

Důvodová zpráva

Předmět převodu

Výkup nemovité věci v k.ú. Poruba, obec Ostrava, a to:

- stavby bez čp/če, jiná stavba, včetně příslušenství (přípojka splaškové kanalizace, septik, dřevěný přístřešek), která stojí na pozemku parc.č. 2801/26. Stavba se nachází v průmyslové zóně při ul. Nad Porubkou (příloha č. 2).

Pozemek parc.č. 2801/26 je ve vlastnictví statutárního města Ostrava, svěřený městskému obvodu Poruba.

Vlastník nemovité věci

XXX.

Žadatel

Odbor investiční Magistrátu města Ostravy (příloha č. 1)

Účel

Výkup pro veřejně prospěšnou stavbu „Propojení Francouzská-Rudná.

Informace

Odbor majetkový eviduje žádost odboru investičního o výkup nemovitých věcí pro veřejně prospěšnou stavbu „Propojení Francouzská-Rudná“, k.ú. Poruba, obec Ostrava.

Jednou z nemovitých věcí je stavba bez čp/če, jiná stavba na pozemku parc.č. 2801/26, k.ú. Poruba, obec Ostrava.

Předmětná stavba je jednopodlažní budova bez podsklepení. Dle sdělení vlastníka je budova napojena na areálové rozvody inženýrských sítí, kanalizace je svedena do vlastního septiku.

V současné době celá stavba slouží k podnikatelským účelům. Část stavby využívá vlastník jako stolařskou dílnu, část pronajímá, za účelem provozování autoservisu včetně kancelářských prostor.

Nájemní smlouva je uzavřena s xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, IČO: 62270559, dále jen „nájemce“, na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtou. Roční nájemné činí 77 760,- Kč. Nájemce má zájem provozovat autoservis v pronajaté části stavby až do zahájení stavby „Propojení Francouzská-Rudná“, tzn. i po převodu stavby do vlastnictví města.

Pozemek parc.č. 2801/26 pod předmětnou stavbou o výměře 287 m² a dále pozemky parc.č. 2801/1 o výměře 177 m² (účelem je umístění přenosného skladu a přístup k budově na pozemku parc.č. 2801/26) a parc.č. 2801/37 o výměře 48 m² (účelem je umístění kontejneru a uskladnění dřeva) užívá pan xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx na základě nájemní smlouvy č. 2003/09/03/1375 uzavřené s městským obvodem dne 3. 1. 2003. Smlouva je uzavřena na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtou. Celková výměra pronajatých pozemků činí 512 m². Nájemné v roce 2019 činilo 27 613,- Kč, tj. cca 54,- Kč/m²/rok. Dle sdělení městského obvodu se inflace v letošním roce z důvodu Covid 19 neuplatňovala.

Zhotovitel projektové dokumentace ke stavbě „Propojení Francouzská-Rudná“ oslovil v roce 2018 vlastníka stavby ve věci jejího odkupu.

V roce 2019 vznesl pan xxxxxxxxxxxx na statutární město Ostrava požadavek na majetkoprávní vypořádání ve výši cca 10 000 000,- Kč. Jednotlivé položky vyčíslil takto (příloha č. 1/1):

1.	tržní hodnota nemovitosti	3.800.000,- Kč;
2.	vybavení nemovitosti – nábytek	15.000,- Kč;
3.	vybavení dílny – strojní zařízení	500.000,- Kč;
4.	ušlý zisk na 10 let v podnikání	4.800.000,- Kč;
5.	ušlý zisk na 10 let za pronájem	624.000,- Kč;
6.	náklady na likvidaci firmy – odvoz a archivace dokladů	5.000,- Kč;
7.	skladové zásoby	10.000,- Kč;
8.	právní služby	dle požadavku.

Znaleckým posudkem č. 2894/027/2019 ze dne 15. 8. 2019 vypracovaným znalcem xxxxxxxxxxxxxxxx byla cena obvyklá stavby stanovena v celkové výši 2 837 280,- Kč, z toho:

- stavba bez čp/če, jiná stavba	2 585 758,- Kč
- vedlejší stavba – přístřešek	113 322,- Kč
- venkovní úpravy	138 200,- Kč.

Dne 16. 10. 2019 proběhlo na odboru majetkovém za účasti manželů xxxxxxxxxxxxxxxx, zástupců odborů majetkového a investičního jednání, na kterém byli manželé xxxxxxxx seznámeni s kupní cenou dle znaleckého posudku a bylo jim rovněž sděleno, že jejich původní požadavek na kupní cenu ve výši cca 10 000 000,- Kč je pro město neakceptovatelný.

Na základě tohoto jednání doručil pan xxxxxxxx odboru majetkovému novou nabídku kupní ceny ve výši 6 688 800,- Kč. Výši kupní ceny pan xxxxxxxx zdůvodnil tím, že v důsledku odkoupení uvedené stavby dojde k faktické likvidaci tradiční a prosperující firmy, která poskytovala obživu nejen jeho rodině, ale také zaměstnancům a spolupracujícím firmám (příloha č. 1/2)

Porada vedení dne 11. 11. 2019 návrh pana xxxxxxxx projednala a jeho návrh neakceptovala. Tato skutečnost byla sdělena jménem náměstka primátora Mgr. Babince panu xxxxxxxx a současně byl požádán, aby svůj požadavek ještě zvážil. Následně proběhlo další jednání mezi panem náměstkem a panem xxxxxxxx.

Z tohoto jednání vzešel požadavek na odbor majetkový na vyhotovení znaleckého posudku na ušlý zisk. Po konzultaci s LPO nechal odbor majetkový zpracovat znalecký posudek dle § 10 zákona č. 184/2006 Sb, o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění).

Kupní cena

Dle níže uvedených znaleckých posudků byla cena stanovena takto:

- cena obvyklá předmětu převodu dle znaleckého posudku č. 1190/11/20 ze dne 6. 3. 2020, vypracovaného společností Ostravská znalecká a.s., dle výše uvedeného zákona, činí 2 570 000,- Kč;
- zjištěná hodnota náhrady stěhovacích nákladů, nákladů spojených se změnou místa podnikání a dalších obdobných nákladů byla dle znaleckého posudku č. 1191/12/20 ze dne

6. 3. 2020, vypracovaného společností Ostravská znalecká a.s., dle výše uvedeného zákona, činí 391 000,- Kč.

Znalecké posudky nejsou přílohou tohoto materiálu, jsou k nahlédnutí na odboru majetkovém.

Smluvní strany si dohodly kupní cenu za předmět převodu v celkové výši 2 961 000,- Kč.

Dne 28. 4. 2020 proběhlo jednání za účasti pana xxxxxxxxxx, náměstka primátora Mgr. Babince a zástupce odboru majetkového, na kterém byl pan xxxxxx seznámen s výše uvedenými znaleckými posudky.

Dne 12. 5. 2020 bylo odboru majetkovému doručeno vyjádření pana xxxxxxxxxx, ve kterém souhlasí s kupní cenou ve výši 2.961.000,- Kč (příloha č. 1/3) a dále požaduje úhradu částky ve výši 6 500,- Kč za vyhotovení průkazů energetické náročnosti.

V souvislosti se zákonem č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů (zákon o finanční kontrole), ve znění pozdějších předpisů, byla provedena předběžná řídicí kontrola před vznikem závazku. Úhrada kupní ceny bude hrazena z finančních prostředků odboru majetkového pro rok 2020.

Doplňující informace

V současné době je ke stavbě „Propojení Francouzská-Rudná“ vedeno řízení o vydání EIA (posouzení vlivu stavby na životní prostředí). Moravskoslezský kraj vydal k EIA závazné stanovisko. Spolek s názvem „Prosíme, přemýšlejte, z.s.“ vznesl námitku o podjatosti úřadu. Příklad byl předán k posouzení ministerstvu životního prostředí. Po vydání EIA bude podána žádost o vydání územního rozhodnutí.

Výkupy pozemků ve vlastnictví třetích osob, na kterých bude umístěna výše uvedená stavba, budou zahájeny po vydání územního rozhodnutí.

Komise pro majetek a hospodářskou správu na svém jednání dne 31. 8. 2020 usnesením č. 42/12 doporučila radě města koupit nemovitou věc v k. ú. Poruba, obec Ostrava pro veřejně prospěšnou stavbu „Propojení Francouzská-Rudná“, dle předloženého materiálu.

Projednáno v radě města

Předložený návrh byl projednán v radě města dne 8. 9. 2020. Rada města na své schůzi souhlasila s návrhem koupit nemovitou věc dle bodu 1) předloženého usnesení a uzavřít kupní smlouvu dle přílohy č. 3 předloženého materiálu.

Upozornění

Tento materiál obsahuje informace podléhající ochraně osobních údajů, které by neměly být zveřejňovány dle zák.č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, jelikož jsou chráněny zák.č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů.