

MATERIÁL DO JEDNÁNÍ ZM

Konané dne: 26. 4. 2018

ZM 18 04 04 06

Název:

Prodej pozemku p.č. 118 k.ú. Děčín – dohadovací řízení

Mimořádný materiál: ☐

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města projednalo návrh na prodej pozemku v k.ú. Děčín formou dohadovacího řízení a

zveřejňuje

záměr města prodat pozemek p.č.118 o vým. 392 m² v k.ú. Děčín formou dohadovacího řízení s tím, že cena stanovená pro prodej pozemku dle „Zásad“ činí 901.600,00 Kč a je výchozí cenou pro toto řízení a

- s podmínkou zatížení části pozemku p.č. 118 k.ú. Děčín věcným břemenem práva chůze a jízdy (služebnost cesty) k nemovitostem na pozemcích p.č. 117, p.č. 119 a p.č. 123/3 k.ú. Děčín;

- s podmínkou, že nabytí účinnosti kupní smlouvy je předložení studie zástavby pozemku p. č. 118 v k. ú. Děčín ze strany kupujícího ve lhůtě 6 měsíců ode dne uzavření kupní smlouvy, přičemž záměr uvedený ve studii bude předložen k vyjádření několika subjektům (městský architekt, komise pro urbanistiku a další). Prodávající na základě vyjádření těchto subjektů rozhodne, zda je záměr kupujícího uvedený ve studii pro prodávajícího akceptovatelný. Jestliže prodávající rozhodne, že záměr kupujícího je pro něj akceptovatelný, potvrdí toto kupujícímu písemně, studie zástavby a souhlas prodávajícího se stanou přílohami této smlouvy a smlouva nabývá účinnosti. Jestliže prodávající rozhodne, že záměr kupujícího pro něj akceptovatelný není, sdělí toto kupujícímu písemně, smlouva nenabude účinnosti a jako celek se k tomuto okamžiku smlouva ruší. Náklady na zpracování studie zástavby hradí kupující. Kupující nemá právo na úhradu těchto nákladů ze strany prodávajícího ani v případě akceptování záměru ze strany prodávajícího ani v případě jeho neakceptování. Kupující nemá právo na úhradu těchto nákladů ze strany prodávajícího ani v případě, že bude tato smlouva zrušena či jinak odpadne. V případě, že kupující započne na pozemku p. č. 118 v k. ú. Děčín realizovat jiný záměr, než který předloží kupujícímu ve studii zástavby, která bude přílohou kupní smlouvy, má prodávající právo od této smlouvy odstoupit. V případě odstoupení od smlouvy je kupující povinen předat prodávajícímu pozemek v původním stavu ke dni podpisu této smlouvy.

- s podmínkou zřízení předkupního práva dle „Zásad“ ve prospěch statutárního města Děčín, a to na dobu 10 let. Předkupní právo bude smluvními stranami dohodnuto jako právo věcné a bude vloženo do katastru nemovitostí.

Stanovisko RM:

Rada města projednala na svém zasedání dne 20. 3. 2018 návrh na prodej pozemku v k.ú. Děčín formou dohádovacího řízení a usnesením č. RM RM 18 06 37 12 doporučila zastupitelstvu města zveřejnit záměr města prodat pozemek p.č.118 o vým. 392 m² v k.ú. Děčín formou dohádovacího řízení s tím, že cena stanovená pro prodej pozemku dle „Zásad“ činí 901.600,00 Kč a je výchozí cenou pro toto řízení a

- s podmínkou zatížení části pozemku p.č. 118 k.ú. Děčín věčným břemenem práva chůze a jízdy (služebnost cesty) k nemovitostem na pozemcích p.č. 117, p.č. 119 a p.č. 123/3 k.ú. Děčín;

- s podmínkou, že nabytí účinnosti kupní smlouvy je předložení studie zástavby pozemku p. č. 118 v k. ú. Děčín ze strany kupujícího ve lhůtě 6 měsíců ode dne uzavření kupní smlouvy, přičemž záměr uvedený ve studii bude předložen k vyjádření několika subjektům (městský architekt, komise pro urbanistiku a další). Prodávající na základě vyjádření těchto subjektů rozhodne, zda je záměr kupujícího uvedený ve studii pro prodávajícího akceptovatelný. Jestliže prodávající rozhodne, že záměr kupujícího je pro něj akceptovatelný, potvrdí toto kupujícímu písemně, studie zástavby a souhlas prodávajícího se stanou přílohami této smlouvy a smlouva nabývá účinnosti. Jestliže prodávající rozhodne, že záměr kupujícího pro něj akceptovatelný není, sdělí toto kupujícímu písemně, smlouva nenabude účinnosti a jako celek se k tomuto okamžiku smlouva ruší. Náklady na zpracování studie zástavby hradí kupující. Kupující nemá právo na úhradu těchto nákladů ze strany prodávajícího ani v případě akceptování záměru ze strany prodávajícího ani v případě jeho neakceptování. Kupující nemá právo na úhradu těchto nákladů ze strany prodávajícího ani v případě, že bude tato smlouva zrušena či jinak odpadne. V případě, že kupující započne na pozemku p. č. 118 v k. ú. Děčín realizovat jiný záměr, než který předloží kupujícímu ve studii zástavby, která bude přílohou kupní smlouvy, má prodávající právo od této smlouvy odstoupit. V případě odstoupení od smlouvy je kupující povinen předat prodávajícímu pozemek v původním stavu ke dni podpisu této smlouvy.

- s podmínkou zřízení předkupního práva dle „Zásad“ ve prospěch statutárního města Děčín, a to na dobu 10 let. Předkupní právo bude smluvními stranami dohodnuto jako právo věčné a bude vloženo do katastru nemovitostí.

Cena:	901 600,00
Návrh postupu:	RM doporučila zveřejnit záměr města prodat pozemek formou dohádovacího řízení

Důvodová zpráva:

Rekapitulace:

- evidována žádost sp. Office House Masaryk Square DC s. r. o., IČO 05697948, Hálkova 269/4, Děčín o prodej pozemku p.č. 118 v k.ú. Děčín na stavbu víceúčelového domu, následně žádost aktualizována – žádost o prodej pouze p.p.č. 118 k.ú. Děčín;

- pozemek p.č. 118 k.ú. Děčín je v evidenci katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří – zbořeniště a slouží pro přístup a příjezd k okolním objektům na pozemcích p.č. 117, p.č. 119 a p.č. 123/3 k.ú. Děčín, tj. nutnost zajištění přístupu a příjezdu k nemovitostem jiných vlastníků při prodeji pozemku formou zřízení věcného břemene – evidována žádost vlastníka nemovitosti na pozemku p.č. 117 k.ú. Děčín o zajištění přístupu;

- v návaznosti na úkol z PVO bylo vyžádáno stanovisko architekta města – návrh řešení na možné využití pozemku p. č. 118 v k.ú. Děčín – doložena prezentace možné zástavby, následně byla vyžádána její aktualizace – dle vyjádření architekta v současné době nelze blíže specifikovat, je možné prověřovat pouze během konkrétního ověřování jednotlivými fázemi projekční přípravy;

- dále byla oslovena Architektonická kancelář, J. z Poděbrad 56/1, Děčín VI, s žádostí o stanovení cenové nabídky za vyhotovení studie zástavby pozemku p.č. 118 k.ú. Děčín – cenový návrh stanoven ve výši 181.500,00 Kč;

- bylo vykonáno společně místní šetření OMH a OKD ke stavu pozemku a způsobu jeho úpravy – zajištění projektové dokumentace, výběr zhotovitele, zasypání sklepních prostorů, dorovnání povrchu;

- usnesením č. ZM 18 01 04 04 ze dne 25. 1. 2018 zveřejněn záměr města prodat pozemek p.č.118 k.ú. Děčín, s podmínkou zatížení části pozemku p.č. 118 k.ú. Děčín věcným břemenem práva chůze a jízdy (služebnost cesty) pro vlastníky nemovitostí na pozemcích p.č. 117, 119 a 123/3 k.ú. Děčín, za cenu dle „Zásad“ a s podmínkou, že budoucí kupující předloží studii zástavby;

- na základě úkolu z PVO bylo vyžádáno stanovisko AKNT – případný prodej pozemku právně ošetřit tak, aby bylo možné takovýto prodej realizovat pouze v takovém případě, že záměr stavebníka bude akceptovatelný ze strany města (vyjádření městského architekta, komise pro urbanistiku a další) - stanovisko přílohou;

- v souladu se „Zásadami“ bude prodej pozemku realizovaný formou dohodovacího řízení s tím, že cena stanovená pro prodej pozemku dle „Zásad“ je stanovena jako cena výchozí pro toto řízení, s podmínkou zřídit věcná břemena pro zajištění přístupu k okolním nemovitostem, s podmínkou zřídit předkupní právo pro město Děčín dle „Zásad“ a s podmínkami uvedenými ve stanovisku AKNT.

OMH – eviduje žádost sp. Office House Masaryk Square DC s. r. o., IČO 05697948, Hálkova 269/4, Děčín o prodej pozemku p.č. 118 v k.ú. Děčín na stavbu víceúčelového domu.

Pozemek p.č. 118 k.ú. Děčín je v evidenci katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří – zbořeniště a slouží pro přístup a příjezd k okolním objektům na pozemcích p.č. 117, p.č. 119 a p.č. 123/3 k.ú. Děčín, přístup a příjezd k nemovitostem jiných vlastníků bude při prodeji pozemku nadále zajištěn zřízením věcného břemene. OMH eviduje žádost vlastníka nemovitosti na pozemku p.č. 117 o zajištění přístupu k nemovitosti z důvodu rekonstrukce objektu.

Na základě úkolu bylo OMH vyžádáno vyjádření odboru stavební úřad k možnosti zástavby pozemku – regulativ podle územního plánu na Masarykovo náměstí a následně byla u architekta města vyžádána její aktualizace. Dle vyjádření architekta v současné době nelze blíže specifikovat, je možné prověřovat pouze během konkrétního ověřování jednotlivými fázemi projekční přípravy.

Dále byla OMH oslovena Architektonická kancelář, J. z Poděbrad 56/1, Děčín VI, s žádostí o stanovení cenové nabídky za vyhotovení studie zástavby pozemku p.č. 118 k.ú. Děčín – cenový návrh stanoven ve výši 181.500,00 Kč. S ohledem na výši cenové nabídky za vyhotovení studie zástavby byla v návrhu na usnesení uváděna podmínka doložení této studie budoucím kupujícím.

OMH ve spolupráci s OKD vykonal dne 30. 11. 2017 místní šetření za účelem vyřešení stavu pozemku a k tomuto OKD uvedl, že s ohledem na území, kde se nacházejí bývalé sklepní prostory je nutné zajistit projektovou dokumentaci a následně provést výběr zhotovitele stavby (zasypání a dorovnání území).

ZM usnesením č. ZM 18 01 04 04 ze dne 25. 1. 2018 zveřejnilo záměr města prodat pozemek p.č.118 k.ú. Děčín, s podmínkou zatížení části pozemku p.č. 118 k.ú. Děčín věcným břemenem práva chůze a jízdy (služebnost cesty) pro vlastníky nemovitostí na pozemcích p.č. 117, 119 a 123/3 k.ú. Děčín, za cenu dle „Zásad“ a s podmínkou, že budoucí kupující předloží studii zástavby.

Na základě úkolu z PVO bylo následně vyžádáno stanovisko AKNT – případný prodej pozemku právně ošetřit tak, aby bylo možné takovýto prodej realizovat pouze v takovém případě, že záměr stavebníka bude akceptovatelný ze strany města (vyjádření městského architekta, komise pro urbanistiku a další) - stanovisko přílohou.

V souladu se „Zásadami“ bude prodej pozemku realizovaný formou dohodovacího řízení s tím, že cena stanovená pro prodej pozemku dle „Zásad“ je stanovena jako cena výchozí pro toto řízení, s podmínkou zřídit věcná břemena pro zajištění přístupu k okolním nemovitostem, s podmínkou zřídit předkupní právo pro město Děčín dle čl. VII/2 „Zásad“ a s podmínkami uvedenými ve stanovisku AKNT.

Jednotlivé lhůty budou adekvátně zvoleny v závislosti na jednotlivých podmínkách kupní smlouvy s tím, že výchozí lhůta pro podání studie navrhuje OMH v délce 6 měsíců ode dne uzavření kupní smlouvy. Tato lhůta byla konzultována i s odborem stavební úřad a je reálná. Po projednání výsledků dohodovacího řízení v orgánech města bude kupní smlouva zpracována a následně bude předložena ke schválení orgánům města, neboť se nejedná o standardní smlouvu.

Jedná se o prodej pozemku p.č. 118 o vým. 392 m2 v k.ú. Děčín.

Návrh ceny dle „Zásad“: (výchozí cena pro dohodovací řízení)

I. cenové pásmo - 2.300,00 Kč/m2, koef. 1,0 - komerce - 901.600,00 Kč – pozemek na stavbu

Nájemní smlouva: 0

Účel dle žádosti: stavba víceúčelového domu

Žadatel: Office House Masaryk Square DC s. r. o., IČO 05697948, Hálkova 269/4, Děčín

Závazky a pohledávky vůči městu: žadatel není veden v evidenci dlužníků města

Vyjádření: ☐

Příloha: 118 dc km
dr_20180307145154.pdf

Komentář: plné znění

Příloha: 118 dc
aknt_20180307145240.pdf

Komentář: plné znění

Příloha: 118 dc km
dr_20180307145154.pdf

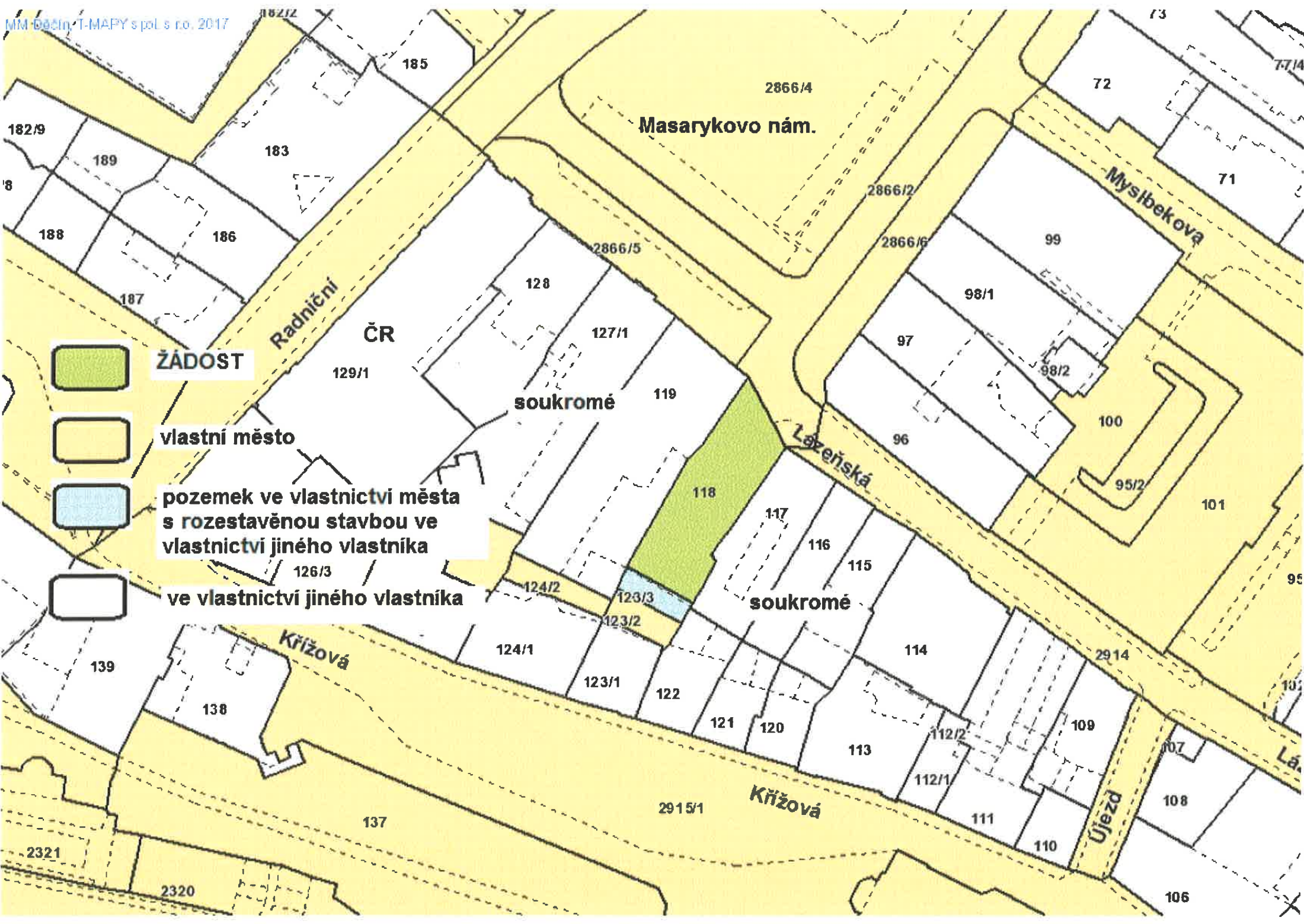
Komentář:

Příloha: 118 an dc
aknt_20180307145240.pdf

Komentář:

Schvalovací cesta:

Zpracoval:	Ing. Martin Kříž	OMH	16.4.2018 11:22 podepsáno	
Předkladatel:	Ing. Jiří Anděl CSc.		16.4.2018 14:35 podepsáno	



Předmět:

FW: prodej pozemku masaryk square

From: Marek Zeman AKNT [mailto:zeman@aknt.cz]

Sent: Thursday, February 22, 2018 4:02 PM

Subject: Re: prodej pozemku masaryk square

STATUTÁRNÍ MĚSTO DĚČÍN MAGISTRÁT MĚSTA DĚČÍN	593
Došlo: 22.02.2018 v 09:06:08 Č.j.: MDC/20693/2018	Odbor
Č.dop.: Listů: 1 Příloh: 0 Druh: písemné	

PRACOVNÍ KO

Dobrý den,

mám za to, že požadavek na účinnost prodeje pozemku až po vyjádření architekta a dalších subjektů a následném shválení městem na základě těchto podkladů uskutečnitelný je. Za tímto účelem bude třeba do kupní smlouvy zakotvit následující či podobné ustanovení:

"Podmínkou nabytí účinnosti této smlouvy je předložení studie zástavby pozemku p. č. 118 v k. ú. Děčín ze strany kupujícího. Záměr uvedený ve studii bude předložen k vyjádření několika subjektům (městský architekt, komise pro urbanistiku a další). Prodávající na základě vyjádření těchto subjektů rozhodne, zda je záměr kupujícího uvedený ve studii pro prodávajícího akceptovatelný. Jestliže prodávající rozhodne, že záměr kupujícího je pro něj akceptovatelný, potvrdí toto kupujícímu písemně, studie zástavby a souhlas prodávajícího se stanou přílohami této smlouvy a smlouva nabývá účinnosti. Jestliže prodávající rozhodne, že záměr kupujícího pro něj akceptovatelný není, sdělí toto kupujícímu písemně, smlouva nenabude účinnosti a jako celek se k tomuto okamžiku smlouva ruší.

Náklady na zpracování studie zástavby hradí kupující. Kupující nemá práv na úhradu těchto nákladů ze strany prodávajícího ani v případě akceptování záměru ze strany prodávajícího ani v případě jeho neakceptování. Kupující nemá právo na úhradu těchto nákladů ze strany prodávajícího ani v případě, že bude tato smlouva zrušena či jinak odpadne."

Rovněž pak bude třeba upravit ve smlouvě sankce za porušení povinností kupujícího, pokud ten následně na pozemku bude realizovat jiný záměr, než který předložil ke smlouvě ve studii zástavby. V takovém případě navrhuji možnost města od smlouvy odstoupit. Formulováno tedy takto:

"V případě, že kupující započne na pozemku p. č. 118 v k. ú. Děčín realizovat jiný záměr, než který předloží kupujícímu ve studii zástavby, která bude přílohou této smlouvy, má prodávající právo od této smlouvy odstoupit. V případě odstoupení od smlouvy je kupující povinen předat prodávajícímu pozemek v původním stavu ke dni podpisu této smlouvy."

Pokud by byly další požadavky v této souvislosti či pokud by bylo nutné zpracovat písemné stanovisko v konsolidovanější formě, učiním tak na žádost během příštího týdne.

S pozdravem,

Mgr. Marek Zeman
advokátní koncipient

Advokátní kancelář Narcis Tomášek & partneři
U Starého mostu 111/4
405 02 Děčín III-Staré Město
tel.: 414 114 019
www.aknt.cz