



MĚSTO VIMPERK

Odbor hospodářský a bytový

MATERIÁL K PROJEDNÁNÍ ZASTUPITELSTVU MĚSTA VIMPERK DNE 02.05.2022

Podléhá zveřejnění v registru smluv - NE

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ VĚCI

Odkoupení (směna) pozemků parc. č. 1842/68 a parc. č. 1842/70 v k. ú. Vimperk od manželů Zdeňka a Jolany Kutilových.

NÁVRH USNESENÍ

1. varianta (zájem města o pozemek, zajištění ocenění)

Zastupitelstvo města rozhodlo, že město Vimperk má zájem o odkoupení pozemků parc. č. 1842/68 – ostatní plocha, jiná plocha o výměře 565 m² a parc. č. 1842/70 – ostatní plocha, jiná plocha o výměře 1671 m² v katastrálním území Vimperk v lokalitě sídliště Vimperk mezi ulicí Mírová a silnicí II/145 ulice Sušická ve vlastnictví manželů Jolany a Zdeňka Kutilových, bytem Vimperk. Zastupitelstvo města pověřuje odbor hospodářský a bytový MěÚ Vimperk, aby zajistil objednání znaleckého posudku stanovujícího cenu v místě a čase obvyklou těchto pozemků u Vysoké školy technické a ekonomické v Českých Budějovicích, Ústavu znalectví a tento předložil k projednání zastupitelstvu na jeho jednom z příštích zasedání.

2. varianta (nezájem města o pozemek)

Zastupitelstvo města rozhodlo, že město Vimperk nemá zájem o odkoupení pozemků parc. č. 1842/68 – ostatní plocha, jiná plocha o výměře 565 m² a parc. č. 1842/70 – ostatní plocha, jiná plocha o výměře 1671 m² v katastrálním území Vimperk v lokalitě sídliště Vimperk mezi ulicí Mírová a silnicí II/145 ulice Sušická ve vlastnictví manželů Jolany a Zdeňka Kutilových, bytem Vimperk z důvodu, že požadovaná kupní cena za oba pozemky ve výši minimálně 10 milionů Kč (4.472 Kč/m²), podle požadavku manželů Kutilových, je pro město Vimperk neakceptovatelná.

Předkladatel materiálu	Zpracovatel materiálu
Rada města Vimperk Ing. Jaroslava Martanová starostka města	Ing. Martin Kalous vedoucí odboru HB
Zodpovídá za splnění usnesení	datum vypracování 14.04.2022
odbor HB, termín do 31.05.2022	

DŮVODOVÁ ZPRÁVA

Začátkem roku 2022 se na ploše do té doby využívané jako parkovací plocha na sídlišti Vimperk mezi ulicí Mírová a silnicí II/145 ulice Sušická ve vlastnictví manželů Jolany a Zdeňka

Kutilových, bytem Vimperk objevila informace o ukončení využívání tohoto pozemku parc. č. 1842/70 v katastrálním území Vimperk jako parkoviště z důvodu prodeje pozemku.

Vedení města pak na den 14.01.2022 pozvalo vlastníky pozemků **parc. č. 1842/68 – ostatní plocha, jiná plocha o výměře 565 m² a parc. č. 1842/70 – ostatní plocha, jiná plocha o výměře 1671 m²** v katastrálním území Vimperk manžele Kutilovi, aby s nimi projednalo možné odkoupení těchto pozemků, a to z důvodu, že město Vimperk vlastní navazující sousední pozemky. Na tomto jednání byl vlastníky představen záměr, jakým způsobem hodlají s oběma pozemky nakládat.

Paní starostka Ing. Martanová pak dne 07.02.2022 písemně požádala manžele Kutilovi, aby se písemně vyjádřili, za jakých podmínek by byli ochotni pozemky městu Vimperk nabídnout k prodeji. Manželé Kutilovi na tuto výzvu reagovali dne 11.03.2022 a nabízejí městu Vimperk oba pozemky k prodeji, jako jednomu možnému zájemci, za tržní kupní cenu, případně za cenu vyšší, bude-li nabídnuta. S ohledem na předběžná jednání s dalšími zájemci - developery činí předběžná nabídka za prodej obou pozemků částku minimálně 10 miliónů Kč. Vzhledem k tomu, že manželé Kutilovi stále s dalšími zájemci jednají může být konečná požadovaná kupní cena ještě navýšena.

Manželé Kutilovi jsou dále připraveni jednat i o případné směně za pozemky města ve sportovně rekreačním areálu Vodník, tj. za pozemky parc. č. 1783/8, parc. č. 1783/9, parc. č. 1783/10, parc. č. 1783/11, parc. č. 1783/12, parc. č. 1783/13, parc. č. 1783/14, parc. č. 1783/15 včetně na nich se nacházejících staveb bez čp/če – objektů k bydlení a relevantní část pozemku parc. č. 1815 v k. ú. Vimperk pro účelné užívání tohoto rekreačního areálu. Kdy záměrem je zde vybudovat nové chatky dle dříve podané nabídky a několikrát projednávané na posledních jednáních zastupitelstvech města.

ZM je nyní předkládán tento materiál k projednání.

Vliv na rozpočet města

Pokud by se město rozhodlo výše uvedené nemovitosti odkoupit, byla by kupní cena hrazena z výdajové části rozpočtu města 2022, odboru hospodářského a bytového.
odd. 3639, pol. 6130 – nákup pozemků, orj. 0402 org. 0380.

Na této položce rozpočtu města 2022 **nejsou schváleny dostatečné finanční prostředky** a bylo by nutné navýšení řešit rozpočtovým opatřením. Když stávající volné prostředky činní jen cca 130 tis. Kč.

Odkaz na platnou právní úpravu

Zákon č. 128/2000 Sb. o obcích ve znění pozdějších předpisů §38, §39 a §85 písm. a)

Vyjádření zpracovatele, jednotlivých složek města, výborů a komisí RM a ZM

K této žádosti se vyjádřil:

- **odbor hospodářský a bytový** upozorňuje, že město Vimperk je povinno v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, hospodařit s péčí řádného hospodáře. V § 39 tohoto zákona je uvedeno, že 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.** Tento paragraf je dle výkladu odboru kontroly a dozoru Ministerstva vnitra ČR nutné použít jak při pozbývání obecního majetku, tak při jeho nabývání. V případě nabývání majetku obcí musí být **odchylka od ceny v místě a čase obvyklé zdůvodněna, jde-li o cenu vyšší, než je cena obvyklá.**

Co se týče samotných pozemků parc. č. 1842/68 a parc. č. 1842/70, je nutno konstatovat, že oba pozemky navazují na okolní pozemky vlastněné městem Vimperk. Jejich scelení by bylo určitě žádoucí a v dané lokalitě zajímavé. Oba pozemky jsou zatíženy věcnými břemeny, které nejsou zapsány v katastru nemovitostí, neboť jimi

vede několik podzemních inženýrských sítí (vodovod, kanalizace, telefonní vedení a vedení kabelů NN) což snižuje jejich využitelnost, případně navyšuje náklady na případné přeložení některých těchto sítí. Problematické je i napojení na komunikaci II. třídy silnice II/145. Z pohledu odboru HB je pak problematická zejména požadovaná výše kupní ceny obou pozemků ve výši minimálně 10 miliónů Kč, což odpovídá 4.472 Kč/m². Podle názoru odboru HB tato cena výrazně převyšuje cenu v místě a čase obvyklou obdobných pozemků ve městě Vimperk s přihlédnutím k výše popsáným skutečnostem.

Pokud by město Vimperk mělo vážný zájem o koupi obou pozemků a našlo by v rozpočtu města 2022 potřebné finanční prostředky, bylo by potřeba tuto obvyklou cenu stanovit a v případě rozdílu mezi cenou obvyklou a realizovanou případnou odchylku řádně odůvodnit.

Co se týče nabídky směny za pozemky na Vodníku, odbor HB toto nedoporučuje z důvodu celistvosti pozemků města v areálu Vodník.

Odbor HB z dostupných zdrojů katastru nemovitostí dohledal, že oba pozemky manželé Kutilovi nabyli do svého vlastnictví od Ing. Pernekra a Ing. Teskové kupní smlouvou ze dne 18.01.2018 za kupní cenu **920.000 Kč (411,50 Kč/m²)**.

- **odbor investic a údržby** sdělil, že z jejich pohledu by bylo dobré vlastnit předmětné pozemky, ale ne za každou cenu. Pozemky jsou využitelné jak pro bytovou výstavbu, tak pro výstavbu parkoviště (parkovacího domu) nebo jiné infrastruktury pro sídliště.
- **odbor životního prostředí** uvedl, že samospráva nemá na uvedených pozemcích žádný záměr a pro potřeby ŽP nepovažuje za nutné tyto pozemky získat. Vedoucí odboru dále sdělil, že výstavba bydlení je v případě těchto pozemků nejhodnější a jistě velmi lukrativní. Město má jiné finančně přijatelné možnosti, kde může tuto činnost realizovat.
- **odbor výstavby a územního plánování** sdělil, že z hlediska platné územně plánovací dokumentace má město Vimperk platný územní plán, který nabyl účinnosti dne 15.07.2015, změněn v roce 2019 změnou č. 2, která nabyla účinnosti dne 19.12.2019 (dále jen „ÚP“), ve kterém jsou pozemky p.č. 1842/67 a 1842/70 v katastrálním území Vimperk zahrnuty do zastavitelné plochy s funkčním využitím plochy občanské vybavenosti s ozn. OV 1.

Plochy občanského vybavení (ozn. OV 1), s hlavním využitím staveb občanského vybavení. Přípustné jsou změny staveb, výstavba nových objektů včetně zástavby proluk. Plochy občanského vybavení zahrnují zejména pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu (např. školská zařízení), sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu (knihovny, galerie, muzea), veřejnou správu (úřady státní správy), ochranu obyvatelstva (požární zbrojnice) a služby netechnického charakteru. Dále zahrnují pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej (nákupní zařízení, obchody), tělovýchovu a sport (např. stadiony, volnočasové areály, hřiště a stavby s nimi související – tribuny, šatny, bufety), ubytování, stravování, služby, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, veřejné zeleně a veřejných prostranství. Na těchto pozemcích je umožněno budování protipovodňových opatření (revitalizace toků, zachycení přívalových dešťů). Podmíněně přípustné je bydlení personálu ve formě služebních bytů (ne formou RD) za podmínky, že budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném venkovním i vnitřním prostoru staveb pro bydlení. Nepřípustné jsou činnosti a děje, které nadměrně narušují prostředí, chovatelství, pěstitelství, průmyslová a zemědělská výroba a sklady a další způsoby využití, neuvedené jako přípustné. Nepřípustné jsou zejména samostatné objekty pro bydlení, individuální rekreaci, jakékoli činnosti a způsoby využití, které by mohly být v rozporu s hlavním využitím, provozy a činnosti, které jsou provázeny hlukem nebo častým dopravním provozem a narušují okolní obytné zóny. Nepřípustné je umístování staveb nadmístního významu vyjma záměrů nadmístního významu převzatých z AZÚR JČK.

Plošné a výškové podmínky pro využití území

Celková zastavěnost plochy – stávající nebo maximálně 55%. Je-li stávající zastavěnost větší než výše uvedená lze ji ponechat, avšak nelze ji navyšovat.

Výšková hladina zástavby – stávající nebo max. 3 nadzemní podlaží, maximálně 15m.

Určitě se jedná o pozemky se strategickou polohou v blízkosti sídliště ve Vimperku, o jejichž využití by se dalo diskutovat. Pozemek parc. č. 1842/70 by se dal využít jako parkovací plocha, případně jako prostor pro výstavbu stavby občanské vybavenosti, dle stávajícího územního plánu, po případně změně územního plánu i např. k bydlení. V rámci projektových prací by však bylo nutno vyřešit i dopravní napojení na silnici II/145.

Způsob stanovení ceny a odůvodnění případné odchylky od ceny v místě a čase obvyklé

Kupní cena vychází z podané nabídky manželů Kutilových. Tuto cenu by bylo nutno porovnat s cenou v místě a čase obvyklou pro město Vimperk. Vzhledem k charakteru těchto pozemků (jejich využitelnosti, umístění, atraktivitě apod.) by odbor HB doporučoval požádat o stanovení této ceny nezávislého znalce se zkušenostmi při oceňování podobných pozemků nejlépe napříč regionem našeho kraje, tj. Vysokou školu technickou a ekonomickou v Českých Budějovicích, Ústav znalectví a oceňování, který pro město Vimperk již několik podobných složitějších a komplikovanějších nemovitostí oceňoval. Zde by byl nutný souhlas a součinnost prodávající strany.

Náklady na tento znalecký posudek v předpokládané (odhadované) výši do 20.000 Kč by pak hradilo nejspíš v celé výši město Vimperk.

PŘÍLOHY:

- korespondence ze dne 07.02.2022
- vyjádření manželů Kutilových ze dne 11.03.2022
- snímek mapy se zákresem
- ortofotomapa
- územní plán
- snímek katastrální mapy s pozemky města a známými inženýrskými sítěmi



vimpvp22v0027d

Město Vimperk
Steinbrenerova 6/2, 385 17 Vimperk
Kancelář starostky
pracoviště: Steinbrenerova 6/2, 385 17 Vimperk

Váš dopis zn:

Ze dne:

Číslo jednací: MUVPK-KS 20273/22-SAM

Spisová značka: 276/2022

Vyřizuje: Ing. Jaroslava Martanová

Telefon: +420 388 402 210

E-mail: jaroslava.martanova@mesto.vimperk.cz

Dat. schránka: 9ydb7vm

Datum: 07.02.2022

Manželé

Jolana a Zdeněk Kutilovi

385 01 VIMPERK

Vážení manželé Kutilovi,

dne 14. ledna tohoto roku proběhlo naše společné setkání u mne v kanceláři, jehož předmětem bylo jednání o možné koupi pozemků parc. č. 1842/68 o výměře 565 m² a parc. č. 1842/70 o výměře 1671 m² v k. ú Vimperk. Jedná se o pozemky, které jste nabyli do svého vlastnictví koupí a nacházejí se blízkosti podchodu pro pěší pod silnicí II/145. Tyto pozemky jsou označeny v Územním plánu Vimperk OV1, což je občanská vybavenost.

Město Vimperk je povinno při koupi pozemku postupovat v souladu s § 39, odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích. Při koupi pozemku by mělo jednat o ceně v místě a čase obvyklé, kdy případnou odchylku musí řádně zdůvodnit.

Vážení manželé Kutilovi, prosím o Vaše písemné vyjádření, zda jste připraveni jednat o prodeji pozemků městu Vimperk, v jaké cenové výši a za jakých podmínek. Vaše vyjádření je nezbytné k tomu, abychom mohli činit kroky k řádnému projednání v zastupitelstvu města.

S pozdravem

Ing. Jaroslava Martanová
starostka města

Ve Vimperku dne 11. 3. 2022

Město Vimperk
Kancelář starostky
Steinbrenerova 6/2
385 17 Vimperk

k rukám: Ing. Jaroslavy Martanové, starostky města
Vaše č.j.: MUVPK-KS 20273/22-SAM

Městský úřad Vimperk			
Došlo dne: 11. 03. 2022			
Č. j.: MUVPK-HB. 40194/22-KAC			
Listů: 1	Příloh:	Listů př.:	Druh př.: DS

Věc: Zdeněk Kutil, Jolana Kutilová, bytem , Vimperk II, 38501 Vimperk
- prodej pozemků parc. č. 1842/68 a parc. č. 1842/70 v k. ú. Vimperk

Vážená paní starostko,

tímto Vám předkládáme naše písemné vyjádření k Vašemu dopisu ze dne 7. 2. 2022, ve kterém město Vimperk projevuje zájem o koupi pozemků parc. č. 1842/68 a parc. č. 1842/70 v k. ú. Vimperk, které se nacházejí v našem vlastnictví (SJM). Uvedeným dopisem jsme byli vyzváni k vyjádření, zda jsme připraveni jednat o prodeji těchto pozemků, případně v jaké cenové výši a za jakých podmínek.

V první řadě potvrzujeme náš zájem jednat o prodeji těchto pozemků. Navíc jsme ochotni jednat vedle prodeje také o směně těchto pozemků, jak je uvedeno dále.

V případě prodeje těchto pozemků nevznášíme žádné specifické požadavky, tedy jediným relevantním kritériem pro naše rozhodnutí o prodeji těchto pozemků městu Vimperk je kupní cena. V této otázce se v první řadě neztotožňujeme s Vaším názorem ohledně aplikace ustanovení § 39 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, které vyžaduje sjednání ceny obvyklé nebo řádné zdůvodnění případné odchylky od ceny obvyklé. Předmětné zákonné ustanovení se dle našeho názoru týká prodeje obecního majetku, nikoliv nabytí majetku (v tomto případě koupě pozemků) do vlastnictví obce (města).

Dále konstatujeme, že nemáme zvláštní zájem na tom, aby tyto pozemky nabyli do vlastnictví konkrétní kupující. V podstatě nabízíme tyto pozemky k prodeji neurčitému okruhu zájemců, přičemž výběr osoby kupujícího je závislý především na tom, kdo nabídne vyšší cenu. V tuto chvíli evidujeme dva další zájemce z řad developerů, kteří vážně zvažují projekt výstavby apartmánových domů na dotčených pozemcích. Z našeho pohledu má prodej pozemků soukromému investorovi ještě další výhodu spočívající v tom, že alespoň jeden z těchto developerů nabízí možnost pro naši stavební firmu (GSI INVEST s.r.o.) podílet se na realizaci stavební zakázky, což pro nás představuje další zajímavý finanční benefit. V případě odkupu pozemků ze strany města Vimperk je zřejmé, že tuto výhodu město nabídnout nemůže, neboť stavební investiční akce města budou zpravidla podléhat postupu podle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů.

Pakliže se máme vyjádřit konkrétněji, pak jsme připraveni prodat předmětné pozemky minimálně za tržní cenu, případně za cenu vyšší, bude-li nabídnuta. S ohledem na předběžná jednání s developery můžeme vůči městu Vimperk učinit předběžnou nabídku prodejní ceny v částce minimálně 10.000.000,- Kč za oba pozemky. Vzhledem k tomu, že jednání s developery stále probíhají, může se tato cena ještě navýšit. Nicméně v tuto chvíli si dovoluujeme požádat město Vimperk o stanovisko, zda je vůbec schopno a připraveno s námi za těchto orientačních cenových podmínek o prodeji jednat.

Obečně se domníváme, že tato uvedená cena odpovídá umístění a možnosti využití pozemků. Pozemky se nacházejí v atraktivní a lukrativní lokalitě na jižním svahu na kraji sídliště. V bezprostřední blízkosti je základní škola, mateřská škola, poliklinika, prodejna Tesco, prodejna Jednota, tenisové kurty, bazén, fotbalové hřiště, atletický ovál, parkoviště, úřad města Vimperk, benzinová pumpa atd. Pozemky je možno napojit přímo na všechny základní inženýrské sítě (plyn, elektřina, voda a kanalizace, internet, kabelová televize). S ohledem na rostoucí význam města Vimperk jako vstupního místa do v turistické oblasti Šumavy a s ohledem na rostoucí zájem o nemovitosti developeři počítají se snadnou návratností investice i při výše uvedené ceně za pozemky.

Je pak na rozhodnutí města Vimperk, zda je ochotno akceptovat nastavené cenové podmínky, když tyto pozemky mohou být pro město Vimperk významné i pro realizaci jiných investičních akcí, jako je například výstavba parkoviště nebo parkovacího domu pro přilehlé sídliště, přičemž neutěšené možnosti parkování v dané hustě obydlené lokalitě jsou veřejně známy.

Vzhledem k tomu, že máme, jak je městu Vimperk jistě známo, prostřednictvím naší společnosti GSI HOTELY s.r.o. zájem na realizaci investiční akce v podobě výstavby 8 rekreačních chatků v areálu Vodník, jsme připraveni namísto odprodeje předmětných pozemků s městem Vimperk jednat o směně našich pozemků parc. č. 1842/68 a parc. č. 1842/70 v k. ú. Vimperk za pozemky parc. č. 1783/8, parc. č. 1783/9, parc. č. 1783/10, parc. č. 1783/11, parc. č. 1783/12, parc. č. 1783/13, parc. č. 1783/14, parc. č. 1783/15 včetně na nich se nacházejících staveb bez čp/če - objektů k bydlení, a za relevantní část pozemku parc. č. 1815 v k. ú. Vimperk pro účelné užívání tohoto rekreačního areálu. V případě takové směny pozemků jsme připraveni k realizaci investiční akce na výstavbu nových rekreačních objektů se synergickým efektem pro město Vimperk v rámci rozvoje rekreačně-sportovního areálu Vodník. Zároveň jsme připraveni jednat o dalších podmínkách této směny tak, aby byly vyrovnány případné rozdílné hodnoty pozemků určených ke směně.

Tímto si Vás dovoluujeme požádat o stanovisko města Vimperk ke shora uvedeným způsobům převodu nemovitostí prodejem nebo směnou a k předpokládané minimální kupní ceně, a to v termínu do 31. 3. 2022. Budeme alespoň očekávat vyjádření města, zda je za těchto podmínek vůbec ochotno jednat o předmětné majetkové dispozici, případně, zda jsou tyto podmínky pro město Vimperk přijatelné.

Děkujeme a jsme s pozdravem

Zdeněk a Jolana Kutilovi







