



MATERIÁL

pro zasedání Zastupitelstva města Hranic, dne 24. 6. 2021

Bod programu: 22
Předkládá: Daniel Vitonský
Okruh zpracovatelů: Odbor správy majetku
Zpracoval: Ing. Radomír Bradáč
Bc. Ludmila Bortlová

Název bodu: Uplatnění předkupního práva - stavba občanské vybavenosti č. p. 590 na pozemku parc. č. st. 5144 v k. ú. Hranice

Návrh na usnesení:

Zastupitelstvo města Hranic po projednání:

1. uplatňuje/neuplatňuje

předkupní právo a schvaluje/neuplatňuje nabytí stavby občanské vybavenosti č.p. 590 nacházející se na pozemku města Hranic parc. č. st. 5144 v k.ú. Hranice za cenu 500.000 Kč z vlastnictví pana
a pověřuje starostu města k podpisu smlouvy.

T: 16. 09. 2021

O: Ing. Radomír Bradáč

Předcházející usnesení ve věci:

1708/2021 - RM 62 ze dne 18.5.2021

Důvodová zpráva:

Město Hranice je vlastníkem pozemku parc. č. parc. č. st. 5144 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 273 m² v k. ú. Hranice. Pozemek se nachází na Tř. 1. máje pod prodejnou Jezerka viz příloha č.1 snímek mapy.

Na pozemku se nachází stavba č.p. 590 občanské vybavenosti ve vlastnictví pana. Manželé mají pozemek od města Hranic v pronájmu od 11.10.1999 na dobu neurčitou. Nájemné pro rok 2021 je ve výši 10.986 Kč a je splatné k 30.6.2021.

Dne 9.3.2021 obdržel MěÚ Hranice žádost společnosti Agrochov Jezernice a.s. o odkoupení pozemku parc. č. st. 5144 v k. ú. Hranice.

V žádosti společnost uvádí, že zahájila jednání o zpětném odkupu prodejny Jezerka s panem a dále viz. příloha č.2.

Odbor rozvoje města k původní žádosti o prodej pozemku ORM prodej nedoporučuje.

Jde o exponovanou lokalitu na nejrušnější městské třídě, naproti významné křižovatce. **V této lokalitě je pro město Hranice výhodné udržet si vliv na podobu stávajících a budoucích objektů, což se nejsnáze realizuje skrze vlastnictví pozemků. Na druhou stranu, vlastnictví pozemku městem Hranice nemusí majitele nemovitosti omezovat v jeho rozvojových záměrech, město má zájem na maximálním užitku veřejných i soukromých záměrů pro obyvatele a návštěvníky města.** (Nešlo by o ojedinělý případ, příklady obdobné součinnosti města jako majitele pozemku a soukromého subjektu jako stavebníka a uživatele budovy v Hranicích již existují.) **Dle ORM je pro město výhodnější pozemky pronajímat i za cenu nižšího finančního zisku, ale s možností ovlivnit podobu a charakter nemovitostí na pozemcích stojících.**

Současně ORM deklaruje vstřícný postoj k případnému rozšíření či výraznější úpravě stávajícího objektu na pozemku parc. č. st. 5144, případně k úpravě okolních veřejných ploch směrem ke zvýšení jejich atraktivity pro občany města.

Z hlediska územního plánu pozemek leží v ploše občanského vybavení pro komerční zařízení malého až středního plošného rozsahu (OM), určené pro stavby a zařízení převážně komerční občanské vybavenosti sloužící např. pro administrativu, obchodní prodej (do 2 000 m² prodejní plochy), ubytování, stravování, nebo služby, pro veřejná prostranství, nebo pro související dopravní a technickou infrastrukturu. Podmíněně sem lze umístit bydlení integrované v objektu občanského vybavení, nebo stavby a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, nebo ochranu obyvatelstva.

Obecně nedoporučujeme prodávat pozemky v zastavěném území města a nezbytné majetkoprávní změny provádět formou směny.

Odbor správy majetku k původní žádosti o prodej pozemku

Manželé mají pozemek od města v pronájmu od 11.10.1999 na dobu neurčitou. Nájemné pro rok 2021 je ve výši 10.986 Kč a je splatné k 30.6.2021.

Město Hranice (vlastník pozemku) a pan (vlastník stavby) mají mezi sebou vzájemně zákonné předkupní právo dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku v platném znění.

Praxi to znamená že, pokud pan uzavře smlouvu se společností Agrochov Jezernice a.s., musí splnit zákonné podmínky tj. nabídnout městu Hranice (jako předkupníkovi) stavbu k odkupu za stejných podmínek za jakých smlouvu se společností Agrochov Jezernice a.s. uzavřel. Toto platí i obráceně tj. pokud by město Hranice uzavřelo kupní smlouvu se

společností Agrochov Jezernice a.s., tak má pan zákonné předkupní právo. Pokud město Hranice předkupní právo uplatní, stane se vlastníkem stavby a stavbu může dále pronajímat atd..

Rada města Hranic dne 18.5.2021 usnesením č. 1708/2021 - RM 62 nedoporučila zastupitelstvu města schválit záměr prodat pozemek parc. č. st. 5144 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 273 m² v k. ú. Hranice.

Dne 11.6.2021 vzala společnost Agrochov Jezernice a.s. svou žádost o koupi pozemku zpět.

Současně dne 11.6.2021 oznámil pan že uzavřel dne 31.5.2021 s Agrochovem Real s.r.o. kupní smlouvu na stavbu občanské vybavenosti č.p. 590 stojící na pozemku města Hranic parc.č. st. 5144 v k. ú. Hranice s cenou prodeje 500.000 Kč, splatností kupní ceny do 14 dnů ode dne podpisu kupní smlouvy.

Kupní smlouva byla dne 2.6.2021 podána na vklad do katastru nemovitostí s tím, že dne 11.6.2021 byla návrh na zápis smlouvy do katastru nemovitostí vzat zpět.

Dle § 2148 Občanského zákoníku odst. 1 platí:

" Předkupník zaplatí kupní cenu v ujednané lhůtě, jinak do osmi dnů po nabídce u věci movité a **u nemovité věci do 3 měsíců po nabídce. Neučiní-li to předkupní právo zanikne.**"

V tomto případě předkupní právo zaniká dnem 11.9.2021.

K návrhu na usnesení:

V případě, že město Hranice uplatní předkupní právo, stane se vlastníkem stavby a stavba splyne s pozemkem. Město bude moci stavbu využít příp. rekonstruovat v souladu s územním plánem.

V případě, že město Hranic neuplatní předkupní právo, může pan stavbu prodat Agrochovu Real s.r.o.. Nájemní smlouva by byla ukončena z důvodu změny vlastníka stavby a měla by být uzavřena nová nájemní smlouva s novým vlastníkem. V nájemní smlouvě si město Hranice může stanovit podmínky pro případnou rekonstrukci budovy. Současně město Hranice by bylo účastníkem řízení v rámci stavebního řízení.

Připomínkové řízení		
Materiál byl projednán (kým)	Dne	Výsledek
Odbor rozvoje města	3. 5. 2021	stanovisko uvedeno v důvodové zprávě
Odbor investic	18. 3. 2021	nemá námitek
OSUŽPD - oddělení životního prostředí	24. 3. 2021	nemá námitek
oddělení právní	16. 6. 2021	připomínky zapracovány

Přílohy:

mapa pozemky města.pdf

