

MĚSTO TRUTNOV – MĚSTSKÝ ÚŘAD				
NÁVRH NA USNESENÍ				
Datum projednání v PV	04.09.2017	Odbor majetku města	Zpracoval	Blanka Košťálová
Datum projednání v RM	11.09.2017			
Datum projednání v ZM	18.09.2017		Předkládá	Mgr. Tomáš Hendrych
Název materiálu	Prodej nemovité věci – pozemku st.p. 192/4 spolu s č.p. 510 Benešova ul. (bývalý Klub Odeon), obec Trutnov, k.ú. Poříčí u Trutnova.			
Vyjádření komise				
Předchozí usnesení	RM 2008-908/16, 2009-828/14, 2010-80/2, 2010-695/13, 2011-204/4, 2011-860/18, 2012-461/10, 2015-1018/18, 2016-90/3, 2016-512/11, 2016-1104/21, 2017-317/7, 2017-924/16 ZM 2008-207/4, 2009-178/4, 2010-5/1, 2010-101/3, 2011-64/2, 2011-179/4, 2012-91/3, 2015-210/5, 2016-5/1, 2016-93/3, 2016-190/5, 2017-44/2			
Návrh na usnesení PV	Porada vedení doporučuje 01.01 radě města přijmout níže uvedené usnesení.			
Návrh na usnesení RM	Rada města Trutnova doporučuje 01.01 zastupitelstvu města schválit prodej nemovité věci – pozemku označeného jako st.p. 192/4 o výměře 418 m ² , jehož součástí je ve smyslu ust. § 506 OZ stavba č.p. 510 Benešova ulice – jiná stavba (bývalý Klub Odeon), k.ú. Poříčí u Trutnova, v části obce Poříčí a obci Trutnov, včetně všech součástí, příslušenství a přípojek, v rozsahu znaleckého posudku ze dne 10.09.2015, do vlastnictví [REDAKCE], za nabídnutou kupní cenu 1.400.000,00 Kč.			
Návrh na usnesení ZM	Zastupitelstvo města Trutnova schvaluje 01.01 prodej nemovité věci – pozemku označeného jako st.p. 192/4 o výměře 418 m², jehož součástí je ve smyslu ust. § 506 OZ stavba č.p. 510 Benešova ulice – jiná stavba (bývalý Klub Odeon), k.ú. Poříčí u Trutnova, v části obce Poříčí a obci Trutnov, včetně všech součástí, příslušenství a přípojek, v rozsahu znaleckého posudku ze dne 10.09.2015, do vlastnictví [REDAKCE], za nabídnutou kupní cenu 1.400.000,00 Kč.			
Důvodová zpráva:	Viz níže.			
Přílohy:	-			
<i>Výdaje jsou kryty schváleným rozpočtem -</i>				
Kontrola materiálu právníkem před PV			Mgr. Leoš Křemenský	
Datum: 12.09.2017	Podpis vedoucího odboru: Ing. Radek Hojný			

Důvodová zpráva:

Jedná se o nemovitou věc – pozemek označený jako st.p. 192/4 o výměře 418 m², jehož součástí je ve smyslu ust. § 506 OZ stavba č.p. 510 Benešova ulice – jiná stavba, k.ú. Poříčí u Trutnova, v části obce Poříčí a obci Trutnov, včetně příslušenství.

Jedná se o objekt bývalého kulturního zařízení a kina. Došlo k rozdělení pozemků (oddělení objektu kuželny a její rekonstrukci, od objektu Odeonu).

Cena dle znaleckého posudku č. 842/29/2009 ze dne 14.07.2009 vypracovaného soudním znalcem Ing. Tomášem Voborníkem, činila dle cenových předpisů v roce 2009 2.581.500,00 Kč a cena obvyklá 2.655.000,00 Kč.

Prostory budovy byly pronajaty k účelům restauračního zařízení, vinárenského a kavárenského provozu, včetně kulturních akcí [redacted], a to do 31.07.2006. Od té doby o pronájem objektu nikdo neprojevil zájem, ani při opakovaném zveřejnění nabídky pronájmu.

V současné době je objekt stále volný.

Město Trutnov se snaží výše uvedenou nemovitost neúspěšně odprodat již od roku 2009. Nepřihlásil se ani zájemce o pronájem objektu. Od roku 2006 je budova prázdná, značně zchátrala a byla i vykradena. Vzhledem k tomu, budou náklady na rekonstrukci velmi vysoké.

ZM dne 25.06.2012 schválilo usnesením č. 2012-91/3 zveřejnění záměru prodeje na **neomezeně dlouhou dobu**, bez upřednostnění nájemců. Prodej byl zveřejněn na úředních deskách od 25.07.2012 s úvodní cenou pro jednání 2.600.000,00 Kč.

K prodeji nebyly po celou dobu zveřejnění doručeny žádné nabídky, připomínky ani námítky.

Město Trutnov proto nechalo zpracovat nový znalecký posudek na určení ceny v místě a čase obvyklé.

Obvyklá cena nemovitých věcí dle znaleckého posudku soudního znalce Ing. Tomáše Voborníka z Trutnova, č. 1246/30/2015 ze dne 10.9.2015 **ke dni 01.09.2015 činí 2.100.000,00 Kč.**

ZM dne 07.12.2015 usnesením ZM č. 2015-210/5 schválilo záměr prodeje výše uvedené nemovité věci s úvodní cenou pro jednání 2.100.000,00 Kč. Záměr prodeje byl zveřejněn na dobu od 09.12.2015 do 18.01.2016.

Otevírání obálek s nabídkami ve smyslu oznámení se konalo dne 19.01.2016, ve složení komise:

B. Košťálová, Ing. B. Machová, E. Morávková.

Komise převzala 1 nabídku:

p.č. žadatel

cenová nabídka

1. [redacted]

600.000,00 Kč

V den otvírání obálek byla uhrazena požadovaná kauce ve výši 50.000,00 Kč, tím byly splněny podmínky řádného výběrového řízení.

ZM dne 07.03.2016 usnesením ZM č. 2016-5/1 neschválilo prodej výše uvedené nemovité věci do vlastnictví [redacted] za cenu 600.000,00 Kč a schválilo nový záměr prodeje výše uvedené nemovité věci s úvodní cenou pro jednání 2.100.000,00 Kč. Záměr prodeje byl zveřejněn na dobu od 23.03.2016 do 16.05.2016.

Otevírání obálek s nabídkami ve smyslu oznámení se konalo dne 17.05.2016, ve složení komise:

B. Košťálová, I. Hubáčková, E. Morávková.

Komise převzala 1 nabídku:

p.č. žadatel

cenová nabídka

1. [redacted]

700.000,00 Kč

V den otvírání obálek byla uhrazena požadovaná kauce ve výši 50.000,00 Kč, tím byly splněny podmínky řádného výběrového řízení.

ZM dne 20.06.2016 usnesením ZM č. 2016-93/3 neschválilo prodej výše uvedené nemovité věci do vlastnictví [redacted] za cenu 700.000,00 Kč a schválilo nový záměr prodeje výše uvedené nemovité věci s úvodní cenou pro jednání 2.100.000,00 Kč. Záměr prodeje byl zveřejněn na dobu od 07.07.2016 do 17.10.2016.

Otevírání obálek s nabídkami ve smyslu oznámení se konalo dne 18.10.2016, ve složení komise:

B. Košťálová, I. Hubáčková, E. Morávková.

Komise převzala 1 nabídku:

p.č. žadatel

cenová nabídka

1. [redacted] 900.000,00 Kč

V den otvírání obálek byla uhrazena požadovaná kauce ve výši 50.000,00 Kč, tím byly splněny podmínky řádného výběrového řízení.

ZM dne 12.12.2016 usnesením ZM č. 2016-190/5 neschválilo prodej výše uvedené nemovité věci do vlastnictví [redacted] za cenu 900.000,00 Kč a schválilo nový záměr prodeje výše uvedené nemovité věci s úvodní cenou pro jednání 2.100.000,00 Kč. Záměr prodeje byl zveřejněn na dobu od 05.01.2017 do 27.03.2017.

Otevírání obálek s nabídkami ve smyslu oznámení se konalo dne 28.03.2017, ve složení komise: B. Košťálová, I. Hubáčková, E. Morávková.

Komise převzala 1 nabídku:

p.č.	žadatel	cenová nabídka
1.	[redacted]	1.100.000,00 Kč

V den otvírání obálek byla uhrazena požadovaná kauce ve výši 50.000,00 Kč, tím byly splněny podmínky řádného výběrového řízení.

Naposledy ZM dne 02.05.2017 usnesením ZM č. 2017-44/2 neschválilo prodej výše uvedené nemovité věci do vlastnictví [redacted] za cenu 1.100.000,00 Kč a schválilo nový záměr prodeje výše uvedené nemovité věci s úvodní cenou pro jednání 2.100.000,00 Kč. Záměr prodeje byl zveřejněn na dobu od 03.05.2017 do 28.08.2017.

Zveřejnění bylo provedeno jak na úřední desce tak dále na Bazoš.cz, Hyperinzerce.cz a nyní také na placeném portálu Sreality.cz.

Otevírání obálek s nabídkami ve smyslu oznámení se konalo dne 29.08.2017, ve složení komise:

B. Košťálová, I. Hubáčková, E. Morávková.

Komise převzala 1 nabídku:

p.č.	žadatel	cenová nabídka
1.	[redacted]	1.350.000,00 Kč

Nabídka nebyla doručena do Inforecepce MěÚ Trutnov do 12:00 hodin dne 28.08.2017, ale v 15:10 hodin dne 28.08.2017.

V den otvírání obálek dne 29.08.2017 byla uhrazena požadovaná kauce ve výši 50.000,00 Kč.

Zájemce o odprodej této nemovitosti je vlastníkem [redacted]

Výši cenové nabídky odůvodňuje tím, že částka je adekvátní vzhledem k předpokládané rekonstrukci objektu, kdy investice bude převyšovat 10 milionů korun.

Záměr prodeje výše uvedené nemovité věci byl v průběhu let zveřejněn na úřední desce:

06.11.2009 – 17.01.2010 za nabídkovou cenu 2.655.000,00 Kč.

22.03.2010 – 31.05.2010 za nabídkovou cenu 2.581.500,00 Kč.

08.12.2010 – 14.02.2011 za nabídkovou cenu 2.581.500,00 Kč.

04.05.2011 – 25.07.2011 za nabídkovou cenu 2.581.500,00 Kč.

21.12.2011 – 20.02.2012 za nabídkovou cenu 2.600.000,00 Kč.

22.02.2012 – 23.04.2012 za nabídkovou cenu 2.600.000,00 Kč.

25.07.2012 – na dobu neurčitou za úvodní cenu 2.600.000,00 Kč (zveřejněno až do 09.12.2015, kdy byl záměr opět zveřejněn s novou kupní cenou).

31.08.2012 a 20.11.2014 inzerát zveřejněn v Trutnovinkách.

Od roku 2012 průběžně také v regionálním tisku, v XANTIPE a Radničních listech.

V Trutnovinkách - magazínu opět zveřejněn také v září 2015, v říjnu 2015, listopadu 2015.

Záměr prodeje výše uvedené nemovité věci byl zveřejněn na úřední desce:

09.12.2015 – 18.01.2016 za úvodní cenu 2.100.000,00 Kč.

23.03.2016 – 16.05.2016 za úvodní cenu 2.100.000,00 Kč.

07.07.2016 – 17.10.2016 za úvodní cenu 2.100.000,00 Kč.

05.01.2017 – 27.03.2017 za úvodní cenu 2.100.000,00 Kč.

03.05.2017 – 28.08.2017 za úvodní cenu 2.100.000,00 Kč.

Dále pak byl záměr prodeje zveřejněn od 09.12.2015 nepřetržitě také na Bazoš.cz a Hyperinzerce.cz.

V Trutnovinkách magazínu (inzerát vyšel v únoru 2017) a v Radničních listech (inzerce byla zveřejněna v prosinci 2015, dubnu 2016, srpnu 2016, lednu 2017, květnu 2017).

Od 05.05.2017 do 01.08.2017 proběhlo zveřejnění také na placeném portálu Sreality.cz.

Výše uvedený objekt byl také po celou dobu nabízen k pronajmutí.

Od 18.07.2006 - 12.09.2006 proběhlo obecné zveřejnění záměru města pronajmout tyto prostory a dále pak od 14.09.2006 byl zveřejněn záměr města pronajmout tyto prostory ve starších nabídkách, a to až do dnešního dne.

Záměr **pronájmu** byl také zveřejněn v Radničních listech a to v srpnu 2010, v září 2010 a v listopadu 2013. Ani na tyto nabídky nikdo nereagoval.

Důvody dohledatelné a doložitelné k možnému odprodeji za nižší cenu, než činí cena určená znalcem v roce 2015:

- marná opakovaná snaha o prodej v minulosti,
- pokud byla nabídka, tak vždy jen jediná,
- technický stav objektu, který se nadále zhoršuje,
- z toho vyplývající stálé investice do údržby,
- nezájem o objekt na využití formou nájmu (nyní už i s ohledem na technický stav),
- vysoké náklady rekonstrukce, které by se nikdy v nájmu nevrátily,
- nejistý prodej i po případné rekonstrukci,
- nevyužitelnost majetku pro město samé (i po případné rekonstrukci).

Dle právního oddělení, vzhledem k provedení takového zveřejnění, tak ve spojení s již předchozími zveřejněními, se u takto získaných nabídek nejedná o veřejnou podporu, a tedy ceny z takto získaných nabídek lze mít za reálné ceny v čase a místě obvyklé.

Z uvedeného je patrné, že za celou dobu se objevil pouze jediný zájemce o tuto nemovitost a pro nikoho jiného nemá předmětná nemovitost význam a hodnotu, aby o ni projevil zájem.

Ve zveřejnění na úřední desce bylo výslovně uvedeno, že město Trutnov bude jednat o nabídce vyšší nebo stejné a že s ohledem na dosavadní malý zájem o tuto nemovitost město Trutnov nevyklučuje jednání i o nižší nabídky.

Prodeji nemusí bránit ani opožděné podání nabídky, neboť se nejedná o veřejnou zakázku a zpoždění je pouze v řádu hodin. Takové zpoždění lze vykládat i jako opadající zájem o tuto nemovitost. Navíc informace o přijetí této nabídky a jednání o ní byla zveřejněna na úřední desce.

Z uvedeného plyne, že jsou dány důvody pro prodej předmětné nemovitosti za poslední nabídnutou cenu, byť se jedná o cenu nižší, než kterou v roce 2015 stanovil znalec.

Informace o přijetí nabídky na koupi předmětné nemovitosti byl ještě jednou zveřejněn na úřední desce a elektronické úřední desce na dobu od 01.09.2017 do 18.09.2017.

Do dnešního dne Odbor majetku města nepřevzal žádnou jinou cenovou nabídku, ani námítku k prodeji výše uvedené nemovité věci.

Dne 07.09.2017 bylo jednáno se stávajícím zájemcem o odprodeji výše uvedené nemovité věci [redacted] o možném navýšení nabídnuté kupní ceny. [redacted] přislíbil navýšení původní nabídky kupní ceny na konečnou částku 1.400.000,00 Kč.

Dne 08.09.2017 [redacted] nabídku písemně navýšil na konečnou částku 1.400.000,00 Kč.

Součástí prodeje je přípojka vody, přípojka el. energie, přípojka kanalizace, dešťová kanalizace. Vytápění je dálkové, v 1.PP je výměňková stanice (radiátory a registry).

Technické podklady a ostatní související materiály nezbytné k přípravě prodeje jsou k dispozici na Odboru majetku města k nahlédnutí.

