|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Datum jednání: | 23. 03. 2023 | Bod programu: |  |
| Číslo návrhu: | 94/ZK/23 | | |
| Název bodu: | Záměr prodeje části pozemku v k. ú. České Budějovice 6 společnosti Byty Nádražní s.r.o. | | |

|  |  |
| --- | --- |
| Předkladatel: | Mgr. Bc. Antonín Krák |
| Zpracoval: | OHMS |
| **Vedoucí odboru:** | Ing. František Dědič |

NÁVRH USNESENÍ

1. Zastupitelstvo Jihočeského kraje
   1. schvaluje

záměr prodeje části pozemku parcely KN č. 161 v k. ú. České Budějovice 6 svěřeného k hospodaření Jihočeskému muzeu v Českých Budějovicích, IČO 00073539, a to na základě dosud nezapsaného geometrického plánu č. 4305-47/2022 z uvedeného pozemku nově oddělené parcely č. 161/1 o výměře 74 m2 z majetku Jihočeského kraje do vlastnictví společnosti Byty Nádražní s.r.o., se sídlem Skuherského 2887/57a, 370 01 České Budějovice, IČO 04747879, za cenu v místě a čase obvyklou stanovenou znaleckým posudkem, tj. 1 069 000 Kč + náklady spojené s prodejem;

* 1. ukládá

JUDr. Lukáši Glaserovi, řediteli krajského úřadu:

1. zveřejnit záměr prodeje dle části I. tohoto usnesení na úřední desce,

2. po splnění části II. 1. tohoto usnesení připravit návrh na prodej předmětné nemovitosti k projednání v orgánech kraje.

DŮVODOVÁ ZPRÁVA

Podle § 36 odst. 1 písm. a) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích, v platném znění, je rozhodování o nabytí a převodu hmotných nemovitých věcí, s výjimkou inženýrských sítí a pozemních komunikací, vyhrazeno zastupitelstvu kraje.

Jihočeský kraj (dále jen kraj) je mimo jiné vlastníkem nemovitostí, a to pozemků parcel KN č. [161](http://nahlizenidokn.cuzk.cz/MapaIdentifikace.aspx?l=KN&x=-754922&y=-1166090) – zahrada o výměře 156 m2 a č. [162](http://nahlizenidokn.cuzk.cz/MapaIdentifikace.aspx?l=KN&x=-754905&y=-1166088) – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 255 m2, jehož součástí je stavba pro administrativu čp. 105. Uvedené nemovitosti jsou zapsány na listu vlastnictví č. 281 vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrálním pracovištěm České Budějovice, pro obec České Budějovice a k. ú. České Budějovice 6. Na základě zřizovací listiny jsou svěřeny k hospodaření Jihočeskému muzeu v Českých Budějovicích, IČO 00073539, (dále jen muzeu).

Pozemek parcelu KN č. 162 včetně budovy čp. 105 získal kraj do svého vlastnictví za účelem výkonu veřejné správy z majetku České republiky – Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových, (dále jen ČR –ÚZSVM), na základě smlouvy o bezúplatném převodu č.j. 403/05 – CCB/1661/04 ze dne 9. 10. 2006 podle § 22 zákona č. 219/2000 Sb. a na základě usnesení vlády České republiky č. 1007 ze dne 20. 10. 2004. Právní účinky vkladu práva z této smlouvy nastaly dnem udělení schvalovací doložky Ministerstva financí podle zákona č. 219/2000 Sb., kterým je 16. 2. 2007. V článku V. uvedené smlouvy se kraj zavázal dodržovat po dobu 20 let od nabytí nemovitostí (tj. do 16. 2. 2027) omezující podmínky týkající se užívání převedených nemovitostí a nakládání s nimi.

Na základě kupní smlouvy č. 216/18-UZSVM/C/2163/10-Šm ze dne 5. 11. 2018 s právními účinky k okamžiku 12. 11. 2018 10:28:55 se stal kraj vlastníkem i přilehlé zahrady – pozemku parcely KN č. 161. Pozemek kraj odkoupil z vlastnictví ČR – ÚZSVM za 381 000 Kč.

Jedná se o nemovitosti, které se nachází v řadové zástavbě západní uliční fronty Nádražní ulice v úseku vymezeném Lannovou třídou na jihu a Rudolfovskou třídou na severu. Na druhé straně ulice se nachází kolejiště nádraží v Českých Budějovicích. Zatravněný pozemek parcela KN č. 161 bezprostředně navazuje na pozemek parcelu KN č. 162 se stavbou domu čp. 105 a je součástí uzavřeného dvora u tohoto domu. S těmito nemovitostmi tvoří jeden funkční celek a je přístupný výlučně průchodem domu čp. 105.

V těsném sousedství zde popsaných nemovitostí na severní straně v současné době probíhá výstavba bytového domu,[[1]](#footnote-1) jehož investorem je společnost Byty Nádražní s.r.o., se sídlem Skuherského 2887/57a, 370 01 České Budějovice, IČO 04747879, (dále jen společnost). Jako vlastník pozemků dotčených výstavbou je zapsána tato společnost.

Jedná se o pozemky zapsané Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrálním pracovištěm České Budějovice na listech vlastnictví (dále jen LV) č. 5607 a 5516 vedených pro obec České Budějovice a k. ú. České Budějovice 6, a to pozemek parcelu KN č. [157/1](http://nahlizenidokn.cuzk.cz/MapaIdentifikace.aspx?l=KN&x=-754908&y=-1166041) – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 749 m2, jehož součástí je stavba s rozestavěnými jednotkami 1 až 29 a 101 až 110,[[2]](#footnote-2) které jsou zapsány na LV č. 5608 rovněž jako vlastnictví uvedené společnosti, a pozemek parcelu KN č. [157/2](http://nahlizenidokn.cuzk.cz/MapaIdentifikace.aspx?l=KN&x=-754925&y=-1166066) – ostatní plocha, jiná plocha o výměře 471 m2,[[3]](#footnote-3) jehož součástí budou po dokončení stavby zpevněné plochy a parkovací stání.

K těmto nemovitostem je na příslušných LV v části C zapsáno zástavní právo smluvní k zajištění dluhů až do výše 68 000 000 Kč s příslušenstvím a budoucích dluhů ze smluvních pokut až do výše 17 000 000 Kč, které mohou vznikat do 31. 12. 2056, pro oprávněnou Fio banku, a. s., IČO 61858374, a zákaz zcizení a zatížení nemovitostí bez předchozího písemného souhlasu této oprávněné banky po dobu trvání uvedeného zástavního práva.

Jednatel společnosti se obrátil na kraj s žádostí o odprodej části pozemku parcely KN č. 161, a to na základě dosud nezapsaného geometrického plánu č. 4305-47/2022 (dále jen GP) z uvedeného pozemku nově oddělené parcely č. 161/1 o výměře 74 m2 za účelem výstavby 6 parkovacích míst.

Po předchozím projednání s ředitelem muzea nabídla společnost kraji, resp. muzeu, zhodnocení celé zbývající nezastavěné plochy dvora u domu čp. 105 na části pozemku parcely KN č. 161 – GP nově oddělené parcele č. 161/2 a na části pozemku parcely KN č. 162 – GP nově oddělené parcele č. 162/2 stavební úpravou tak, že kraj, resp. muzeum, získá v jeho východní části přiléhající k domu čp. 105 na části pozemku parcely KN č. 162 – GP nově oddělené parcele č. 162/2 tři parkovací místa a plocha vzniklá mezi nově vybudovanými parkovacími místy společnosti a kraje na části pozemku parcely KN č. 161 – GP nově oddělené parcele č. 161/2 bude společně využívána pro příjezd a výjezd automobilů.

Přístup k parkovacím stáním musí být mezi oběma subjekty vzájemně ošetřen zřízením věcných břemen – služebností, a to tak, že kraj na části svého pozemku parcele KN č. 161 – GP nově oddělené parcele č. 161/2 o výměře 82 m2 po odprodeji části pozemku parcely KN č. 161, a to na základě GP z uvedeného pozemku nově oddělené parcely č. 161/1 o výměře 74 m2 do vlastnictví společnosti, zřídí věcná břemena stezky a cesty za účelem přístupu a příjezdu na část pozemku parcely KN č. 161, a to na základě GP z uvedeného pozemku nově oddělenou parcelu č. 161/1, ve prospěch společnosti a každého dalšího vlastníka tohoto pozemku.

Společnost na částech svých pozemků parcel KN č. 157/1 a 157/2 v rozsahu vymezeném geometrickým plánem zřídí věcná břemena stezky a cesty za účelem přístupu a příjezdu na pozemky parcelu KN č. 161 a parcelu KN č. 162 ve prospěch kraje a každého dalšího vlastníka těchto pozemků. Rozsah věcného břemene je na pozemcích vymezen geometrickým plánem č. 4332-207/2022, který pořídila společnost. Na pozemku parcele KN č. 157/1 je vyznačen jako „A“ a na pozemku parcele KN č. 157/2 jako „B“.

Zřízení věcných břemen – služebností je navrženo bezúplatně a na dobu neurčitou, neboť bude prospěšné oběma subjektům.

Uzavření smluv je s ohledem na zápis zákazu zcizení a zatížení v katastru nemovitostí podmíněno předchozím písemným souhlasem oprávněné Fio banky, a. s., IČO 61858374.

Cena části pozemku parcely KN č. 161 – GP nově oddělené parcely č. 161/1 v místě a čase obvyklá byla ke dni 1. 8. 2022 stanovena znaleckým posudkem soudního znalce Ing. Karla Drnka vyhotoveným dne 4. 8. 2022 na 1 069 000 Kč.[[4]](#footnote-4)

Ředitel muzea i odbor kultury a památkové péče (dále jen OKPP) doporučují uskutečnit navrženou majetkovou dispozici, jak je zde popsána, neboť jejím provedením dojde k zpřístupnění dvora domu čp. 105 i jinak, než pouze jeho průchodem, což někdy může být dosti problematické, a vznikem parkovacích stání pro kraj, resp. muzeum, bude zajištěna lepší dopravní obslužnost tohoto domu.

Celková částka nákladů na vybudování zpevněné obslužné plochy a parkovacích míst, která bude uhrazena muzeem, činí 390 000 Kč bez DPH.

Součástí tohoto návrhu, který byl předložen na jednání rady kraje dne 16. 2. 2023 pod číslem 185/RK/23 a pod názvem bodu „Záměr prodeje části pozemku v k. ú. České Budějovice 6 společnosti Byty Nádražní s.r.o. a vzájemné zřízení věcných břemen mezi touto společností a Jihočeským krajem“, byl i návrh na schválení vzájemných věcných břemen – služebností, jak je shora popsáno.

Rada Jihočeského kraje přijala k uvedenému návrhu usnesení č. 180/2023/RK-60, které pro jeho obsáhlost přikládáme jako přílohu č.10 tohoto návrhu a v souladu se IV. částí uvedeného usnesení předkládáme zastupitelstvu kraje k projednání návrh na schválení záměru prodeje části pozemku parcely KN č. 161 – GP nově oddělené parcely č. 161/1 do vlastnictví společnosti.

V případě, že zastupitelstvo kraje schválí záměr prodeje, bude po zveřejnění tohoto záměru na úřední desce orgánům kraje předložen k projednání návrh na prodej předmětného majetku a návrh na zřízení věcných břemen – služebností, jejichž záměr zřízení byl schválen radou kraje dne 16. 2. 2023 v části II. 2. usnesení č. 180/2023/RK-60.

Finanční nároky a krytí: bez finančních nároků

Vyjádření správce rozpočtu: nebylo pro záměr vyžádáno

Návrh projednán (stanoviska):

* ředitel muzea s navrhovanou majetkovou dispozicí souhlasí
* Mgr. František Chrastina (OKPP): Souhlasím -

PŘÍLOHY:

1. situační výkres (ZK230323\_94\_př.1.pdf)
2. koordinační situační výkres (ZK230323\_94\_př.2.pdf)
3. situační výkres uspořádání vnitrobloku (ZK230323\_94\_př.3.pdf)
4. kopie geometrického plánu č. 4305-47/2022 (ZK230323\_94\_př.4.pdf)
5. kopie geometrického plánu č. 4332-207/2022 (ZK230323\_94\_př.5.pdf)
6. částečný výpis z listu vlastnictví č. 281 (ZK230323\_94\_př.6.pdf)
7. výpis z listu vlastnictví č. 5607 (ZK230323\_94\_př.7.pdf)
8. výpis z listu vlastnictví č. 5608 (ZK230323\_94\_př.8.pdf)
9. výpis z listu vlastnictví č. 5516 (ZK230323\_94\_př.9.pdf)
10. usnesení č. 180/2023/RK-60 (ZK230323\_94\_př.10.pdf)
11. znalecký posudek č. 5853-35-2022 (ZK230323\_94\_př.11.pdf) *– vzhledem k velkému rozsahu je přiložen pouze v elektronické podobě*

Zodpovídá: vedoucí OHMS – Ing. František Dědič

Termín kontroly: 2. čtvrtletí 2023

Termín splnění: 2. čtvrtletí 2023

1. Informace o stavbě jsou k dispozici na této adrese: <https://www.bytynadrazni.cz/> [↑](#footnote-ref-1)
2. zapsán na LV č. 5607 [↑](#footnote-ref-2)
3. zapsán na LV č. 5516 [↑](#footnote-ref-3)
4. Dle vyjádření zpracovatele posudku ze dne 26. 1. 2023 nedošlo od data ocenění na místním trhu nemovitostí k průkazně identifikovatelnému pohybu v daném segmentu trhu. Současně znalec konstatuje, že aktuální rozkolísání trhu se staršími RD či byty se k tomuto datu nedotklo segmentu pozemků a na tomto základě stvrdil platnost závěrů uvedeného znaleckého posudku i pro leden 2023. [↑](#footnote-ref-4)