



PODKLAD PRO JEDNÁNÍ ZASTUPITELSTVA MĚSTA MNICHOVO HRADIŠTĚ dne 9. 9. 2024

Číslo bodu: 7
Název bodu: Převody nemovitostí - Návrh na prodej pozemku p. č. 647 v k. ú.
Mnichovo Hradiště – SVJ V Lípách 156 a 157
Zodpovídá: Zdeněk Sieber
Zpracoval/a/i: Alena Kandráčková

usnesení č. ../2024

Zastupitelstvo města revokuje usnesení č. 75 přijaté na jednání Zastupitelstva města Mnichovo Hradiště dne 09.09.2020 a usnesení č. 99 přijaté na jednání Zastupitelstva města Mnichovo Hradiště dne 11.11.2020 ve věci prodeje pozemku p. č. 647 o výměře 363 m² zahrada v k. ú. Mnichovo Hradiště.

Z: vedoucí odboru KH
T: 30.09.2024

usnesení č. ../2024

Zastupitelstvo města schvaluje uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní na prodej pozemku p. č. 647 o výměře 363 m² zahrada v k. ú. Mnichovo Hradiště Společenství vlastníků jednotek domu č. p. 156, V Lípách, Mnichovo Hradiště, IČ 27877353, se sídlem V Lípách 156, Mnichovo Hradiště a Společenství vlastníků jednotek domu č. p. 157, V Lípách, Mnichovo Hradiště, IČ 27910253, se sídlem V Lípách 157, Mnichovo Hradiště, za kupní cenu 2.000 Kč/m², dle předloženého návrhu smlouvy.

Z: vedoucí odboru KH
T: 31.12.2024

Důvodová zpráva:

Obě SVJ souhlasí s odkupem pozemku p. č. 647 v k. ú. Mnichovo Hradiště za kupní cenu ve výši 2.000 Kč/m² dle návrhu rady města při společném jednání se zástupci obou SVJ. Důvodová zpráva o prodeji pozemku je nyní předložena radě města pro přijetí doporučujícího usnesení pro zastupitelstvo města, které se uskuteční v září 2024. Na základě předchozích jednání navrhuje odbor KH řešit prodej pozemku na základě uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní, přičemž samotná smlouva kupní bude uzavřena po uhrazení kupní ceny, kdy žadatelé žádají o možnost uhradit kupní cenu ve 3. ročních splátkách, přičemž poslední splátka bude uhrazena do 30.09.2026.

Žadatelé:

Společenství vlastníků jednotek domu č. p. 156, V Lípách, Mnichovo Hradiště, IČ 27877353, se sídlem V Lípách 156, Mnichovo Hradiště
Společenství vlastníků jednotek domu č. p. 157, V Lípách, Mnichovo Hradiště, IČ 27910253, se sídlem V Lípách 157, Mnichovo Hradiště

Pozemek: p. č. 647 o výměře 363 m² zahrada v k. ú. Mnichovo Hradiště

Návrh ceny za pronájem pozemku:

15 Kč/m²/rok (nový ceník schválený radou města), tj. 5.445 Kč/rok od 01.06.2024

10 Kč/m²/rok za 3 roky zpětně, tj. za období od 01.06.2021 do 31.05.2024, tj. celkem 10.890 Kč

Záměr na pronájem pozemku byl zveřejněn na úřední desce od 15.04.2024 do 01.05.2024 a k záměru se nikdo nevyjádřil.

Informace k prodeji pozemku:

Doporučení komise SM ze dne 13.05.2024: **2.000 Kč/m², tj. 726.000 Kč** (cena za prodej zaplacených pozemků na Salabce a jedná se o kompromis mezi dvěma naprosto rozdílnými posudky).

Znalecký posudek z roku 2020: 3.050 Kč/m² = **1.107.150 Kč** (platnost posudku 1 rok)

Znalecký posudek 2024: Cena zjištěná: 238.530 Kč, cena dle porovnávací metody: 300.000 Kč, znalec doporučuje jednat o ceně v rozmezí **280.000 Kč - 320.000 Kč** (podrobnosti ze strany 21 ZP)

Popis žádosti o prodej pozemku: Důvodem podání žádosti je, že předmětný pozemek sousedí z obou stran s pozemky ve vlastnictví jednotlivých společností. K předmětnému pozemku vede přístupová cesta (vjezd), která je vlastnictvím pouze jednoho SVJ (SVJ 157), ve kterém město nemá žádný podíl. Obě společnosti plánují úpravu vjezdu a také výměnu vrat z důvodu zabezpečení majetku v jejich vlastnictví (zřejmě již provedeno). Část pozemku je užívána pro parkování osobních automobilů. V minulosti, při prodeji bytových jednotek, nebyl tento pozemek prodán a zůstal ve vlastnictví města. Město nemá k danému pozemku přístup.

Vyjádření odboru KH: Předmětná záležitost byla projednávána na zastupitelstvu města již v roce 2020. Zastupitelstvo města rozhodlo o prodeji pozemku za cenu určenou znaleckým posudkem. Pro žadatele se jednalo o neúměrně vysokou cenu, žádali tak o nové projednání žádosti. Zastupitelstvo města však trvalo na svém, již přijatém usnesení. Obě SVJ se na dalším postupu dohodla až v letošním roce a žádají o prodej pozemku s tím, že chtějí respektovat cenu určenou znaleckým posudkem z roku 2020. Žádali však o možnost splácení kupní ceny po dobu 5ti let. Rada města v této záležitosti žadatelům nevyhověla.

SVJ si nechali zadat vypracování aktuálního znaleckého posudku - na základě doporučení vedení města. Výše ceny dle aktuálního znaleckého posudku činí 280.000 Kč - 320.000 Kč.

Rozdíl mezi znaleckými posudky vyplývá hlavně z výběru pozemků, se kterými byl předmětný pozemek porovnáván. Zatímco posudek z roku 2020 pracoval při porovnávání s pozemky stavebními, kompletně zástavovými, převážně pro stavbu RD, výměra vysoko nad 1000 m², aktuální posudek zohledňoval spíše to, že na daném pozemku není možné vybudovat samostatnou stavbu, pozemek byl porovnáván s podobně velkými pozemky, sloužícími především pro rozšíření zahrady nebo jiné využití k rodinným domům, u nichž se nacházel, apod. V rámci porovnávání pozemků aktuální posudek porovnával předmětný pozemek s charakterově podobnými pozemky.

Vyjádření odboru KH k možnosti prodat pozemek za cenu nižší než určuje znalecký posudek: Obec sice musí dodržet svou povinnost a pečovat o majetek obce s péčí řádného hospodáře, ale při dostatečném zdůvodnění lze pozemek prodat za nižší kupní cenu. A například i narovnání dlouhodobého faktického stavu se stavem právním může být legitimním důvodem pro stanovení nižší kupní ceny.

Pokud tedy město preferuje jako narovnání vlastnických vztahů prodej pozemku a komplikací je pouze značně vysoká cena určená znaleckým posudkem z roku 2020 (posudek je již neplatný, ale z této ceny může vycházet cena dohodou), která je pro SVJ nedostupná, je možné na základě tohoto řádného zdůvodnění mít větší prostor k jednání o prodeji pozemku a určení výše ceny (její snížení). Město může také narovnat vlastnické vztahy na základě znaleckého posudku z roku 2024 a dostojí tak své povinnosti spravovat majetek obce s péčí řádného hospodáře. Odbor KH doporučuje radě města, aby využila veškeré nástroje k dohodě s SVJ. Pozemek je pro město nevyužitelný, možnosti pro stanovení ceny dohodou jsou velké. Jiné využití než prodej pozemku nebo pronájem pozemku SVJ není. SVJ dlouhodobě prokazuje zájem a aktivní snahu o dohodu.

Vyjádření právníčky města, Mgr. Ing. Zuzany Tomášové: Při prodeji pozemku je třeba postupovat v souladu se zákonem o obcích. Pozemek je možné prodat za cenu nižší než obvyklou, taková odchylka od obvyklé kupní ceny musí být řádně zdůvodněná. Jako jeden z legitimních důvodů, kdy je možné prodat majetek za nižší než

obvyklou cenu, je výslovně uváděno narovnání vlastnických vztahů z minulosti (viz Metodické doporučení MV k činnosti územně samosprávných celků, 7.2. Povinnosti obcí při nakládání s obecním majetkem, strana 37).

V posuzovaném případě se jedná o pozemek, který je součástí vnitřního prostoru areálu bytových domů, je užíván majiteli domů a je od veřejného prostoru oddělen zdí. Je zřejmé, že tato situace není žádoucí a tento stav byl pravděpodobně v minulosti způsoben nedořešením vlastnických vztahů při prodeji pozemků. Využitelnost pozemku je tedy omezená a tato skutečnost by měla být zohledněna při stanovení ceny obvyklé. Nedovedu posoudit správnost obou posudků, ale zaráží mě, že zjištěná cena obvyklá se u obou těchto posudků výrazně liší. Pokud tato situace byla způsobena nesprávným posouzením využití pozemku u posudku z roku 2020, tak pravděpodobně skutečná cena obvyklá bude jiná.

Bylo by tedy dobré stanovit nějakým způsobem cenu obvyklou, která se bude co nejvíc blížit realitě nebo na ní bude mezi stranami shoda. Dokud není jasně stanovena cena obvyklá, tak není možné ani říci, zda se jedná o prodej za cenu obvyklou nebo o odchylku od ceny obvyklé.

Jako nejtransparentnější způsob vidím zadat ještě jeden posudek, který by zpracoval znalec, na kterém se shodnou obě strany, může provést i posouzení obou posudků a stanovení ceny obvyklé při respektování specifik pozemku. Poté by zastupitelstvo rozhodlo o prodeji za cenu obvyklou nebo za cenu nižší s odůvodněním odchylky, kdy důvodem může být narovnání vlastnických vztahů.

Případně jako reálné vidím i stanovení ceny obvyklé pouze podle nového posudku z roku 2024. Platnost posudku z roku 2020 již vypršela, nemusíme se jím tedy řídit, není aktuální. Posudek z roku 2024 zpracoval znalec, takže by měl splňovat požadavky na oceňování pozemků. Pokud by se tedy zastupitelstvo rozhodlo pro prodej za cenu stanovenou v tomto posudku, je takové rozhodnutí v souladu se zákonem o obcích a je zcela obhajitelné.

Další variantou je ponechat pozemek ve vlastnictví města a narovnání vlastnických vztahů řešit pronájmem pozemku.

Vyjádření komise SM: komise doporučuje prodat pozemek za cenu 2.000 Kč/m². Jedná se o cenu, za kterou město schválilo prodej přeplocených částí pozemku v lokalitě na Salabce.

Vyjádření rady města: rada města doporučuje uzavření smlouvy o smlouvě budoucí dle návrhu usnesení.

Vyjádření FO: bez výhrad, z ekonom. hlediska přípustné obě varianty - pronájem/prodej

Příloha č. 1: [situace 8SVJ V Lípách 156 a 157.pdf](#)

V Mnichově Hradišti 02.09.2024

Předkládá: Ing. Jan Mareš