

Materiál na jednání Zastupitelstva města Mimoň

Jednání zastupitelstva města dne: 23. 4. 2020

Věc: Nabídka prodeje pozemků pč. 4382 a 4386 – lokalita vedle závodiště - Dubinka

Předkládá: Petr Král, starosta města

Zpracoval: Ing. Blanka Fialová, vedoucí odboru správy majetku

Datum zpracování materiálu: 15. 4. 2020

Rada města projednala materiál dne 7. 4. 2020 a usnesením č.R20/323 doporučila zastupitelstvu města schválit níže uvedený návrh usnesení.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Mimoň dle důvodové zprávy neschvaluje nabytí (odkoupení) pozemku pč. 4382, orná půda o výměře 1615 m² a pozemku pč. 4386 orná půda o výměře 388 694 m² oba v k.ú. Mimoň za cenu 48.000.000,- Kč od společnosti 7D International a.s., se sídlem Výstavní 2224/8, Mariánské hory, 709 00 Ostrava, IČ 287395891.

Důvodová zpráva

Dne 19.2.2020 po předběžném jednání o možnostech územního plánu podala firma 7D Internacionál a.s. nabídku na odprodání pozemků pč. 4382 a pč. 4386 v k.ú. Mimoň.

Jak vyplývá z přiložené nabídky je společnost 7D Internacionál vlastníkem pozemků pč. 4382 a 4386 o celkové výměře 390.309 m² – lokalita Dubinka, východně od závodiště.

Dle územního plánu je přes tyto pozemky naplánována trasa obchvatu města Mimoň. Společnost 7D Internacionál s ohledem na tuto skutečnost nabízí městu 2 alternativy řešení odprodeje těchto pozemků:

- 1) Prodej celých pozemků pč. 4382 a 4386 v k.ú. Mimoň o celkové výměře 390.309 m² za cenu 48.000.000,- Kč – což je 123,- Kč/m². Jedná se o ornou půdu.
- 2) Prodej pouze potřebné části pozemků pro umístění a realizaci stavby obchvatu s ochrannými pásmi. Tento prodej je podmíněn přepracováním záměru stavby obchvatu tak, aby zasahoval to nabízených pozemků pouze při okrajích a neznehodnotil tak celé tyto pozemky. V takovém případě by byla nabídková cena za 1 m² pozemku ve výši 375,- až 450,- Kč. Společnost v takovém případě žádá o zvážení možnosti změny územního plánu tak, aby bylo zbylé pozemky možné využít k rekreačním a sportovním účelům.

Vzhledem k výše uvedenému jsou tedy 3 varianty řešení:

- 1) Koupit celé pozemky náklad na realizaci 48.000.000,- Kč
- 2) Koupit část pozemků a změnit ÚP náklad odhad ceny předpokládané výměry potřebného pozemku pč. 4386 cca délka obchvatu cca 1300 m x šíře pruhu 30 m = 39.000 m² x cca 400 Kč = 15.600.000,- Kč – zde prostor k jednání s ohledem na to, že dle níže vedeného vyjádření Ing. Tadlíka, změna ÚP již byla zahájena
- 3) Nekupovat nic a nabídku odmítnout náklad 0,- Kč

Rada města projednala tento materiál dne 7.4.2020 a doporučila zastupitelstvu města variantu řešení – pozemky nekupovat. Takto je také navrženo usnesení.

V případě, že by zastupitelstvo chtělo schválit záměr koupě pouze potřebné část pozemku pč. 4386 mohlo by usnesení vypadat například takto: „Zastupitelstvo města Mimoň dle důvodové zprávy schvaluje záměr nabytí (odkoupení) části pozemku pč. 4386 orná půda (pozemek o celkové výměře 388 694 m²) v k.ú. Mimoň nejnuttnejí potřebné pro realizaci stavby obchvatu města Mimoň od společnosti 7D Internacional a.s., se sídlem Výstavní 2224/8, Mariánské hory, 709 00 Ostrava, IČ 287395891 a ukládá starostovi města s ohledem na náklady a zajištění podmínky spojené s úpravou územního plánu městem dále jednat se společností o snížení ceny.“

V každém případě nám připadá nabízená cena za odprodej značně vysoká. U varianty změny územního plánu, kdy musí město vynaložit finanční prostředky na změnu územního plánu a případně projektu trasy obchvatu je navýšení nabízené ceny ze 123,- Kč/m² na 375,- až 450,- Kč/m² přímo nehorázné.

Vyhádření zástupců odborů:

OVDZaŽP: Ing. Tadlík – Pozemek parc. č. 4382 v k.ú. Mimoň se nachází v nezastavěném území města v ploše s funkčním využitím „Plochy smíšené nezastavěného území“ a není dotčen žádnou veřejně prospěšnou stavbou nebo veřejně prospěšným opatřením vymezeným platným Územním plánem Mimoň ani navrhovanou a dosud neschválenou změnou č. 6 ÚP Mimoň obsahující návrh západního obchvatu města – přeložku silnice II/268.

Pozemek parc. č. 4386 v k.ú. Mimoň se celý nachází rovněž v nezastavěném území města, přičemž jeho část podél Dubinky se nachází v zastavitelné ploše Z41 s navrhovaným funkčním využitím „Plochy občanského vybavení – sport a tělovýchova“ vymezené v územním plánu k rozšíření zastavitelné části areálu jezdeckého sportu s možností specifických rekreačních aktivit. Část tohoto pozemku (mimo zastavitelnou plochu Z41) je pak dotčena navrhovanou trasou západního obchvatu města (viz výše) v délce cca 1300 m. Pokud uvedená navrhovaná změna ÚP Mimoň bude v zahájeném procesu schválena, bude se jednat o veřejně prospěšnou stavbu dopravní infrastruktury, u které bude možné pozemky a stavby v její trase vyvlastnit dle zákona. Vzhledem k připravované rekodifikaci veřejného stavebního práva, jehož součástí by měly být i ustanovení umožňující urychlení výstavby veřejné dopravní a technické infrastruktury, **nedororučujeme v současné době kupovat pozemky za uvedenou cenu**. Navíc využitelná k obchvatu města bude pouze část pozemku parc. č. 4386 v k.ú. Mimoň a nikoliv celý další pozemek, nabízený pozemek parc. č. 4382 v k.ú. Mimoň není navrhovanou stavbou vůbec dotčen.

OSM: Ing. Fialová – s ohledem na výše uvedené vyjádření Ing. Tadlíka nedoporučuji v tuto chvíli část pozemku 4386 v k.ú. Mimoň za nabídnutou cenu kupovat – doporučuji využít buď možnost jednání o razantním snížení ceny nebo v krajním případě počkat na možnost vyvlastnění. Pozemek pč. 4382 nedoporučuji kupovat vůbec.

ORM: Ing. Filek – Pokud budeme pokračovat v záměru vybudování obchvatu je vzhledem k cenovým možnostem vhodná pouze varianta B (změna ÚP), varianta A není možná. Navýšení ceny při změně územního plánu je však nesmyslné a je nutné jednat o ceně. Plán na vybudování obchvatu má smysl pouze za podpory Libereckého kraje včetně realizace úseku také v k.ú. Kuřívody.

Pokud by se v záměru vybudovat obchvat nepokračovalo, připadá v úvahu varianta C.

FO: p. Židlická – žadatele nevidujeme



7D INTERNATIONAL

7D International
www.7dint.com

S006P008ZU5N

MĚSTSKÝ ÚŘAD MIMOŇ

19 -02- 2020

Č.j.: MUMI/ 1576 /20 20
Počet listů: 2 Počet listů/přílohy: -

Městský úřad Mimoň
Mírová 120,
471 24 Mimoň
Mimoň III
Petr Král
Starosta města

V Ostravě dne 27.11.2019

Vážený pane starosto,

společnost 7D International a.s., kterou zastupuji na základě plné moci, vlastní v katastrálním území města Mimoň pozemky, na parcelách č. 4382 a č. 4386, v celkové rozloze téměř 40 ha. Pozemky jsou v katastru nemovitostí vedeny jako orná půda.

S odvoláním na ústní jednání s Vámi, kdy jsem vás jménem společnosti 7D International a.s. požádal o objasnění územního plánu města, v němž se na těchto pozemcích předpokládá výstavba silničního obchvatu, bych vás rád, jménem vlastníka pozemků, společnosti 7D International, informoval o našem postoji k diskutované možnosti pozemky jako celek nebo částečně odprodat pro realizaci zmíněné infrastrukturní stavby. Po projednání s vlastníkem a statutárním ředitelem společnosti, kterým je pan Dr. Wael ElMougy, jsme z dostupného grafického zobrazení trasy plánované stavby došli k závěru, že stavba by protínala pozemek takovým způsobem, že by jej do značné míry znehodnotila pro zemědělské i případné jiné využití. V případě vašeho zájmu nabízíme proto dvě varianty případného prodeje:

1. Prodej celého pozemku na parcelách č. 4382 a č. 4386 v celkové výměře 390 309 m² za celkovou cenu 48 000 000,- Kč

nebo

2. Úprava trasy plánované stavby tak, aby procházela pozemky v našem vlastnictví pouze okrajově a neznehodnotila je tak celé. V tom případě bychom nabídli k odprodeji pouze tu část pozemku, která by, včetně ochranných pásem, byla pro plánovanou stavbu použita. Cena by v takovém případě mohla být stanovena odborným určením skutečné výměry potřebné pro projekt, vynásobené cenou 375,- až 450,- Kč za m² v závislosti na úpravě současné trasy stavby a z ní vyplývající míře znehodnocení zbývajícího pozemku. V této variantě bychom pak žádali, abyste zvážili možnosti změny účelu využití zbývajícího pozemku tak, aby bylo možno jej využít pro stavby určené pro sportovní a rekreační účely. Taková změna účelu využití uvedených

www.7dint.com

Czech Republic

Blechorská 71/245
16900 Prague
E-mail: +420 220 571 020
J: +420 727 812 420

Seoul, Korea

sindorim posville 711,
gurodong 26, guro-gu, 152-838
E-mail: +82-2-856-3922, 857-3922
J: +82-2-856-3927

Australia

6/14 Short Street
Wentworthville (Sydney)
NSW, Australia 2145
E-mail: +61-402-344-793

Saudi Arabia

P.O Box 66343
Riyadh 11576
E-mail: +966 114 620 203
J: +966 564 444 819



7D INTERNATIONAL

7D International
www.7dint.com



parcel by měla poměrně významný vliv na výši ceny, kterou bychom v rámci uvedeného rozmezí ve variantě 2 nabídli.

V případě vašeho zájmu o nabízené nemovitosti jsme připraveni na jednání o konečné podobě, době a formě prodeje.

Zdraví

Dr. Wael ElMougy
statutární ředitel
7D International a.s.

Ing. Pavel Tkačík CSc
oprávněn k jednání
na základě plné moci

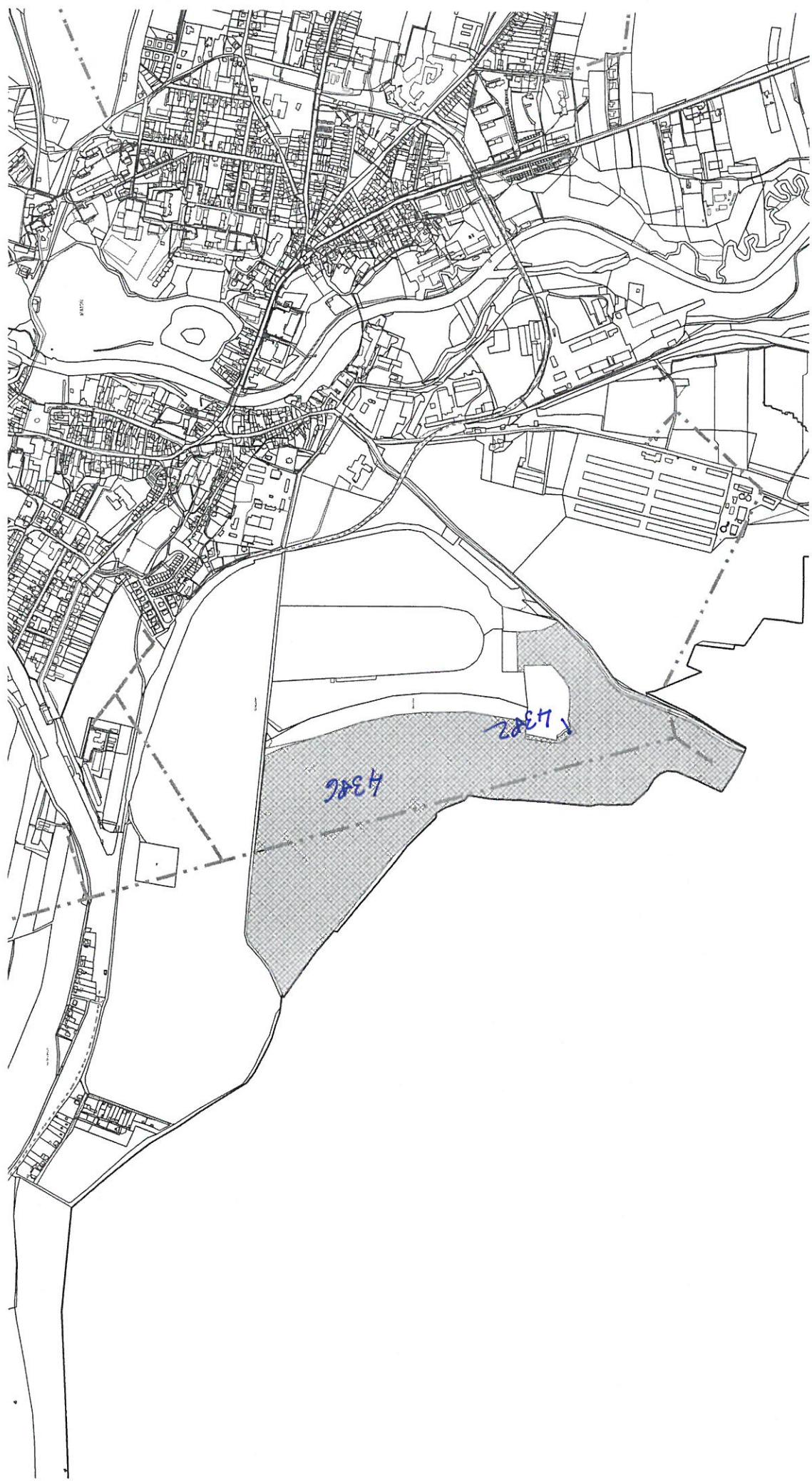
www.7dint.com

Czech Republic
Belohorská 71/245
16900 Prague
tel: +420 220 571 020
fax: +420 727 812 420

Seoul, Korea
sindorim posville 711,
gurodong 26, guro-gu, 152-838
tel: +82-2-856-3922, 857-3922
fax: +82-2-856-3927

Australia
6/14 Short Street
Wentworthville (Sydney)
NSW, Australia 2145
tel: +61-402-344-793

Saudi Arabia
P.O Box 66343
Riyadh 11576
tel: +966 114 620 203
fax: +966 564 444 819



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Okres: 3501 Česká Lípa
Kat. území: 695254 Mimoň

Obec: 561835 Mimoň
List vlastnictví: 2302

A Vlastník, jiný oprávněný Identifikátor Podíl

Vlastnické právo

7D International a.s., Výstavní 2224/8, Mariánské Hory, 709 28395891
00 Ostrava

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
4382	1615	orná půda		zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva - bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - bez zápisu

D Jiné zápis - bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- Smlouva kupní ze dne 20.11.2015. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.11.2015.

V-9992/2015-501

7D International a.s., Výstavní 2224/8, Mariánské Hory, 709 00 Ostrava

Dat.nar./IČ: 28395891

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
4382	52011	1269
4382	53001	346

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Okres: 3501 Česká Lípa
Kat. území: 695254 Mimoň

Obec: 561835 Mimoň
List vlastnictví: 2302

A Vlastník, jiný oprávněný

Identifikátor

Podíl

Vlastnické právo

7D International a.s., Výstavní 2224/8, Mariánské Hory, 709 00 Ostrava

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
4386	388694	orná půda		zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva - bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

- Věcné břemeno (podle listiny)

zřízení a provozování soustavy a právo přetínat pozemek vodiči a umísťovat v něm vedení v rozsahu GP č.1976-382/2011.

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8,
Děčín IV-Podmokly, 405 02 Děčín,
Dat.nar./IČ: 24729035

V-808/2013-501

Listina: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.IV-12-4008602/VB/003 ze dne 5.3.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 8.3.2013.

POLVZ: 808/2013

V-808/2013-501

D Jiné zápisu - bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- Smlouva kupní ze dne 20.11.2015. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.11.2015.

7D International a.s., Výstavní 2224/8, Mariánské Hory, 709 00 Ostrava

V-9992/2015-501

Dat.nar./IČ: 28395891

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
4386	52011	113372
4386	52112	5377
4386	52212	22750
4386	53101	3913
4386	52113	4012
4386	53001	239270

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Krajským soudem v Ostravě
oddíl B, vložka 10768

Datum vzniku a zápisu:

19. května 2008

Spisová značka:

B 10768 vedená u Krajského soudu v Ostravě

Obchodní firma:

7D International a.s.

Sídlo:

Výstavní 2224/8, Mariánské Hory, 709 00 Ostrava

Identifikační číslo:

283 95 891

Právní forma:

Akcievá společnosť

Předmět podnikání:

pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

projektová činnost ve výstavbě

silniční motorová doprava

provádění staveb, jejich změn a odstraňování

Předmět činnosti:

pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb zajišťujících řádný provoz nemovitostí, bytů a nebytových prostor

Statutární ředitel:**Statutární ředitel:**

WAEL FATHY ALI ELMOUGY, dat. nar. 13. února 1974

Egypt, New Damitta 65/13, Egyptská arabská republika

Den vzniku členství: 23. května 2014

Způsob jednání:

Statutární ředitel zastupuje společnost samostatně.

Správní rada:**Předseda správní rady:**

WAEL FATHY ALI ELMOUGY, dat. nar. 13. února 1974

Egypt, New Damitta 65/13, Egyptská arabská republika

Den vzniku členství: 23. května 2014

Jediný akcionář:

WAEL FATHY ALI ELMOUGY, dat. nar. 13. února 1974

Egypt, New Damitta 65/13, Egyptská arabská republika

Akcie:

20 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 000,- Kč

Základní kapitál:

2 000 000,- Kč

Splaceno: 100%

Ostatní skutečnosti:

Počet členů statutárního orgánu: 1

Počet členů správní rady: 1

Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.

Tento výpis je neprodejný a byl pořízen na Internetu (<http://www.justice.cz>).

Dne: 30.3.2020 11:41

Údaje platné ke dni 30.3.2020 03:37