



MATERIÁL

pro zasedání Zastupitelstva města Hranic, dne 7. 9. 2017

Bod programu: 18
Předkládá: Rada města
Okruh zpracovatelů: Odbor správy majetku
Zpracoval: Ing. Radomír Bradáč
Bc. Ludmila Bortlová

Název bodu: Čaputův dvůr - majetkoprávní vztahy

Návrh na usnesení:

Zastupitelstvo města Hranic po projednání:

1. varianty

výkup pozemků parc.č. 1353/2 orná půda o výměře 9.706 m², parc. č. 1358/2 orná půda o výměře 52 m², parc.č. 1359/1 orná půda o výměře 17.580 m² a parc. č. 1359/4 orná půda o výměře 5.890 m² vše v k. ú. Hranice LV 533 ze spoluvlastnictví id. 1/2 Karla Skluzala, bytem Hranice I - Město, Komenského 378 a id.1/2 Pavla Skluzala, bytem Hranice I - Město, Komenského 378 za cenu 360 Kč/m² s tím, že odchylka od ceny obvyklé je zdůvodněna, že pozemky jsou vedeny v územním plánu pro bytovou výstavbu a veřejně prospěšné stavby

a pověřuje starostu města k podpisu smlouvy

T: 09. 11. 2017

O: Ing. Radomír Bradáč

2. schvaluje/neschvaluje

rozpočtové opatření:

a) odd. § 3639	pol. 6130	orj 7	org 30 00000 000000	+ 12.000.000 Kč
b) odd. § 3639	pol. 3111	orj 7	org 30 00000 007073	+ 2.000.000 Kč
c)	pol. 1111	orj 18	org 70 00000 000000	+ 5.000.000 Kč
d)	pol. 1121	orj 18	org 70 00000 000000	+ 1.000.000 Kč
e)	pol. 1121	orj 18	org 70 00000 000000	+ 4.000.000 Kč

ad a) navýšení výdajů na výkupy pozemků

ad b) příjmy z prodeje pozemků

ad c) daň z příjmů fyz. osob placená plátcí (daň ze závislé činnosti)

ad d) daň z příjmů právnických osob

ad e) daň z přidané hodnoty

T: 12. 10. 2017

O: Ing. Radomír Bradáč, Ing. Vladimír Zemek

Předcházející usnesení ve věci:

1783/2017 - RM 57 ze dne 22.8.2017

Důvodová zpráva:

Pan Karel Skluzal, bytem Hranice I- Město, Komenského 378 a pan Pavel Skluzal bytem Hranice I- Město, Komenského 378 mají ve spoluvlastnictví mj. pozemky parc. č. 1353/2 orná půda o výměře 9.706 m², parc. č. 1358/2 orná půda o výměře 52 m², parc. č. 1359/1 orná půda o výměře 17.580 m² a parc. č. 1359/4 orná půda o výměře 5.890 m² vše v k. ú. Hranice LV 533. Celková výměra pozemků činí 33.228 m².

Pozemky se nachází v lokalitě za Čaputovým dvorem viz příloha č.1 snímek mapy.

Rada města Hranic dne 4.7.2017 byla odborem rozvoje města informována o prodeji pozemků Za Čaputovým dvorem.

Rada města Hranic v "Námětech, připomínkách a různém" navrhla jednání s vlastníky pozemků a na základě jednání souhlasí s tím, že bude připraven materiál ve smyslu výkupu pozemků s tím, že bude uvedena orientační cena pro výkupy.

Dne 9.8.2017 se uskutečnilo jednání se spoluvlastníky pozemků za účasti realitní makléřky. Skluzalovi sdělili, že s městem jednájí o výkupu již půl roku a za pozemky požadují částku 360 Kč/m² tj. celkem 11.962.080 Kč. Tato cena je konečná tj. včetně provize realitní kanceláře. Požadují výkup všech čtyř pozemků současně. Sdělili také, že město Hranice jim znemožnilo prodej pozemků stavební uzávěrou - na pozemky již měli kupce.

Vlastníci byli také informováni o standardním postupu města při výkupu pozemků tj. že jejich žádost bude projednána v radě města dne 22.8.2017, následně v zastupitelstvu města dne 7.9.2017. V případě schválení výkupu se finanční prostředky hradí do 30 dnů ode dne podpisu smlouvy posledním účastníkem, že smlouva podléhá registru smluv atd...

Pozemky má v nájmu Hranicko a.s.

Poznámka:

*Rada města Hranic dne 7.3.2017 usnesením č. 1474/2017 - RM 45 pod bodem č. 3 vydala v přenesené působnosti, v souladu s ustanovením § 98 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, **Územní opatření o stavební uzávěře v lokalitě Hranice - Za Čaputovým dvorem - viz příloha č.2 mapa.***

Odbor rozvoje města

Lokalita Za Čaputovým dvorem je územním plánem Hranic určena k bytové zástavbě. Jedná se o jedinou rozvojovou lokalitu Hranic dostatečné velikosti pro rozsáhlejší a dlouhodobé záměry tohoto typu. (Vývoj legislativy v sociální oblasti s největší pravděpodobností dotlačí k přímé či nepřímé aktivitě při výstavbě bytových domů). Velká většina pozemků v oblasti je v soukromém vlastnictví.

Severní část lokality je určena k zástavbě bytovými domy. Město zde v současnosti vlastní strategicky položené, ovšem rozsahem minimální pozemky (dvě cesty a malý pozemek mezi nimi). Ostatní pozemky mají soukromé vlastníky. Celá lokalita je dnes ornou půdou.

Všechny čtyři pozemky mají pro rozvoj města velký význam. Jejich vlastnictví by umožnilo městu výrazně promluvit do vývoje lokality. Jejich rozsah by v případě akutní potřeby a po změně územního plánu umožnil nezávislou výstavbu bytových domů. (V současnosti má město plochu pro výstavbu jednoho malého bytového domu).

Pro rozvoj města by byl vhodný i nákup pouze jedné parcely č. 1353/2, která přiléhá k nemocnici. Je to místo vhodné pro vybudování dopravní a technické infrastruktury pro celé území (například parkoviště).

Odbor správy majetku

V lokalitě Za Čaputovým dvorem je město Hranice vlastníkem pěti pozemků. Z toho tři pozemky parc. č. 1359/3, parc. č. 1396/6 a parc. č. 2396/2 v k.ú. Hranice **získalo město Hranice** od Státního pozemkového úřadu (dříve Pozemkový fond české republiky) **bezúplatně dle zákona č. 95/1999 Sb.**, o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby a o změně zákona č. 569/1991 Sb., o Pozemkovém fondu České republiky, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů a to **za účelem realizace veřejně prospěšných staveb a staveb pro bydlení**. V případě, že město Hranice tyto stavby nezrealizuje, bude muset pozemky státu vrátit.

Odbor správy majetku nemá v rozpočtu města na rok 2017 plánovány prostředky na výkupy pozemků na lokalitu Za Čaputovým dvorem a proto je nutné současně schválit v zastupitelstvu města finanční prostředky na výkup těchto pozemků viz. návrh na usnesení bod 2.

Cena v místě a čase obvyklá dle znalce pro rok 2017 činí:

- parc. č. 1353/2 92 Kč/m² (892.952 Kč);
- parc. č. 1358/2, parc. č. 1359/1 a parc. č. 1359/4 152 Kč/m² (3.575.344 Kč);
Celkem 4.491.818 Kč.

Poznámka:

Cena pozemků parc. č. 1441/2, parc. č. 1441/24, parc. č. 1441/87, parc. č. 1441/88 v k.ú. Hranice dosažena dražbou v roce 2015 činila 87,01 Kč/m².

Povinnost odůvodnit odchylku od obvyklé ceny :

A: situace -obec svůj movitý nebo nemovitý majetek úplatně převádí (prodává)

§ 39 odst. 2 zákona – při úplatném převodu majetku se sjednává cena zpravidla ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, nejde-li o cenu regulovanou státem. Jde-li o cenu nižší než obvyklou musí být odchylka zdůvodněna jinak je právní jednání absolutně neplatné.

B: situace -obec majetek nabývá (výkup) nebo s ním činí jiné dispozice

§ 38 odst.1 zákona o obcích (zákon) - povinnost nakládat s majetkem s péčí řádného hospodáře

Pravidlo „bezodůvodně nedisponovat s majetkem pod cenou“ se uplatní i v případech, v nichž obec určitý majetek nabývá do svého vlastnictví (odůvodnit je nutné i cenu vyšší než je v místě a čase obvyklé).

Obec nemá povinnost formálně zaznamenávat důvody, ale v případě „sporu“ (např. trestního vyšetřování, sporu o náhradu škody apod.) je bude muset prokazovat stejně jako by musela prokazovat reálné naplnění důvodů pro odchylku podle § 39 odst. 2 zákona o obcích.

Odchylka musí být odůvodnitelná, tj. musí být založena na legitimních, objektivních důvodech a současně tyto důvody musejí být prokazatelným způsobem zaznamenány. Dispozice musí být účelná a rozumná (př . pomoc občanům v nouzi , povinnost obce pečovat o všestranný rozvoj a o potřeby svých občanů , povinnost pečovat o rozvoj a zachování obecního majetku), obec nebude výkupem za vyšší cenu poškozena, tj. jestliže takový výkup přinese obci jiné výhody (př. narovnání právních vztahů z minulosti , zamezení sousedským sporům., zvýšení bezpečnosti svých občanů....)

Schvalující orgán musí být předem a prokazatelně informován o tom, že navrhovaná výkupní cena je vyšší než obvyklá cena a jaké jsou konkrétní důvody pro takovou odchylku.

Poznámka:

Dne 16.8.2017 obdržel odbor správy majetku email s vyjádřením: " Bratři Skluzalovi by neměli nic proti tomu, že by si jeden z větších pozemků nechali navždy a obhospodařovali. Není tedy pro město nutné kupovat všechny čtyři pozemky, pokud nechce."

Rada města Hranic dne 22.8.2017 usnesením č.1783/2017 - RM 57

- pod bodem č. 1 doporučuje zastupitelstvu města schválit výkup pozemků parc.č. 1353/2 orná půda o výměře 9.706 m², parc. č. 1358/2 orná půda o výměře 52 m², parc.č. 1359/1 orná půda o výměře 17.580 m² a parc. č. 1359/4 orná půda o výměře 5.890 m² vše v k. ú. Hranice LV 533 ze spoluvlastnictví id. 1/2 Karla Skluzala, bytem Hranice I - Město, Komenského 378 a id.1/2 Pavla Skluzala, bytem Hranice I - Město, Komenského 378 za cenu 360 Kč/m² s tím, že odchylka od ceny obvyklé je zdůvodněna, že pozemky jsou vedeny v územním plánu pro bytovou výstavbu a veřejně prospěšné stavby.

- pod bodem č.2 doporučuje zastupitelstvu města schválit rozpočtové opatření:

- a) odd. § 3639 pol. 6130 orj 7 org 30 00000 000000 + 12.000.000 Kč
- b) odd. § 3639 pol. 3111 orj 7 org 30 00000 007073 + 2.000.000 Kč
- c) pol. 1111 orj 18 org 70 00000 000000 + 5.000.000 Kč
- d) pol. 1121 orj 18 org 70 00000 000000 + 1.000.000 Kč
- e) pol. 1121 orj 18 org 70 00000 000000 + 4.000.000 Kč

ad a) navýšení výdajů na výkupy pozemků

ad b) příjmy z prodeje pozemků

ad c) daň z příjmů fyz. osob placená plátcí (daň ze závislé činnosti)

ad d) daň z příjmů právnických osob

ad e) daň z přidané hodnoty

Připomínkové řízení		
Materiál byl projednán (kým)	Dne	Výsledek
odbor rozvoje města	4. 7. 2017	viz. důvodová zpráva
finanční odbor	11. 8. 2017	viz bod 2 návrhu na usnesení

Přílohy:

Příloha č.1 a č.2 Čaputův dvůr.pdf

Sestava



Mapa v měřítku 1:2500

SOE - Pozice města

* Těžiště na území Hranice dle zákona 95/1994. - území

Seznam parcelních čísel a staveb na nich podle KN

pro které platí stavební uzávěra k.ú. Hranice 25

