

13. zasedání Zastupitelstva města Ústí nad Labem

dne:

17. 6. 2024

bod programu:

27.

věc:

Odkoupení nemovitostí v k. ú. Ústí nad Labem v ul. U Jeslí

důvod předložení:

Nabídka

dopad na rozpočet:

ANO – zapojení úvěru do investiční části ODM

zpracoval:

Ing. Romana Röhrlová, referent

předkládá:

Ing. Věra Nechybová, náměstkyně primátora

projednáno:

Rada města dne 25. 3. 2024, č. usn. 1087/39R/24
Kateřina Slivová, Specialista GDPR
Ing. Petr Hlávka, vedoucí oddělení evidence majetku
Dana Koutská, rozpočtář
Ing. Rudolf Jakubec, vedoucí finančního odboru
Mgr. Lucie Kinter Radičová, vedoucí právního oddělení
Ing. Dalibor Dařílek, vedoucí odboru dopravy a majetku

přizvání k jednání:

Návrh na usnesení:

Zastupitelstvo města Ústí nad Labem po projednání

schvaluje

1. odkoupení

- 1.1. stavby č. p. 2194 včetně pozemku p. č. 312 o výměře 798 m²,
 - 1.2. stavby č. p. 2192 včetně pozemku p. č. 319 o výměře 348 m²,
 - 1.3. stavby č. p. 2191 včetně pozemku p. č. 320 o výměře 310 m²,
 - 1.4. stavby č. p. 2190 včetně pozemku p. č. 321 o výměře 312 m²,
 - 1.5. stavby č. p. 2189 včetně pozemku p. č. 322 o výměře 367 m²,
 - 1.6. pozemku p. č. 323 o výměře 2353m², ostatní plocha – manipulační plocha,
- vše v k. ú. Ústí nad Labem od manželů

***** , za

těchto podmínek:

a) kupní cena ve výši 70 mil. Kč.

b) platba kupní ceny v 5 splátkách:

- 1. splátka 30 mil. Kč při podpisu kupní smlouvy, bude vložena do úschovy a uvolněna po zápisu nemovitostí do katastru nemovitostí.
- 4 splátky po 10 mil. Kč splatné každý rok do konce ledna se započtením inflace

2. rozpočtové opatření finančního odboru a odboru dopravy a majetku v celkové výši 30 000 tis. Kč, takto:

a) zapojení úvěru od ČS, a.s., tř. 8 ve výši 21 650 tis. Kč v položce Dlouhodobé přijaté půjčené prostředky

b) snížení investiční části výdajového rozpočtu ODM, sk. č. 07 o částku 8 350 tis. Kč u akce „Revitalizace Mánesových sadů“

c) zvýšení investiční části výdajového rozpočtu ODM, sk. č. 07 o částku 30 000 tis. Kč na akci „Nákup nemovitostí“

Důvodová zpráva:

Manželé *****,

nabízejí prodej nemovitostí v k. ú. Ústí nad Labem, a to

1. stavby č. p. 2194 včetně pozemku p. č. 312 o výměře 798 m²,
2. stavby č. p. 2192 včetně pozemku p. č. 319 o výměře 348 m²,
3. stavby č. p. 2191 včetně pozemku p. č. 320 o výměře 310 m²,
4. stavby č. p. 2190 včetně pozemku p. č. 321 o výměře 312 m²,
5. stavby č. p. 2189 včetně pozemku p. č. 322 o výměře 367 m²,
6. pozemku p. č. 323 o výměře 2353 m², ostatní plocha – manipulační plocha.

Manželé nabízejí městu prodej předmětných nemovitostí za odhadní cenu stanovenou soudním znalcem. Jedná se o domy určené k bydlení v ulici U Jeslí.

Stanoviska odborů MmÚ:

OÚPSŘ/OÚP nemá námitek

OMOSRI/OPRI nemá připomínek

OMOSRI/OSR doporučuje

OMOSRI/PTO nemá námitek

ODM/OÚM nemá připomínek

ODM/VO souhlasí

Majetková komise dne 28. 8. 2023 doporučila jednat o výši kupní ceny. V pátek 8. 9. 2023 proběhlo jednání s panem ***** v uvedené věci. Bylo dohodnuto vypracování znaleckého posudku. Celková výměra bytů je 3 378 m². Rozpis jednotlivých bytů je uveden v příloze.

Majetková komise dne 11. 9. 2023 odložila projednávání tohoto bodu s požadavkem zadání znaleckého posudku. Znaleckým posudkem č. 3823-005/2024TR ze dne 2. 2. 2024 byl stanoven odhad ceny tržní v rozmezí 68 – 72 mil. Kč.

Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávání, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby. Znalci se nepodařilo z dostupných zdrojů dohledat sjednané prodeje srovnatelných nemovitých věcí, z tohoto důvodu byla stanovena tržní hodnota.

Majetková komise dne 19. 2. 2024 odložila projednávání tohoto bodu s požadavkem projednání podmínek prodeje.

Dne 22. 2. 2024 byly s panem ***** projednány tyto podmínky prodeje:

1. Kupní cena ve výši 70 mil. Kč.
2. Platba kupní ceny v 5 splátkách:
 - a) 1. splátka 30 mil. Kč při podpisu kupní smlouvy, bude vložena do úschovy a uvolněna po zápisu nemovitostí do katastru nemovitostí.
 - b) 4 splátky po 10 mil. Kč splatné každý rok do konce ledna se započtením inflace.

Majetková komise dne 11. 3. 2024 doporučila schválit odkoupení nemovitostí za kupní cenu ve výši 70 mil. Kč.

Důvodová zpráva:

Součástí materiálu do Zastupitelstva města je kupní smlouva, smlouva o úschově a rozpočtové opatření.

Rada města dne 25. 3. 2024 usnesením č. 1087/39R/24 souhlasila s odkoupením nemovitostí.

Větší část bytů je obsazena, a to nájemníky s krátkodobými nájemními smlouvami, které vlastník postupně ukončuje.

Pro potřeby Navision: PPR

2a) 103/1121

2b) 117/H000577 - Mánesovy sady, IZ1/001058, sk. č. 07

2c) 117/H000607 – Nákup nemovitostí - úvěr, IZ/1001035, sk. č. 07

Přílohy:

- č. 1 Nabídka, výpis KN, ortofotomapa, fotodokumentace, stanoviska odborů, výpis z usnesení MK
- č. 2 Návrh kupní smlouvy
- č. 3 Návrh smlouvy o jistotním účtu
- č. 4 Znalecký posudek