

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

Materiál pro 9. zasedání Zastupitelstva města Karviné konané dne 10.12.2015

Převod pozemků a budovy č. p. 2346 na ul. Tyršova v Karviné-Mizerově

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 převést nemovitosti, a to pozemek p. č. 1699/1, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 970 m² včetně stavby č. p. 2346, obč. vyb., která je součástí tohoto pozemku, a část pozemku p. č. 1699/5 ohraničenou oplocením areálu, jež bude upřesněna na základě geometrického zaměření, vše v katastrálním území Karviná-město, obec Karviná, jak je vyznačeno v příloze č. 1 k tomuto usnesení, formou rozdělení na jednotky dle stávajících nájmu s tím, že po rozdělení budou všem nájemcům učiněny nabídky na prodej jednotek včetně částí pozemku p. č. 1699/5 v katastrálním území Karviná-město, obec Karviná.

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 úkol zajistit vypracování prohlášení vlastníka, znaleckého posudku a geometrického plánu pro rozdělení vlastnického práva k pozemku p. č. 1699/1, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 970 m², k budově č. p. 2346, která je součástí pozemku p. č. 1699/1, a k části pozemku p. č. 1699/5 ohraničené oplocením areálu, vše v katastrálním území Karviná-město, obec Karviná, jak je vyznačeno v příloze č. 1 k tomuto usnesení, na vlastnické právo k jednotkám dle stávajících nájmu.

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 úkol po rozdělení vlastnického práva k pozemku p. č. 1699/1, k budově č. p. 2346, která je součástí pozemku p. č. 1699/1, a k části pozemku p. č. 1699/5, ohraničené oplocením areálu, vše v katastrálním území Karviná-město, obec Karviná, na vlastnické právo k jednotkám učinit všem stávajícím nájemcům nabídky na prodej jednotek včetně částí pozemku p. č. 1699/5, vše v katastrálním území Karviná-město, obec Karviná.

Úkol: ano / ne

Důvodová zprava a přílohy důvodové zprávy

PC	Příloha	Název	Komentář
		ZM-9-OM-Převod pozemků a budovy č. p. 2346 na ul. Tyršova v Karviné-Mizerově-DZ.pdf	důvodová zpráva
1		ZM-9-OM-Převod pozemků a budovy č. p. 2346 na ul. Tyršova v Karviné-Mizerově-1U.pdf	příloha č. 1 k usnesení
2		ZM-9-OM-Převod pozemků a budovy č. p. 2346 na ul. Tyršova v Karviné-Mizerově-1D.pdf	příloha č. 1 k důvodové zprávě
3		ZM-9-OM-Převod pozemků a budovy č. p. 2346 na ul. Tyršova v Karviné-Mizerově-2D.pdf	příloha č. 2 k důvodové zprávě

Datum: 18.11.2015



Ing. Blanka Rychla

Za formální správnost

Datum: 18.11.2015



JUDr. Mária Durčáková

Vedoucí oddělení

Datum: 18.11.2015



Ing. Helena Bogoczová, MPA

Vedoucí odboru

Datum: 20.11.2015



Ing. Miroslav Hajdušík

Za předkladatele

Předkládá: Rada města Karviné

Uložení formulář na iPortál

Složka

Důvodová zpráva

Převod pozemků a budovy č. p. 2346 na ul. Tyršova v Karviné-Mizerově

V souladu s evidencí katastru nemovitostí katastrálního úřadu má statutární město Karviná ve vlastnictví pozemek p. č. 1699/1, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 970 m² včetně stavby č. p. 2346, obč. vyb., která je součástí tohoto pozemku, a pozemek p. č. 1699/5, ostatní plocha, o výměře 3.018 m², vše v katastrálním území Karviná-město, obec Karviná. Uvedené nemovitosti se nacházejí v lokalitě s rodinnými domy mezi ulicemi Tyršova a Zahradnická v Karviné-Mizerově, jak je vyznačeno v kopii katastrální mapy, která je přílohou č. 1 k usnesení.

V budově č. p. 2346 se nachází Domov pro seniory, provozovna kadeřnictví a ordinace tří lékařů včetně zázemí. Příjezd a vstup do části budovy – Domova pro seniory a provozovny kadeřnictví je z ulice Zahradnická, od ulice Tyršova je přístup k dalším částem budovy užívaným jako ordinace lékařů.

Pozemek p. č. 1699/5, který se nachází okolo budovy č. p. 2346, slouží jako zahrada, na části tohoto pozemku jsou přístupové chodníky, příjezdová komunikace a také parkovací plocha. Budova včetně podstatné části pozemku p. č. 1699/5 tvoří ucelený oplocený areál. Zbývající část pozemku p. č. 1699/5 nacházející se mimo uvedený areál slouží jako zastavěná plocha veřejných komunikací – chodníku a částečně ul. Zahradnická. Za účelem přesného vymezení tohoto pozemku v rámci areálu bude provedeno geometrické zaměření.

Vlastnické právo k pozemku p. č. 1699/5 v katastrálním území Karviná-město je omezeno věcným břemenem – právem umístění plynovodu včetně přípojek sjednaným ve prospěch RWE GasNet, s.r.o. a zapsaným v katastru nemovitostí na příslušném listu vlastnictví.

Celá budova č. p. 2346 včetně pozemku p. č. 1699/5, resp. části tohoto pozemku v areálu, jsou pronajaty nájemcům, jimiž jsou:

- Slezská humanita, obecně prospěšná společnost, IČ 428 64 917, sídlo Sokolovská 1761/36, Nové Město, 735 06 Karviná
 - 1. Smlouva o nájmu prostoru – provozování Domova seniorů (nájemné Kč 1.-- ročně)
 - 2. Smlouva o nájmu prostoru – expediční prostory k expedici termosů pro Sociální služby města (nájemné Kč 5.325.-- čtvrtletně)
 - 3. Nájemní smlouva – pronájem části pozemku p. č. 1699/5 o výměře 1.446 m², z toho 120 m² pro parkování, ostatní pro sociálně zdravotní účely (nájemné Kč 1.--/1 m² ročně)
- MUDr. Kalina František, bytem Kirovova 2308/3, Karviná-Mizerov, 734 01
 - 1. Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání – všeobecná ambulantní zdravotní péče (nájemné Kč 22.643.-- čtvrtletně)
 - 2. Nájemní smlouva – pronájem části pozemku p. č. 1699/5 o výměře 750 m² pro přístup k budově a jako travnatá plocha (nájemné Kč 1.--/1 m² ročně)
a podnájemce MUDr. Kalinová Jaromíra, bytem Kirovova 2308/3, Karviná-Mizerov, 734 01
 - Smlouva o podnájmu – specializovaná ambulantní zdravotní péče (úhrada zahrnuta ve výši nájemného dle smlouvy o nájmu prostoru uzavřené s MUDr. Kalinou)
- MUDr. Kukucz Jaromír, bytem Nad Dubinou 166/25, Mizerov, 733 01 Karviná
 - 1. Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání – všeobecná ambulantní zdravotní péče (nájemné Kč 21.130.-- čtvrtletně)
 - 2. Nájemní smlouva – pronájem části pozemku p. č. 1699/5 o výměře 40 m² pro parkování (nájemné Kč 100.-- /1 m² ročně) a části pozemku p. č. 1699/5 o výměře 750 m² pro přístup k budově (nájemné Kč 1.--/1 m² ročně)
- Madecká Alena, sídlo 734 01 Karviná-Mizerov, Tyršova 2346/21
 - 1. Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání – holičství a kadeřnictví (nájemné Kč 3.514.-- čtvrtletně)
 - 2. Nájemní smlouva – pronájem části pozemku p. č. 1699/5 o výměře 20 m² pro parkování (Kč 100.-- /1 m² ročně)

Kromě nájemného hradí všichni uvedení nájemci služby spojené s nájmem (teplo a teplá užitková voda, vodné a stočné).

Části pozemku p. č. 1699/5 pronajaté jednotlivým nájemcům jsou vyznačeny v kopii katastrální mapy, která je přílohou č. 1 k důvodové zprávě.

Odbor majetkový Magistrátu města Karviné v letošním roce obdržel několik žádostí o prodej pozemku p. č. 1699/1 včetně budovy č. p. 2346 a pozemku p. č. 1699/5 v katastrálním území Karviná-město, a to:

- žádost **Slezské humanity, obecně prospěšné společnosti**, IČ 428 64 917, se sídlem Sokolovská 1761/36, Nové Město, 735 06 Karviná, o prodej budovy č. p. 2346 na ul. Tyršova v Karviné-Mizerově za kupní cenu v rozmezí 3 – 4 mil. Kč;
V odůvodnění společnost uvedla, že v prostorech budovy provozuje od dubna 2006 Domov pro seniory, přičemž za účelem jeho zřízení a také zřízení stravovacího provozu včetně expedice stravy provedla na své náklady změnu účelu užívání původních dětských jeslí – do rekonstrukce (zřízení domova pro seniory a stravovacího provozu) společnost investovala 15 mil. Kč. V současné době je domov plně obsazený a zájem překračuje možnosti vyhovět požadavkům občanů města.
Písemným sdělením ze dne 10.08.2015 Slezská humanita, o.p.s. svou žádost o prodej nemovitostí ze dne 20.07.2015 odvolala a současně požádala, aby Domov pro seniory, zajišťující sociální a zdravotní služby pro seniory již od 01.01.1991, nebyl dán do veřejného prodeje.
- žádost **Ordinace Kukucz s.r.o.**, IČ 038 59 509, se sídlem Nad Dubinou 166/25, Mizerov, 733 01 Karviná, o prodej budovy č. p. 2346, pozemku p. č. 1699/1 a pozemku p. č. 1699/5 v katastrálním území Karviná-město za kupní cenu Kč 5.300.000,--
- žádost **Jaromíra Kukucze, MUDr. s.r.o.**, IČ 042 92 707, se sídlem Nad Dubinou 166/25, Mizerov, 733 01 Karviná, o prodej budovy č. p. 2346, pozemku p. č. 1699/1 a pozemku p. č. 1699/5 v katastrálním území Karviná-město za kupní cenu Kč 5.150.000,-- s nabídkou zachování služeb v nezměněném rozsahu a garance nájmu pro všechny nájemce s ročním zvyšováním nájmu pouze podle výše růstu spotřebitelských cen (inflace) a s výší nájemného účtovaného v současné době za pronájem prostorů statutárním městem Karviná žadateli, s možností nájmu na dobu určitou 10 let a výpovědní lhůtou při výpovědi ze strany majitele v délce až 3 roky, ze strany nájemců 1 rok
- žádost **MUDr. Jaromíra Kukucze**, bytem Nad Dubinou 166/25, Karviná-Mizerov, 733 01, o prodej části budovy č. p. 2346 pronajaté v současné době žadateli (150,97 m²) včetně terasy (62,5 m²), poměrné části zastavěného pozemku (p. č. 1699/1) a části pozemku p. č. 1699/5 (100,5 m²) určené k příjezdu sanitek a parkování za celkovou kupní cenu Kč 590.455,-- , jak je vyznačeno v kopii katastrální mapy označené jako *1. příloha k žádosti – MUDr. Jaromír Kukucz* v příloze č. 2 k důvodové zprávě
- žádost **MUDr. Jaromíra Kukucze**, bytem Nad Dubinou 166/25, Karviná-Mizerov, 733 01, **MUDr. Františka Kaliny** a **MUDr. Jaromíry Kalinové**, oba bytem Kirovova 2308/3, Karviná-Mizerov, 734 01, o prodej částí nemovitostí pronajatých žadatelům, tj.:
 - části 1 = část budovy č. p. 2346 (150,97 m²) pronajatá MUDr. Kukuczovi včetně terasy (62,5 m²), poměrné části zastavěného pozemku (p. č. 1699/1) a části pozemku p. č. 1699/5 (100,5 m²) určené k příjezdu sanitek a parkování za kupní cenu celkem Kč 590.455,--
 - části 2 = část budovy č. p. 2346 (169,37 m²) pronajatá MUDr. Kalinovi s podnájmem MUDr. Kalinové včetně terasy (62,5 m²), poměrné části zastavěného pozemku (p. č. 1699/1) a části pozemku p. č. 1699/5 (203 m²) – vydlážděné přístupové cesty určené k bezbariérovému přístupu pacientů a příjezdu sanitek za kupní cenu Kč 497.785,--Části nemovitostí, které jsou předmětem této žádosti, jsou vyznačeny ve snímku *2. příloha k žádosti – MUDr. Kukucz, MUDr. Kalina, MUDr. Kalinová* v příloze č. 2 k důvodové zprávě.
- žádost **MUDr. Jaromíra Kukucze**, bytem Nad Dubinou 166/25, Karviná-Mizerov, 733 01, **MUDr. Františka Kaliny** a **MUDr. Jaromíry Kalinové**, oba bytem Kirovova 2308/3, Karviná-Mizerov, 734 01, o prodej částí nemovitostí, tj. částí pozemku p. č. 1699/1 včetně stavby č. p. 2346 a části pozemku p. č. 1699/5 v katastrálním území Karviná-město pronajatých žadatelům za celkovou kupní cenu Kč 1.100.000,-- , jak je vyznačeno v kopii katastrální mapy označené jako *3. příloha k žádosti – MUDr. Kukucz, MUDr. Kalina, MUDr. Kalinová*;
Ve své žádosti MUDr. Kukucz, MUDr. Kalina a MUDr. Kalinová uvádějí svou podporu prodeje zbývajících prostorů i pozemků Slezské humanity, o.p.s. a zavazují se v případě potřeby umožnit přístup do vlastních prostorů v nezbytně nutném rozsahu pro zajištění bezproblémového chodu s tím, že současně požadují umožnění přístupu na střechnu objektu.
Dále v žádostech lékaři uvádějí, že v prostorách budovy č. p. 2346 provozují soukromé ordinace praktických lékařů již mnoho let (21) pro asi 10 % dospělých občanů města Karviné a také praxi kožního lékaře se zaměřením na léčbu psoriázy pro 35 % občanů města a s odborným lymfologickým centrem. Navíc poskytují pracovní lékařské služby především zaměstnancům a zaměstnavatelům z Karviné.
Do pronajatých prostorů investovali vlastní prostředky ve výši několika milionů korun a po celou dobu se starají o technický stav těchto prostorů a zajišťují a hradí opravy.

- žádost **Ing. Martina Sládka**, bytem Novozámecká 359, Praha 9, 190 12, o prodej pozemku p. č. 1699/1 včetně stavby č. p. 2346 a části pozemku p. č. 1699/5 v katastrálním území Karviná-město s nabídkou kupní ceny Kč 4.500.000,-- se zachováním současných nájemních vztahů sjednaných s nájemci
- žádost **Mgr. Tomáše Svobody**, bytem Na Hoříčkách 658, Hořovice, 268 01, o „přihlášení do výběrového řízení“ na prodej nemovitostí, tj. pozemku p. č. 1699/1 včetně stavby č. p. 2346 a části pozemku p. č. 1699/5 v katastrálním území Karviná-město; žadatel navrhuje kupní cenu ve výši Kč 4.100.000,-- se zachováním stávajících nájemních vztahů

Žadatelé nejsou evidováni v seznamu dlužníků nájemného vůči statutárnímu městu Karviné. Případné dluhy na daních a poplatcích s ohledem na zákonem stanovenou zásadu neveřejnosti sdělit nelze.

Slezská humanita, o.p.s. a rovněž MUDr. Jaromír Kukucz požádali o prodej budovy č. p. 2346 a pozemků p. č. 1699/1 a p. č. 1699/5 v katastrálním území Karviná-město již v roce 2008. V souladu s usnesením RM Karviné č. 1768 ze dne 25.03.2015, kterým Rada města Karviné rozhodla, že není záměrem předmětné nemovitosti převést, prodej nebyl realizován.

V roce 2011 na základě dotazu tehdejšího správce, Odboru školství a kultury Magistrátu města Karviné, nájemci MUDr. Kukucz a rovněž Slezská humanita, o.p.s. potvrdili svůj zájem o koupi nemovitostí. O jiném záměru s tímto majetkem ale zatím rozhodnuto nebylo.

Zájem o koupi budovy včetně pozemků sdělila Slezská humanita, o.p.s. písemně ještě v roce 2013, později však od své žádosti odstoupila.

Celková obvyklá cena nemovitostí, tj. pozemku p. č. 1699/1 včetně stavby č. p. 2346 a části pozemku p. č. 1699/5 v katastrálním území Karviná-město byla dle znaleckého posudku ze dne 07.09.2015 stanovena ve výši celkem Kč 6.000.000,--, z toho obvyklá cena pozemků činí Kč 300,-- za 1 m² pozemku.

V návaznosti na výše uvedené skutečnosti Odbor majetkový Magistrátu města Karviné předložil tyto návrhy řešení budoucího využití předmětných nemovitostí:

- 1) záměr převést nemovitosti, tj. pozemek p. č. 1699/1 o výměře 970 m² včetně stavby č. p. 2346, která je součástí tohoto pozemku, a část pozemku p. č. 1699/5 ohraničenou oplocením areálu, jež bude upřesněna na základě geometrického zaměření, vše v katastrálním území Karviná-město, jak je vyznačeno v příloze č. 1 k usnesení, ve veřejné dražbě za vyvolávací cenu ve výši obvyklé ceny dle znaleckého posudku, tj. Kč 6.000.000,--
- 2) záměr převést nemovitosti, tj. pozemek p. č. 1699/1 o výměře 970 m² včetně stavby č. p. 2346, která je součástí tohoto pozemku, a část pozemku p. č. 1699/5 ohraničenou oplocením areálu, jež bude upřesněna na základě geometrického zaměření, vše v katastrálním území Karviná-město, jak je vyznačeno v příloze č. 1 k usnesení, formou rozdělení na jednotky dle stávajících nájmu s tím, že po rozdělení budou všem nájemcům učiněny nabídky na prodej jednotek včetně částí pozemku p. č. 1699/5.
- 3) záměr převést nemovitosti, tj. pozemek p. č. 1699/1 o výměře 970 m² včetně stavby č. p. 2346, která je součástí tohoto pozemku, a část pozemku p. č. 1699/5 ohraničenou oplocením areálu, jež bude upřesněna na základě geometrického zaměření, vše v katastrálním území Karviná-město, jak je vyznačeno v příloze č. 1 k usnesení, konkrétnímu zájemci dle obdržených žádostí
- 4) záměr zachovat současný stav, tzn. nepřevést pozemek p. č. 1699/1 o výměře 970 m² včetně stavby č. p. 2346, která je součástí tohoto pozemku, a část pozemku p. č. 1699/5 ohraničenou oplocením areálu, jež bude upřesněna na základě geometrického zaměření, vše v katastrálním území Karviná-město, jak je vyznačeno v příloze č. 1 k usnesení, a tyto nemovitosti ponechat v majetku statutárního města Karviné

Vyjádření odborů Magistrátu města Karviné:

Odbor rozvoje ve vyjádření uvádí, že dotčené nemovitosti se dle Územního plánu obce Karviná včetně jeho změn č. 1 – č. 13 nacházejí v zastavěném území, v zóně individuálního bydlení (U-BI) a ve stávající ploše občanské vybavenosti – ploše blíže nespecifikovaného občanského vybavení. Stavbou občanského vybavení se rozumí stavba pro veřejnou správu, soudy, státní zastupitelství, policii, obviněné a odsouzené, stavba pro sdělovací prostředky, pro obchod a služby, pro ochranu obyvatelstva, pro sport, školy, předškolní a školská zařízení, stavba pro kulturu a duchovní osvětu, pro zdravotnictví a sociální služby, budova pro veřejnou dopravu, stavba ubytovacího zařízení pro cestovní ruch s celoročním i sezónním provozem pro více než 20 osob.

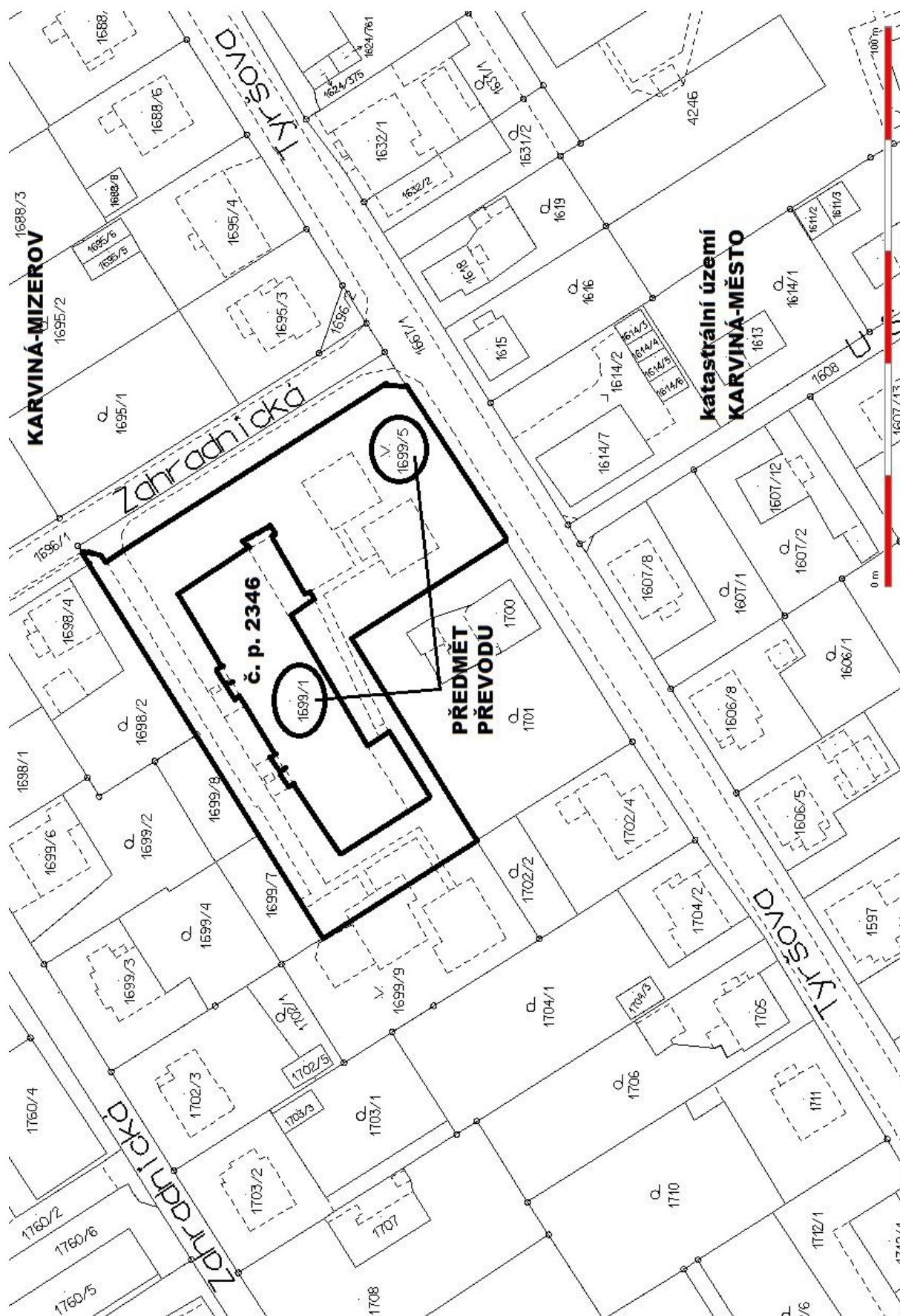
Nemovitosti lze využívat v souladu s výše specifikovaným využitím.

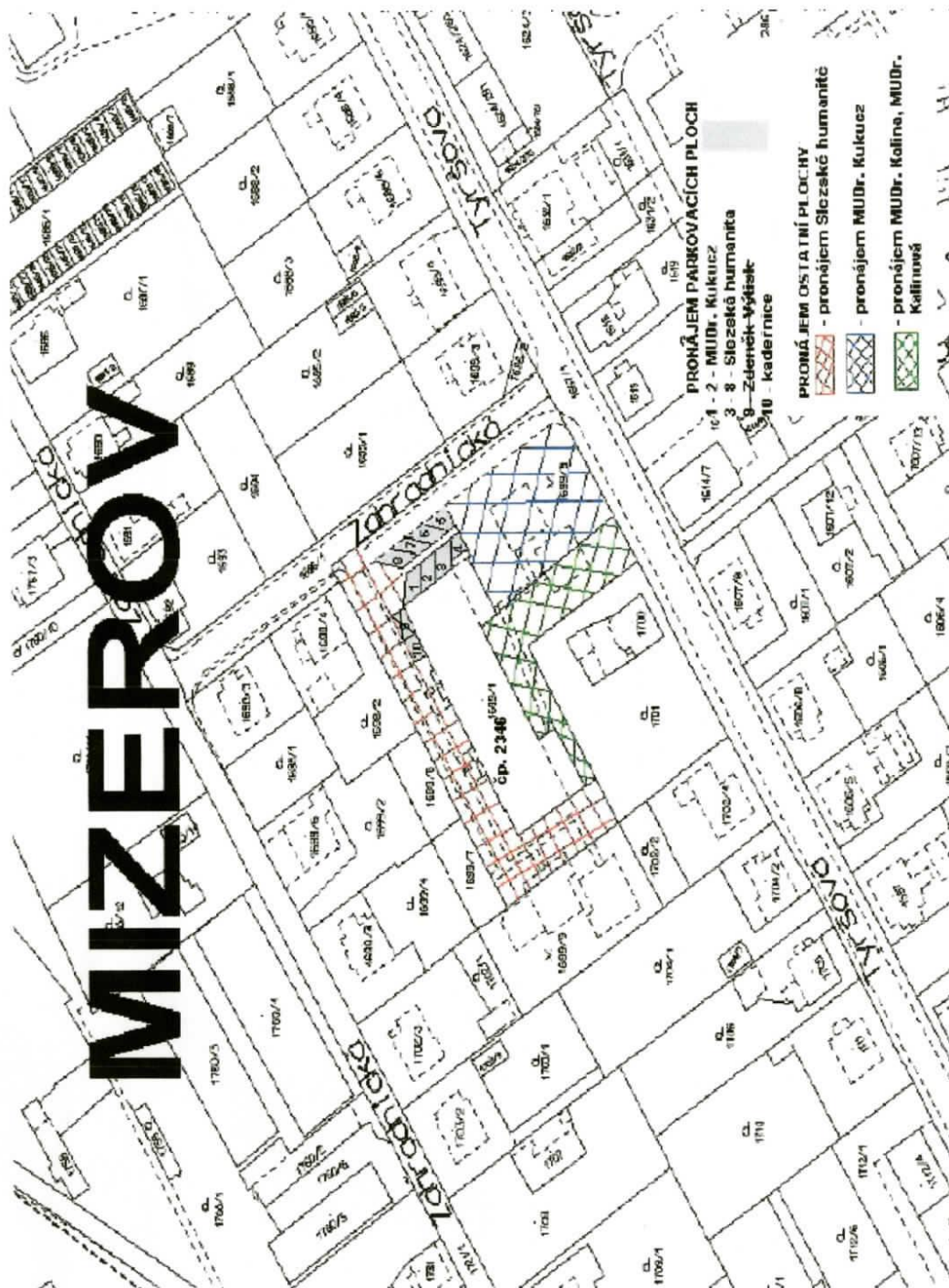
Odbor majetkový doporučuje rozhodnout, že je záměrem statutárního města Karviné převést nemovitosti, tj. pozemek p. č. 1699/1 o výměře 970 m² včetně stavby č. p. 2346, která je součástí tohoto pozemku, a část pozemku p. č. 1699/5 ohraničenou oplocením areálu, jež bude upřesněna na základě geometrického zaměření, vše v katastrálním území Karviná-město, obec Karviná, jak je vyznačeno v příloze č. 1 k usnesení, dle varianty 2), tj. formou rozdělení nemovitostí na jednotky podle stávajících nájmu a následným učiněním nabídky prodeje jednotlivým nájemcům.

Komise majetková a bytová na svém zasedání konaném dne 04.11.2015 rovněž doporučila rozhodnout, že je záměrem statutárního města Karviné převést nemovitosti, tj. pozemek p. č. 1699/1 o výměře 970 m² včetně stavby č. p. 2346, která je součástí tohoto pozemku, a část pozemku p. č. 1699/5 ohraničenou oplocením areálu, jež bude upřesněna na základě geometrického zaměření, vše v katastrálním území Karviná-město, obec Karviná, dle varianty 2), tj. formou rozdělení nemovitostí na jednotky podle stávajících nájmu a následným učiněním nabídky prodeje jednotlivým nájemcům.

Příloha

Příloha č. 1 k usnesení

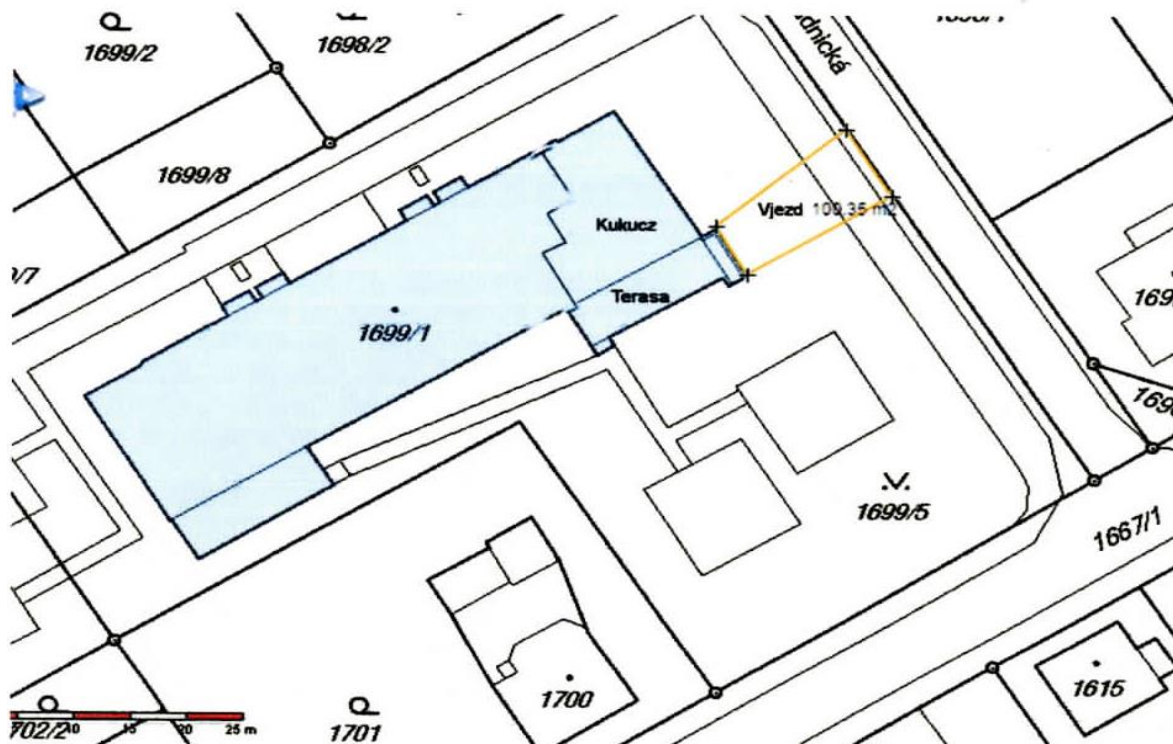




Příloha

Příloha č. 2 k důvodové zprávě

1. příloha k žádosti – MUDr. Jaromír Kukucz



2. příloha k žádosti – MUDr. Kukucz, MUDr. Kalina, MUDr. Kalinová



3. příloha k žádosti – MUDr. Kukucz, MUDr. Kalina, MUDr. Kalinová

