



MATERIÁL

pro zasedání Zastupitelstva města Hranic, dne 22. 2. 2018

Bod programu: 23
Předkládá: Rada města
Okruh zpracovatelů: Odbor správy majetku
Zpracoval: Ing. Radomír Bradáč
Martina Křižanová

Název bodu: **Výkup pozemků - Struhlovsko**

Návrh na usnesení:

Zastupitelstvo města Hranic po projednání:

1. varianty

Varianta A)

1. r e v o k u j e

usnesení č. 590/2017-ZM 24 ze dne 12.10.2017

2. s c h v a l u j e

výkup pozemků v lokalitě sídliště Struhlovsko v Hranicích dle přílohy č. 2 důvodové zprávy za cenu 300 Kč/m² (odchylka od ceny v místě a čase obvyklé je zdůvodněna v příloze č. 3 důvodové zprávy).

Varianta B)

t r v á na usnesení č. 590/2017-ZM 24 ze dne 12.10.2017

T: 22. 03. 2018

O: Ing. Radomír Bradáč

Důvodová zpráva:

Vlastníky pozemku parc.č. 1313/4 orná půda o výměře 353 m² v k.ú. Drahotuše jsou:

- id. 1/3 -
- id. 1/3 -
- id. 1/3 -

Pozemek se nachází v lokalitě Struhlovsko (viz příloha č. 1).

Zastupitelstvo města usnesením č. 590/2017-ZM 24 ze dne 12.10.2017 **schválilo výkup pozemků v lokalitě Struhlovsko za cenu 150 Kč/m²** dle přílohy č. 2 důvodové zprávy.

Odbor správy majetku v souladu s výše uvedeným usnesením zastupitelstva města požádal vlastníky pozemků v lokalitě Struhlovsko o uzavření kupních smluv na prodej pozemků za cenu 150 Kč/m².

Kupní smlouva ve věci výkupu pozemků za cenu 150 Kč/m² byla uzavřena s:

- panem (id. 4/10 parc.č. 600/8 a id. 4/10 parc.č. 600/12 v k.ú. Hranice),
- paní (id. 4/24 parc.č. 1313/6 v k.ú. Drahotuše, id. 1/2 parc.č. 585/5 a id. 1/2 parc.č. 591/2 Hranice),
- společností Farma Duha, s.r.o. (id. 1/2 parc.č. 1313/7 v k.ú. Drahotuše).

Paní odboru správy majetku sdělila, že **nesouhlasí s cenou 150 Kč/m² pozemku.**

Dne 4.12.2017 obdržel odbor správy majetku **žádost paní o výkup** id. 1/2 pozemku parc.č. 585/5 orná půda o výměře 509 m² a id. 1/2 pozemku parc.č. 591/2 orná půda o výměře 466 m² vše v k.ú. Hranice a dále id. 6/24 pozemku parc.č. 1313/6 orná půda o výměře 185 m² v k.ú. Drahotuše **za cenu 300 Kč/m².**

Žádost paní byla předložena radě města k projednání. Rada města Hranic usnesením č. 2037/2017-RM 66 ze dne 19.12.2017 pod:

- **bodem č. 1 - doporučila zastupitelstvu města revokovat** usnesení č. 590/2017-ZM 24 ze dne 12.10.2017 **v části týkající se výkupu** id. 1/2 pozemku parc.č. 585/5 orná půda o výměře 509 m² a id. 1/2 pozemku parc.č. 591/2 orná půda o výměře 466 m² vše v k.ú. Hranice a dále id. 6/24 pozemku parc.č. 1313/6 orná půda o výměře 185 m² v k.ú. Drahotuše **z vlastnictví paní, za cenu 150 Kč/m² do vlastnictví města Hranic**
- **bodem č. 2 - doporučila zastupitelstvu města schválit** výkup id. 1/2 pozemku parc.č. 585/5 orná půda o výměře 509 m² a id. 1/2 pozemku parc.č. 591/2 orná půda o výměře 466 m² vše v k.ú. Hranice a dále id. 6/24 pozemku parc.č. 1313/6 orná půda o výměře 185 m² v k.ú. Drahotuše **z vlastnictví paní, za cenu 300 Kč/m² do vlastnictví města Hranic.**

Dne 9.12.2017 obdržel odbor správy majetku **stanovisko společnosti Czech Partner s.r.o., která nesouhlasí s prodejem** pozemku parc.č. 602/4 v k.ú. Hranice **za cenu 150 Kč/m²** a to z důvodu, že **cena je výrazně nižší než vstupní náklady na koupi pozemku.**

Poznámka:

*Společnost CzechPartner s.r.o. pozemek parc.č. 602/4 o výměře 894 m² v k.ú. Hranice získala v dražbě od Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových za cenu 253.575 Kč tj. **cca 284 Kč/m².***

Dne 28.12.2017 obdržel odbor správy majetku **žádost paní o výkup** id. 1/3 pozemku parc.č. 1313/4 v k.ú. Drahotuše **za cenu 300 Kč/m².**

Dne 16.1.2018 obdržel odbor správy majetku **žádost paní o výkup** id. 1/3 pozemku

parc.č. 1313/4 v k.ú. Drahotuše **za cenu 300 Kč/m².**

Cena pozemků v lokalitě Struhlovsko v místě a čase obvyklá pro rok 2018 činí 142 Kč/m².

Poznámka:

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 „bezduvodně 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.

Rada města usnesením č. č. 2113/2018-RM 68 ze dne 6.2.2018:

- **bod č. 1 - revokovala** usnesení rady města č. 2037/2017-RM 66 ze dne 19.12.2017 **ve věci výkupu** pozemku z vlastnictví paní **za cenu 300 Kč/m²**
- **bod č. 2 - doporučila** zastupitelstvu města **revokovat** usnesení č. 590/2017-ZM 24 ze dne 12.10.2017 **ve věci výkupu pozemků v lokalitě Struhlovsko za cenu 150 Kč/m²**
- **bod č. 3 - doporučila** zastupitelstvu města **schválit výkup pozemků v lokalitě Struhlovsko za cenu 300 Kč/m²** (odchylka od ceny v místě a čase obvyklé je zdůvodněna v příloze č. 3 důvodové zprávy).

Návrh na usnesení je zpracován ve variantách:

- varianta A - řeší schválení výkupu pozemků v lokalitě Struhlovsko za cenu 300 Kč/m²

- varianta B - řeší výkup pozemků v lokalitě Struhlovsko za cenu 150 Kč/m².

Bez připomínkového řízení

Přílohy:

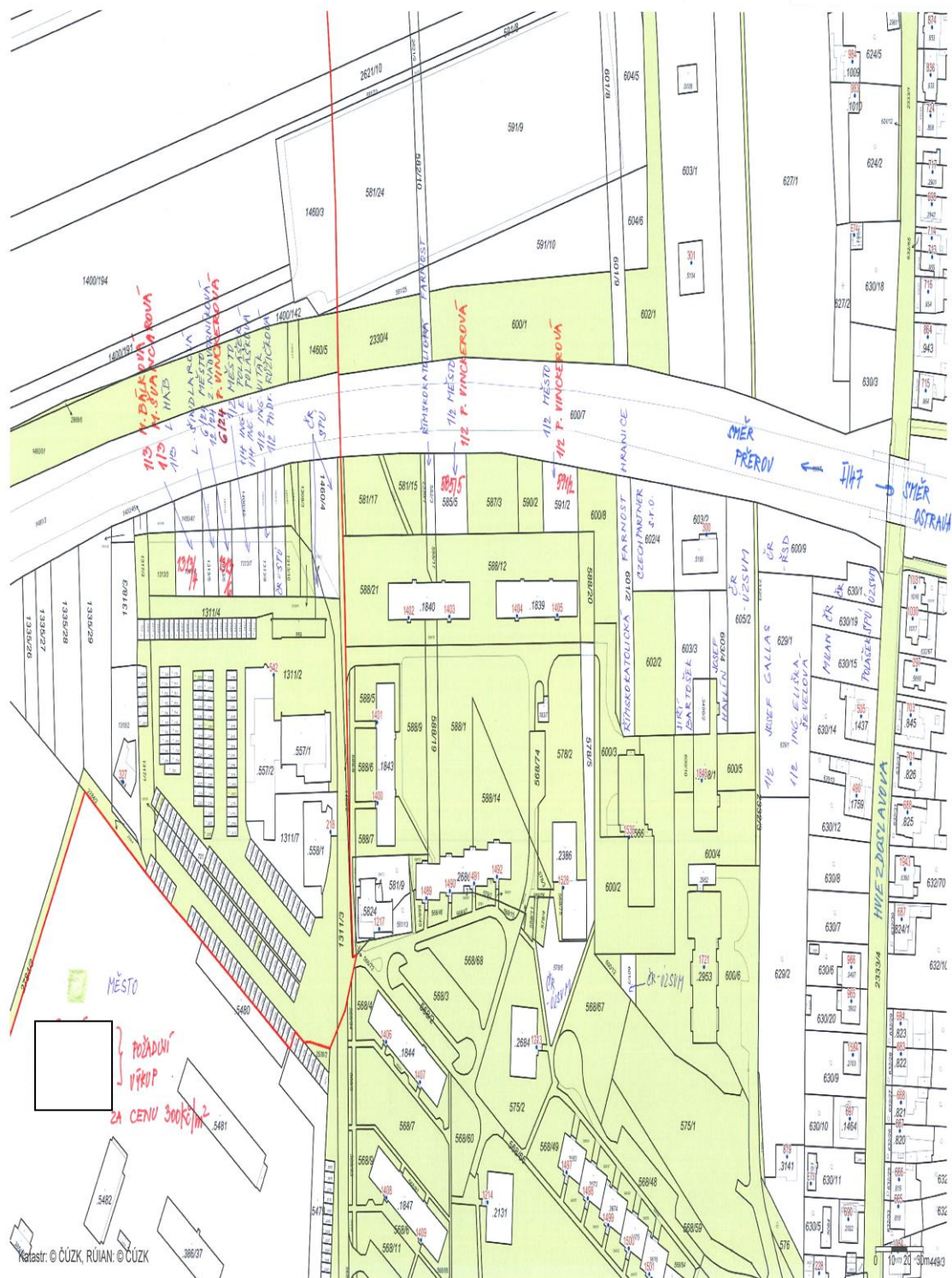
č. 1 - snímek KM.pdf

č. 2 - tabulka.pdf

č. 3 - zdůvodnění ceny.pdf



PRÍLOHA č. 1



Příloha č. 2

| parc. č. | k.ú. | vlastník ke dni 12.10.2017 | výměra m ² | vlastník ke dni 30.1.2018 | cena pozemku 150 Kč/m ² | cena pozemku 300 Kč/m ² |
|----------|-----------|----------------------------|--------------------------|---|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 585/5 | Hranice | id. [redacted] | 09,00 | id. 1/2 město Hranice id. 1/2 Petra V [redacted] | 38 175,00 Kč | 76 350,00 Kč |
| 591/2 | Hranice | id. [redacted] | 66,00 | id. 1/2 město Hranice id. 1/2 Petra [redacted] | 34 950,00 Kč | 69 900,00 Kč |
| 600/8 | Hranice | id. [redacted] | 89,60 | město Hranice | 0,00 Kč | 0,00 Kč |
| 600/12 | Hranice | id. [redacted] | 34,00 | město Hranice | 0,00 Kč | 0,00 Kč |
| 602/4 | Hranice | Cz [redacted] | 34,00 | Czech Partner s.r.o. | 134 100,00 Kč | 268 200,00 Kč |
| 603/3 | Hranice | Jiří Ba [redacted] | 01,00 | Jiří Ba [redacted] | 120 150,00 Kč | 240 300,00 Kč |
| 603/4 | Hranice | Josef H [redacted] | 20,00 | Josef H [redacted] | 63 000,00 Kč | 126 000,00 Kč |
| *) část | | id. [redacted] | | id. 1/2 [redacted] | | |
| 629/1 | Hranice | id. [redacted] | 00,00 | id. 1/2 [redacted] | 150 000,00 Kč | 300 000,00 Kč |
| 630/15 | Hranice | Mi [redacted] | 85,00 | Milan [redacted] | 102 750,00 Kč | 205 500,00 Kč |
| | | id. [redacted] | | id. 1/3 [redacted] | | |
| | | id. [redacted] | | id. 1/3 [redacted] | | |
| 1313/4 | Drahotuše | id. [redacted] | 53,00 | id. 1/3 [redacted] | 52 950,00 Kč | 105 900,00 Kč |
| 1313/5 | Drahotuše | Lu [redacted] | 92,00 | Lucie S [redacted] | 28 800,00 Kč | 57 600,00 Kč |
| | | id. [redacted] | | id. 6/24 město Hranice | | |
| | | id. [redacted] | | id. 12/24 Zdenk [redacted] | | |
| 1313/6 | Drahotuše | id. [redacted] | 85,00 | id. 6/24 Petra V [redacted] | 20 812,50 Kč | 41 625,00 Kč |
| | | id. [redacted] | | id. 1/4 Ing. Edu [redacted] | | |
| | | id. [redacted] | | id. 1/2 město Hranice | | |
| 1313/7 | Drahotuše | id. [redacted] | 51,00 | id. 1/4 Ing. Eli [redacted] | 27 075,00 Kč | 54 150,00 Kč |
| | | id. [redacted] | | id. 1/2 PhDr. H [redacted] | | |
| 1313/8 | Drahotuše | id. [redacted] | 95,00 | id. 1/2 Ing. To [redacted] | 29 250,00 Kč | 58 500,00 Kč |
| Celkem | | | 6484,60 | | 802 012,50 Kč | 1 604 025,00 Kč |

*) regeneraci sídliště Struhlovsko bude zasažena pouze část pozemku o výměře cca 1.000 m²

XXXXX požadují výkup pozemku za cenu 300 Kč/m²

INTERNÍ SDĚLENÍ

MĚSTSKÝ ÚŘAD HRANICE

ODBOR: ORM
OD: MAREK KUČTA
TEL.: 581 828 210
E-MAIL: marek.kuchta@mesto-hranice.cz

ODBOR: OSM
PRO: RADOMÍR BRADÁČ
TEL.: 581 828 230
E-MAIL: radomir.bradac@mesto-hranice.cz

DATUM: 6. 2. 2018

Odůvodnění nákupu pozemků na sídlišti Struhlovsko z pohledu rozvoje města.

1) Pozemky mezi garážemi a silnicí I/47 (na k. ú. Drahotuše):

Pozemky jsou součástí zastavěného území města. V aktuálním územním plánu jsou určeny pro dostavbu a přestavbu, jejich funkční vymezení je „Výroba a skladování – lehký průmysl“. Kromě výrobních staveb sem lze umísťovat občanskou vybavenost, služby, veřejná prostranství či dopravní stavby.

Pozemky leží v těsné blízkosti sídliště Struhlovsko, navazují na areál garáží užívaných obyvateli sídliště. Jsou tedy přirozenou rozvojovou plochou pro sídliště, zejména pro dopravní a technickou infrastrukturu (například parkování).

S postupným rozrůstáním města v druhé polovině 20. století se tato dříve okrajová plocha stala integrální součástí zastavěného území města a je dnes jednou z mála plošných rezerv uprostřed města. Pro rozvoj města má tedy strategický význam, obdobně jako všechny ostatní zbytkové plochy v zastavěném území Hranic. Vzhledem k topologii města, která výrazně omezuje jeho rozvojové možnosti směrem do okolní krajiny, lze předpokládat, že význam dosud nezastavěných ploch ve městě kontinuálně poroste. Mělo by tedy být přirozenou snahou města získávat tyto plochy do svého vlastnictví.

2) Pozemky v severovýchodní části sídliště (na k. ú. Hranice):

Jde o pozemky v zastavěné části města, přímo navazující na obytné budovy sídliště Struhlovsko. Pozemky jsou součástí investičního záměru revitalizace sídliště Struhlovsko. Na záměr je zpracována studie (sloužící mimo jiné jako podklad pro udělení dotací na revitalizaci), zpracovává se projektová dokumentace, vydání stavebního povolení se předpokládá v prosinci 2018. Pozemky jsou nezbytné pro vybudování dopravní infrastruktury sídliště, veřejných prostranství a výsadbu zeleně a tudíž k dokončení revitalizace sídliště. Jednou z podmínek pro poskytnutí dotace je vyřešení majetkoprávních vztahů, proto pozemky, na kterých probíhá regenerace, musí být v majetku města.

V současnosti je celé sídliště slepou ulicí, s jediným vjezdem/výjezdem, což je z dopravního hlediska rizikový stav. (V případě zablokování jediné komunikace je celé sídliště dopravně odříznuto). V rámci revitalizace dojde k vybudování komunikačního propojení, které umožní napojení sídliště alternativním vjezdem/výjezdem. Současně výrazně zlepší pěší propojení s okolními částmi města. Prostorová konfigurace sídliště umožňuje pouze jednu trasu napojení, dotčení pozemků je tedy jednoznačně dáno.

Ing. arch. Marek Kuchta
vedoucí Odboru rozvoje města