



PODKLAD PRO JEDNÁNÍ ZASTUPITELSTVA MĚSTA MNICHOVO HRADIŠTĚ, které se koná dne 09.12.2019

Předkládá: Rada města Mnichovo Hradiště
Zpracovala: Alena Kandráčková

Převody nemovitostí

1. Domov důchodců Modrý kámen, Nerudova 1470, Mnichovo Hradiště

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města pověřuje starostu města jednáním se Středočeským krajem o bezúplatném převodu pozemků p. č. 1192 o výměře 2 216 m² zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č. p. 1470 občanské vybavenosti v k. ú. Mnichovo Hradiště (budova Domova důchodců Modrý kámen) na Středočeský kraj nebo jednáním o navýšení nájemného za užívání budovy, a to ve výši pokrytí nákladů na opravy budovy.

Z: ved. odboru IKH

T: ihned

Vyjádření rady města: rada města doporučuje přijetí usnesení dle návrhu.

Vyjádření komise SMRM: komise SMRM doporučuje jednat o navýšení nájemného, a to alespoň na jeho obvyklou výši v Mnichově Hradišti. Bezúplatný převod majetku komise nedoporučuje mimo jiné z následujících důvodů:

- Prioritou by mělo být zachovat DD v Mnichově Hradišti i do budoucna, a to i s možností jiného provozovatele.
- Možný budoucí předpoklad na povinnost města pro vytvoření určitého počtu lůžek na zajištění péče.
- Složitě fungování kraje v oblasti příprav oprav a investic.

Důvodová zpráva:

Domov důchodců Modrý kámen, Nerudova 1470, 295 01 Mnichovo Hradiště

<u>Vlastník:</u>	město Mnichovo Hradiště
<u>Pozemek:</u>	p. č. 1192 o výměře 2216 m ² zastavěná plocha a nádvoří, k. ú. Mn. Hradiště
<u>Hodnota pozemku:</u>	244.200 Kč
<u>Pořizovací cena budovy:</u>	94.034.134,65 Kč
<u>Oprávk:</u>	23.304.478 Kč
<u>Měsíční odpis:</u>	97.953 Kč
<u>Zůstatková cena účetní k 15.11.2019:</u>	70.631.703,65 Kč

Domov důchodců - výše nájemného jak se měnila v průběhu let:

Původní smlouva o nájmu ze dne 01.12.1999 – roční nájemné ve výši 816.458 Kč

Dodatkem č. 3 ze dne 23.01.2004 – roční nájemné zvýšeno o 15% na 933.401 Kč (RaMě 19.01.2004, č. usn. 23)

Dodatkem č. 4 ze dne 31.08.2009 – roční nájemné sníženo o 1/2 na 466.700 Kč (RaMě 24.08.2009, č. usn. 328)

Od 01.01.2009 (sjednaná účinnost dodatku č. 4) je hrazeno roční nájemné ve výši 466.700 Kč a toto nájemné není zvyšováno o inflační nárůst – nebylo smlouvou ani následnými dodatky sjednáno.

Pro příklad uvádíme obvyklé nájemné v Mnichově Hradišti pronajímané Středočeskému kraji (LDN, Gymnázium) a srovnání s DD Modrý kámen:

101.2.2 A → 10

Cena za pronájem:	Gymnázium	LDN	Domov důchodců
Hlavní nebytové prostory	185 Kč/m ²	171 Kč/m ²	109,25 Kč/m ² (celkem plocha 3021,12 m ²)
Vedlejší nebytové prostory		90 Kč/m ²	57,50 Kč/m ² (celkem 2056,05 m ²)
Pozemky		9 Kč/m ²	5 Kč/m ² (celkem plocha 3684 m ²)
Celkem	408.480 Kč/rok	300.042 Kč/rok	466,700 Kč/rok
Poznámky	Nájemné je zvyšováno o inflaci (NS 21.12.2007)	Není sjednáno ustanovení o zvyšování nájemného o inflaci (NS 26.08.2009)	Není sjednáno ustanovení o zvyšování nájemného o inflaci (Dodatek č. 4 – účinnost od 01.01.2009)

Výše nákladů:

2014	516.151 Kč
2015	170.773 Kč
2016	254.744 Kč
2017	300.297 Kč
2017 úsporná opatření v rámci projektu EPC – investice	1.732.962 Kč
2018	462.816 Kč
1-10.2019	469.611 Kč

Předpoklad do 5 let výměna střechy v hodnotě: 8 - 10 mil. Kč

Další nutné investice:

výměna rozvodů topení v administrativní části
řešení chlazení a větrání v pokojích ve 3. NP (především funkčnost šikmých oken)
řešení zastínění atria budovy
řešení vztlínající vlhkosti v atriu budovy
požadavky nájemce na rekonstrukce vnitřních prostor, vybudování dalších sociálních zařízení, přestavba jídelny, změna využití podkroví budovy

Souhrn (náklady vs. výnosy):

Celkem náklady 2014 – 2019 3.907.354 Kč

Celkem výnosy 2014 – 2019 2.333.500 Kč

Díky realizaci projektu EPC se nájemci snížily náklady na nákup tepla.

Přílohy: 1.1 nutné investice do budovy
1.2 dopis ředitele DD Modrý kámen



101.2.2 A → 10

2. Středočeský kraj - KÚSK - žádost o uzavření smlouvy o zřízení práva stavby - II/268 okružní křižovatka s větví D10**Návrh usnesení:**

Zastupitelstvo města schvaluje uzavření smlouvy o zřízení práva stavby se Středočeským krajem, IČ 708 91 095, se sídlem Zborovská 11, 150 21 Praha 5 - Smíchov, zastoupený Krajskou správou a údržbou silnic Středočeského kraje, příspěvkovou organizací, IČ 000 66 001, se sídlem Zborovská 81/11, 150 00 Praha 5 - Smíchov na pozemek p. č. 2529/32 o výměře 1108 m² - ostatní plocha - silnice v k. ú. Mnichovo Hradiště v rámci akce II/268 - okružní křižovatka s větví D10.

Z: ved. odboru IKH

T: 31.01.2019

Vyjádření rady města: vyjádření bude předloženo na jednání zastupitelstva města

Vyjádření komise SMRM: komise SMRM doporučuje uzavření smlouvy

Důvodová zpráva:

Žadatel: Středočeský kraj, IČ 70891095, se sídlem Zborovská 81/11, 150 00 Praha 5

Zastoupený: Krajskou správou a údržbou silnic Středočeského kraje, příspěvkovou organizací, IČ 000 66 001, se sídlem Zborovská 81/11, 150 00 Praha 5.

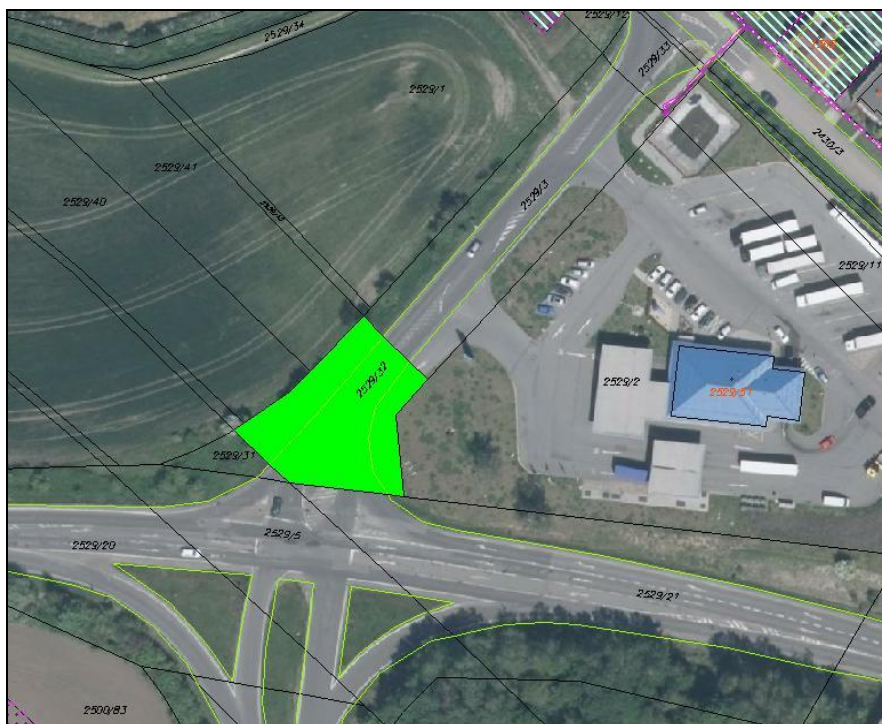
Pozemek: 2529/32 o výměře 1108 m² ostatní plocha - silnice v k. ú. Mnichovo Hradiště

V rámci připravované akce "**II/268 - okružní křižovatka s větví D10**", jejímž investorem je Středočeský kraj, zastoupený Krajskou správou a údržbou silnic Středočeského kraje, obdržel odbor IKH žádost o uzavření smlouvy o zřízení práva stavby. Předmětem smlouvy je pozemek p. č. 2529/32 v k. ú. Mnichovo Hradiště ve vlastnictví města, jehož části se předmětná stavba bude dotýkat. Po dokončení stavby bude nesoulad vlastnictví mezi vlastníkem stavby a vlastníkem zasažené částí pozemku řešen dle návrhu Středočeského kraje darovací nebo kupní smlouvou na předmětnou část pozemku.

Vyjádření odboru IKH: Odbor IKH doporučuje návrh smlouvy ke schválení. Obvykle bývají podobné záležitosti řešeny návrhem smlouvy budoucí darovací nebo smlouvy budoucí kupní. Vzhledem k nutnosti projednání takových smluv v Radě Středočeského kraje, přičemž taková příprava je velmi časově náročná, byl pro urychlení projektové přípravy zvolen tento návrh smlouvy. Přestože dle čl. III. a následně IV. návrhu smlouvy je právo stavby zřízeno na dobu 99 let a kupní opce na vykoupení části pozemku může být uplatněna nejdříve po této době, je dle § 1249 zákona 89/2012 Sb. možné ukončit právo stavby ještě před uplynutím sjednané doby. Dle vyjádření příslušných pracovníků, zastupující Středočeský kraj, je počítáno po dokončení stavby s narovnáním majetku na základě uzavření smlouvy darovací nebo kupní dle návrhu Středočeského kraje.

Přílohy: 2.1 návrh smlouvy
2.2 souhlas města se stavbou
2.3 situace
2.4 technická zpráva

101.2.2 A → 10



V Mnichově Hradišti 27.11.2019
Mgr. Ondřej Lochman, Ph.D.