variantě B:

Vedle objektu vede na parcele č. 72/1 ve vlastnictví města Milevska cesta, která by v budoucnu mohla sloužit k propojení ul. 5. května a ul. Pod Zvíkovcem. Z tohoto důvodu se navrhuje z pozemku parc. č. st. 72 oddělení 44 m², které by nebyly předmětem prodeje, ale zůstaly by ve vlastnictví města Milevska z důvodu zajištění dostatečné šíře pozemku pro případné vybudování zmíněného propojení ulic. Momentálně je na této části pozemku navržené k oddělení umístěna studna a část místa pro parkování, které nájemce využívá

k provozování podnikatelské činnosti, stejně tak jako zaplacená část parcely parc. č. 72/1, proto by mu tyto části byly pronajaty až do doby případné realizace propojení ulic.

Dále po vyhotovení geometrického plánu vznikla z pozemkové parcely parc. č. 72/2 další zaplacená pozemková parcela parc. č. 72/7 o výměře 11 m² a oddělila se část pozemkové parcely parc. č. 72/1 díl „d“ o výměře 0,05 m², které budou součástí prodeje.

Cena části stavební parcely st. 72 včetně budovy č.p. 110, pozemkové parcely parc. č. 72/7 a části pozemkové parcely parc. č. 72/1 díl „d“ je min. dle znaleckého posudku 777.872 Kč.

U stavební parcely č. st. 72 se jedná o cenu, která je v daném místě a čase nižší než obvyklá, protože stávajícím nájemcem bylo provedeno zhodnocení nemovité věci budovy č.p. 110, stavba občanského vybavení, ul. 5. Května, Milevsko. Minimální cena byla stanovena jako rozdíl ceny obvyklé nemovité věci budovy č.p. 110, stavba občanského vybavení, ul. 5. Května, Milevsko ke dni 01.06.2016 stanovené znaleckým posudkem č. 3112-92-16 zpracovaného soudním znalcem dne 01.06.2016 ve výši 1.150.000 Kč s přihlédnutím k prodeji pouze části stavební parcely č. st. 72 o výměře 655 m², pozemkové parcely parc. č. 72/7 a části pozemkové parcely parc. č. 72/1 díl „d“ se jedná o cenu, která je v daném místě a čase obvyklá, stanovená znaleckým posudkem č. 3259-27-17 zpracovaného soudním znalcem dne 13.02.2017 a ceny obvyklé zhodnocení nemovité věci budovy č.p. 110, stavba občanského vybavení, ul. 5. května, Milevsko nájemcem ke dni 24.06.2016 stanovené znaleckým posudkem č. 3113-93-16 zpracovaného soudním znalcem dne 24.06.2016 ve výši 350.700 Kč.

Na severním okraji pozemku parc. č. st. 72 je dle LV 1 zřízené věcné břemeno zřizování a provozování vedení v dl. cca 3,00 m.

Na stavební parcele parc. č. st. 72 o výměře 699 m², jejíž součástí je budova č.p. 110, stavba občanského vybavení, vázne Smlouva o nájmu nebytových prostor Sml 0367/2011 ze dne 21.11.2011 na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 24 měsíců.

Postup prodeje výše uvedených nemovitostí byl konzultován se zástupci odboru finančního a s právním poradcem.

Po projednání Rady města Milevska na schůzi dne 11.01.2017 byla záležitost prodeje usnesením č. 09/17 postoupena Zastupitelstvu města Milevska s doporučením prodeje dle varianty A.

Jméno a podpis zpracovatele, datum vyhotovení: Markéta Stromková, DiS., 14.02.2017

Počet stran materiálu: 3

Přílohy (počet příloh/počet stran příloh): 5/35

1. Příloha P1 - návrh záměru varianta A
2. Příloha P2 - návrh záměru varianta B
3. Příloha P3 - Znalecký posudek č. 3112-92-16
4. Příloha P4 - Znalecký posudek č. 3112-93-16
5. Příloha P5 – Znalecký posudek č. 3259-27-17