

Podkladový materiál pro 4. jednání ZM dne 17. 4. 2025

Číslo bodu:	7
Název bodu:	Směna pozemků s VLS
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. Z25/..

Zastupitelstvo města Mimoň schvaluje

dle důvodové zprávy Směnnou smlouvu č. VLS-SML-2024-2190-1900 s Vojenskými lesy a statky ČR, s.p., se sídlem Pod Juliskou 1626/5, Dejvice, 16000 Praha 6, IČO 00000205 v předloženém znění za účelem směny pozemků schválené usnesením Z24/82 ze dne 20.6.2024 a ukládá starostovi města směnnou smlouvu, která je přílohou tohoto usnesení, podepsat.

Důvodová zpráva:

Rada města Mimoň projednala tento materiál dne 7.4.2025 a svým usnesením číslo R25/129 doporučuje zastupitelstvu města schválit navržené usnesení.

Dne 20.6.2024 schválilo zastupitelstvo města svým usnesením č. Z24/82 směnu pozemků níže uvedených s Vojenskými lesy a statky ČR, s.p. Na základě tohoto schválení vypracovaly VLS návrh směnné smlouvy a nechaly ji schválit vedení podniku. Nyní ji předložily ke schválení městu Mimoň. Smlouvu zpracovaly VLS, zkontrolovala ji a zodpovídá za ni Ing. Fialová. **Vzhledem k tomu, že směna již byla schválena, navrženým usnesením bude schvalována již jen směnná smlouva.**

Zveřejnění níže uvedeného záměru směny bylo schváleno RM dne 6.5.2024 usnesením R24/221 a zveřejněno na úřední desce od 14.5.2024 do 31.5.2024.

Důvodová zpráva ze dne 6.5.2024:

Mezi vedením města a Vojenskými lesy a statky došlo k předběžnému projednání možnosti směnit některé pozemky ve vlastnictví města (lesní pozemky - Boreček) mimo katastrální území města za pozemky v majetku státu ve správě Vojenských lesů a statků ČR, s.p., které jsou v katastrálním území města Mimoň (k.ú. Mimoň a k.ú. Vranov pod Ralskem). Obě strany si tak sjednotí svoje lesní pozemky do lepších celků (u města Mimoň - hradíme za pozemky na jiném katastrálním území daň z nemovitých věcí, takže dojde k úspoře i v tomto ohledu - daň je pro rok 2024 cca 7.700,- Kč za níže uvedené směňované pozemky)

Pozemky v majetku města:

k.ú. Boreček

- pozemek pč. 40/4 o výměře 5983 m² lesní pozemek - cena obvyklá (tržní) dle znaleckého posudku 101.711,- Kč

- pozemek pč. 40/5 o výměře 196117 m² lesní pozemek - cena obvyklá (tržní) dle znaleckého posudku 3.333.989,- Kč

Celková výměra 202.100 m² a celková cena je 3.435.700,- Kč.

Pozemky v majetku VLS:

k.ú. Mimoň

- pozemek pč. 4455 o výměře 25.291 m² lesní pozemek- cena obvyklá dle znaleckého posudku 480.529,- Kč
 - pozemek pč. 4485/1 o výměře 81.021 m² lesní pozemek- cena obvyklá dle znaleckého posudku 1.539.399,- Kč
 - pozemek pč. 4487 o výměře 8.028 m² lesní pozemek- cena obvyklá dle znaleckého posudku 136.476,- Kč
 - pozemek pč. 4485/3 o výměře 22 m² zastavěná plocha a nádvoří jehož součástí je stavba tzv. řopík - cena obvyklá dle znaleckého posudku 37.000,- Kč
- Celková cena za k.ú. Mimoň 2.193.404,- Kč

k.ú. Vranov pod Ralskem

- pozemek pč. 55 o výměře 4.396 m² lesní pozemek- cena obvyklá dle znaleckého posudku 83.524,- Kč
 - pozemek pč. 224 o výměře 1.063 m² lesní pozemek- cena obvyklá dle znaleckého posudku 18.071,- Kč
 - pozemek pč. 425 o výměře 17.812 m² lesní pozemek- cena obvyklá dle znaleckého posudku 302.804,- Kč
 - pozemek pč. 429 o výměře 14.200 m² ostatní plocha - cena obvyklá dle znaleckého posudku 241.400,- Kč
 - pozemek pč. 430 o výměře 10.669 m² lesní pozemek- cena obvyklá dle znaleckého posudku 181.373,- Kč
 - pozemek pč. 432 o výměře 2.484 m² lesní pozemek- cena obvyklá dle znaleckého posudku 37.260,- Kč
 - pozemek pč. 437/1 o výměře 1.247 m² lesní pozemek- cena obvyklá dle znaleckého posudku 21.199,- Kč
 - pozemek pč. 439/1 o výměře 10.620 m² lesní pozemek- cena obvyklá dle znaleckého posudku 180.540,- Kč
 - pozemek pč. 450 o výměře 11.220 m² lesní pozemek- cena obvyklá dle znaleckého posudku 190.740,- Kč
- Celková cena za k.ú. Vranov pod Ralskem 1.256.911,- Kč

Celková výměra celkem za všechny pozemky je 188.073 m² a celková cena obvyklá za všechny pozemky je 3.450.000,- Kč.

Rozdíl v ceně je 14.300,- Kč, který bude hradit město Mimoň.

Nyní je třeba schválit záměr a zveřejnit ho na úřední desce (od 7.5.2024 - do minimálně 22.5.2024). Pokud bychom chtěli věc uspíšit, předložíme radě města dne 20.5.2024 návrh prodeje a bude možné přeložit zastupitelstvu 23.5.2024 s tím, že pro jednání ZM již bude požadovaná lhůta zveřejnění splněna. Jinak projednání v ZM až v červnu.

V příloze předkládáme znalecký posudek, mapky a tabulku se seznamem pozemků.

Ve znaleckém posudku jsou použity dvě ceny - cena obvyklá (tržní) a cena zjištěná (administrativní), která dle vyjádření znalce není již v tuto chvíli objektivní, protože vychází z tabulek nikoli ze skutečnosti. Směna bude realizována dle ceny obvyklé.

Níže k tomuto příkládám ještě vyjádření VLS:

"Pro směny jsou dlouhodobě využívány vždy ceny obvyklé, protože tyto na rozdíl od cen zjištěných odpovídají realitě na trhu.

Od směn za ceny zjištěné se už dávno ustoupilo (naposledy se dělala jedna směna snad někdy v roce

2016 nebo tak nějak), protože úřední ceny jsou v podstatě hausnumera a neodpovídají realitě na trhu.

Jediný případ, kdy je cena zjištěná podstatná, jsou případy, kdy znalec z důvodu absence srovnatelných případů stanoví cenu obvyklou ve stejné výši jako cenu zjištěnou - to jsou však spíše výjimky.

Cena zjištěná je ale nutno vždy udělat na majetek protistrany, protože dle zákona o státním podniku můžeme nabývat maximálně za cenu zjištěnou bez toho, abychom museli získat souhlas zakladatele - no a případné přesáhnutí zjištěné ceny jinak než jejím stanovením posudkem nezjistíme."

Vyjádření ORM - In. Tadrík:

Podle Územního plánu Ralsko se pozemky ve vlastnictví města p.č. 40/4 a 40/5 v k.ú. Boreček nachází v nezastavěném území města v ploše s funkčním využitím "Plochy lesní", v pásmu hygienické ochrany SAP Boreček a v ploše evidovaného ložiska štěrkopísku Mimoň Ploučnice.

Podle Územního plánu Mimoň se pozemky státu ve správě VLS v k.ú. Mimoň nachází v nezastavěném území města, v ploše s funkčním využitím "Plochy lesní", část je v ploše prognózního zdroje radioaktivní suroviny a pozemek p.č. 4487 je v ochranném pásmu dráhy. Pozemek p.č. 4485/3 v k.ú. Mimoň je celý zastavěn železobetonovým řopíkem.

Podle územního plánu Mimoň se pozemky státu ve správě VLS v k.ú. Vranov p/R. nachází v nezastavěném území města většinou v ploše s funkčním využitím "Plochy lesní", kromě pozemků p.č. 429 a 432, které jsou s funkčním využitím "Plochy zemědělské" (z části porostlé stromy) a pozemku p.č. 430, který je součástí "Plochy přírodní nezastavěného území" (opět s porostem). Všechny pozemky se nachází v dobývacím prostoru Stráž p/R, v chráněném ložiskovém území Stráž - Hamr a v ochranném pásmu vodního zdroje II. stupně vnějšího. Podle dostupných informací se na pozemcích nenachází žádné inženýrské sítě, po některých vedou lesní cesty.

Pozemky nejsou dotčeny žádnými připravovanými investičními akcemi.

Proti směně pozemků nemáme námitek.

V Mimoně 09.04.2025