

Materiál na jednání Zastupitelstva města Mimoň

Jednání zastupitelstva města dne: 24. 9. 2020

Věc: Záměr prodeje domu Hvězdovská 140, Mimoň

Předkládá: Petr Král, starosta města

Zpracoval: Ing. Blanka Fialová, vedoucí odboru správy majetku

Datum zpracování materiálu: 14. 9. 2020

Rada města projednala materiál dne 4. 8. 2020 a usnesením č.R20/563 doporučila zastupitelstvu města schválit níže uvedený návrh usnesení.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Mimoň **neschvaluje** dle důvodové zprávy zveřejnění záměru prodat pozemek pč. 2883, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 91 m², a pč. 207 ostatní plocha o výměře 350 m², v k.ú. Mimoň, jehož součástí je stavba určená k bydlení – dům na adrese Hvězdovská čp. 140, Mimoň I, 471 24 Mimoň, za cenu dle Zásad pro prodej a pronájem nemovitostí v majetku města Mimoň ve výši 1.950.000,- Kč stanovenou dle znaleckého posudku č. 405-012/2016 s tím, že objekt bude následně zahrnut do plánu investic.

Důvodová zpráva

Dne 14.7.2020 podali žádost o prodej pozemku pč. 2883 v k.ú. Mimoň, jehož součástí je dům Hvězdovská čp. 140, Mimoň I manželé [REDAKCE], bytem [REDAKCE] Mimoň.

V roce 2016, kdy se objevili rovněž zájemci o odkoupení domů ve Hvězdovské ulici (tehdy to byly domy čp. 140 a čp. 374) byl na základě usnesení ZM zajištěn znalecký posudek na dům Hvězdovská 140. Znalecký posudek zpracovaný Ing. Kovačem pod číslem 405-012/2016 dne 12.2.2016 ocenil dům Hvězdovská 140 na cenu

1.950.000,- Kč. Znaleckým posudkem bylo rovněž zjištěno, že část domu čp. 140 leží na pozemku, který náležel k domu čp. 374. Po tomto zjištění došlo k nápravě a nyní je již v katastru nemovitostí veden pozemek pč. 2883, jehož součástí je dům Hvězdovská 140 se správnou výměrou, tak jak to odpovídá faktickému stavu.

Popis objektu dle posudku z r. 2016:

Dům Hvězdovská 140 – jedná se o dům na pozemku pč.2883, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 350 m² v k.ú. Mimoň, k němuž náleží kůlny na pozemku pč. 2863, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 175 m² (tento pozemek zatím není předmětem prodeje, protože slouží i pro vedlejší dům)

Dům je dvoupodlažní. V přízemí je byt 1+2 o rozměru 90,060m², 1+4 o rozměru 110,45m², v 1 patře 1+3 o rozměru 105,9m² a 1+4 o rozměru 110,20m². Podkroví je velmi prostorné. Krovky jsou v dobrém stavu. Velmi prostorná je sklepní část domu, která je zpřístupněna ze společné chodby velmi stísněným schodištěm.

Dům je ve špatném stavu, střecha, fasáda dožilá, okna havarijní, vytápění na pevná paliva, vyjma jednoho bytu v přízemí, kde je ústřední topení s kotlem).

Z toho důvodu bylo v roce 2016 rozhodnuto nechat zpracovat projektovou dokumentaci na přestavbu a rekonstrukci domu takto.

1. Zpracovat PD rekonstrukce s cílem získání dotací případně úvěru z programů IROP, OPŽP a SFRB.
2. Realizovat na každém podlaží 3 byty (1+1, 2+1,3+1)
3. U původního bytu 3+1 zvětšit chodbu a spojit komoru s koupelnou
4. Upravit prostor schodiště tak, aby bylo možné zrealizovat nové byty v podkroví
5. V návaznosti na podkrovní byty řešit střešní konstrukci
6. Řešit jinak přístup do sklepních prostor. Sem umístit centrální jednotku vytápění (v rámci zpracování PD zvážit alternativy CZT, plyn, tepelná čerpadla, sluneční kolektory, fotovoltaické panely) a odkládací prostory pro nájemníky.

Realizace výše uvedeného by však byla velice finančně nákladná a zatím nebyla realizována.

Nájemné při plné obsazenosti čp. 140 za současného rozložení bytů po rekonstrukci domu a nájmu 46,- Kč za 1 m² by činilo 229.968,- Kč ročně.

S ohledem na poměrně vysokou prodejní cenu, nebyl prodej v roce 2016 realizován – zveřejněno bylo na úřední desce 2 měsíce.

Znalecký posudek s ohledem na to, že byl vypracován před více jak 4 lety je možné nechat aktualizovat nebo vyjít z ceny původního posudku. Cena dle Zásad v tomto případě by ze znaleckého posudku vycházela.

Nejprve je tedy třeba rozhodnout o záměru, zda pozemky a dům prodat nebo nikoli a jaká bude kupní cena.

Varianta A:

Prodat dům – výhody: příjem – kupní cena a skutečnost, že dům „pravděpodobně opraví a bude užívat někdo jiný. Nevýhoda: město nemůže ovlivnit využití domu

Varianta B:

Neprodávat dům– výhody – město vlastní celou řadu domů ve Hvězdovské – komplex domů – je možné pro všechny komplexně přivést např. plyn nebo je postupně rekonstruovat a využít tento prázdný dům k přestěhování nájemníků po dobu rekonstrukce ostatních. Nevýhodou je velká finanční náročnost rekonstrukce domu.

Rada měst projednala materiál dne 4.8.2020 a svým usnesením R20/563 doporučuje ZM dům neprodávat, ponechat ho v majetku a zařadit ho do plánu investic.

V tomto smyslu je tedy předloženo usnesení.

Vyjádření odborů:

OVDZaŽP: Ing. Tadlík – Pozemek parc. č. 2883 v k.ú. Mimoň s bytovým domem Hvězdovská č.p. 140 se nachází v zastavěném území města v ploše s funkčním využitím „Plochy smíšené – obytné“. Pozemek není dotčen žádnou veřejně prospěšnou stavbou (VPS) ani veřejně prospěšným opatřením (VPO). Proti prodeji domu a pozemku nemáme námitek.

ORM: Ing. Filek – Záměry s tímto objektem nejsou ujasněné. Projektová dokumentace k tomuto objektu zatím nebyla zajištěna (pouze některé studie), zpracována byla pro domy sousední. Situace kolem tohoto objektu se několikrát změnila (prodej, rekonstrukce apod.) Vzhledem k tomu, že město vlastní více podobných domů s nutnou rekonstrukcí doporučujeme spíše jeho prodej než případnou rekonstrukci, která by byla značně nákladná.

OSM: Ing. Fialová – proti prodeji pozemku s domem jako takovému nemáme námitek, je třeba zvážit pro a proti.

FO: p. Jesínková – k datu [REDAKCE]