

Město Nové Město na Moravě

N Á V R H U S N E S E N Í

14. Zastupitelstva města
konaného dne 28.11.2016

Dispozice s majetkem - nákup nemovitostí do majetku města - areál Agrovysočina a.s.

V Novém Městě na Moravě se nachází bývalý zemědělský areál, v současnosti ve vlastnictví Agrovysočina a.s. Jedná se o pozemky, na nichž jsou umístěny zčásti nevyužívané zemědělské stavby, zpevněné plochy, porosty, venkovní úpravy, ostatní součástí a příslušenství, včetně věcných břemen, které byly městu ze strany vlastníka nabídnuty k případnému odkoupení do majetku města (pozemky o celkové výměře 30 230 m² + stavby a příslušenství).

Rada města č. 27 dne 25.7.2016 pod bodem jednání 27/27/RM/2016 vzala na vědomí výsledky jednání mezi městem a Agrovysočina a.s. o dosavadním využívání areálu na ul. Soškova v Novém Městě na Moravě a podmínkách případného převodu areálu do majetku města, vyslovila souhlas s přípravou nákupu nemovitostí specifikovaných ve znaleckém posudku č. 2253 25 16 do majetku města za kupní cenu max. 19 mil. Kč a uložila odboru FIN připravit návrh financování nákupu nemovitostí, odboru ISM prověřit existenci inženýrských sítí a závazků v areálu a předložit návrh nákupu nemovitostí na zasedání zastupitelstva města v 9/2016. Na tyto požadavky je reagováno přílohami tohoto materiálu a ve vyjádření.

§85 písm. a) zákon o obcích

I. Zastupitelstvo města schvaluje

1. úplatný převod nemovitostí v k.ú. Nové Město na Moravě, a to pozemků parc.č.3524 o výměře 793 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, zemědělské stavení, parc.č.3527 o výměře 147 m², zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště, na němž je situována stavba bez čp/če, která není zapsána v katastru nemovitostí jako součást tohoto pozemku, parc.č.3528/1 o výměře 769 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, zemědělské stavení, parc.č.3531/1 o výměře 697 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, zemědělské stavení, parc.č.3532/1 o výměře 705 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, zemědělské stavení, parc.č.3532/2 o výměře 278 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, zemědělské stavení, parc.č.3532/3 o výměře 43 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, zemědělské stavení, parc.č.3536/1 o výměře 16 212 m², ostatní plocha, manipulační plocha, včetně věcného břemene, parc.č.3536/2 o výměře 73 m², ostatní plocha, jiná plocha, parc.č.3536/9 o výměře 89 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, jiná stavba, parc.č.3536/10 o výměře 117 m², ostatní plocha, jiná plocha, na kterém je situována stavba bez čp/če, která není zapsána jako součást tohoto pozemku v katastru nemovitostí, parc.č.3536/13 o výměře 170 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, zemědělské stavení, která na tomto pozemku v současnosti již není situována, parc.č.3536/16 o výměře 1537 m², ostatní plocha, manipulační plocha, včetně věcných břemen, parc.č.3536/17 o výměře 74 m², parc.č.3536/22 o výměře 67 m², ostatní plocha, manipulační plocha, parc.č.3536/24 o výměře 3173 m², ostatní plocha, manipulační plocha, parc.č.3536/25 o výměře 820 m², ostatní plocha, manipulační plocha, parc.č.3536/26 o výměře 1778 m², trvalý travní porost, parc.č.3536/28 o výměře 2688 m², trvalý travní porost, spolu se vším příslušenstvím a součástmi, venkovními úpravami, porosty a se všemi právy a povinnostmi, vč. věcných břemen z majetku Agrovysočina, a.s., Zarybník 56, 594 42 Měřín, IČ: 469 00 721 do majetku

města Nového Města na Moravě Vratislavovo nám. 103, 592 31 Nové Město na Moravě, IČ:002 94 900, za dohodnutou kupní cenu 19 mil. Kč.

2. navýšení org. 319 - Výkup nemovitostí o částku ve výši 19.024 tis. Kč, a to následovně: zapojením příjmů z prodeje nemovitostí na pol. 3111 a 3112 (prodej pozemků 2.945 tis. Kč, prodej bytů 3.344 tis. Kč, prodej budovy kina 2.975 tis. Kč) a odvodů z VHP (360 tis. Kč) v celkové částce 9,624 tis. Kč; snížením investiční akce org. 392 - KODUS, která nebude v letošním roce vyčerpána, v celkové částce 6 mil. Kč; zapojením dotace na KODUS do rozpočtu, která je již v rozpočtu předfinancována v plné výši, v částce 3,4 mil. Kč

Předkladatel:	Stanislav Marek
Schvalovatel:	Ing. Dana Wurzelová
Zpracovatel:	Ing. Taťána Vinklerová
Vyjádření:	<p>RM č. 31 doporučila nákup ke schválení.</p> <p>Vyjádření odboru ISM :</p> <p>Předmětné nemovitosti lze, v případě koupě, z části využít na umístění překladiště odpadů TS služby s.r.o., dále jako sklad stavebních materiálů využívaný pro investiční akce a údržbu města a za účelem pronájmu třetím osobám, zčásti bude možné nemovitosti odprodat.</p> <p>Stanoviska FIN odboru:</p> <p>V případě prodeje areálu Agrovysočina , a.s. jsou splněny podmínky § 56 zákona č. 235/2004 Sb. , o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, tím se jedná o plnění osvobozené od daně z přidané hodnoty (jedná se o stavby pevně spojené se zemí a pozemků, které tvoří funkční celek s těmito stavbami a dále je splněna podmínka uplynutí 5-ti let od vydání kolaudačních rozhodnutí na stavby a sítě).</p> <p>Dle schválené novely zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí je město, jako nabyvatel vlastnického práva k nemovité věci - areálu Agrovysočina, osvobozeno od daně z nabytí nemovitých věcí, a to s činností od 1.11. 2016.</p> <p>Pokud by byl návrh nákupu schválen na ZM dne 26.9.2016, byl by z tohoto důvodu vlastní převod realizován nejdříve po 1.11.2016.</p> <p>Níže je předkládán návrh financování nákupu areálu:</p> <p>Poskytovatel úvěru vyslovil souhlas s realizací nákupu nemovitostí v areálu Agrovysočina a současně FO navýšil schválený objem investic pro rok 2016, je tedy možné nákup zrealizovat ještě v letošním roce, a to po 1. listopadu 2016.</p> <p>Fincování je navrhováno v letošním roce následovně:</p> <ul style="list-style-type: none">- z přeplnění příjmů letošního roku v celkové částce 9,6 mil. Kč (prodej nemovitostí, odvody VHP)- snížením investiční akce KODUS, která nebude v letošním roce vyčerpána, v celkové výši 6 mil. Kč- zapojením do rozpočtu dotace na KODUS, která je již v rozpočtu předfinancována v plné výši, v částce 3,4 mil. Kč, <p>odvody VHP 360 tis.Kč prodej pozemků 2945 tis.Kč byty 3344 tis. Kč</p>

kino 2975 tis. Kč
 KODUS 6000 tis. Kč
 dotace na KODUS 3400 tis. Kč
 celkem: 19 024 000,-Kč

Na vědomí:

Předpokládaná doba trvání: 00:15

Text důvodové zprávy:

Za účelem případného převodu byl vlastníkem areálu zpracován **znalecký posudek** (viz. příloha). Z posudku vyplývá, že :
 - úřední cena činí 16.775.480,-Kč (viz. str. 66 posudku) z toho pozemky o celkové výměře 30 230 m², t.j. 7,971.953 Kč (264,-Kč/m²).
 - tržní cena 19.650.400,-Kč (viz. str. 68 posudku) z toho pozemky o celkové výměře 30 230 m², t.j. 14,510 400,-Kč (480,-Kč/m²).

Areál je městu nabízen za kupní cenu 19 mil. Kč.

Na části majetku vážnou věcná břemena spočívající v právu chůze a jízdy, věcné břemeno vedení plynové a elektrické přípojky na pozemku p.č. 3536/1 ve prospěch ZAPA Beton, s.s., na pozemku p.č. 3536/16 ve prospěch Auto Holubka CZ, s.r.o.a pana Vlastimila Starého.

Oproti výše uvedenému posudku je skutečný stav, jež je navrhován k převodu následující:

- v posudku je uvedena stavba vrátnice (viz strana 49 posudku), jež byla oceněna fin. částkou 85 388,-Kč (bez ocenění pozemku p.č. 3536/6, na němž je stavba umístěna), avšak stavba vč. pozemku nejsou předmětem převodu, neboť jsou ve vlastnictví třetí osoby, a to: [REDACTED]

- v posudku chybí ocenění věcného břemene vedení plynové a elektrické přípojky na pozemku p.č. 3536/1 ve prospěch ZAPA Beton, s.s.,

- přes předmět prodeje, dle návrhu kupní smlouvy, je umožněn bez písemné smlouvy přístup k pozemku parc.č. 3523/1, jehož součástí je stavba, k pozemku parc.č. 3523/2, jehož součástí je stavba a k pozemku parc.č. 3536/39, které jsou ve vlastnictví manželů [REDACTED]

Dne 15.8.2016 se uskutečnila prohlídka předmětného areálu, a to za účasti zástupců vedení města, radních, členů komise rozvoje města, zástupců odboru ISM a zástupce vlastníka - Agrovysočina a.s (viz příloha - fotodokumentace).

Celý areál je zařazen, jak v současném tak i v novém ÚPO, **do ploch "smíšené neobytné" resp. "výroby a skladování"**.

V případě nové zástavby budou řešeny odvody ze ZPF pouze u části pozemků, a to u pozemků, jež jsou vedeny jako trvalé travní porosty (4 466 m²) s tím, že předpokládaný odvod by měl, podle vyjádření odboru SŽP, být ve výši cca 450 tis. Kč (z toho se 30% vrací do rozpočtu města jako příjemce části poplatku).

V příloze tohoto materiálu je předkládán návrh kupní smlouvy, jež byl odsouhlasen zástupkyní Agrovysočina - [REDACTED]

Materiál obsahuje:

[Příloha - platný ÚPO \(Veřejná\)](#)
[Příloha - návrh nového ÚPO \(Veřejná\)](#)
[Příloha - Znalecký posudek \(Veřejná\)](#)
[Příloha - fotodokumentace areálu Agro Vysocina \(Veřejná\)](#)
[Příloha - technická infrastruktura \(Veřejná\)](#)
[Příloha - situační zakres areálu \(Veřejná\)](#)
[Příloha - věcná břemena v areálu \(Veřejná\)](#)
[Příloha - zápis z komise rozvoje \(Veřejná\)](#)
[Příloha - návrh kupní smlouvy \(Veřejná\)](#)

Materiál projednán:

- RM č. 23, bod "diskuse"
-RM č. 27/27/RM/2016 ze dne 25.7.2016
-místní šetření za účasti zástupce Agro Vysocina dne 15.8.2016
-se zástupcem Agrovysocina byl odsouhlasen návrh kupní smlouvy -dle přílohy
RM č 30.ze dne 31.10.2016

Přizváni:
