

# Podkladový materiál pro 8. jednání ZM dne 19. 9. 2024

Číslo bodu:	11
Název bodu:	Prodej pozemku pč. 700/13 v k.ú. Mimoň - lokalita Zahradní ul.
Předkládá:	Petr Král, Starosta
Zodpovídá:	Ing. Blanka Fialová, Vedoucí OSM
Zpracoval/a/i:	Ing. Blanka Fialová, Vedoucí OSM
Soulad s rozpočtem města:	Ano

## usnesení č. Z24/..

**Zastupitelstvo města Mimoň schvaluje** dle důvodové zprávy prodej části pozemku pč. 700/13 o výměře cca 30 m<sup>2</sup> (celková výměra pozemku je 573 m<sup>2</sup>) zahrada v k.ú. Mimoň jako ostatní plochu k přilehlé nemovitosti manželům R [REDAKCE] a P [REDAKCE] N [REDAKCE], bytem [REDAKCE], za cenu dle znaleckého posudku ve výši celkem 1288,- Kč včetně DPH za m<sup>2</sup> a ukládá odboru správy majetku zajistit geometrický plán na oddělení příslušné části pozemku.

## Důvodová zpráva:

Rada města projednala tento materiál dne 2.9.2024 a svým usnesením R24/437 doporučuje zastupitelstvu města schválit navržené usnesení.

**Zveřejnění dle níže uvedené důvodové zprávy a rozhodnutí RM - záměr prodat jen část pozemku pod terasou - proběhlo od 15.8.2024 do 2.9.2024. V průběhu zveřejnění nepřišly žádné připomínky k záměru ani jiné žádosti.** Nyní předkládáme prodej k projednání do ZM, kdy po schválení bude objednána geometrický plán na oddělení příslušné části pozemku. Pak teprve dojde ke zpracování kupní smlouvy a jejímu předložení ke schválení.

## Důvodová zpráva z RM 12.8.2024

**Dne 15.7.2024 projednala RM níže uvedenou žádost o prodej pozemku pč. 700/13 v k.ú. Mimoň. S ohledem na výši ceny dle znaleckého posudku uložila OSM projednat nejprve cenu s žadatelem. To se stalo dokonce několikrát. Výsledkem jednání jsou tyto nové skutečnosti:**

**1) Žadatelé se vyjádřili tak, že cena za celý pozemek dle znaleckého posudku je natolik vysoká (738.000,- Kč včetně DPH), že nejsou schopni ji i při nejlepší vůli v nejbližší době uhradit najednou,** protože zrovna zrekonstruovali celý dům, takže nemají jakékoli finanční rezervy. počítali s cenou maximálně 300.000,- Kč. **Představa žadatele je možnost splácení na dobu 20 let, což je délka, která je pro město dost problematická, protože není bankou.** Zatím umožňujeme u větších částek splátky maximálně na jeden rok. I když by pozemek byl převeden až po doplacení celé ceny je doba 20 let natolik dlouhá, že není možné odhadnout, jak se bude situace vyvíjet. Takto dlouhé splátkové období nemáme ani ve směrnici.  
Bohužel dle výpisu z LV je vidět, že žadatelé si patrně ani nemohou vzít další úvěr.

**2) Žadatelé zateplili svůj dům a přistavěli k němu zastřešenou terasu - tyto stavby nyní potřebují legalizovat na stavebním odboru a k tomu potřebují souhlas vlastníka. Vzhledem k tomu, že zateplení a zastřešená terasa bude součástí domu, potřebují od města odkoupit alespoň minimální pozemek pod terasou o výměře cca 26 m<sup>2</sup>. Navrhli proto možnost odkoupení**

**alespoň této části.** S ohledem na to, že již máme znalecký posudek na pozemek, musíme při ocenění postupovat podle něj a cena za těchto 26 m<sup>2</sup> by byla 33.488,- Kč vč. DPH. S tím je žadatel srozuměn, protože potřebuje nyní dořešit alespoň tuto záležitost a **tato varianta je pro něj prioritou.**

**K původně navrženému usnesení jsme přidali tedy ještě jedno, které řeší 2. variantu, aby žadatel mohl zlegalizovat alespoň terasu. Výměru jsme pro jistotu uvedli cca 30 m<sup>2</sup>. V případě, že by splátky byly pro RM průchozí, pak je třeba to doplnit do usnesení, že kupní cena bude hrazena formou splátek s odloženým vkladem do KN.**

#### **Vyjádření odborů k výše uvedeným změnám a návrhům:**

FO - Ing. Hostačná: Se splátkovým kalendářem by z účetního pohledu nebyl problém, ovšem je potřeba myslet na určitá rizika, jelikož 20 let je opravdu dlouhá doba.

Oba žadatelé jsou bez dluhu a pozemek, který mají nyní v pronájmu platí řádně.

ORM - Ing. Tadrík: Podle Územního plánu Mimoň se pozemek parc. č. 700/13 v k.ú. Mimoň nachází v zastavěném území města v ploše s funkčním využitím "Plochy smíšené obytné" a dlouhodobě plní úlohu oplocené zahrady stávajícího rodinného domu č.p. 161 ve vlastnictví žadatelů. Sjednocení vlastnictví RD a zahrady je tedy logickým krokem, protože dům žádnou jinou zahradu nemá (skoro by se dalo říci, jak je to vůbec možné). Podle dostupných informací se na pozemku nenachází žádné veřejné sítě. Pozemek je ale v ochranném pásmu dráhy (vlečky) a jeho jižní okraj v ochranném pásmu nadzemního vedení VN 35 kV.

Pozemek není dotčen žádnými investičními plány města.

Z výše uvedených důvodů prodej celého pozemku či jen jeho části pod terasou doporučujeme.

#### **Důvodová zpráva z 15.7.2024:**

Dne 22.4.2024 schválila RM svým usnesením R24/194 záměr prodat pozemek pč. 700/13 v k.ú. Mimoň a s ohledem na výši ceny uložila odboru správy majetku zajistit znalecký posudek. Znalecký posudek vypracoval Ing. Vojta a výsledná cena za celý pozemek dle posudku je 738.000,- Kč včetně DPH (bez DPH je to 609.917,- Kč), což je cca 1064,- Kč/m<sup>2</sup> bez DPH )s DPH 1288,- Kč. Zatížení pozemku ochranným pásmem VN a dráhy je v posudku již zohledněno. Obdobně byla stanovena před 2 lety v dané lokalitě cena zahrady u RD bez zatížení ve výši cca 1530 Kč/m<sup>2</sup>. Znalecký posudek je v příloze.

Nyní je třeba rozhodnout za kolik bude pozemek prodán. Cena by měla být určena dle znaleckého posudku s ohledem na povinnost jednat s péčí řádného hospodáře.

Důvodová zpráva ze dne 22.4.2024:

Dne 5.3.2024 podali manželé R [REDAKCE], bytem [REDAKCE], žádost o prodej pozemku pč 700/13 v k.ú. Mimoň, který dlouhodobě užívají na základě nájemní smlouvy jako zahradu. Jedná se o pozemek v lokalitě Zahradní ulice.

Pozemek pč. 700/13 má výměru 573 m<sup>2</sup> - zahrada a je dlouhodobě pronajat žadatelům.

Cena dle směrnice by tedy byla 573 x 350,- Kč = 200.550,- Kč, to znamená, že cena by ale měla být určena znaleckým posudkem. Předpoklad je, že cena dle znaleckého posudku bude vyšší, ale zohlední věcné břemeno VN a železnice s jejich ochrannými pásmy.

Žadatel na tato věcná břemena upozorňuje ve své žádosti - pokud by nebyla určena cena dle znaleckého posudku, ale dle směrnice s ohledem na dlouhodobý pronájem pozemku a jeho údržbu, pak by bylo možné zatížení pozemku zohlednit slevou z ceny pozemku cca 25 % dle směrnice. Cena dle směrnice se slevou by byla 150.412,50 Kč + DPH, celkem s DPH 181.999, 125, zaokrouhleně 182.000,- Kč.

Žadatel také žádá tzv. rozložení úhrady ceny na období 3 let, kdy by cenu splácel s tím, že na katastr

by bylo vloženo až po úhradě celé kupní ceny - to lze řešit buď smlouvou budoucí kupní, nebo kupní smlouvou s odloženou úhradou kupní ceny.

Jako první je však potřeba projednat záměr a cenu, způsob prodeje přijde na řadu až později.

Vyjádření ORM - Ing. Tadrík:

Podle Územního plánu Mimoň se pozemek parc. č. 700/13 v k.ú. Mimoň nachází v zastavěném území města v ploše s funkčním využitím "Plochy smíšené obytné" a dlouhodobě plní úlohu oplocené zahrady stávajícího rodinného domu č.p. 161 ve vlastnictví žadatelů. Sjednocení vlastnictví RD a zahrady je tedy logickým krokem, protože dům žádnou jinou zahradu nemá (skoro by se dalo říci, jak je to vůbec možné). Podle dostupných informací se na pozemku nenachází žádné veřejné sítě.

Pozemek je ale v ochranném pásmu dráhy (vlečky) a jeho jižní okraj v ochranném pásmu nadzemního vedení VN 35 kV.

Pozemek není dotčen žádnými investičními plány města.

Z výše uvedených důvodů prodej pozemku doporučujeme.

V Mimoně 11.09.2024