

MĚSTO TRUTNOV – MĚSTSKÝ ÚŘAD				
NÁVRH NA USNESENÍ				
Datum projednání v PV	12.06.2017	Odbor majetku města	Zpracoval	Blanka Košťálová
Datum projednání v RM	19.06.2017		Předkládá	Mgr. Tomáš Hendrych
Datum projednání v ZM	26.06.2017			
Název materiálu	Záměr směny ke zveřejnění – nemovité a movité věci v areálu PKS Bojiště Trutnov za č.p. 6 (objekt restaurace) s příslušenstvím Lhota u Trutnova.			
Vyjádření komise				
Předchozí usnesení	RM 2012-1008/20, 2017-600/12 ZM 2012-215/5			
Návrh na usnesení PV	Porada vedení doporučuje 01.01 radě města přijmout níže uvedené usnesení.			
Návrh na usnesení RM	<p>Rada města Trutnova doporučuje 01.01 zastupitelstvu města schválit záměr města ke zveřejnění - směnit nemovité a movité věci v areálu PKS Bojiště Trutnov – pozemek st.p. 4811 o výměře 411 m² - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je rozestavěná stavba bez způsobu využití, pozemek st.p. 4810 o výměře 33 m² – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e. stavba technického vybavení, dřevěné zastřešení objektu šaten se stánkem na pozemku st.p. 2509, část oplocení areálu v délce 450 m na pozemcích p.p. 1793/1, p.p. 1799/1, p.p. 1799/2 a p.p. 2497 a konstrukce pro umístění reklamy na stavbě technického vybavení na pozemku st.p. 4810, v k.ú. Trutnov, v obci Trutnov, v části obce Horní Předměstí, vše ve vlastnictví [redacted]</p> <p>[redacted] za nemovité věci – pozemek označený jako st.p. 11 o výměře 594 m², jehož součástí je ve smyslu ust. § 506 OZ stavba č.p. 6 (objekt restaurace), pozemek označený jako p.p. 29 o výměře 314 m² a část pozemku p.p. 31/1 o výměře cca 124 m², vše k.ú. Lhota u Trutnova, v části obce Lhota a obci Trutnov, které jsou ve vlastnictví města Trutnova, s doplatkem za rozdílnou cenu nemovitých a movitých věcí ze strany [redacted] ve výši 200.000,00 Kč s tím, že [redacted] by byla poskytnuta veřejná podpora „de minimis“ ve výši 70.176,00 Kč. Daň z nabytí nemovitých věcí si hradí smluvní strany každá samostatně.</p>			
Návrh na usnesení ZM	<p>Zastupitelstvo města Trutnova schvaluje 01.01</p> <p>záměr města ke zveřejnění - směnit nemovité a movité věci v areálu PKS Bojiště Trutnov – pozemek st.p. 4811 o výměře 411 m² - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je rozestavěná stavba bez způsobu využití, pozemek st.p. 4810 o výměře 33 m² – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e. stavba technického vybavení, dřevěné zastřešení objektu šaten se stánkem na pozemku st.p. 2509, část oplocení areálu v délce 450 m na pozemcích p.p. 1793/1, p.p. 1799/1, p.p. 1799/2 a p.p. 2497 a konstrukce pro umístění reklamy na stavbě technického vybavení na pozemku st.p. 4810, v k.ú. Trutnov, v obci Trutnov, v části obce Horní Předměstí, vše ve vlastnictví [redacted]</p> <p>[redacted] za nemovité věci – pozemek označený jako st.p. 11 o výměře 594 m², jehož součástí je ve smyslu ust. § 506 OZ stavba č.p. 6 (objekt restaurace), pozemek označený jako p.p. 29 o výměře 314 m² a část pozemku p.p. 31/1 o výměře cca 124 m², vše k.ú.</p>			

	<p>Lhota u Trutnova, v části obce Lhota a obci Trutnov, které jsou ve vlastnictví města Trutnova, s doplatkem za rozdílnou cenu nemovitých a movitých věcí ze strany [redacted] ve výši 200.000,00 Kč s tím, že [redacted] by byla poskytnuta veřejná podpora „de minimis“ ve výši 70.176,00 Kč. Daň z nabytí nemovitých věcí si hradí smluvní strany každá samostatně.</p>
<p>Důvodová zpráva: Viz níže.</p>	
<p>Přílohy: -</p>	
<p><i>Výdaje jsou kryty schváleným rozpočtem -</i></p>	
<p>Kontrola materiálu právníkem před PV</p>	<p>Mgr. Ratajík</p>
<p>Datum: 20.06.2017</p>	<p>Podpis vedoucího odboru: Ing. Radek Hojný</p>

Důvodová zpráva:

Obvyklá cena nemovitých věcí v areálu PKS Bojiště Trutnov, tj. pozemek st.p. 4811 o výměře 411 m² - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je rozestavěná stavba bez způsobu využití v k.ú. Trutnov, v obci Trutnov, v části obce Horní Předměstí, pozemek st.p. 4810 o výměře 33 m² - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e. stavba technického vybavení v k.ú. Trutnov, v části obce Horní Předměstí, a dřevěné zastřešení objektu šaten se stánkem na pozemku st.p. 2509 k.ú. Trutnov, k datu ocenění činí dle znaleckého posudku č. 5707-19/17 ze dne 10.02.2017, vypracovaného soudním znalcem Ing. Milošem Holmanem, částku **990.000,00 Kč**.

Ocelová konstrukce pro umístění reklamy postavená na střeše objektu technického vybavení (ČOV) na pozemku st.p. 4810 k.ú. Trutnov, oceněna soudním znalcem Ing. Milošem Holmanem, Dodatkem znaleckého posudku č. 5707-19/17 ze dne 06.04.2017, na částku **25.000,00 Kč**. Pro billboard na této konstrukci nebylo předloženo povolení k umístění v ochranném pásmu silnice. S ohledem na tuto skutečnost není možné pro jeho ocenění použít výnosovou metodu, jež zohledňuje příjmy z umístění reklamy.

Část oplocení areálu z drátěného pletiva v délce 450 m na ocelových sloupcích bez podezdívky, výška 1,80 m, na pozemcích p.p. 1793/1, p.p. 1799/1, p.p. 1799/2 a p.p. 2497 k.ú. Trutnov, oceněno soudním znalcem Ing. Milošem Holmanem, Dodatkem znaleckého posudku č. 5707-19/17 ze dne 06.04.2017, na částku **45.000,00 Kč**. (Dle Nájemní smlouvy ze dne 04.12.2009, článek IV. Práva a povinnosti nájemce, odstavec 7. Nájemce /kterým byl [redacted] po dobu několika roků/ je oprávněn a povinen zabezpečit ochranu předmětu pronájmu proti jeho poškození a zneužití nejúčinnější formou, včetně zajištění plotů apod.).

Obvyklá cena nemovitých věcí – pozemku označeného jako st.p. 11 o výměře 594 m², jehož součástí je ve smyslu ust. § 506 OZ stavba č.p. 6, t.j. objektu restaurace ve Lhotě, a pozemku označeného jako p.p. 29 o výměře 314 m², vše k.ú. Lhota u Trutnova, v části obce Lhota a obci Trutnov, k datu ocenění činí dle znaleckého posudku č. 1192/26/2014 ze dne 18.08.2014, vypracovaného soudním znalcem Ing. Tomášem Voborníkem, částku **1.290.000,00 Kč**.

Obvyklá cena části pozemku označeného jako p.p. 31/1 o výměře cca 124 m², vše k.ú. Lhota u Trutnova, v části obce Lhota a obci Trutnov, k datu ocenění činí dle znaleckého posudku č. 1192/26/2014 ze dne 18.08.2014, vypracovaného soudním znalcem Ing. Tomášem Voborníkem, 324,00 Kč/m², tj. částku **cca 40.176,00 Kč**.

Přesná výměra tohoto pozemku bude určena a vyměřena geometrickým plánem.

Rozdíl v porovnání cen dle znaleckých posudků činí 270.176,00 Kč.

Areál PKS Bojiště Trutnov měl v pronájmu na základě nájemní smlouvy [REDAKCE]
[REDAKCE] Dne 31.12.2016 mu tento nájem skončil.

Z důvodu vypořádání vztahů, které vznikly dlouhodobým užíváním tohoto areálu [REDAKCE] [REDAKCE]
[REDAKCE] a z důvodu zájmu na sjednocení vlastnictví všech pozemků v areálu PKS Bojiště Trutnov
do vlastnictví města Trutnova, dochází k jednání s [REDAKCE].

Dne 17.03.2017 byla Odboru majetku města doručena žádost [REDAKCE]
[REDAKCE] o směnu s doplatkem, a to:
směnu nemovitých věcí v areálu PKS Bojiště Trutnov - pozemku st.p. 4811 o výměře 411 m² -
zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je rozestavěná stavba bez způsobu využití, pozemku st.p.
4810 o výměře 33 m² – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e. stavba
technického vybavení, dřevěného zastřešení objektu šaten se stánkem na pozemku st.p. 2509 k.ú.
Trutnov (v rozsahu znaleckého posudku č. 5707-19/17 soudního znalce Ing. M. Holmana), části
oplocení areálu z drátěného pletiva na ocelových sloupcích v délce 450 m na pozemcích p.p. 1793/1,
p.p. 1799/1, p.p. 1799/2 a p.p. 2497 a ocelové konstrukce pro umístění reklamy na objektu ČOV na
pozemku st.p. 4810 (v rozsahu Dodatku znaleckého posudku č. 5707-19/17 soudního znalce Ing. M.
Holmana), vše v k.ú. Trutnov, v obci Trutnov, v části obce Horní Předměstí, vše ve [REDAKCE]
[REDAKCE], dle ocenění soudního znalce
v hodnotě 990.000,00 Kč + 25.000,00 Kč (konstrukce pro umístění reklamy) + 45.000,00 Kč (část
oplocení areálu na pozemcích p.p. 1793/1, p.p. 1799/1, p.p. 1799/2 a p.p. 2497 k.ú. Trutnov),
za nemovité věci – pozemek označený jako st.p. 11 o výměře 594 m², jehož součástí je ve smyslu
ust. § 506 OZ stavba č.p. 6 (objekt restaurace), pozemek označený jako p.p. 29 o výměře 314 m² (v
rozsahu znaleckého posudku č. 1192/26/2014 soudního znalce Ing. T. Voborníka) a část pozemku
p.p. 31/1 o výměře cca 124 m², vše k.ú. Lhota u Trutnova, v části obce Lhota a obci Trutnov, které
jsou ve vlastnictví města Trutnov, dle ocenění soudního znalce v hodnotě 1.290.000,00 Kč +
40.176,00 Kč (část pozemku p.p. 31/1 k.ú. Lhota u Trutnova),
s doplatkem za rozdílnou cenu nemovitých věcí ze strany [REDAKCE] ve výši
200.000,00 Kč.

Nabízené nemovité věci v areálu PKS Bojiště, které jsou ve vlastnictví [REDAKCE], jsou ve velmi
špatném technickém stavu a dlouhodobě neužívané.

Soudní znalec Ing. Holman, který nabízené nemovité věci oceňoval, upozornil na to, že oceňování
nemovitých věcí – nedostavěný kulturní sál, nefunkční ČOV a nástavba na cizím objektu, jsou zcela
specifické objekty, jež jsou na reálním trhu realizovány zcela výjimečně, a že:

1. Hlavní objekt nebyl nikdy dokončen ani užíván. Pro jeho případné užívání je nutné uvažovat
s celkovou rekonstrukcí, obsahující sanaci prvků dlouhodobé životnosti a náhradu všech prvků
krátkodobé životnosti. Ekonomika takové rekonstrukce je diskutabilní. Oceňovaný objekt byl budován
jako kulturní zařízení obsahující sál s příslušenstvím. Jedná se o specifickou stavbu, již lze obtížně
využívat k jiným účelům, než je kulturní zařízení. K datu ocenění nelze objekt užívat z důvodu
nedokončenosti. Pro dokončení objektu k původnímu účelu pro další využití, je nutno počítat
s náklady cca 10.000.000,00 Kč a s dalšími náklady v hodnotě milionů je nutné uvažovat na vybavení
technologie pro provoz kulturního zařízení. S využitím budovy pro jiný účel, než je původní kulturní
zařízení, lze předpokládat, že náklady by byly srovnatelné s náklady na novou stavbu. V případě
demolice objektu, by náklady na demolici a uložení sutě zřejmě přesáhly cenu pozemku a cena by
byla nulová.

2. Stavba bez č.p./č.e., technické vybavení, umístěná na st.p. 4810 k.ú. Trutnov, není řádně
zapsána na LV. V objektu je nefunkční rozvod elektroinstalace. Technologie čistírny odpadních vod je
dožitá. Objekt byl budován jako čistírna odpadních vod pro objekt kulturního sálu a další objekty a
okolí. Jelikož je lokalita k dnešnímu dni napojena na centrální čistírnu odpadních vod, je objekt
k původnímu účelu nevyužitelný.

3. Stavba stánku a přístřešku tvoří nástavbu na objektu šaten, umístěném na st.p. 2509 k.ú.
Trutnov. St.p. 2509, jejíž součástí je stavba šaten, je ve vlastnictví města Trutnov. Vlastníkem
nástavby nebylo předloženo povolení a kolaudace nástavby, ani smluvní zajištění stavby na cizím
pozemku. Vlastnictví tak může být ohroženo. Jedná se o stavbu pro prodej občerstvení. Využití je
sporadické v době konání hudebních produkcí v kulturním areálu Bojiště. S jiným využitím nelze
uvažovat.

4. Část oplocení z drátěného pletiva v délce 450 m na ocelových sloupcích bez podezdívky, výška
1,80 m vybudovaná na pozemcích p.p. 1793/1, p.p. 1799/1, p.p. 1799/2 a p.p. 2497 k.ú. Trutnov není

celistvá, není oplocen celý areál, plot tak neplní svou základní funkci, a to ochranu areálu proti neoprávněnému vstupu.

5. Ocelová konstrukce pro umístění reklamy, postavená na střeše objektu technického vybavení (ČOV), na pozemku st.p. 4810 k.ú. Trutnov, je funkční a v dobrém technickém stavu. Pro umístění billboardu ale nebylo předloženo povolení k umístění v ochranném pásmu silnice, s ohledem na tuto skutečnost není možné pro ocenění použít výnosovou metodu, jež zohledňuje příjmy z umístění reklamy.

Dle odborného posouzení technického stavu nemovité věci – hlavního objektu - stavby bez č.p./č.e., technické vybavení, umístěné na st.p. 4810 k.ú. Trutnov, (která není řádně zapsána na LV), soudního znalce Ing. Tomáše Voborníka, se nejedná o havarijní stav tohoto objektu.

Nutno provést opravu bleskosvodu a revizi plynového zařízení v odhadované výši do 30.000,00 Kč.

Nemovité věci - rozestavěnou stavbu bez způsobu využití na pozemku st.p. 4811 k.ú. Trutnov i ČOV na pozemku st.p. 4810 k.ú. Trutnov, nabízel [REDAKCE] městu Trutnov již v roce 2012. Zastupitelstvo města dne [REDAKCE] neschválilo záměr a přípravu směny budovy č.p. 536 Královédvorská ulice, na pozemku st.p. 805/2, spolu s pozemkem st.p. 805/2, v obci Trutnov, části města Horní Předměstí, k.ú. Trutnov, ve vlastnictví města Trutnov, za rozestavěné stavby občanské vybavenosti na st.p. 4811 a čističku odpadních vod na st.p. 4810 v ulici Královédvorská, spolu s pozemkem st.p. 4811 a st.p. 4810, vše v obci Trutnov, části města Horní Předměstí, k.ú. Trutnov, ve vlastnictví [REDAKCE]

Objekt restaurace ve Lhotě s příslušenstvím město Trutnov nabízí neúspěšně k prodeji od roku 2010. Jedná se o nemovité věci – pozemek označený jako st.p. 11 o výměře 594 m², jehož součástí je ve smyslu ust. § 506 OZ stavba č.p. 6, pozemek označený jako p.p. 29 o výměře 314 m² a část pozemku označeného jako p.p. 31/1 o výměře cca 124 m², vše k.ú. Lhota u Trutnova, v části obce Lhota a obci Trutnov.

V domě je jedna bytová jednotka 2+1, jeden nebytový prostor – restaurace, a bytová jednotka 1+kk, garáž a výměňková stanice pro potřeby restaurace.

Nájemní smlouva na byt 2+1 je uzavřena na dobu neurčitou, nájemcem je [REDAKCE], nájemné činí

43.272,00 Kč/rok + služby.

Restaurace a k ní příslušející byt 1+kk, garáž a výměňková stanice, jsou v současné době pronajaty na dobu určitou 5 let (do 29.06.2020), nájemcem je [REDAKCE], nájemné 36.000,00 Kč/rok.

Soudní znalec Ing. Voborník, který nemovité věci oceňoval, upozornil na to, že vlivem nefunkční vodorovné izolace dochází ke stálému kapilárnímu vztlínání zemní vlhkosti podloží a k zvyšování zasolování zdiva 1.NP. Výše uvedený technický stav odpovídá stáří objektu.

Odbor rozvoje města k připravované směně výše uvedených nemovitých věcí nemá námitek, pokud část pozemku p.p. 31/1 k.ú. Lhota u Trutnova, na které jsou umístěny kontejnery a vodní dílo - automatická tlaková stanice pro vodovod Lhota – Bezděkov, zůstane ve vlastnictví města Trutnova.

Náklady na připravovaný převod nemovité věci z majetku města Trutnova, a to pozemku označeného jako st.p. 11 o výměře 594 m², jehož součástí je ve smyslu ust. § 506 OZ stavba č.p. 6 s příslušenstvím v k.ú. Lhota u Trutnova, ve výši **3.000,00 Kč**, a náklady na geometrický plán na oddělení pozemku v k.ú. Lhota u Trutnova, ve výši cca **5.000,00 Kč**, uhradí [REDAKCE] jako nabyvatel.

Náklady na připravovanou směnu ve výši **8.400,00 Kč** - znalecký posudek a jeho dodatek na ocenění nemovitých movitých věcí v areálu PKS Bojiště Trutnov, které jsou v majetku [REDAKCE] uhradí město Trutnov jako nabyvatel.

Náklady na Odborné posouzení technického stavu nemovité věci, znalecký posudek č. 1323/16/2017 ze dne 07.06.2017 – hlavního objektu - stavby bez č.p./č.e., technické vybavení, umístěné na st.p. 4810 k.ú. Trutnov soudním znalcem Ing. Tomášem Voborníkem ve výši **3.000,00 Kč**, uhradí [REDAKCE]

Náklady na znalecký posudek č. 1321/14/2017 pro vzájemnou výpůjčku movitých nemovitých věcí v areálu PKS Bojiště - ocenění soudním znalcem Ing. Tomášem Voborníkem ve výši **3.000,00 Kč**, uhradí město Trutnov.

Správní poplatek za podání návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí ve výši **1.000,00 Kč**, uhradí [REDAKCE]
Daň z nabytí nemovitých věcí si uhradí smluvní strany každá samostatně.

Doporučení právního oddělení:

Pokud má město Trutnov zájem na získání do vlastnictví pozemků z vlastnictví [REDAKCE], které jsou vklíněny mezi městem vlastněnými pozemky, tvořícími přírodní areál Bojiště, a protože [REDAKCE] setrvává na svém návrhu uhradit na rozdíl cen mezi směřovanými nemovitými (a z jeho strany i movitými) věcmi částku menší, než kterou činí rozdíl ve znalci stanovených hodnotách směřovaných věcí (konkrétně nabízí částku 200.000,00 Kč), pak toto lze řešit pouze poskytnutím veřejné podpory „de minimis“ [REDAKCE]. Poskytnutá veřejná podpora „de minimis“ bude ve výši 70.176,00 Kč. (Rozdíl v porovnání cen dle znaleckých posudků činí 270.176,00 Kč. Částku 200.000,00 Kč [REDAKCE] uhradí). Nad požadavkem na úplnou vyváženost hodnot směřovaných věcí v daném případě převažuje zájem na scelení všech pozemků v areálu PKS Bojiště Trutnov, což umožní lepší využití tohoto areálu do budoucna.

Současně je pro takový případ třeba, aby [REDAKCE] sdělil, zda se již v posledních třech letech stal příjemcem podpory „de minimis“, a případně v jaké výši, aby nedošlo ze strany města Trutnova k porušení závazných předpisů pro její poskytnutí.

Dle sdělení Odboru finančního města Trutnova, nebyla žádné ze společností, ve kterých [REDAKCE] figuruje jako jednatel a společník, poskytnuta podpora „de minimis“.

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



A

ZM_03_M4a3

