

Konané dne: 14. 12. 2023

ZM 23 12 05 10

Název:

Pozemek p.č. 786 k.ú. Děčín - jeho užívání, dohoda o smíru v soudním sporu o vyklizení a vydání bezdůvodného obohacení (hala Vokolkova)

Mimořádný materiál:

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města projednalo problematiku užívání pozemku p.č. 786 k.ú. Děčín a objektu na tomto pozemku ve vlastnictví jiného subjektu a

schvaluje

uzavření dohody o smíru mezi městem Děčín, vlastníkem pozemku p.č. 786 k.ú. Děčín, a společností DP Consulting s.r.o., Orlická 1674/4, 25101 Říčany, vlastníkem stavby na pozemku p.č. 786 k.ú. Děčín, ve smyslu:

- nabytí objektu formou daru - rozestavěná budova - na pozemku p.č. 786 k.ú. Děčín z vlastnictví DP Consulting s.r.o., Orlická 1674/4, 25101 Říčany do vlastnictví města a
- prominutí poplatku za užívání pozemku bez právního nároku ve výši 83.520,10 Kč (období 22.2.2022 - 20.2.2023) + 70.878,00 Kč (období 21.2.2023-31.12.2023) + ostatní náklady, společnosti DP Consulting s.r.o., Orlická 1674/4, 25101 Říčany

Stanovisko RM:

Rada města usnesením č. RM 23 20B 37 01 ze dne 12.12.2023 doporučila zastupitelstvu města schválit uzavření dohody o smíru mezi městem Děčín, vlastníkem pozemku p.č. 786 k.ú. Děčín, a společností DP Consulting s.r.o., Orlická 1674/4, 25101 Říčany, vlastníkem stavby na pozemku p.č. 786 k.ú. Děčín, ve smyslu: - nabytí objektu formou daru - rozestavěná budova - na pozemku p.č. 786 k.ú. Děčín z vlastnictví DP Consulting s.r.o., Orlická 1674/4, 25101 Říčany do vlastnictví města a - prominutí poplatku za užívání pozemku bez právního nároku ve výši 83.520,10 Kč (období 22.2.2022 - 20.2.2023) + 70.878,00 Kč (období 21.2.2023-31.12.2023) + ostatní náklady, společnosti DP Consulting s.r.o., Orlická 1674/4, 25101 Říčany.

Cena:	
Návrh postupu:	RM doporučila

Důvodová zpráva:

Statutární město Děčín evidovalo nájemní smlouvu č. 786-101/2013 ze dne 26.02.2013 na pronájem pozemku p.č. 786 k.ú. Děčín, pozemek pod stavbou ve vlastnictví nájemce, tedy DP Consulting s.r.o., za účelem výkonu vlastnického práva k rozestavěné tělocvičně, na dobu neurčitou za nájemné ve výši 1.177,00 Kč/rok.

Tento nájemní vztah byl ukončen výpovědí. Nedošlo k předání vyklizeného pozemku, tedy odstranění stavby, z tohoto důvodu je i nadále účtován poplatek za užívání pozemku bez právního nároku ve výši 82.390,- Kč/rok. Vzhledem k tomu, že nedošlo v řádném termínu k předání vyklizeného pozemku zpět pronajímateli a nedošlo ani k dohodě s vlastníkem stavby o případném získání stavby do majetku města, a to i přes několikrát jednání se zástupci vlastníka, probíhá v současné době soudní řízení ve věci vyklizení pozemku a dále o zaplacení částky 83 520,10 Kč s příslušenstvím.

Dne 11.09.2023 na soudním řízení byl sdělen právním zástupcem vlastníka rozestavěné stavby návrh na smírné řešení, a to právě bezúplatným převodem rozestavěné stavby do majetku města. Následně rada města v 09/2023 projednala návrh nabytí rozestavěné haly. Dále bylo v rámci uzavření smíru řešeno znění dohody, kdy následně právní zástupce protistrany sdělil, že požadují jako protihodnotu pozemek v k.ú. Děčín Staré Město. Na toto bylo ve spolupráci s vedením města a AKNT odpovězeno právním zástupcem města, že město nemá o takovou dohodu zájem a i nadále bude tedy vše řešeno soudní cestou.

Dne 11.12.2023 proběhlo soudní řízení, ze kterého vyplynulo, že protistrana je ochotna přistoupit na avizovanou dohodu a uzavření smíru ve smyslu jak je uvedeno v návrhu na usnesení. Z tohoto důvodu je vhodné vše řešit neprodleně a tedy do nejbližšího jednání zastupitelstva města předložit návrh na uzavření smíru.

Stavba dnes vykazuje známky naprosté devastace a naléhavého nebezpečí z prodlení.

OMH předkládal materiál na výkup nemovitosti do jednání rady města dne 22.10.2019 pod usnesením č. RM 19 18 37 12, který byl projednán, ovšem nebylo přijato žádné usnesení - součástí byly i informace k možné další výstavbě sportovní haly. Z tohoto důvodu poskytuje OMH původní důvodovou zprávu včetně všech příloh v samostatné příloze tohoto materiálu.

Vzhledem k tomu, že dle aktuálního výpisu z KN je nemovitost již očištěna od původních omezení - zástav, ovšem je zde omezení nové, bude nutné nejprve s vlastníkem vyřešit tento nedostatek tak, aby město mohlo uvedený majetek získat. S ohledem na vyslovenou nabídku je reálný předpoklad, že k očištění stavby dojde. Dle sdělení protistrany bude tato vada odstraněna před podpisem dohody o smíru.

V původním materiálu z roku 2019 byla konstruována cena za novou halu včetně nákladů na možný výkup a demolici stávající stavby v předpokládané výši 36,9 mil. Kč. Z této částky lze tedy odečíst náklady na výkup, tj. 5,8 mil. Kč, náklady na demolici za předpokladu ponechání základové desky byly vypočteny částkou 2,5 mil Kč v cenách roku 2019.

Účel : sjednocení vlastnictví

Vlastník stavby a bývalý nájemce pozemku: DP Consulting s.r.o., se sídlem Orlická 1674/4, Říčany, IČO 24188051

Cena za úhradu poplatku za užívání pozemku bez právního nároku: pozemek k podnikání - dle „zásad“, tj. J/250 - území veřejného zájmu s koef. 1,4 drobné podnikání - 250,00 Kč/m² x 1,4 x 1177 m²= 411.950,00 x 0,2 (20%)=82.390,00 Kč/rok (stavba neslouží pro sportovní účely, vlastníkem obchodní společnost)

Vyjádření:

Příloha:

Komentář:



Příloha:

Komentář:

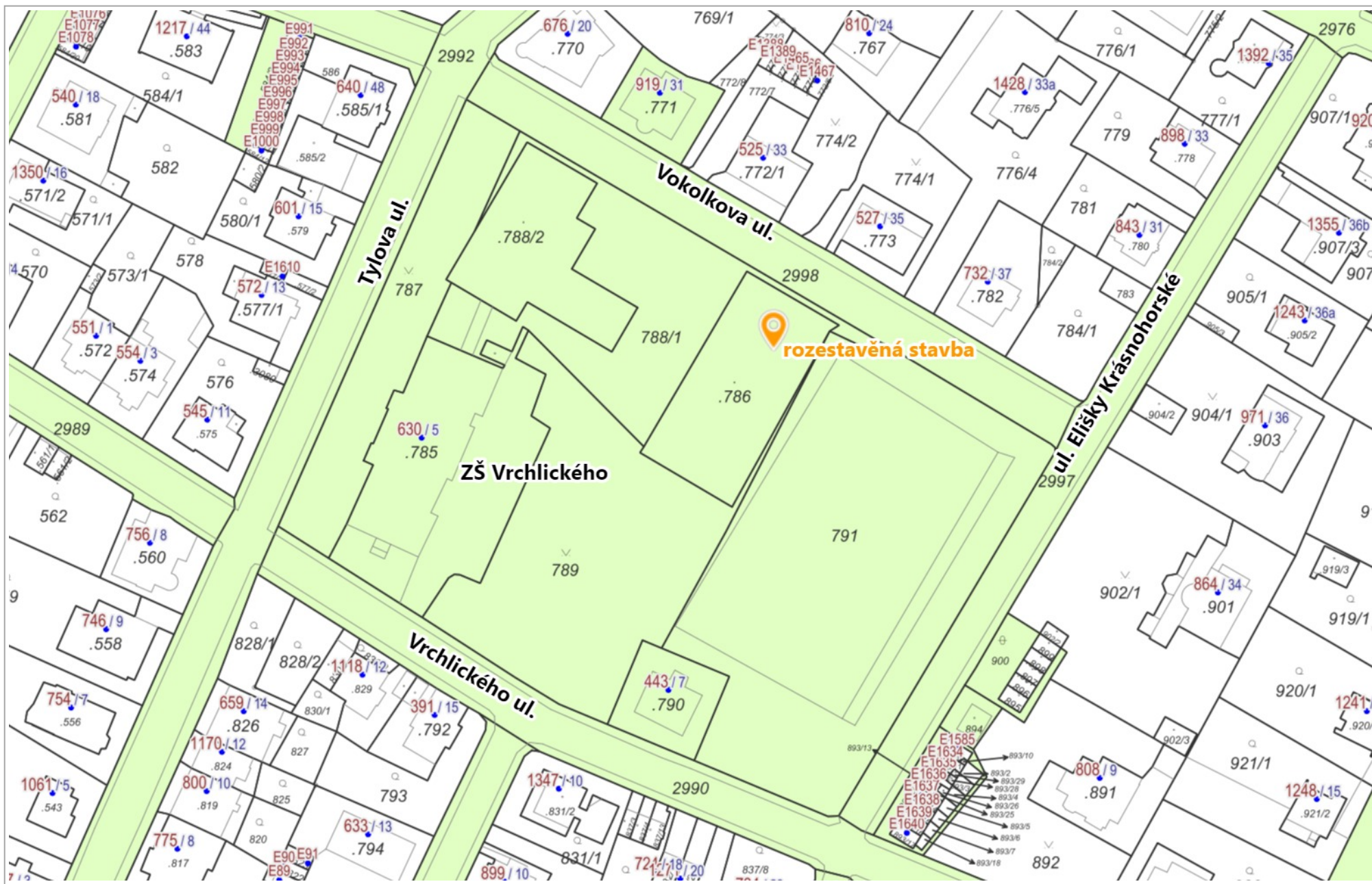
Příloha:

Komentář:

Schvalovací cesta:

Zpracoval:	Bc. František Kučera	OMH	12.12.2023 10:49 podepsáno	
Předkladatel:	Ing. Ondřej Smíšek		12.12.2023 11:07 podepsáno	

typ zobrazení anonymně



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 12.09.2023 06:35:02

Vyhотовeno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy
ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0421 Děčín

Obec: 562335 Děčín

Kat.území: 624926 Děčín

List vlastnictví: 1907

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo DP CONSULTING s.r.o., Orlická 1674/4, 25101 Říčany	24188051	

B Nemovitosti

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

rozestav.

786, LV 10001

rozsáhlé chráněné území

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:

Podmíněná, pohledávka z titulu nároku na zaplacení odměny za zprostředkování obchodu na základě zprostředkovatelské smlouvy ze dne 30.10.2021, až do výše 9.000.000,-Kč.

Oprávnění pro

Semera Čeněk Bc., Vítězství 219, Děčín XXXII-Boletice
nad Labem, 40711 Děčín, RČ/IČO: 721101/2380

Povinnost k

Stavba: rozestav. na parc. 786

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 28.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.03.2023 12:35:19. Zápis proveden dne 22.03.2023.

V-880/2023-502

Pořadí k 01.03.2023 12:35

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 14.05.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 14.05.2012.

V-1494/2012-502

Pro: DP CONSULTING s.r.o., Orlická 1674/4, 25101 Říčany

RČ/IČO: 24188051

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - **Bez zápisu**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 12.09.2023 06:35:02

Okres: CZ0421 Děčín

Obec: 562335 Děčín

Kat.území: 624926 Děčín

List vlastnictví: 1907

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín, kód: 502.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 12.09.2023 06:49:52

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Ověřuji pod pořadovým číslem 50/2023, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z listů, odpovídá výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

V dne

Podpis Razítko

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

Původní důvodová zpráva k materiálu č. RM 19 18 37 12 ze dne 22.10.2019:

Rekapitulace:

- OMH v 05/2018 předkládal do jednání rady města informace, týkající se možného řešení výstavby sportovní haly v ul. Vokolkova a tyto vzala rada města usnesením č. RM 18 10 37 21 ze dne 29.05.2018 na vědomí;
- Stávající objekt sportovní haly čp. 1384 na p.č. 786 k.ú. Děčín je v majetku společnosti DP CONSULTING s.r.o. Říčany, dle projednávání problematiky s jednatelem společnosti má společnost vazbu na osobu pana Milana Kubičky (dřívější nájemce pozemku p.č. 118 k.ú. Děčín - Masarykovo nám., Děčín I);
- pozemek p.č. 786 zast. plocha, o výměře 1177 m² v k.ú. Děčín je v majetku statutárního města Děčín;
- OMH několikrát jednal s vlastníkem haly o snížení ceny za uvedenou nemovitost, avšak neúspěšně; vzhledem k tomu je v usnesení uvedena původně požadovaná částka;
- s ohledem na všechny varianty možné budoucí výstavby nové sportovní víceúčelové haly, se OMH přiklání k tomu, aby statutární město Děčín uvedenou nemovitost získalo do vlastnictví a tím ucelilo areál sportovišť s areál ZŠ Vrchlického - viz níže popis.

Objekt, který je nyní v havarijním stavu, je tvořen typovou ocelovou konstrukcí HARD s opláštěním. Výrobce byly RD Jeseník. Dle posledních jednání by nemovitost byla společnost ochotna městu prodat za cenu dle ZP, tj. cca 5,7 mil. Kč.

Nemovitost (objekt haly) je zatížena pohledávkami a zástavními právy, které by však byly v době prodeje vyřešeny a vymazány - přílohou výpis z katastru nemovitostí.

V případě získání objektu do vlastnictví města by bylo nutno detailně prověřit stávající stav konstrukce včetně základů a přípojek a dle tohoto navrhnout celkový stavebně technický postup včetně architektonického návrhu konstrukce haly a navazujících vyvolaných stavebních úprav.

Předpoklad finančních nákladů pro výstavbu cca 36.800 tis. Kč - viz příloha - tabulka. Tato částka je orientační, jedná se o předběžné zaokrouhlené propočty.

Místním šetřením bylo zjištěno, že stávající hala je umístěna části Děčín – Nové Město mezi ulicemi Tylova, Vrchlického, El. Krásnohorské a Vokolkova, kdy v tomto bloku se nachází pouze areál ZŠ Dr. Miroslava Tyrše včetně objektu školní družiny a parku, dětské hřiště, venkovní sportovní areál a zmiňovaná nevyužívaná hala v havarijním stavu.

Z uvedeného je zřejmé, že zprovoznění sportovní haly by bylo v dané lokalitě ideálním řešením. Ve spolupráci se zástupci DI PČR byla prověřena možnost dopravní úpravy s ohledem na rozšíření parkovacích míst v dané lokalitě a bylo zjištěno, že při provedení drobných stavebních úprav a zjednosměrnění celé ulice Vokolkova by zde mohlo být cca 40 parkovacích míst pro osobní vozidla (včetně tělesně postižených). Stání malých autobusů by bylo možno řešit v rámci studie např. úpravou využití zpevněných ploch v areálu školy. Podrobnosti by stanovila až zpracovaná studie, ale počet parkovacích míst by dle platných norem vyhovoval.

Podzemní parkoviště by bylo ekonomicky nevýhodné a technicky velmi náročné.

Stávající rozměry haly (cca 40x25m) by mohly být zachovány, ale při výstavbě nové haly by bylo vhodné tuto prodloužit, případně i částečně rozšířit, a tím zvětšit prostor pro tribunu a pro zázemí (šatny, sociální zařízení, občerstvení,..).

Minimální vnitřní rozměry multifunkčního hřiště pro florbal, basketbal, badminton, nohejbal a tenis jsou bez zázemí 36x18m. Tomuto by stávající objekt, bez zázemí, vyhovoval.

Cena za výkup je cena uvedená vlastníkem, jak je již výše zmíněno. OMH jednal o možném snížení ceny, ovšem bez úspěchu, a proto by bylo vhodné ještě zajistit kroky ze strany vedení města, které by mohly vést k jejímu snížení.