



PODKLAD PRO JEDNÁNÍ ZASTUPITELSTVA MĚSTA MNICHOVO HRADIŠTĚ dne 17. 6. 2024

Číslo bodu:	13
Název bodu:	Převody nemovitostí - Žádost o prodej pozemků v k. ú. Mnichovo Hradiště (areál bývalá Benešova čistírna)
Zodpovídá:	Zdeněk Sieber
Zpracoval/a/i:	Alena Kandráčková
Právník:	Mgr. Ing. Zuzana Tomášová

usnesení č. ../2024

Zastupitelstvo města schvaluje uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní na prodej pozemků p. č. 723/2 o výměře 87 m² zastavěná plocha a nádvoří, p. č. 723/3 o výměře 83 m² zastavěná plocha a nádvoří, p. č. 2689 o výměře 19 m² vodní plocha v k. ú. Mnichovo Hradiště společnosti Rezidence Benešovka s. r. o., IČ 085 80 413, se sídlem Roháčova 188/37, Žižkov, 130 00 Praha 3, za cenu 1.000 Kč/m², dle návrhu smlouvy.

Z: vedoucí odboru KH
T: 31.08.2024

usnesení č. ../2024

Zastupitelstvo města schvaluje uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní na prodej stavby vodního díla - zatrubnění Nedbalky - na pozemcích p. č. 723/2 o výměře 87 m² zastavěná plocha a nádvoří, p. č. 723/3 o výměře 83 m² zastavěná plocha a nádvoří, p. č. 2689 o výměře 19 m² vodní plocha v k. ú. Mnichovo Hradiště společnosti Rezidence Benešovka s. r. o., IČ 085 80 413, se sídlem Roháčova 188/37, Žižkov, 130 00 Praha 3, za cenu 1.000 Kč, dle návrhu smlouvy.

Z: vedoucí odboru KH
T: 31.08.2024

Důvodová zpráva:

K níže uvedené žádosti požadovala rada města zpracování a předložení podrobné studie záměru. Tato studie je zadána, nicméně její vypracování je časově velmi náročné. Žadatel má vypořádány všechny pozemky vyjma pozemků ve vlastnictví města. Tento nesoulad mu brání ve vyřízení financování záměru. Řešením je uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní, přičemž samotná kupní smlouva bude uzavřena až po splnění stanovených podmínek. Tyto podmínky si může stanovit město. Nejdůležitější podmínkou bude pravděpodobně vybudování dostatečného počtu parkovacích míst. Posouzení těchto skutečností nicméně při podání žádosti o stavební povolení řeší a dohlíží na to, aby podmínky byly splněny, stavební úřad. S žadatelem byla vedena jednání za účasti zástupců vedení města. Ti mohou poskytnout bližší informace v této záležitosti.

Návrhy smluv o smlouvách budoucích kupních (na pozemky a na stavbu) byly zpracovány a jsou přílohou materiálu. Podmínkou pro uzavření kupních smluv je předložení studie, která bude splňovat všechny zákonné požadavky a také požadavky budoucího prodávajícího (město Mnichovo Hradiště), vycházející z předchozích jednání mezi budoucím prodávajícím (město Mnichovo Hradiště) a budoucím kupujícím (společnost Rezidence Benešovka s. r. o.).

Odbor KH po konzultaci s právníčkou města a vedoucí stavebního úřadu upozorňuje na to, že územní plán v tomto případě nepožaduje předložení architektonické studie pro udělení stavebního povolení realizace záměru. Architektonická studie byla výslovným požadavkem rady města a investor, na základě vstřícného jednání vedení města k realizaci záměru, chce požadavkům vyhovět. Pozemky, které jsou předmětem budoucího převodu jsou pro město nepotřebné a vážne na nich břemeno stavby zatrubnění Nedbalky a vodního toku, který spravuje Povodí Labe. Z těchto důvodů komise SM vyslovila jednohlasný souhlas s převodem pozemků. Město Mnichovo Hradiště bude účastníkem stavebního řízení a bude tak seznámeno s projektem. Nicméně se jedná o projekt soukromého investora, který pro realizaci záměru musí splnit veškeré zákonné podmínky (stavební předpisy). Požadavky města na úpravu projektu dle požadavků města jsou tak nestandardním zásahem do práv investora. Z pohledu odboru KH se jedná o narovnání vlastnických vztahů, kdy pozemky města nebo jejich části zasahují pod stavbu nebo zaužívané části pozemků jiných žadatelů o narovnání vlastnických vztahů. I v těchto případech se řeší prodej pozemků za adekvátní kupní cenu, nicméně město nezasahuje do podoby stavby na předmětných pozemcích, neboť tato práva náleží stavebnímu úřadu aj. S ohledem na to, že se objekt nachází v památkové zóně města, bude muset investor splnit mnoho zavazujících podmínek plynoucích z této skutečnosti. Dále upozorňujeme na to, že se jedná o obnovu tzv. brownfieldu a město má dlouhodobý zájem na rekonstrukci tohoto areálu, který se nachází v historické části města a tuto část svým stavem hyzdí a ohrožuje.

Odbor KH doporučuje uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní dle připravených návrhů smluv, kdy po splnění podmínek - předložení architektonické studie - budou pozemky žadateli prodány. Samotné povolení stavby na základě splnění všech zákonných požadavků (stavba v souladu s ÚP apod.) je pak v gesci stavebního úřadu.

Žadatel: Rezidence Benešovka s. r. o., IČ 085 80 413, se sídlem Roháčova 188/37, Žižkov, 130 00 Praha 3

Pozemky v k. ú. Mnichovo Hradiště:

p. č. 723/2 o výměře 87 m² zastavěná plocha a nádvoří

p. č. 723/3 o výměře 83 m² zastavěná plocha a nádvoří

p. č. 2689 o výměře 19 m² vodní plocha

Popis žádosti: žadatel se stal vlastníkem areálu „bývalá Benešova čistírna“. V areálu se nachází 3 pozemky ve vlastnictví města. Pod pozemky se nachází zatrubněný vodní tok Nedbalka. Správu toku provozuje Povodí Labe, s. p. Vlastníkem stavby zatrubnění Nedbalky je město.

Vyjádření odboru KH: odbor KH doporučuje prodej předmětných pozemků a dále i prodej stavby zatrubnění vodního toku Nedbalka. K prodeji pozemku p. č. 2689 vodní plocha bylo požádáno o vydání stanoviska Povodí Labe, s. p. Jedná se o standardní úkon. Povodí Labe vydalo k převodu pozemku souhlasné vyjádření.

Vyjádření komise SM: komise doporučuje prodej pozemků za cenu 1.000 Kč/m², tj. 189.000 Kč a dále komise doporučuje prodej stavby - zatrubnění Nedbalky - za cenu 1.000 Kč. Žadatel s doporučenou cenou souhlasí.

Vyjádření rady města: bude předloženo na jednání zastupitelstva města

Vyjádření FO: bez výhrad

Vyjádření právníčky města: Ztotožňuji se se závěry odboru KH (tučně zvýrazněný text), ve kterých je vše podstatné dobře shrnuto. K tomu pouze doplňuji upozornění na možný vznik předmluvní odpovědnosti města dle § 1729 občanského zákoníku, který říká, že dospějí-li strany při jednání o smlouvě tak daleko, že se uzavření smlouvy jeví jako vysoce pravděpodobné, jedná nepoctivě ta strana, která přes důvodné očekávání druhé strany v uzavření smlouvy jednání o uzavření smlouvy ukončí, aniž pro to má spravedlivý důvod. Neznám přesné okolnosti jednání s žadatelem, ale pokud by z jednání bylo vysoce pravděpodobné, že dojde k uzavření smlouvy za vyjednávaných podmínek a město od toho ustoupilo nebo mělo další dříve nekomunikované požadavky, které by výrazně omezily žadatele nebo znemožnily koupi pozemků, tak by žadatel mohl požadovat náhradu škody za již vynaložené zmařené výdaje.

Příloha č. 1: [situace_MH_Nedbalka.pdf](#)

V Mnichově Hradišti 07.06.2024

Předkládá: Ing. Jan Mareš