

Důvodová zpráva

Věc

Nabytí spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech v k. ú. Hrabůvka, ul. Hasičská

Spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech v k. ú. Hrabůvka, ve vlastnictví žadatele, a to:

- ve výši 2/12 pozemku p.č.st. 111/1 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: Hrabůvka, č.p. 114, bytový dům, ul. Hasičská 1, se všemi součástmi a příslušenstvím (přípojky vody, kanalizace, plynu)
- ve výši 2/12 pozemku p.p.č. 260/3 zahrada
- ve výši 2/12 pozemku p.p.č. 1008 ostatní plocha, jiná plocha
- ve výši 2/6 pozemku p.č.st. 111/2 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: Hrabůvka, č.p. 366, bytový dům, ul. Hasičská 3, se všemi součástmi a příslušenstvím (přípojky vody, kanalizace, plynu)

Žadatel

██████████, nar. ██████████, bytem Husova ██████████ 702 00 Ostrava - Moravská Ostrava

Informace

Žadatel je vlastníkem výše uvedených spoluvlastnických podílů na dotčených nemovitých věcech v k. ú. Hrabůvka, které nabídl městskému obvodu k odkoupení.

Jedná se o bytové domy včetně dvou zatravněných pozemků na rohu ulic Hasičská x U Haldy, které jsou ve spoluvlastnictví statutárního města Ostravy, se svěřením městskému obvodu Ostrava-Jih, třetí osoby (██████████ bytem Spojené státy - nedostatečně identifikovaný vlastník) a žadatele, na kterých vlastní:

- 3/4 pozemku p.č.st. 111/1 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: Hrabůvka, č.p. 114, bytový dům, ul. Hasičská 1, pozemku p.p.č. 260/3 zahrada a pozemku p.p.č. 1008 ostatní plocha, jiná plocha **SMO MOB Ostrava-Jih** (1/12 třetí osoba a 2/12 žadatel)
- 1/2 pozemku p.č.st. 111/2 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: Hrabůvka, č.p. 366, bytový dům, ul. Hasičská 3 **SMO MOB Ostrava-Jih** (1/6 třetí osoba a 2/6 žadatel).

Hasičská 114/1

Objekt byl postaven kolem roku 1900, v roce 1999 byl kolaudován jako bytový dům o 22 bytových jednotkách, situovaných ve dvou nadzemních podlažích a v půdním prostoru. Jedná se o třípatrový cihlový objekt, napojený na vodu, kanalizaci, elektřinu a plyn (pro vytápění a ohřev vody). Dům je ze 3/4 podsklepený, ve sklepě je plynová kotelna s centrálním ohřevem vody, společné místnosti a sklepní boxy. Dům má dva vstupy, a to z ulice Hasičské a ze dvora.

Na domě je prováděna běžná a záchovná údržba.

Bytový dům je vyčleněn pro účely poskytování nízkonákladového bydlení pro mladé rodiny a seniory, v domě je pronajímáno 21 bytových jednotek, předpis měsíčního nájemného od ledna 2023 činí 35 301 Kč, tj. 423 612 Kč ročně.

Hasičská 366/3

Objekt byl postaven kolem roku 1920, v roce 1999 byl kolaudován jako ubytovna pro sociálně nepřízpůsobivé občany o 21 místnostech pro ubytování, společnými umývárny a WC na chodbách, se 2 místnostmi pro přípravu jídel na každém podlaží. V rámci kolaudace byla uložena povinnost zajistit trvalé zneprístupnění a nevyužívání podkroví a suterénu.

Jedná se o třípatrový cihlový objekt s napojením na vodu, kanalizaci, elektřinu a plyn (pro vytápění).

Dům je podsklepený, ve sklepě je rozvod plynu pro vytápění místností gamaty, ostatní sklepní prostory jsou v souladu s kolaudací neužívané. Objekt je přístupný pouze jedním vchodem ze dvora.

Objekt není od září 2019 využíván, na objektu je prováděna záchovná údržba.

Bližší informace k oběma výše uvedeným objektům jsou uvedeny ve sdělení odboru bytového a ostatního hospodářství ze dne 18.01.2023, které je přílohou č. 3 předkládaného materiálu.

Zatížení pozemků

Předmětné pozemky nejsou zatíženy žádnými věcnými břemeny zapsanými v KN.

Oba domy jsou napojeny na elektřinu vzdušným vedením NN.

Na pozemcích p.p.č. 260/3, p.p.č. 1008 a na nezastavěné části pozemku p.č.st. 111/1 se nacházejí vzrostlé stromy, zbytky oplocení (branka, sloupky, betonové základy), přístupové chodníky neevidované v pasportu MK.

Cena

Nabývané spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech v k. ú. Hrabůvka byly oceněny Znaleckým posudkem č. 003634/2023 pro stanovení ceny obvyklé ze dne 10.02.2023, zpracovaným [REDAKCE] znalcem v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí, celkovou částkou **4 492 160 Kč**, tj. obvyklá cena za spoluvlastnické podíly ve výši:

- 2/12 pozemku p.č.st. 111/1 zastavěná plocha a nádvoří (bez stavby) činí **197 580 Kč**
- 2/12 stavby: Hrabůvka, č.p. 114, bytový dům, ul. Hasičská 1, se všemi součástmi a příslušenstvím (přípojky vody, kanalizace, plynu) činí **3 009 080 Kč**
- 2/12 pozemku p.p.č. 260/3 zahrada činí **162 500 Kč**
- 2/12 pozemku p.p.č. 1008 ostatní plocha, jiná plocha činí **48 670 Kč**
- 2/6 pozemku p.č.st. 111/2 zastavěná plocha a nádvoří (bez stavby) činí **127 030 Kč**
- 2/6 stavby: Hrabůvka, č.p. 366, bytový dům, ul. Hasičská 3, se všemi součástmi a příslušenstvím (přípojky vody, kanalizace, plynu) činí **947 300 Kč**.

Smluvní strany se dohodly na kupní ceně za spoluvlastnické podíly na prodávaných nemovitých věcech v celkové výši **4 500 000 Kč**, tj. kupní cena za spoluvlastnické podíly ve výši:

- 2/12 pozemku p.č.st. 111/1 zastavěná plocha a nádvoří (bez stavby) činí **197 580 Kč**
- 2/12 stavby: Hrabůvka, č.p. 114, bytový dům, ul. Hasičská 1, se všemi součástmi a příslušenstvím (přípojky vody, kanalizace, plynu) činí **3 009 080 Kč**
- 2/12 pozemku p.p.č. 260/3 zahrada činí **170 340 Kč**
- 2/12 pozemku p.p.č. 1008 ostatní plocha, jiná plocha činí **48 670 Kč**

- 2/6 pozemku p.č.st. 111/2 zastavěná plocha a nádvoří (bez stavby) činí **127 030 Kč**
- 2/6 stavby: Hrabůvka, č.p. 366, bytový dům, ul. Hasičská 3, se všemi součástmi a příslušenstvím (přípojky vody, kanalizace, plynu) činí **947 300 Kč**.

Kupní cena je osvobozena od DPH ve smyslu zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.

Kupní cena bude hrazena formou advokátní úschovy prostřednictvím [REDAKCE] [REDAKCE] advokátky, č. osv. [REDAKCE] vykonávající advokacii prostřednictvím společnosti Zikmundová, advokátní kancelář, s.r.o., IČO: 06675662, jako její společník a jednatel, společnost zapsána v oddíle C, vložce 286795, Městského soudu v Praze, se sídlem Markétská 1/28, 169 00 Praha 6.

Rozdíl mezi cenou sjednanou a cenou dle znaleckého posudku činí 7 840 Kč.

Odůvodnění odchylky od ceny obvyklé:

Jedná o nemovité věci – dva bytové domy a pozemky, kde spoluvlastní statutární město Ostrava, městský obvod Ostrava-Jih většinové podíly a současně vykonává jejich správu a údržbu bez účasti ostatních spoluvlastníků. Snahou městského obvodu je nabytí vlastnické podíly k dotčeným nemovitým věcem tak, aby se statutární město Ostrava stalo jejich výlučným vlastníkem, což umožní městskému obvodu provádět na dotčených nemovitých věcech nejen běžnou a záchovnou údržbu, ale realizovat investiční záměry v obou bytových domech, které povedou ke zkvalitnění bydlení v této lokalitě.

Rada městského obvodu Ostrava-Jih usnesením č. 0378/RMOB-JIH/2226/9 ze dne 26.01.2023 požádala Radu města Ostravy o vydání předchozího souhlasu k nabytí spoluvlastnických podílů na dotčených nemovitých věcech v k. ú. Hrabůvka, ul. Hasičská a o spolufinancování výkupu uvedených nemovitých věcí ve výši 50 % kupní ceny z rozpočtu statutárního města Ostravy.

Vzhledem k tomu, že výše uvedený návrh na spolufinancování výkupu bude Radě města Ostravy předložen na schůzi dne 07.03.2023, Rada městského obvodu Ostrava-Jih usnesením č. 0562/RMOB-JIH/2226/13 ze dne 02.03.2023 rozhodla o úpravě rozpočtu pro krytí plné výše kupní ceny.

Stanoviska výborů/komisií/jiných odborů, samostatných odd.

Komise majetková dne 18.01.2023 doporučila nabytí předmětných spoluvlastnických podílů na dotčených nemovitých věcech v k. ú. Hrabůvka, ul. Hasičská.

Stanovisko rady městského obvodu

Rada městského obvodu Ostrava-Jih usnesením č. 0564/RMOB-JIH/2226/13 ze dne 02.03.2023 **rozhodla** uzavřít smlouvu o advokátní úschově mezi [REDAKCE] [REDAKCE] advokátkou, č. osv. [REDAKCE] vykonávající advokacii prostřednictvím společnosti Zikmundová, advokátní kancelář, s.r.o., IČO: 06675662, se sídlem Markétská 1/28, 169 00 Praha 6, statutárním městem Ostrava, městským obvodem Ostrava-Jih, IČO: 00845451, se sídlem Horní 791/3, Ostrava-Hrabůvka na straně kupujícího a [REDAKCE] nar. [REDAKCE] bytem Husova [REDAKCE] 702 00

Ostrava - Moravská Ostrava na straně prodávajícího k předmětu úschovy, týkající se kupní ceny za spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech v k. ú. Hrabůvka, ul. Hasičská, a to:

- ve výši 2/12 na pozemku p.č.st. 111/1 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: Hrabůvka, č.p. 114, bytový dům, ul. Hasičská 1, se všemi součástmi a příslušenstvím (přípojky vody, kanalizace, plynu), pozemku p.p.č. 260/3 zahrada a pozemku p.p.č. 1008 ostatní plocha, jiná plocha

- ve výši 2/6 na pozemku p.č.st. 111/2 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: Hrabůvka, č.p. 366, bytový dům, ul. Hasičská 3, se všemi součástmi a příslušenstvím (přípojky vody, kanalizace, plynu),

ve znění přílohy č. 5 předloženého materiálu, za podmínky, že Zastupitelstvo městského obvodu Ostrava-Jih rozhodne o nabytí spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech dle bodu 2) tohoto usnesení a **doporučila** zastupitelstvu městského obvodu rozhodnout nabýt spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech v k. ú. Hrabůvka, ul. Hasičská, a to:

- ve výši 2/12 na pozemku p.č.st. 111/1 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: Hrabůvka, č.p. 114, bytový dům, ul. Hasičská 1, se všemi součástmi a příslušenstvím (přípojky vody, kanalizace, plynu), pozemku p.p.č. 260/3 zahrada a pozemku p.p.č. 1008 ostatní plocha, jiná plocha

- ve výši 2/6 na pozemku p.č.st. 111/2 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: Hrabůvka, č.p. 366, bytový dům, ul. Hasičská 3, se všemi součástmi a příslušenstvím (přípojky vody, kanalizace, plynu)

z vlastnictví [REDAKCE] nar. [REDAKCE], bytem Husova [REDAKCE], 702 00 Ostrava - Moravská Ostrava do vlastnictví statutárního města Ostravy, se svěřením městskému obvodu Ostrava-Jih, za kupní cenu ve výši 4 500 000 Kč a uzavřít kupní smlouvu ve znění přílohy č. 4 předkládaného materiálu, odůvodnění odchylky od ceny obvyklé je uvedeno v důvodové zprávě.