

MĚSTO TRUTNOV – MĚSTSKÝ ÚŘAD				
NÁVRH NA USNESENÍ				
Datum projednání v PV	-	Odbor majetku města	Zpracoval	Bc. Soňa Mazalová
Datum projednání v RM	29.08.2022			
Datum projednání v ZM	05.09.2022		Předkládá	Mgr. Tomáš Eichler
Název materiálu	Prodej nemovité věci, po zveř.: nebytová jednotka č. 391/101 v domě čp. 391 v ul. Pražská, Trutnov (býv. restaurace Na Pražské)			
Vyjádření komise				
Předchozí usnesení	RM 2022-691/12, RM 2022-856/14, RM 2022-961/15			
Návrh na usnesení PV				
Návrh na usnesení RM				
Návrh na usnesení ZM	<p>Zastupitelstvo města Trutnova schvaluje</p> <p>01.01 prodej nebytové jednotky č. 391/101 o výměře 319,13 m² v budově čp. 391, která je součástí na st. p. 1866, Pražská ul., v obci Trutnov, v k. ú. Trutnov, v části obce Horní Předměstí (býv. Restaurace Na Pražské) umístěné v 1. NP a 1. PP ((1. NP: zádveří 1,90 m², hala 7,84 m², sál 72,17 m², WC ženy 3,53 m², WC muži 6,22 m², výčep 21,00 m², kancelář 10,27 m², chodba 7,01 m², schodiště 7,41 m², příruční sklad 7,86 m², kuchyň 56,27 m², 1 PP: schodiště 6,81 m², 6 skladů o celkové výměře 72,89 m² (6,65 m², 2,56 m², 20,39 m², 5,37 m², 5,72 m², 32,20 m²), 2 chodby (3,61 m², 6,71 m²), 2 WC (6,68 m² a 5,77) zádveří 6,51 m², šatna 8,67 m²)) včetně spoluvlastnických podílů na společných částech domu č.p. 391 a pozemku st. p. 1866 ve výši 31913/106668 v rozsahu znaleckého posudku ze dne 16.05.2022 a Prohlášení vlastníka ze dne 18.12.2002, společnosti Impladent s. r. o., IČ 05466351, po uplynutí 5leté doby nájmu, za cenu v daném čase a místě obvyklou určenou znaleckým posudkem, který bude vycházet ze stavebně technického stavu předmětu prodeje podle znaleckého posudku č. 1397-24/2022 vyhotoveného znalcem Ing. Pavlem Bartošem dne 16.05.2022, přičemž ocenění bude provedeno k cenové úrovni ke dni vypracování znaleckého posudku před prodejem, která ke dni prodeje nebude starší 6 měsíců. S nájemcem bude uzavřena smlouva o smlouvě budoucí kupní. Samotná kupní smlouva bude uzavřena bez zbytečného odkladu po uplynutí doby nájmu, nejpozději však do 3 měsíců. Náklady spojené s převodem hradí kupující.</p> <p>01.02 stanovenou výši nájemného nebytové jednotky uvedeného v bodě 01.01. dle předloženého návrhu.</p>			
Důvodová zpráva: Viz níže. Přílohy: Výšeč katastrální mapy				
Výdaje jsou kryty schváleným rozpočtem – ORJ , položka .				
Kontrola materiálu právníkem:			Mgr. Leoš Křemenský	
Datum: 29.08.2022		Podpis vedoucí odboru: Ing. Klára Bednářová		

Důvodová zpráva:

Jedná se o nemovitou věc - volnou nebytovou jednotku č. 391/101 o výměře 319,13 m² na st. p. 1866, v domě čp. 391 Pražská ul., v obci Trutnov, v k. ú. Trutnov, v části obce Horní Předměstí (býv. restaurace Na Pražské). V domě se nachází 10 bytových jednotek ve vlastnictví soukromých vlastníků a jedna předmětná nebytová jednotka ve vlastnictví města Trutnova umístěná v 1. NP a 1. PP objektu ((1. NP: zádveří 1,90 m², hala 7,84 m², sál 72,17 m², WC ženy 3,53 m², WC muži 6,22 m², výčep 21,00 m², kancelář 10,27 m², chodba 7,01 m², schodiště 7,41 m², příruční sklad 7,86 m², kuchyň 56,27 m², 1 PP: schodiště 6,81 m², 6 skladů o celkové výměře 72,89 m² (6,65 m², 2,56 m², 20,39 m², 5,37 m², 5,72 m², 32,20 m²), 2 chodby (3,61 m², 6,71 m²), 2 WC (6,68 m² a 5,77) zádveří 6,51 m², šatna 8,67 m²)). Jednotka je ve správě společnosti Mebys Trutnov s. r. o.

Dům spravuje Společenství vlastníků jednotek a nebytových prostor v domě čp. 391, Pražská ul., Trutnov, IČ 27475034 (dále jen SVJ). Příspěvek na správu domu a pozemku (fond oprav) hrazený městem v souvislosti s vlastnictvím nebytové jednotky činí 76.596,00 Kč ročně.

Na základě usnesení RM 2021-553/12 ze dne 14.06.2021 byl od 16.06.2021 do 21.07.2021 zveřejněn obecný záměr pronájmu tohoto prostoru. V tomto termínu město Trutnov neobdrželo žádné nabídky ani připomínky.

Během dalšího termínu zveřejnění od 02.08.2021 do 07.09.2021 se do VŘ přihlásil 1 žadatel: pan Robert Víšek, IČ 69872759, se sídlem Devět křížů 123, Červený Kostelec, nabízené nájemné 156.000,00 Kč/rok, za účelem provozování hostinské činnosti. Usnesením RM 2021-933/17 ze dne 29.09.2021 nebylo schváleno uzavření nájemní smlouvy s panem Víškem a bylo přistoupeno k novému obecnému zveřejnění záměru pronájmu. Tento byl zveřejněn v termínech od 30.09.2021 do 10.11.2021 a od 12.11.2021 do 26.01.2022. V těchto termínech neobdrželo město Trutnov v rámci VŘ žádné nabídky.

Pronájem prostor byl také průběžně inzerován na internetových stránkách Bazoš.cz, Hyperinzerce.cz, a nemovitosti-inzerce.cz, a dále na facebookovém profilu města a v Radničních listech v měsících červnu 2021, srpnu 2021 a říjnu až prosinci 2021.

Dne 19.01.2022 zaslala po předchozí telefonické a ústní domluvě [REDAKCE], jednatelka společnosti Impladent s.r.o., IČ 0546635, se sídlem nábřeží Václava Havla 208, Střední Předměstí, 541 01 Trutnov, svoji předběžnou nabídku mimo výběrové řízení, kdy v předmětných nebytových prostorech navrhuje zřízení zubní kliniky. S ohledem na vysoké náklady na realizaci takového záměru má [REDAKCE] zájem nejprve o uzavření nájemní smlouvy na 5 let a o následný odprodej celé nebytové jednotky do vlastnictví spol. Impladent s. r. o.

Na základě výše uvedených skutečností, za účelem opětovného využití v současnosti neobsazených prostor bývalé restaurace Na Pražské, kdy tento prostor představuje pro město Trutnov nemalý náklad ve formě příspěvku do fondu oprav, bylo radě města navrženo zveřejnění obecného záměru pronájmu předmětných prostor s budoucí koupí.

Cena obvyklá předmětné nebytové jednotky vč. spoluvlastnických podílů na společných částech domu čp. 391 a pozemku st. p. 1866 ve výši 31913/106668 v rozsahu znaleckého posudku ze dne 16.05.2022 a Prohlášení vlastníka ze dne 18.12.2002 činí podle znaleckého posudku č. pol. 1397-24/2022 ze dne 16.05.2022 vypracovaného znalcem Ing. Pavlem Bartošem částku 4.790.000,00 Kč.

Do doby uplynutí 5leté nájemní doby bude s novým nájemcem uzavřena smlouva o smlouvě budoucí kupní. Náklady spojené s převodem hradí kupující.

Rada města odsouhlasila toto obecné zveřejnění dne 13.06.2022 usnesením č. RM 2022-691/12.

Obecný záměr pronájmu výše uvedených prostor s budoucí koupí byl na základě usnesení Rady města Trutnova č. RM 2022-691/12 ze dne 13.06.2022 zveřejněn v termínu od 20.06.2022 do 13.07.2022. Otevírání obálek se uskutečnilo 14.07.2022.

Do výběrového řízení se v daném termínu přihlásil 1 žadatelka:

1. Impladent s. r. o., IČ 05466351, se sídlem nábřeží Václava Havla 208, Trutnov, jejíž jedinou jednatelkou je [REDAKCE], za účelem provozování stomatologické kliniky, za nabízené nájemné ve výši 12.000,00 Kč/rok do doby uvedení kliniky do provozu, dále pak ve výši 120.000,00 Kč/rok po dobu dalších následujících 3 let a dále ve výši 180.000,00 Kč/rok do doby uplynutí 5leté nájemní doby.

Kauce ve výši 19.000,00 Kč byla složena na účet města. K žádosti o pronájem byl v souladu se záměrem města přiložen také podnikatelský záměr včetně odhadu nákladů na plánované úpravy a předpokládané termíny jejich realizace (viz přiložený podnikatelský záměr). Žádost tak byla podána v souladu s podmínkami VŘ.

S navrhovaným nižším nájemným po dobu rekonstrukce a stavebních úprav prostor k účelu využití, zvýšeným po jejich dokončení a znovu zvýšeným po uplynutí tří let od uvedení stomatologické kliniky do provozu lze souhlasit proto, že obecně je již nyní pocíťován nedostatečný počet zubních lékařů, který dále klesá. Město tak umožněním pronájmu a následného odkoupení nebytových prostor pro vytvoření zubní kliniky bude plnit své úkoly v souladu s § 2 odst. 2 a § 35 odst. 2 zákona o obcích č. 128/2000 Sb. (obecní zřízení), tedy pečovat o vytváření podmínek pro uspokojování potřeby svých občanů v oblasti zdraví.

Uzavření nájemní smlouvy se společností ImpluDent s. r. o., IČ 05466351, bylo schváleno Radou města Trutnova usnesením č. RM 2022-856/14 dne 25.07.2022.

Usnesením Rady města Trutnova č. RM 2022-961/15 ze dne 29.08.2022 bylo doporučeno Zastupitelstvu města Trutnova schválení prodeje předmětné nebytové jednotky do vlastnictví společnosti ImpluDent s. r. o. po uplynutí 5leté doby nájmu za cenu v daném čase a místě obvyklou určenou znaleckým posudkem, který bude vycházet ze stavebně technického stavu předmětu prodeje podle znaleckého posudku č. 1397-24/2022 vyhotoveného znalcem Ing. Pavlem Bartošem dne 16.05.2022, přičemž ocenění bude provedeno k cenové úrovni ke dni vypracování znaleckého posudku před prodejem, která ke dni prodeje nebude starší 6 měsíců. Osobu znalce stanoví prodávající po projednání s kupujícími.

Návrh smlouvy o smlouvě budoucí kupní byl před jednáním orgánů města předložen ke kontrole právnímu oddělení města.

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

