



Určeno pro:	Zasedání Zastupitelstva města Příbora č.:	24				
	Konané dne:	14.09.2017				
Materiál číslo:	24/6/3					
Název materiálu a návrh usnesení:						
24/6/3	Nemovitosti na ul. Masarykově v Příboře – objekt č. p. 586 a pozemky parc. č. 3146/1, 3146/2, 3147/1, 3147/2, 3148/2, a 3148/4, k. ú. Příbor					
Varianta 1: 24/6/3/1	Uložilo zveřejnit po dobu 30 dnů na úřední desce MÚ záměr města prodat z majetku města nemovitosti na ul. Masarykově v Příboře za podmínek dle usnesení zastupitelstva města č. 13/6/4/1 ze dne 23.03.2016. Z: vedoucí odboru ISM T: 30.09.2016					
Varianta 2: 24/6/3/1	Uložilo zveřejnit po dobu 30 dnů na úřední desce MÚ záměr města prodat z majetku města nemovitosti na ul. Masarykově v Příboře za kupní cenu o % nižší oproti znaleckému posudku a dalších podmínek dle usnesení zastupitelstva města č. 13/6/4/1 ze dne 23.03.2016. Z: vedoucí odboru ISM T: 30.09.2016					
Varianta 3: 24/6/3/1	Rozhodlo o odstranění – objektu č. p. 586 na náklady města a rozdělení plochy tvořené pozemky parc. č. 3146/1, 3146/2, 3147/1, 3147/2, 3148/2 a 3148/4 na stavební pozemky, které budou následně předmětem prodeje pro využití dle územního plánu.					
Varianta 4: 24/6/3/1	Rozhodlo o ponechání nemovitostí v majetku města a o provedení následných stavebních úprav objektu č. p. 586 na náklady města za účelem změny užívání např. na bytový dům, objekt občanské vybavenosti apod.					
Obsah předkládaného materiálu:						
Důvodová zpráva:				Počet stran:	4	
Přílohy:	Počet int. příloh:	2	Počet ext. příloh:	0	Počet stran:	4
Počet stran celkem:					8	

	Titul, jméno, příjmení:	Datum:	Podpis:
Předkládá:	Ing. Dana Forišková Ph.D., místostarostka		
Zpracoval:	Lenka Habdasová, úřednice odboru ISM		<i>Habdasová, v. r.</i>
Projednáno s:	Ing. Danou Foriškovou Ph.D., místostarostkou	06.09.2017	<i>Ing. Forišková Ph.D., v. r.</i>
Právní konzultace:	JUDr. Rostislav Michálek		<i>viz právní stanovisko v příloze</i>
Předáno OOSČ:	Pavla Urbanová	06.09.2017	<i>Urbanová, v. r.</i>

Důvodová zpráva

Místostarostka předkládá zastupitelstvu města k opětovnému projednání možnosti využití nemovitostí na ul. Masarykově – bývalý dům dětí a související pozemky.

Na základě usnesení zastupitelstva města č. 13/6/4/1 ze dne 23.03.2016 byl na úřední desce MÚ zveřejněn záměr města odprodat nemovitosti na ul. Masarykově – objekt č. p. 586 a související pozemky za minimální kupní cenu 4.000.000 Kč stanovenou znaleckým posudkem. Ve stanoveném termínu nebyly podány žádné nabídky. Na zveřejněný záměr reagovala právnická osoba Senior domy POHODA a. s. s nabídkou odkoupení uvedených nemovitostí za účelem zřízení sociálního zařízení – domu pro seniory, za kupní cenu ve výši 1 Kč s následným protiplněním ve formě přednostního umístění klientů – občanů města Příbora v tomto zařízení. Zároveň společnost doložila doklady o tom, že v minulosti již stejným způsobem nabyla nemovitosti, které v současnosti provozuje jako zařízení pro seniory. O této nabídce byla rada města informována a následně přijala dne 17.05.2016 usnesení:

36/23 Prodej nemovitostí – objekt č. p. 586 a pozemky na ul. Masarykově

36/23/1 Vzala na vědomí žádost právnické osoby Senior domy Pohoda a. s. ze dne 06.05.2016 o prodej nemovitostí na ul. Masarykově v Příboře včetně navržených podmínek majetkoprávního vypořádání.

36/23/2 Uložila prověřit, zda způsob a podmínky převodu nemovitostí na ul. Masarykově navrhované společností Senior domy Pohoda a. s. jsou v souladu s ustanovením § 38 a násl. zákona č. 128/2000 Sb., v platném znění.

Z: vedoucí odboru ISM, právník MÚ

T: 13.06.2016

V návaznosti na citované usnesení požádal odbor ISM dopisem ze dne 25.05.2016 právníka MÚ o právní názor k nabídce společnost SENIOR DOMY POHODA a. s.

Z právního stanoviska ze dne 07.06.2016:

- odkaz na ustanovení zákona o obcích o hospodaření s majetkem obce
- při úplatném převodu majetku se cena sjednává ve výši v místě a čase obvyklé
- protiplnění – přednost daná ekonomicky méně výhodné nabídce musí mít legitimní důvod

- doporučení opakovaného zveřejnění záměru a určení obvyklé ceny na základě generování podaných nabídek
- prodej nemovitosti pro určitý účel – je nutno prokazatelně doložit, že tento účel byl schválen, zastupitelé byli s účelem prodeje seznámeni

Plné znění v příloze. K předposlednímu a poslednímu odstavci stanoviska – záměr města nemovitosti prodat pro sociální účely byl zveřejněn - viz výše.

S tímto stanoviskem byla rada města seznámena dne 28.06.2016 a usnesením č. 38/24/1 vzala stanovisko na vědomí.

Ze stanoviska lze dovodit, že o přijetí nabídky společnosti Senior domy POHODA lze uvažovat jako o jedné z posledních možností, přestože toto řešení není ve zjevném rozporu s ustanovením zákona o obcích týkajícím se „péče řádného hospodáře“. Je však nutné zvážit i jiné způsoby jak s nemovitostmi naložit, tak, aby město případně vykázalo zisk vyšší než 1 Kč, a to např.:

1. varianta

Opakovaně zveřejnit záměr prodeje za stejných podmínek, jak již proběhlo ve dnech 30.03.2016-02.05.2016:

- minimální kupní cena 4.000.000 Kč (cena dle znaleckého posudku)
- daň z nabytí nemovité věci, poplatky za vklad práva do katastru nemovitostí a další poplatky spojené s prodejem hradí kupující
- specifikace záměru, pro který jsou nemovitosti požadovány k prodeji
- zachování účelu a způsobu užívání nemovitostí dle smluvně dohodnutého záměru po dobu min. 15 let
- výhrada zpětné koupě za cenu dle aktuálního znaleckého posudku pro město Příbor v případě ukončení sjednaného účelu a způsobu užívání před uplynutím 15 let
- sjednání výhrady zpětné koupě jako práva věcného se zápisem do katastru nemovitostí
- sjednání předkupního práva pro město Příbor pro případ zamýšleného zcizení nemovitostí po dobu 15 let
- zřízení věcného břemene pro přístup k pozemku parc. č. 3148/1 k. ú. Příbor
- využívání nemovitostí v souladu s platnou územně plánovací dokumentací
- uvedené lhůty počínají běžet ode dne převedení nemovitostí do vlastnictví kupujícího
- povinnosti vyplývající z kupní smlouvy jsou závazné i pro právní nástupce kupujícího

2. varianta

Zveřejnit záměr prodeje za výše uvedených podmínek, s tím, že minimální kupní cena bude oproti znaleckému posudku snížena o např. 10 %. Tento postup je uplatňován Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových – prodej domu č. p. 43 na náměstí Sigmunda Freuda. Snížení kupní ceny je v tomto případě nutno řádně zdůvodnit – např. že povinná údržba nemovitostí město finančně zatěžuje a snížení kupní ceny je v tomto případě hospodárnější než další ponechání nemovitostí v majetku města.

3. varianta

Předmětné nemovitosti jsou situovány v současně zastavěném území města ploše smíšené obytné, kde lze realizovat zejména výstavbu rodinných domů. Po odstranění objektu č. p. 586 by vznikla plocha o celkové výměře 6205 m², kterou by bylo možno rozdělit geometrickým plánem na např. 4 stavební pozemky a tyto nabídnout k prodeji s uvedením účelu – pro výstavbu rodinných domů. Z uvedené plochy by bylo nutno vyčlenit část o výměře cca 1000 m² pro příjezd k nově vzniklým pozemkům a k pozemku parc. č. 3148/1 (v současné době je na pozemku zahrádkářská osada, pozemek je situován v zastavitelném území a s budoucím využitím jako plocha smíšená obytná).

Vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území - § 22 odst. 2) Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m.

Tato část by pak zůstala v majetku města a sloužila jako přístup do zóny Z 22 – viz znázornění v příloze.

Předpokládané náklady na odstranění objektu č. p. 586:

Dle předběžné konzultace lze náklady na odstranění stavby kalkulovat sazbou 250 Kč/m³, obestavěný prostor objektu č. p. 586 činí 4080,64 m³, což představuje náklady 1.020.160 Kč. V této částce nejsou zohledněny náklady na odstranění stávajících přípojek a likvidaci stavební sutě, které mohou činit cca 500.000 Kč. Celkové náklady na odstranění objektu lze tedy předběžně odhadnout na 1,5 mil. Kč.

Odstranění stavby je nutno provádět dodavatelsky na základě výběrového řízení.

Předmětem prodeje by bylo (při ponechání části pro příjezd v majetku města) cca 5205 m². Při ceně pozemků např. 500 Kč/m² (metodické pokyny) by zisk z prodeje po odečtení nákladů na demolici činil cca 1.102.500 Kč.

Finanční náklady uvedené v této variantě je nutné vnímat jako velmi orientační, protože jejich reálnost by potvrdilo až případné výběrové řízení na demolici objektu.

Cena za m² prodáváného pozemku je uvažována bez jakýchkoliv investic města na zbudování inženýrských sítí pro novou zástavbu.

4. varianta

Toto řešení předpokládá ponechání předmětných nemovitostí v majetku města, stanovení budoucího účelu užívání objektu bývalého domu dětí a dále postup jako u jiných investičních akcí včetně zohlednění akce v rozpočtu města.

Tyto varianty doporučila zastupitelstvu města k projednání rada města dne 06.09.2016 materiál RM č. 43/32, zastupitelstvo města na svém 17. zasedání dne 22.09.2016 ve věci nepřijalo usnesení.

Související materiály: RM č. 32/24 z 23.03.2016, RM č. 36/23 z 17.05.2016, RM č. 38/24 z 28.06.2016, RM č. 43/32 z 06.09.2016, ZM č. 13/6/4 z 23.03.2016 a ZM č. 17/06/7 z 22.09.2016.

Přílohy

Právní stanovisko

Situace v územním plánu



Město Příbor
Městský úřad Příbor
Odbor organizační a správních činností
742 58 Příbor, náměstí Sigmunda Freuda 19

VÁŠ DOPIS**ZE DNE:**

25. 5. 2016

Odbor investic a správy majetku

Č.J.:

7178/2016/RMi OOSČ-764/2016

VYŘIZUJE:

JUDr. Rostislav Michálek

TELEFON:

556455445

E-MAIL:

michalek@pribor-mesto.cz

DATUM:

07.06.2016

**Právní stanovisko ke způsobu převodu nemovitostí na ul. Masarykově v Příboře
společnosti SENIOR DOMY POHODA a. s.**

Dne 25.05.2016 jsem obdržel žádost odboru investic a správy majetku MÚ o právní stanovisko ke způsobu převodu nemovitostí na ul. Masarykově v Příboře, jak je navržen společností SENIOR DOMY POHODA a. s. za kupní cenu 1,- Kč za účelem zřízení a provozování Senior Domu za dalších podmínek.

K tomuto uvádím následující:

Předmětnou věc upravuje zákon č. 128/2000 Sb. o obcích, (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o obcích“). Vzhledem k tomu, že k případnému převodu nemovitostí by došlo až za účinnosti zákona o obcích ve znění od 01.07.2016, budu se vyjadřovat k právnímu stavu od 01.07.2016.

§ 38 odst. 1: Majetek obce musí být využíván účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákona vymezené působnosti. Obec je povinna pečovat o zachování a rozvoj svého majetku. Obec vede evidenci svého majetku.

§ 39 odst. 2: Při úplatném převodu majetku se cena sjednává zpravidla ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, nejde-li o cenu regulovanou státem. Odchylka od ceny obvyklé musí být zdůvodněna, jde-li o cenu nižší než obvyklou. Není-li odchylka od ceny obvyklé zdůvodněna, je právní jednání neplatné.

Ustanovení § 39 odst. 2 je svou podstatou konkretizací „obecného“ § 38 odst. 1: Princip v něm stanovený (nejednat nevýhodně) by platil i bez existence § 39 odst. 2 a přiměřeně platí i pro jiné dispozice než je úplatný převod.

Požadavek účelnosti a hospodárnosti se v praxi projevuje:

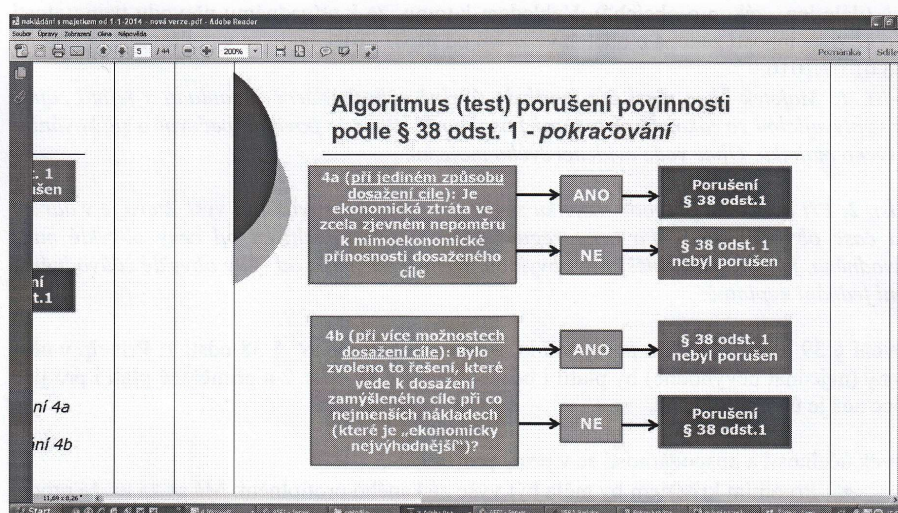
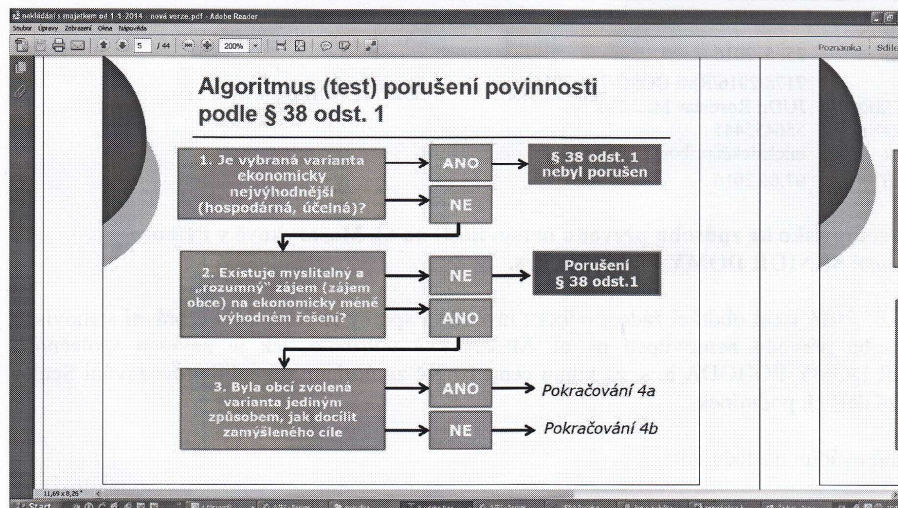
- Prvotním kritériem by měla být výše získaného protiplatebu: Má se za to, že prodej (pronájem, pacht apod.) „ekonomicky“ nejvýhodnější nabídce odpovídá § 38 odst. 1.
- Prodej (pronájem, pacht apod.) „ekonomicky“ méně výhodné nabídce: Musí vycházet z odůvodnitelného (legitimního) důvodu majícího základ v plnění úkolů obce v samostatné působnosti (ust. § 2 odst. 2 zákona o obcích *Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem*). Příkladem může být účelnost dispozice pro rozvoj obce, narovnání majetkoprávních vztahů, zabránění sousedským sporům (přiměřeně 30 Cdo 3741/2015), nevýhodnost ostatních podmínek v navržené smlouvě (5 Tdo 273/2014) apod.

Město Příbor, MÚ
ID DS: rfxbx3k

IČ: 00298328
DIČ: CZ00298328

Tel. ústředna: 556 455 455
Fax: 556 722 093

Test porušení povinnosti podle § 38 odst. 1 zákona o obcích



Jak určit cenu obvyklou

Většinové názory připouštějí určení ceny i bez znaleckého posudku („neúředním“ výpočtem dle zákona o oceňování majetku, porovnáním nabídek v místě, v případě stavebních pozemků prostřednictvím cenových map). Opačný výklad, požadující vždy znalecké ocenění, by byl prakticky nerealizovatelný - pravidlo plynoucí z § 39 odst. 2 se totiž týká dispozic s jakýmkoli majetkem.

Lze akceptovat takové určení obvyklé ceny v případě opakovaného zveřejňování záměru, nejlépe spojeného s určitou širší publikací záměru např. v tisku (nabídky by takto „generovaly“ obvyklou – tržní – cenu).

Při určování obvyklé ceny je možné zohlednit i podmínky stanovené v záměru na využití nemovitosti (obvyklá cena nemovitosti ve smyslu § 39 odst. 2 může být jiná, pokud má být nemovitost prodána jen pro určitý specifický účel, byť je otázka vynutitelnosti účelového užití). Odůvodnění musí být doložitelné (prověřitelné): Město musí být schopno prokázat, že s konkrétním důvodem byli hlasující zastupitelé předem seznámeni, neboť rozhodnutí o odchylce je de facto součástí rozhodnutí o ceně. Optimální je důvody zaznamenávat v usnesení, případně alespoň v zápise ze zasedání nebo v podkladových materiálech (důraz na „kvalitní odůvodnění“ uvádí např. 5 Tdo 316/2015).

Důvod musí být legitimní, „rozumný“, objektivně obhajitelný: žádný státní orgán nemůže přezkoumávat „volbu“ mezi více možnostmi, ale pokud jde o „důvod zjevně nesmyslný“, jde o identickou situaci, jakoby žádné odůvodnění nebylo. Zkoumá se vždy ad hoc (univerzální důvod zřejmě nelze určit). Důvody spočívající v mimoekonomických povinnostech obce (srov. inspirativní 30 Cdo 3741/2015). Stav nemovitosti sám o sobě takovým důvodem není, protože se projeví již v obvyklé ceně; může jím však být opakovaný nezáměr kupujících za obvyklou cenu.

Přezkum hospodárnosti

Interpretace a aplikace § 38 odst. 1 zákona o obcích nutně musí zohledňovat i ústavněprávní rovinu práva na samosprávu (čl. 8 a čl. 101 odst. 4 Ústavy). Důvod pro výběr „ekonomicky méně výhodného protiplnění“ je ze strany státu (přezkum hospodaření, trestněprávní přezkum) přezkoumatelný toliko, co do jeho skutečné existence, resp. relevance. Je-li však tento důvod legitimní (rozumný) a existoval-li v době rozhodování obce, nelze ze strany státu výběr takové nabídky legálně zpochybnit (srov. 22 Cdo 607/2014 – obci nelze „diktovat“, pro jaké z do úvahy připadajících právních řešení se má rozhodnout). Stát může hodnotit jen zákonnost obecních dispozic, nikoli jejich rozumnost.

Na základě výše uvedeného považují za nutné v případě zájmu města disponovat s předmětnými nemovitostmi, zveřejnit tento záměr prodat, pronajmout či jinak disponovat buď bez určení využití těchto nemovitostí, nebo v případě potřeby využití těchto nemovitostí k určitému účelu (např. sociální služby), záměr města disponovat těmito nemovitostmi k určenému účelu. Až na základě takového to zveřejnění je potom možné činit další kroky k případnému převodu nemovitostí.

Vyhovění žádosti společnosti SENIOR DOMY POHODA a. s. bez předcházejícího kroku by bylo v rozporu se zákonem. Byť zákon o obcích umožňuje zveřejnění adresného záměru, nepovažují tuto možnost v daném případě za žádoucí vzhledem k nestandardnosti této nabídky, která jistě zaslouží důkladný ekonomický rozbor.

JUDr. Rostislav Michálek



MĚSTO PŘÍBOR
Odbor organizační a
správních činností
Náměstí Sigmunda Freuda 19
742 58 Příbor

