

MATERIÁL DO JEDNÁNÍ ZM

Konané dne: 20. 9. 2018

ZM 18 07 06 31

Název:

Výkup pozemku p.č. 1923 včetně objektu č.p. 667 Benešovská ul., v k.ú. Děčín - záměr

Mimořádný materiál: ☐

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města projednalo návrh na výkup pozemku p.č. 1923 včetně objektu č.p. 667 v k.ú. Děčín a

schvaluje

záměr výkupu pozemku p.č. 1923 o výměře 768 m² včetně objektu č.p. 667 v k.ú. Děčín, se všemi součástmi a příslušenstvím, z majetku Ústeckého kraje, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem, do majetku města.

Stanovisko RM:

.Rada města na svém zasedání dne 21.08.2018 projednala návrh na výkup pozemku p.č. 1923 včetně objektu č.p. 667 v k.ú. Děčín a usnesením č. RM 18 17 37 43 doporučila zastupitelstvu města schválit záměr výkupu pozemku p.č. 1923 o výměře 768 m² včetně objektu č.p. 667 v k.ú. Děčín, se všemi součástmi a příslušenstvím, z majetku Ústeckého kraje, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem, do majetku města, tj. varianta č. 1.

Dále rada města projednala variantu č. 2, tj. nedoporučení zastupitelstvu města schválit záměr výkupu pozemku p.č. 1923 o výměře 768 m² včetně objektu č.p. 667 v k.ú. Děčín, se všemi součástmi a příslušenstvím, z majetku Ústeckého kraje, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem, do majetku města.

Cena:	
Návrh postupu:	RM doporučila schválit

Důvodová zpráva:

Rekapitulace:

- nabídka Ústeckého kraje na prodej pozemku p.č. 1923 včetně objektu č.p. 667 Benešovská ul., Děčín II, v k.ú. Děčín do majetku města
- jedná se pozemek s budovou bývalého internátu na ul. Benešovská
- cena pro výkup pozemku včetně stavby bude stanovena dle znaleckého posudku o ceně obvyklé - dle sdělení ÚK
- rada města se problematikou zabývala na svém jednání dne 12.06.2018 a odložila své rozhodnutí s tím, že je nutné podrobně prozkoumat všechny okolnosti pro případný výkup
- v 07/2018 byla uskutečněna prohlídka objektu za účasti vedení města, CSS, p.o., OSV a OMH, následně bylo svoláno jednání za účasti všech výše uvedených k projednání vhodnosti získání nemovitostí do majetku města, současně byla zjištěna předpokládaná cena za možný prodej objektu Řecká a další technické podklady.

Město řeší dlouhodobý problém s umístěním Azylového domu ve vilové čtvrti na Letné. Současně město potřebuje rozšířit službu o 4 lůžka pro samotné ženy, která ve městě vůbec není (cíl strategického plánu). Nejekonomičtější varianta byla dostavba přímo v areálu stávajícího AD, proti tomuto se obyvatelé Letné postavili, práce na projektové dokumentaci byly zastaveny.

Zcela nečekaně se objevila nabídka ÚK – prodej pozemku včetně objektu na Benešovské ul. (bývalý internát). K předložení záměru vedou tyto úvahy:

1. Případný volný prodej by mohl vést k rozšíření bydlení ve městě typu ubytovna, což by nějaký soukromý zájemce určitě rád využil. Ubytovny jsou zdrojem sociálních problémů, pravděpodobně by volná kapacita nalákala do města nové jednotlivce či rodiny bez bydlení.
2. Přestěhování AD a Noclehárny z Letné by vyřešilo problémy s umístěním ve vilové čtvrti, včetně navýšení kapacity o 4 lůžka pro ženy. Benešovská ul. tento problém nemá, je zde minimum bytové zástavby.
3. Do vily na Letné je nutné v budoucích letech investovat finanční prostředky ve výši přesahující 5 mil. (vyjádření OMH) a také vyřešit navýšení kapacity.
4. Vila na Letné včetně velkého pozemku, pokud pro ni nebude vhodný jiný záměr města, se může prodat v dohodovacím řízení, čímž se městu vrátí část finančních prostředků.
5. Všichni se na pracovních schůzkách shodli, že objekt na Benešovské ul. je vhodný pro službu Azylový dům a Noclehárna. V budově zůstane i část volné kapacity, tudíž je možné v budoucnu reagovat na změnu zákona, na poptávku či nějaký záměr města v sociální oblasti.

Schválení či neschválení záměru bude sloužit jako impuls pro jednání s Ústeckým krajem o nabídce – máme zájem = budeme jednat o ceně, podmínkách. Nemáme zájem = děkujeme za nabídku, budovu nepotřebujeme, prodáme ji v souladu s Pravidly.

Vyjádření:

OR - k nabídce Ústeckého kraje na prodej pozemku p.č. 1923 o vým. 768 m² v k.ú. Děčín, jehož součástí je stavba čp. 667, která byla z minulosti využívána jako internát sdělujeme, že odbor rozvoje nemá v uvedené lokalitě žádný záměr.

OSU - oddělení územního rozhodování nemá námitek k nabídce Ústeckého kraje na odkup pozemku parc. č. 1923 v katastrálním území Děčín včetně objektu č.p. 667. Úřad územního plánování Magistrátu města Děčín, příslušný dle ust. § 6 odst. 1 písm. g) zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění sděluje, že pozemek se dle platné územně plánovací dokumentace města Děčín nachází v zastavěném území a je součástí zóny SM – smíšená městská zóna. Upozorňujeme, že pozemek se nachází v ochranném pásmu železnice. K výše uvedené nabídce nemáme připomínek. Funkční využití zóny SM dle čl. 8 odst. 1 písm. b) vyhlášky č. 3/2002 o závazné části územního plánu města Děčín:

Přípustné: trvalé bydlení v městských i bytových domech, individuální trvalé bydlení, zařízení obchodu, veřejného stravování, školství, tělovýchovné areály, vybavenost celoměstského a lokálního charakteru (zdravotní a sociální, kulturní, církevní, ubytování), odpovídající komunikační síť (hlavní ulice s charakterem městské třídy), MHD, parkovací plochy, zeleň liniová i plošná, nezbytná technická infrastruktura, Výjimečně přípustné: nerušící provozy drobné výroby a služeb, garáže, čerpací stanice PHM,

Nepřípustné: areály výroby, skladů, dopravních zařízení a rušících výrobních služeb. Prostorové uspořádání: počet podlaží: 3 - 4 intenzita zastavění pozemku v %: 50 Doporučené typy domů: polyfunkční městské domy s odpovídajícím uspořádáním parteru a 50 % trvalým bydlením, bytové domy a „vila“ domy se 100 % trvalým bydlením vymezené regulativy, vyplývající z podmínek příslušného prostoru či lokality.

Poznámka: Pro informaci uvádíme, že rozpracovaný návrh Územního plánu Děčín řadí pozemek do plochy SM – plocha smíšená obytná městská.

OZP - nemá z hlediska životního prostředí námitek k výkupu pozemku p.č. 1923 o vým. 768 m² v k.ú. Děčín, jehož součástí je stavba čp. 667, která byla z minulosti využívána jako internát.

OSV - vyjádřil souhlas se získáním nemovitostí do majetku města, podpořený stanoviskem CSS, p.o. Současně vyčíslil stávající náklady na provoz azylového domu v Řecké ul. a noclehárny. V roce 2018 jsou plánované náklady na AD - 4.277.938,45 Kč, noclehárnu - 1.152.250,00 Kč + energie 373.700,- Kč, celkem tedy 5.803.888,45 Kč za rok 2018. Dále předběžně vyčíslil další náklady spojené s přestěhováním AD do nové nemovitosti - blíže viz stanovisko CSS, p.o.

Pro optimální chod azylového domu by bylo vhodné, aby každá rodina měla svou malou kuchyňskou linku a sporák (8 rodin). To by znamenalo propojit v uvažované nemovitosti vždy dvě vedlejší místnosti a do jedné z nich zavést vodu a odpad.

Kompromisem by mohl být model, kdy vždy dvě sousedící rodiny budou mít společnou kuchyni.

V případě, že žádný z těchto návrhů nebude možné realizovat, bylo by vhodné, aby na patře pro rodiny byly dvě kuchyně (vždy pro 4 rodiny).

Ze zkušeností: kuchyně je neproblematičtější místem střetávání klientů.

Na patře pro rodiny bude mimo pokojů pro matky s dětmi i pokoj pro otce s dětmi, proto je nutné při rekonstrukci sociálních zařízení tato oddělit pro muže a ženy.

V patře samostatných dospělých budou 4 muži a 4 ženy, proto i zde je nutné rozdělit sociální zařízení.

OSK - nemáme návrh využití nabízených prostor pro potřeby škol a školských zařízení zřizovaných statutárním městem Děčín.

OMH - objekt čp. 667 na pozemku p.č. 1923 k.ú. Děčín - ul. Benešovská - byl využíván jako internát pro Střední školu lodní dopravy a technických řemesel v Děčíně VI. Jeho provoz byl ukončen k 31.08.2017 a v současné době je dokončováno vyklizení objektu. Byla zde provozována školní kuchyň s jídelnou a ubytování studentů. Objekt je stále napojen na síť. Dle sdělení ÚK nebyl prodej této nemovitosti stále projednán v orgánech kraje a v současné době jsou připravovány podkady pro prodej, který bude v případě zájmu města realizován formou přímého prodeje.

OMH zpracoval případné náklady nutné na opravu objektu azylového domu v Řecké ul. č.p. 1216/19: Předpokládá se, že nebude řešena změna dispozic objektu. Ve stávajícím objektu je nutno provést tyto stavební opravy, které nemají vliv na plánovanou výstavbu nového objektu:

- Statické zajištění: 1.700.000,- Kč

- Zateplení objektu včetně částečné výměny oken: 1.800.000,- Kč

- Odvlhčení suterénu: 900.000,- Kč

- Oprava opěrné zdi včetně plotu a zpevněných ploch: 700.000,- Kč

Celkem stavební náklady včetně DPH: 5.100.000,- Kč

Pro zvýšení kapacity AD Řecká ul. jsou plánovány stavební úpravy ve výši cca 2.000.000,- Kč, toto bylo řešeno odborem rozvoje.

V souvislosti s uvažovaným získáním nemovitostí do majetku města a využitím objektu ul. Benešovská pro případný přesun AD Řecká ul., zajistil OMH předběžné ocenění obvyklou cenou objektu čp. 1216 Řecká ul., návrh byl určen soudním znalcem ve výši 5.600.000,- Kč, kdy tento objekt by mohl být následně zbytným majetkem města a mohlo by dojít k jeho prodeji.

Současně OMH zajistil i obdobný předběžný cenový návrh obvyklé ceny pro nemovitosti na Benešovské ul., pozemek p.č. 1923 včetně čp. 667 ve výši 9.000.000,- Kč - 9.500.000,- Kč, což by mohla být pro případné získání nemovitostí do majetku města cena stanovená znaleckým posudkem tak, jak ji v této fázi předpokládá Ústecký kraj.

OMH rovněž předběžně stanovil nejnutnější stavební úpravy, které je nutné zajistit pro využívání objektu, avšak v těchto předpokládaných nákladech nejsou zahrnuty stavební práce, související s případnými stavebními úpravami nově zřizovaných sociálních zařízení, kuchyní apod. dle předpokladů OSV-CSS p.o. -

blíže viz příloha - odhad finančních nákladů na základní stavební práce.

Jedná se o výkup pozemku p.č. 1923 o vým. 768 m² včetně objektu č.p. 667 v k.ú. Děčín.

Cena za výkup - dle znaleckého posudku o ceně obvyklé, který bude vyhotoven.

Vlastník : Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem

Vyjádření: ☐

Příloha:

Komentář:

Příloha:

Komentář:

Příloha:

Komentář:

Příloha:

Komentář:

Příloha:

Komentář:

Příloha:

Komentář:

Příloha:

Komentář:

Příloha:

Komentář:

Schvalovací cesta:

Zpracoval:	Ing. Martin Kříž	OMH	10.9.2018 14:43 podepsáno	
Předkladatel:	Ing. Jiří Anděl CSc.		11.9.2018 08:47 podepsáno	

ODHAD NÁKLADŮ

Plánované náklady na rok 2018 – azylový dům	4 277 938,45
Plánované náklady na rok 2018 – noclehárna	1 152 250,00
Celkové plánované náklady na rok 2018 - AD + NOC	5 430 188,45
Plánované náklady na energie na rok 2018 – azylový dům	338 000,00
Plánované náklady na energie na rok 2018 – noclehárna	35 700,00
Celkové plánované náklady na energie na rok 2018 – AD + NOC	373 700,00
Nejnutnější doplnění vybavení při přestěhování	400 000,00
Nárůst tržeb při zvýšení kapacity o 4 ženy	146 000,00
Navýšení mzdových nákladů o 1/2 úvazku na úklid	126 000,00
Odhadovaný nárůst ročních nákladů za energie	330 000,00

ODHAD FINANČNÍCH NÁKLADŮ NA ZÁKLADNÍ STAVEBNÍ PRÁCE

OBJEKT Č.P. 667 V K.Ú. Děčín, ulice Benešovská

	počet	jednotková cena	cena celkem	specifikace
Okna, venkovní dveře:	19	15 000	285 000	velká zakulacená
	22	13 000	286 000	velká obdélník
	25	10 000	250 000	střední obdélník
	9	3 000	27 000	sklepní
	2	15 000	30 000	luxfery (výměna za okna)
	2	35 000	70 000	dveře vstupní dvoukřídlové
	5	6 000	30 000	malý obdélník
	1	15 000	15 000	dveře vstupní jednokřídlové
	2	6 000	12 000	malý obdélník na stojato
	ostatní náklady:		445 000	parapety, klempířina,...
	sumarizace:		1 450 000	
Topení:	70	6 000	420 000	radiátory včetně rozvodů
	1	600 000	600 000	kotelna včetně regulace a hlavních rozvodů
	sumarizace:		1 020 000	
Podlahy:	460	900	414 000	2. a 3.NP (cca 230m ² jedno podlaží)
	200	900	180 000	1. NP
	sumarizace:		594 000	(nové PVC včetně stěrky)
Malby:	2500	76	190 000	odhad cca 2500m ²
	sumarizace:		190 000	
Ostatní drobné opravy a údržba:			996 000	soc. zařízení, vnitřní dveře, elektro,..
Jedná se pouze o finanční odhad stavebních nákladů, které je nutno řešit co nejdříve po případném převzetí objektu. Není zde počítáno s dispozičními úpravami, a to včetně kuchyně a jídelny, nejsou započítány ani venkovní úpravy dvorní části, zateplení, klempířské prvky a ostatní vyvolané stavební práce. Tyto je možno vyčíslit až na základě přesně stanovených požadavků na úpravy, stanovení priorit a dle zpracované projektové dokumentace. Je zde vycházeno z podané informace stávajícím majitelem s ohledem na platnost revizí.				
CELKEM:		4 250 000 Kč		
Zpracoval Ing. Martin Kříž - srpen 2018				

Zpracoval Ing. Martin Kříž - srpen 2018

Azylový dům a noclehárna

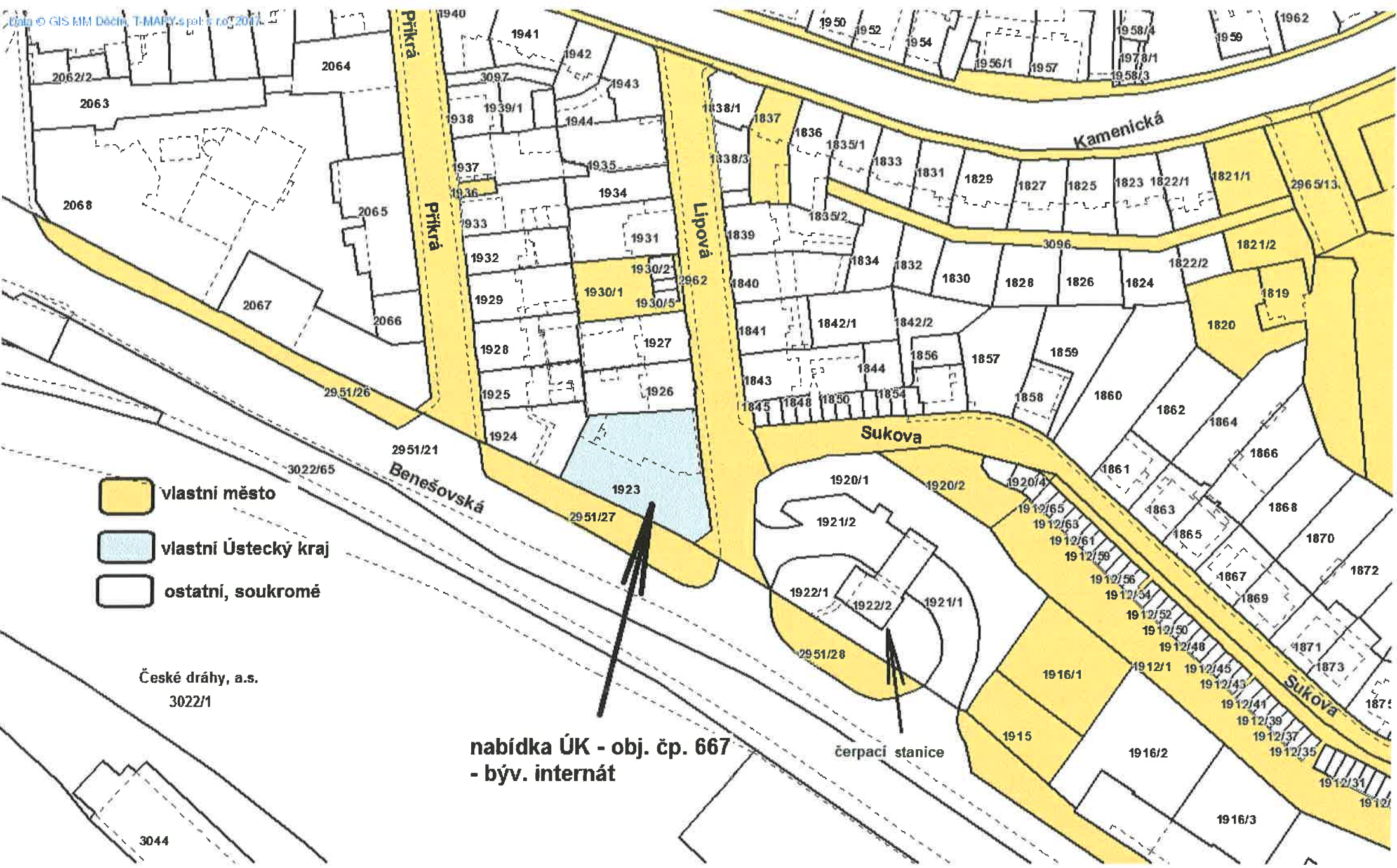
Plánované náklady na rok 2018 – azylový dům	4 277 938,45
Plánované náklady na rok 2018 – noclehárna	1 152 250,00
Celkové plánované náklady na rok 2018 - AD + NOC	5 430 188,45
Plánované náklady na energie na rok 2018 – azylový dům	338 000,00
Plánované náklady na energie na rok 2018 – noclehárna	35 700,00
Celkové plánované náklady na energie na rok 2018 – AD + NOC	373 700,00
Nejnutnější doplnění vybavení při přestěhování	400 000,00
Nárůst tržeb při zvýšení kapacity o 4 ženy	146 000,00
Navýšení mzdových nákladů o ½ úvazku na úklid	126 000,00
Odhadovaný nárůst ročních nákladů za energie	330 000,00

Pro optimální chod azylového domu by bylo vhodné, aby každá rodina měla svou malou kuchyňskou linku a sporák (8 rodin). To by znamenalo propojit vždy dvě vedlejší místnosti a do jedné z nich zavést vodu a odpad. Kompromisem by mohl být model, kdy vždy dvě sousedící rodiny budou mít společnou kuchyni. V případě, že žádný z těchto návrhů nebude možné realizovat, bylo by vhodné, aby na patře pro rodiny byly dvě kuchyně (vždy pro 4 rodiny). Ze zkušeností je kuchyně neproblematičtějším místem střetávání klientů.

Na patře pro rodiny bude mimo pokojů pro matky s dětmi i pokoj pro otce s dětmi, proto je nutné při rekonstrukci sociálních zařízení tato oddělit pro muže a ženy.

V patře samostatných dospělých budou 4 muži a 4 ženy, proto i zde je nutné rozdělit sociální zařízení.





**nabídka ÚK - obj. čp. 667
- býv. internát**



STK
STANISLAV
BRENO
RYKO

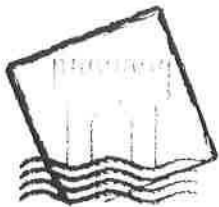
LÍPOVA
ořech II.







H
13 LIBEREC 68
Č.KAMENICE 18



Ústecký kraj

STATUTÁRNÍ MĚSTO DĚČÍN MAGISTRÁT MĚSTA DĚČÍN	549
Došlo: 28.05.2018 v 08:51:50	Odbor
Č.j.: MDC/53414/2018	Zprac.
Č.dop.: RR284043737CY	
Listů: 1 Příloh: 0	
Druh: písemné	



Krajský úřad, Velká Hradební 3118/48, 400 02 Ústí nad Labem
odbor majetkový

Statutární město Děčín
Vážená paní
Mgr. Marie Blažková
primátorka města
Mírové náměstí 1175/5
405 38 Děčín IV

Datum: 24.05.2018
Evidenční číslo: Jednací číslo:
87404/2018/KUUK /V10 163/MAJ/2018
Vyřizuje/linka: Ing. Vladislava Zeilerová / 411
E-mail: zeilerova.v@kr-ustecky.cz

Nabídka majetku

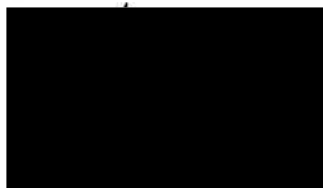
Vážená paní primátorko,

dovoluji si Vás informovat, že Ústecký kraj jako vlastník pozemku p.č. 1923, jehož součástí je stavba Děčín II-Nové Město, č.p. 667, v k.ú. Děčín navrhl z důvodu nepotřebnosti těchto nemovitostí pro další činnost kraje jejich prodej, který se bude realizovat v souladu s „Pravidly pro prodej nemovitostí a jejich částí z majetku Ústeckého kraje“.

Dovoluji si Vás požádat o sdělení, zda by mělo Statutární město Děčín zájem o koupi těchto nemovitostí za kupní cenu rovnající se ceně obvyklé (tržní), která bude stanovena znaleckým posudkem. Vaše stanovisko zašlete, prosím, v nejbližším možném termínu na adresu Krajského úřadu Ústeckého kraje s uvedením této spisové značky **MAJ/163/2018/Zei** nebo na e-mailovou adresu zeilerova.v@kr-ustecky.cz.

V případě dotazů se obraťte na kontakt uvedený v záhlaví tohoto dopisu.

S pozdravem



Mgr. Ing. Jindřich Šimák
vedoucí odboru majetkového