

Odbor: Odbor majetkový
Oddělení: oddělení majetkoprávní
Vyřizuje: Kubušová Šárka

Materiál pro 2. zasedání Zastupitelstva města Karviné konané dne 16.12.2014

Záměr prodat nemovitý majetek - pozemek p. č. 91 s budovou č. p. 89 na ul. Fryštátské v Karviné-Fryštátě

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Karviné dle ustanovení § 85 písm. a) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů,

rozhodlo,

že je záměrem statutárního města Karviné prodat pozemek p. č. 91, zastavěná plocha a nádvoří, včetně budovy č. p. 89 v Karviná-Fryštátě se všemi součástmi a příslušenstvím v katastrálním území Karviná-město, obec Karviná, formou veřejné dražby za vyvolávací cenu odpovídající ceně předmětné nemovitosti v daném místě a čase obvyklé stanovené dle znaleckého posudku.

Úkol: ano / ne

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Karviné dle ustanovení § 85 písm. a) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů,

uložilo

Odboru majetkovému Magistrátu města Karviné zajistit vypracování znaleckého posudku pro stanovení ceny pozemku p. č. 91 včetně budovy č. p. 89 v Karviné-Fryštátě v katastrálním území Karviná-město, obec Karviná, v daném místě a čase obvyklé.

Úkol: ano / ne

Důvodová zprava a přílohy důvodové zprávy

PC	Příloha	Název	Komentář
		ZM-2-OM-Záměr prodat nemovitý majetek - pozemek p. č. 91 s budovou č. p. 89 na ul. Fryštátské v Karviné-Fryštátě-DZ.pdf	důvodová zpráva
1		ZM-2-OM-Záměr prodat nemovitý majetek - pozemek p. č. 91 s budovou č. p. 89 na ul. Fryštátské v Karviné-Fryštátě-1D.pdf	příloha č. 1 k důvodové zprávě

Datum: 26.11.2014

Datum: 26.11.2014

Datum: 26.11.2014

Datum: 02.12.2014



**Ing. Blanka
Rychla**

Za formální správnost



**JUDr. Mária
Durčáková**

Vedoucí oddělení



**Ing. Helena
Bogoczová, MPA**

Vedoucí odboru



Tomáš Hanzel

Za předkladatele

Předkládá: Rada města Karviné

Uložení formulář na iPortál

Složka

Důvodová zpráva

Záměr prodat nemovitý majetek – pozemek p. č. 91 s budovou č. p. 89 na ul. Fryštátské v Karviné-Fryštátě

Statutární město Karviná má ve vlastnictví pozemek p. č. 91, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 631 m², jehož součástí je stavba č. p. 89 v katastrálním území Karviná-město. Uvedená budova je rohovým domem postaveným v řadové zástavbě na ulici Fryštátské v Karviné-Fryštátě. Jedná se o objekt se dvěma nadzemními podlažími, částečně podsklepený, s podkrovím a sedlovou střechou. Nacházejí se v něm převážně kancelářské a dále skladové a ostatní prostory. Možnosti parkování v blízkosti budovy jsou omezené.

Situování nemovitosti je vyznačeno v příloze č. 1 k důvodové zprávě.

Budova byla postavena v roce 1851, původně zde sídlilo městské hejtmanství, později sloužila jako administrativní budova SmVaK Karviná a od roku 1989 budovu užíval Okresní ústav sociálních služeb Karviná. Do vlastnictví statutárního města Karviné byla budova i s pozemkem zapsána v roce 1991 na podkladě Zápisu o předání a převzetí od Okresního ústavu sociálních služeb Karviná dle ustanovení zákona č. 172/1991 Sb., v platném znění. V letech 1992 – 1993 byla provedena rekonstrukce a modernizace budovy a po jejím dokončení bylo kolaudačním rozhodnutím povoleno užívání budovy pro potřebu tehdejšího Finančního úřadu v Karviné, a to v souladu se Smlouvou o sdružení finančních prostředků na modernizaci a opravu uzavřenou v roce 1991 mezi Městem Karviná a Finančním ředitelstvím v Ostravě. Ke stejnému účelu je převážná část budovy užívána dosud.

Stav budovy odpovídá jejímu stáří a konstrukci. Přes zvýšenou údržbu a opravy prováděné od roku 2003 (jedná se především o opravu omítek, stropů, provedení odvodnění, sanace zdiva v 1. PP a dodatečné svislé izolace) je nutné za účelem uvedení budovy do dobrého technického stavu vynaložit značné finanční prostředky.

Budova sice je funkční, avšak s ohledem na vyskytující se závady je nezbytné provést:

- z důvodu zatékání do budovy je nutná oprava střešní krytiny a klempířských konstrukcí a současně oprava střešních svodů a okapových žlabů
- odstranění vlhkosti zdiva v 1. PP a 1. NP
- z důvodu špatného stavu dřevěných oken je nutno provést jejich kompletní výměnu
- opravu vnitřního vybavení a rozvodů
- opravu vnitřních i venkovních omítek
- opravu světlíků
- řešit problematiku vytápění.

Vzhledem k tomu, že se nemovitost nachází v památkové zóně, je nutno brát v úvahu skutečnost, že veškeré stavební úpravy jsou podmíněny schválením památkového úřadu.

Přehled výdajů vynaložených v období let 2011 – 2014 na běžnou údržbu a opravy nemovitosti, které zajišťuje Odbor majetkový Magistrátu města Karviné, je uveden v následující tabulce.

Rok	Výdaj	Cena
2011	Provedení zámečnických oprav	17 664,00 Kč
	Nájem plošiny k provedení opravy havarijního stavu střechy	1 219,00 Kč
	Provedení opravy havarijního stavu střechy	20 574,00 Kč
	Provedení zámečnické opravy topného systému	16 556,00 Kč
	Vyčištění střešních žlabů	5 033,00 Kč
	Odstranění závady na plynovém zařízení	1 779,00 Kč
2012	Revize elektroinstalace (NP Balcar, Černínová)	4 000,00 Kč
	Výměna keramických náplní v kotelně	26 318,00 Kč
	Oprava kotle	4 947,00 Kč
	Porevzní oprava v kotelně	9 624,00 Kč

2013	Revize hromosvodu	1.450,00 Kč
	Provedení porevzní opravy hromosvodu	8 500,25 Kč
	Oprava střechy	28 574,82 Kč
	Vyčištění světlíků od nečistot	3 092,76 Kč
2014 (leden – září)	Výměna poškozeného kanalizačního potrubí a kanálové vpusti včetně vymalování skladu	13.553,00 Kč
	Vyhotovení průkazu energetické náročnosti budovy	16.940,00 Kč
	Čištění světlíků a přetěsnění odpadního potrubí	2.867,70 Kč
	Vyčištění světlíků od nečistot	1.197,90 Kč
	Instalace ochranné sítě na budově	19.327,33 Kč

V současné době jsou prostory budovy pronajímány na základě smluv o nájmu nebytových prostorů nájemcům, kterými jsou:

- p. Richard Balcar, [redacted] IČ 44917899.
 Nájemce užívá prostory v přízemí k provozování kanceláře dispečinku RADIO TAXI.
 Celková pronajímaná plocha je 35 m² (20 m² kancelář dispečinku, 15 m² sklady a ostatní prostory).
 Nájemné činí Kč 4.823,- měsíčně včetně DPH.
 Nájemní smlouva je uzavřena na dobu neurčitou.
- p. Zdena Černínová, [redacted] IČ 19008546
 Tento nájemce má v pronájmu jednu místnost jako kancelář pohřební služby.
 Celková pronajímaná plocha je 23 m².
 Nájemné činí Kč 3.354,- měsíčně včetně DPH.
 Nájemní smlouva je uzavřena na dobu neurčitou.
- Česká republika - Generální finanční ředitelství, se sídlem Lazarská 15/7, 177 22 Praha 1, IČ 72080043.
 Nájemce užívá pronajaté prostory pro potřeby Finančního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Územního pracoviště v Karviné.
 Předmětem nájmu je 703,57 m² kancelářských prostorů, 41,33 m² skladových a 561,14 m² ostatních prostorů.
 Nájemné činí celkem Kč 126.871,83 měsíčně bez DPH (u nájemce je plnění od DPH osvobozeno).
 Smlouva o nájmu nebytových prostorů je uzavřena na dobu neurčitou.

Nájemce, ČR – Generální finanční ředitelství, připravuje přemístění Územního pracoviště Finančního úřadu v Karviné do jiné budovy. Jelikož tento nájemce užívá převážnou část budovy, zůstane tato po přestěhování prázdná a pokud prostory nebudou obsazeny v době topné sezóny, bude nutné zajistit jejich vytápění (temperování) včetně servisu na ovládání kotelny a provádění revizí.

Podle Územního plánu zóny Karviná-Fryštát, Darkov, území městské památkové zóny a jejího ochranného pásma se budova č. p. 89 v Karviné-Fryštátě nachází v ploše jádrové území (občanská vybavenost + bydlení v historickém jádru). Dle přílohy obecně závazné vyhlášky č. 4/2006 – Regulativy územního rozvoje území MPZ a jejího ochranného pásma Karviná-Fryštát, Darkov včetně změny č. 1 a 2 je vhodným využitím pro tuto lokalitu: občanská vybavenost místního, městského i nadměstského významu (drobnější obchody a služby, menší jednotky administrativy, peněžnictví, stravování, zařízení kulturní, společenská, církevní, výstavní, muzejní, zábavní, volnočasová) nebo bydlení v nízkopodlažních domech, většinou s integrovanou vybaveností, přípustným je: obchodní, administrativní a správní budova, maloobchodní provozovna, provozovna stravování, nerušící drobná výroba a služby, umělecké dílny, ateliéry, hotel, motel, penzion, zařízení pro církevní, kulturní a sociální, zdravotnické a sportovní účely, rodinný dům apod.

Podle přílohy obecně závazné vyhlášky č. 2/2006 (Územní plán obce Karviná včetně změn) je nemovitost zařazena v zóně centrální, pro kterou je přípustné: obchodní, administrativní a správní budova, maloobchodní provozovna, provozovna stravování, hotel, motel, penzión, zařízení pro církevní, kulturní, sociální, zdravotnické a sportovní účely včetně středisek mládeže pro mimoškolní činnosti a center pohybových aktivit, zařízení školské včetně ubytovacích a stravovacích zařízení, bytový i rodinný dům, stavba pro shromažďování většího počtu osob aj.

V návaznosti na uvedené informace Odbor majetkový doporučuje schválit záměr prodat pozemek č. p. 91 včetně budovy č. p. 89 v katastrálním území Karviná-město formou veřejné dražby za vyvolávací cenu odpovídající ceně tohoto majetku v daném místě a čase obvyklé, která bude stanovena dle znaleckého posudku.

Důvodem předloženého návrhu je skutečnost, že Magistrát města Karviné v současné době má pro své potřeby k dispozici dostatek vhodných prostorů v objektech, které jsou ve vlastnictví města a které vznikly, případně byly uvolněny v důsledku rekonstrukce budovy č. p. 50 v Karviné-Fryštátě a následného stěhování odborů na nová pracoviště. Nepotřebuje proto pro vlastní využití další prostory, které budou po přestěhování Územního pracoviště Finančního úřadu v Karviné uvolněny v budově č. p. 89 v Karviné-Fryštátě.

Příloha

Příloha č. 1 k důvodové zprávě

Budova č. p. 89 na ulici Fryštátské v Karviné-Fryštátě



Vyznačení nemovitosti v kopii katastrální mapy

