

ODBOR MAJETKU A INVESTIC

Podklady pro jednání ZM dne: 28. 6. 2018

NÁVRH USNESENÍ

1.

Dne 25. 4. 2018 byla podána žádost [redacted] o prodej pozemku parcelní číslo 1/1 zahrada o výměře 809 m² a části pozemku parcelní číslo 797 ostatní plocha, jiná plocha o výměře cca 1563 m², vše v obci Štětí, katastrální území Čakovice u Radouně za účelem pastvy pro koně, následně jakožto zahrady. V současné době má předmětné pozemky propachtovány partner žadatelky [redacted].

OSŽPD nedoporučuje prodej pozemků s ohledem na budoucí možný rozvoj dle návrhu nového ÚP, rozhodování v území je zde podmíněno zpracováním územní studie.

Odbor MI též nedoporučuje prodej předmětného pozemku či jeho části z důvodu nově vybudovaného dětského hřiště na části pozemku parcelní číslo 797 tamtéž.

V případě, že RM nepřijme usnesení týkající se schválení záměru prodeje, je nezbytné toto předložit ZM, a to z důvodu, aby nebyl občan krácen na svých právech. Viz příloha č. 1.

RM dne 16. 5. 2018 nepřijala usnesení ke schválení záměru prodeje předmětných pozemků či jejich částí.

ZM schvaluje záměr prodeje pozemku parcelní číslo 1/1 zahrada o výměře 809 m² a části pozemku parcelní číslo 797 ostatní plocha, jiná plocha o výměře cca 1563 m², vše v obci Štětí, katastrální území Čakovice u Radouně.

2.

Dne 21. 3. 2018 byla podána žádost [redacted] o prodej pozemku parcelní číslo 1068 zahrada, o výměře 475 m², v obci Štětí, katastrální území Štětí I za účelem scelení pozemků. Na předmětný pozemek byla uzavřena nájemní smlouva s rodiči žadatele, tzn. s [redacted]

[redacted] Pozemek je užíván jako zahrada [redacted], když spolu s pozemkem parcelní číslo [redacted] ve vlastnictví jmenovaných tvoří oplocený a funkční celek. [redacted]

OSŽPD souhlasí s prodejem, pozemek se nachází v zast. území v ploše určené k bydlení, je součástí rodinného domu [redacted]

RM dne 4. 4. 2018 schválila záměr prodeje, zveřejněno od 10. 4. 2018 do 26. 4. 2018. RM doporučila ZM usnesením č. 2018/11/303 rozhodnout o převodu věci nemovité za částku ve výši 400,- Kč/m².

Dne 16. 5. 2018 [redacted] podal žádost o změnu ceny z pozemku, když navrhuje cenu ve výši 250,- Kč/m² (cena za pozemek v katastrálním území Štětí I označený jako plochy individuální rekreace - zahrádky). Tuto cenu odůvodňuje s ohledem na skutečnost, že předmětný pozemek využívali doposud jako zahradu, která nemá vlastní přístupovou cestu a i nadále bude využíván jako zahrada.

Odbor MI nedoporučuje schválit výjimku z předmětných Zásad, neboť dle platného územního plánu se pozemek nachází v zast. území v ploše určené k bydlení, kdy je cena stanovena na 400,- Kč/m². V případě, že s tímto nebude jmenovaný souhlasit, má možnost si předmětný pozemek nadále propachtovat. Viz příloha č. 2.

RM dne 30. 5. 2018 nepřijala navržená usnesení (schválení výjimky ze Zásad ani převod věci nemovité za 250,- Kč/m²).

Tímto zůstává v platnosti usnesení č. 2018/11/303 ze dne 2. 5. 2018, kterým RM doporučila ZM rozhodnout o převodu nemovité věci uzavřením kupní smlouvy za cenu 400,- Kč/m² na předmětný pozemek.

ZM schválilo výjimku ze Zásad prodeje a pronájmu nemovitostí z majetku města Štětí a výkupu nemovitostí do majetku města Štětí, která se týká stanovené ceny ve výši 400,- Kč/m² za prodej pozemku specifikovaného jako území obytné určené pro nízkopodlažní zástavbu - RD. Předmětná výjimka se vztahuje pouze na prodej pozemku parcelní číslo 1068 zahrada o výměře 475 m², v obci Štětí, katastrální území Štětí I za cenu ve výši 250,- Kč/m².

ZM rozhodlo o převodu věci nemovité uzavřením kupní smlouvy, a to pozemku parcelní číslo 1068 zahrada o výměře 475 m², v obci Štětí, katastrální území Štětí I za dohodnutou cenu ve výši 250,- Kč/m² + 21% DPH, tj. celkem 143 688,- Kč včetně 21% DPH s [redacted]

ZM rozhodlo o převodu věci nemovité uzavřením kupní smlouvy, a to pozemku parcelní číslo 1068 zahrada o výměře 475 m², v obci Štětí, katastrální území Štětí I za dohodnutou cenu ve výši 400,- Kč/m² + 21% DPH, tj. celkem 229 900,- Kč včetně 21% DPH s [redacted]

3.

Dne 30. 4. 2018 byla podána žádost [redacted] o prodej pozemku parcelní číslo 1155/80 zahrada o výměře 1035 m² v obci Štětí, katastrální území Štětí I za cenu schválenou ZM dne 5. 12. 2011, tj. 754,- Kč/m² + ostatní náklady včetně DPH, a to za celkovou kupní cenu ve výši 811 606,- Kč včetně DPH. Jedná se o stavební pozemek v lokalitě 23 RD.

RM dne 27. 9. 2017 schválila záměr prodeje, zveřejněno od 3. 10. 2017 do 23. 10. 2017. Viz příloha č. 3.

RM dne 16. 5. 2018, usnesením č. 2018/12/331 doporučila ZM rozhodnout o převodu věci nemovité uzavřením kupní smlouvy na předmětný pozemek.

ZM rozhodlo o převodu věci nemovité uzavřením kupní smlouvy, a to pozemku parcelní číslo 1155/80 zahrada o výměře 1035 m² v obci Štětí, katastrální území Štětí I za cenu schválenou ZM dne 15. 12. 2011, tj. 754,- Kč/m² + ostatní náklady včetně 21% DPH, a to za celkovou kupní cenu ve výši 811 606,- Kč včetně 21% DPH s [redacted]. Kupní smlouva musí obsahovat ujednání: Prodávající a kupující se pro případ porušení níže uvedené povinnosti kupujícím dohodli na smluvní pokutě podle § 2048 a násl. občanského zákoníku s tím, že v případě, kdy kupující nemovitost popsanou v kupní smlouvě prodá nebo zcizí jiným způsobem dříve, než příslušnému stavebnímu úřadu v souladu se stavebním zákonem oznámí užívání dokončené stavby rodinného domu na tomto pozemku postaveném, je povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 100,- Kč/m² do 14 dnů od provedení vkladu vlastnického práva k tomuto pozemku do katastru nemovitostí a dále, že kupující je povinen smluvní pokutu zaplatit i v případě, že porušení této povinnosti nezavinil.

4.

Dne 30. 4. 2018 byla podána žádost manželů [redacted] o prodej pozemku parcelní číslo 1891/3 ostatní plocha, neplodná půda o výměře 170 m² a části pozemku parcelní číslo 1891/1 ostatní plocha, neplodná půda označené dle geometrického plánu č. 1747-126/2018 jako 1891/7 o výměře 158 m², vše v obci Štětí, katastrální území Štětí I za účelem rozšíření pozemku ve svém vlastnictví a výstavby nového zahradního domku. Místním šetřením bylo zjištěno, že žadatelé pozemky již užívají a pozemek parcelní číslo [redacted]. OSŽPD souhlasí s prodejem pozemků, kdy předmětné pozemky či jejich části se nacházejí v zastavěném území v ploše individuální rekreace. RM dne 16. 5. 2018 schválila záměr prodeje, zveřejněno od 22. 5. 2018 do 7. 6. 2018. Viz příloha č. 4.

RM dne 27. 6. 2018 doporučila ZM rozhodnout o převodu věcí nemovitých uzavřením kupní smlouvy na předmětné pozemky či jejich části.

ZM rozhodlo o převodu věcí nemovitých uzavřením kupní smlouvy, a to pozemku parcelní číslo 1891/3 ostatní plocha, neplodná půda o výměře 170 m² a části pozemku parcelní číslo 1891/1 ostatní plocha, neplodná půda označené dle geometrického plánu č. 1747-126/2018 jako 1891/7 o výměře 158 m², vše v obci Štětí, katastrální území Štětí I za cenu dle schválených Zásad prodeje a pronájmu nemovitostí z majetku města Štětí a výkupu nemovitostí do majetku města Štětí, ve výši 200,- Kč/m² + ostatní náklady, tj. celkem 71 045,- Kč s [redacted]

5.

Dne 22. 2. 2017 byla podána žádost společnosti TEXAL a.s., IČ: 25005936 o prodej pozemků parcelní číslo St. 45/3 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 203 m² a St. 45/4 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 62 m², na kterých se nachází stavby ve vlastnictví

žadatele a částí pozemků parcelní číslo 74 zahrada, označených dle geometrického plánu č. 303-549/2017 jako 74/2 o výměře 73 m² a 74/3 o výměře 2 m² a částí pozemku parcelní číslo 1648/8 ostatní plocha, ostatní komunikace, označených dle geometrického plánu č. 303-549/2017 jako 1648/23 o výměře 6 m² a 1648/24 o výměře 157 m², na kterých se nachází přístřešek a zpevněná komunikace ve vlastnictví žadatele, a to v oploceném areálu, vše v obci Štětí, katastrální území Radouň u Štětí. OSŽPD nemá k prodeji námítky, dle platného územního plánu se předmětné pozemky nacházejí v zast. území, v ploše doprovodné a izolační zeleně. Osadní výbor též nemá k prodeji námitek.

Předmětný záměr prodeje byl RM dne 29. 3. 2017, usnesením č. 2017/7/205 schválen a následně odborem MI zveřejněn v době od 31. 3. 2017 do 17. 4. 2017.

OSŽPD nesouhlasil s uvedením druhu u pozemků nově označených jako 74/2 a 74/3 dle vyhotoveného geometrického plánu a požadoval, aby si společnost TEXAL a.s. předmětné stavby na pozemcích zlegalizovala. Toto nám bylo z jejich strany přislíbeno, avšak do této doby tak neučinili. Dle vzájemné dohody mezi společnostmi TEXAL a.s. a OSŽPD není nutné nyní měnit druhy pozemků (toto si pořeší poté sami společně se zlegalizováním a zapsáním staveb do katastru nemovitostí). Na základě této skutečnosti došlo k vydání souhlasného stanoviska s dělením pozemků ze strany OSŽPD.

Vzhledem k tomu, že byl záměr zveřejněn více jak před rokem, bylo nutné tento zveřejnit opětovně. RM dne 16. 5. 2018 schválila záměr prodeje, zveřejněno od 22. 5. 2018 do 7. 6. 2018. Viz příloha č. 5.

RM dne 13. 6. 2018, usnesením č. 2018/14/390 doporučila ZM rozhodnout o převodu věcí nemovitých uzavřením kupní smlouvy na předmětné pozemky či jejich části.

ZM rozhodlo o převodu věcí nemovitých uzavřením kupní smlouvy, a to pozemku parcelní číslo St. 45/3 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 203 m², St. 45/4 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 62 m² a částí pozemku parcelní číslo 74 zahrada označených dle geometrického plánu č. 303-549/2017 jako 74/2 o výměře 73 m² a 74/3 o výměře 2 m², částí pozemku parcelní číslo 1648/8 ostatní plocha, ostatní komunikace označených dle geometrického plánu č. 303-549/2017 jako 1648/23 o výměře 6 m² a 1648/24 o výměře 157 m², vše v obci Štětí, katastrální území Radouň u Štětí za cenu dle schválených Zásad prodeje a pronájmu nemovitostí z majetku města Štětí a výkupu nemovitostí do majetku města Štětí, tj. dle znaleckého posudku v celkové výši 83 758,- Kč + ostatní náklady ve výši 7 550,- Kč bez DPH, a to za celkovou kupní cenu ve výši 110 483,- Kč včetně 21%DPH se společností TEXAL, a.s., Radouň 2, Štětí, IČ: 25005936.

6.

V rámci připravované rekonstrukce stávající komunikace mezi obcemi Újezd a Strachaly byl vypracován geometrický plán na oddělení částí dotčených pozemků. Majitelé jednotlivých pozemků, pod plánovanou komunikací, byli písemně osloveni a byla jim nabídnuta cena dle znaleckého posudku č. 3612/19/18, tj. 114,28 Kč/m². Jedná se celkem o 9 majitelů pozemků. Majitelé [redacted] mají na předmětných pozemcích v katastru nemovitostí omezení dispozičních práv, předkupní právo a zástavní právo zákonné. Dle vyjádření [redacted] se jedná o blokaci ze strany státu, tzn. ČR - Státního pozemkového úřadu na dobu 30 let, když tuto se dle ústního příslibu pokusí odblokovat.

S výkupem částí pozemku dle našeho návrhu v současné době, dle ústního sdělení, souhlasí [redacted] jedná se o část pozemku parcelní číslo [redacted] ostatní plocha a ostatní komunikace označené dle geometrického plánu č. 75-434/2017 jako [redacted] o výměře 126 m² v obci Štětí, katastrální území Újezd u Chcebuze. Pozemek mají ve vlastnictví o velikosti podílu 1/2 vzhledem k celku. Cena předmětného pozemku dle znaleckého posudku činí 14 399,30 Kč.

[redacted] písemně potvrdil souhlas s výkupem částí pozemku [redacted] orná půda, označených dle geometrického plánu č. 75-434/2017 jako [redacted] o výměře 12 m² a [redacted] o výměře 9 m², částí pozemku [redacted] orná půda označenou dle geometrického plánu č. 75-434/2017 jako [redacted] o výměře 49 m² a částí pozemku parcelní číslo [redacted] označenou dle geometrického plánu č. 75-434/2017 jako [redacted] o výměře [redacted] m², vše v obci Štětí, katastrální území Újezd u Chcebuze dle námi zaslaného dopisu, když zde byla uvedena i cena dle znaleckého posudku v celkové výši 9 028,- Kč.

Dále s výkupem souhlasí [redacted] (viz bod č. 2 v návrhu usnesení), [redacted] (oba mají omezení dispozičních práv, předkupní právo a

zástavní právo zákonné). Též se vyjádřil Krajský pozemkový úřad pro Ústecký kraj, že pokud nám vydají souhlas se stavbou, bude možné uskutečnit bezúplatný převod.

Další vlastníci se doposud nevyjádřili.

RM dne 16. 5. 2018 schválila záměry výkupů, zveřejněny od 22. 5. 2018 do 7. 6. 2018. Viz příloha č. 6.

RM dne 13. 6. 2018, usnesením č. 2018/14/388 a 2018/14/389 doporučila ZM rozhodnout o nabytí věcí nemovitých uzavřením kupních smluv na části předmětných pozemků.

ZM rozhodlo o nabytí věci nemovité uzavřením kupní smlouvy na část pozemku parcelní číslo [redacted] ostatní plocha, ostatní komunikace označené dle geometrického plánu č. 75-434/2017 jako [redacted] o výměře 126 m² v obci Štětí, katastrální území Újezd u Chcebuze za cenu dle schválených Zásad prodeje a pronájmu nemovitostí z majetku města Štětí a výkupu nemovitostí do majetku města Štětí, tj. dle znaleckého posudku a to:

- **podíl o velikosti $\frac{1}{2}$ vzhledem k celku s [redacted] za cenu ve výši 7 200,- Kč,**
- **podíl o velikosti $\frac{1}{2}$ vzhledem k celku s [redacted] za cenu ve výši 7 200,- Kč.**

ZM rozhodlo o nabytí věcí nemovitých uzavřením kupní smlouvy na části pozemku parcelní číslo [redacted] orná půda označených dle geometrického plánu č. 75-434/2017 jako [redacted] o výměře 12 m² a [redacted] o výměře 9 m², části pozemku [redacted] orná půda označenou dle geometrického plánu č. 75-434/2017 jako [redacted] o výměře 49 m² a na části pozemku parcelní číslo [redacted] označenou dle geometrického plánu č. 75-434/2017 jako [redacted] o výměře 9 m², vše v obci Štětí, katastrální území Újezd u Chcebuze za cenu dle schválených Zásad prodeje a pronájmu nemovitostí z majetku města Štětí a výkupu nemovitostí do majetku města Štětí, tj. dle znaleckého posudku v celkové výši 9 028,- Kč s [redacted]

7.

Dne 21. 5. 2018 požádal [redacted], bývalý nájemce bytu [redacted] o uzavření splátkového kalendáře. Jmenovanému vznikl dluh na nájemném včetně služeb spojených s užíváním bytu za měsíce 1 - 4/2018 ve výši 24 713,- Kč. Panu [redacted] skončila platnost nájemní smlouvy dne 28. 2. 2018, když předmětný byt nevrátil pronajímateli. Odborem MI byl několikrát vyzván k vrácení bytu, avšak tento předal až dne 16. 5. 2018. Jmenovaný uvádí, že vzhledem k tomu, že v současné době má nižší finanční příjem, nedoplatek navrhuje splácet ve splátkách po 400,- Kč měsíčně, počínaje měsícem červen 2018. Přeplatek z vyúčtování služeb za rok 2017 ve výši 5 147,- Kč bude použit na částečnou úhradu dlužné částky. Pan [redacted] se na odbor MI dostavil na základě zaslané upomínky a požádal o uzavření splátkového kalendáře. Jmenovaný se v současné době zdržuje na UPPM, kde je pobyt podmíněn hrazením předmětného splátkového kalendáře za dluh na nájmu bytu, tzn. je zde velmi dobrá spolupráce s OSV.

RM dne 30. 5. 2018, usnesením č. 2018/13/363 doporučila ZM rozhodnout o uzavření předmětného splátkového kalendáře.

ZM rozhodlo o uzavření splátkového kalendáře s panem [redacted] na celkovou dlužnou částku ve výši 24 713,- Kč za byt [redacted] s měsíčními splátkami 400,- Kč.

8.

Dne 28. 5. 2018 požádala paní [redacted], nájemkyně bytu [redacted] o uzavření splátkového kalendáře. Jmenované vznikl dluh na nájemném včetně služeb spojených s užíváním bytu za měsíce 12/2017 a 1/2018 ve výši 10 690,- Kč a za nedoplatek vyúčtování služeb za rok 2017 ve výši 2 140,- Kč, celkový dluh tedy činí 12 830,- Kč. Nedoplatek navrhuje splácet ve splátkách po 500,- Kč měsíčně, počínaje měsícem červen 2018. Paní [redacted] není schopna splácet měsíčně vyšší částku, v současné době požádala v rámci insolvenčního řízení o oddlužení, když toto jí bylo povoleno. Na odbor MI se dostavila na základě několika zaslaných upomínek a požádala o uzavření splátkového kalendáře. Platnost nájemní smlouvy je na dobu neurčitou.

RM dne 13. 6. 2018, usnesením č. 2018/14/393 doporučila ZM rozhodnout o uzavření předmětného splátkového kalendáře.

ZM rozhodlo o uzavření splátkového kalendáře s paní [redacted] na celkovou dlužnou částku ve výši 12 830,- Kč za byt [redacted] s měsíčními splátkami 500,- Kč.

9.

Odbor MI provedl aktualizaci veškerých pohledávek za byty a NP ve spolupráci s právním zástupcem města Štětí. Z celkových pohledávek ve výši 6 442 726,69 Kč byly dle evidence Města podány žaloby na 137 595,- Kč, exekuce na 3 103 942,34 Kč a uzavřeny splátkové kalendáře na 587 091,- Kč. U dluhů ve výši 1 112 839,61 Kč je předpoklad úhrady ze strany dlužníků či případně prostřednictvím podání žalob na dlužné částky. Částka ve výši 1 501 258,74 Kč se skládá z nedobytných pohledávek. Tato částka se však zvyšuje o pohledávky v evidenci Města Štětí, které nebyly dožalovány, nebyly uznány soudem, byly zastaveny exekutorem či notářem. Celková částka nedobytných pohledávek tedy činí 1 799 370,40 Kč.

Ke každé žalobě je třeba doložit smlouvu o nájmu bytu či prostoru sloužícího podnikání včetně případných dodatků, výpočtové listy bytových či nebytových jednotek, přehled veškerých předpisů a plateb s uvedením data úhrady s rozlišením na nájemné a služby. Zároveň je nutné dodat protokoly vyúčtování služeb dle skutečně uhrazených záloh, upomínky, předžalobní výzvy, sdělení ukončení nájmu, výpověď z nájmu bytu či nebytového prostoru a případně další podklady dle jednotlivých případů.

Je-li Okresním soudem vydáno pravomocné rozhodnutí či platební rozkaz, je možné v případě, že dlužníci nesplní své závazky, podat do 10 let návrh na exekuci, která je vymáhána do doby, než je pohledávka vymožena nebo exekuce zastavena.

Z výše uvedených důvodů a s ohledem na časovou náročnost získání jednotlivých podkladů jsou pohledávky do roku 2015 promlčené a proto jsou doporučeny k odpisu, viz příloha č. 7.

Všechny odepsané pohledávky budou nadále inventarizovány na podrozvahových účtech a odbor MI bude těchto podkladů využívat při podání žádostí o byt či nebytový prostor apod. (aby nedošlo k tomu, že se nějaký dlužník dostane do městského bytu či nebytového prostoru).

Ve vybraných případech, kdy pohledávky byly uznány v rámci soudního řízení a jmenování svoji povinnost úhrady dlužných částek dobrovolně nesplnili a současně nebyly pohledávky předány k podání exekuce, bude s exekucemi započato od 6/2018. Jedná se o částku ve výši 124 256,- Kč.

Na závěr odbor MI sděluje, že si s právním zástupcem dohodl aktualizaci pohledávek min. 1x ročně a dále je nastaven postup pro evidenci, předávání a vymáhání pohledávek, který schválila RM dne 18. 4. 2018, usnesením č. 2018/10/252.

RM dne 13. 6. 2018, usnesením č. 2018/14/397 doporučila ZM rozhodnout o vzdání se práva a prominutí dluhu předmětných pohledávek.

ZM rozhodlo o vzdání se práva a prominutí dluhu pohledávek jednotlivých nájemců bytových i nebytových jednotek uvedených v příloze č. 7, celkové výši 1 538 657,66 Kč pro jejich nedobytnost a nevymahatelnost.

Předkládá: Ing. Monika Tydrichová,
vedoucí odboru majetku a investic

Ve Štětí dne: 22. 6. 2018