

### 3. ZASEDÁNÍ ZASTUPITELSTVA LIBERECKÉHO KRAJE DNE 29.03.2016

Bod pořadu jednání: 21.

Název : **Majetkoprávní operace – prodej nemovitých věcí v k.ú. Vítkovice v Krkonoších**

Důvod předložení: Usnesení č. 461/16/RK

Zpracoval: Bc. Petr Staněk  
vedoucí majetkoprávního oddělení

Projednal: Mgr. René Havlík  
ředitel krajského úřadu  
rada kraje dne 15.3.2016

Předkládá: Marek Pieter  
náměstek hejtmana, řízení resortu ekonomiky, investic,  
správy majetku a informatiky

K jednání přizván:

#### Návrh na usnesení:

Zastupitelstvo kraje po projednání

s o u h l a s í

v souladu se zveřejněným záměrem M/52/2015, průběhem elektronické aukce a usnesením Rady Libereckého kraje č. 367/16/RK s vítězem elektronické aukce, a to [REDAKCE], který předložil nejvyšší nabídku ve výši 6.300.000 Kč,

s c h v a l u j e

prodej st.p.č. 476 o výměře 156 m2, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba v obci Vítkovice, č.p. 166, způsob využití obč. vyb., p.p.č. 2754/2 o výměře 572 m2, ostatní plocha, manipulační plocha, nacházejících se v k.ú. Vítkovice v Krkonoších, v obci Vítkovice, evidovaných na listu vlastnictví č. 923 u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrálního pracoviště Semily, včetně všech součástí a příslušenství, [REDAKCE], za vzájemně dohodnutou kupní cenu ve výši 6.300.000 Kč (slovy: šest milionů tři sta tisíc korun českých), z důvodu nepotřebnosti majetku,

a u k l á d á

Mgr. René Havlíkovi, řediteli krajského úřadu, zajistit splnění usnesení.

**Termín: 30. 06. 2016**

## Důvodová zpráva

Důvodem předložení této majetkoprávní operace je prodej st.p.č. 476 o výměře 156 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je stavba v obci Vítkovice, č.p. 166, občanská vybavenost a p.p.č. 2754/2 o výměře 572 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, manipulační plocha, vše v katastrálním území Vítkovice v Krkonoších, v obci Vítkovice evidováno na listu vlastnictví číslo 923 u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrálního pracoviště Semily (dále jen „turistický objekt“) a to z důvodu nepotřebnosti majetku.

Výše uvedený turistický objekt je ve vlastnictví Libereckého kraje. Turistický objekt byl na základě usnesení Zastupitelstva Libereckého kraje č. 345/11/ZK vyjmut ke dni 27. 9. 2011 ze správy příspěvkové organizace Krajská správa silnic Libereckého kraje a byl zařazen do provozního majetku, který spravuje Odbor kancelář ředitele krajského úřadu.

### Stručný popis turistického objektu

Jedná se o bývalý cestářský domek, jde o dvoupodlažní objekt s celkovými půdorysnými rozměry 13,05 x 12,45m, celkovou zastavěnou plochou 149,30 m<sup>2</sup> a obestavěným prostorem 790 m<sup>3</sup>. Užitná podlahová plocha všech místností činí 178,30 m<sup>2</sup>. Orientace objektu vůči světovým stranám je severovýchod – jihozápad se vstupem z jihovýchodu. Objekt je zděná stavba se stěnami o síle 400 mm. V 1. N.P. jsou ve společných prostorách centrální hygienické zařízení se společnou sprchou, společenská místnost s kuchyní a 2 pokoje, ve 2. N.P. se nachází trojice pokojů bez hygienického zázemí. Z 2. N.P. je výstup na terasu, ta je však neužívaná. Aktuálně je k dispozici v objektu 12 lůžek. Dvoupodlažní část objektu je zastřešena dvojicí kolmo do sebe vložených sedlových střech se sklonem 58%, přízemní část zakryta střechou pultovou, střešní krytina plechová na dřevěném bednění. Odvodnění z části podokapním žlabem s dešťovým svodem na terén, z části je žlabový systém demontovaný či není provedený vůbec, srážky stékají volně na terén. Objekt je osazen dřevěnými zdvojenými okny, dveře dřevěné. Domek je trvale užívaný výhradně pro účely rekreace. Vytápění je elektrické, příprava teplé vody zajišťována v zásobníkových ohřivačích umístěných na toaletách. Objekt je připojený na vodovodní řad, odpadní vody odváděny do splaškové kanalizace, je připojený na síť NN el. energie, je zateplen.

### Současné využití turistického objektu

Aktuálně je turistický objekt v pronájmu, kdy nájemcem je [REDAKCE], a to na základě Smlouvy o nájmu nemovitosti, ze dne 12. 9. 2011, kterou uzavřela s nájemcem Krajská správa silnic Libereckého kraje, p.o. Tato nájemní smlouva je uzavřena na dobu určitou deseti let, a to od 1. 10. 2011 do 1. 10. 2021. Roční nájemné bylo stanoveno na 100.000 Kč ročně, a to s ohledem, že objekt má primárně sloužit potřebám samosprávy Libereckého kraje a Krajského úřadu Libereckého kraje, jakož i jeho zaměstnancům a zaměstnancům příspěvkových organizací zřizovaných Libereckým krajem, a to za zvýhodněnou cenu. V nájemní smlouvě je dále ujednáno, že nájemce může po dohodě s pronajímatelem započítat vynaložené náklady na vyšší údržbu, opravy a obnovy inventáře proti úhradě nájemného. Nájemní smlouva byla schválena Radou Libereckého kraje dne 5. 9. 2011 usnesením číslo 1165/11/RK.

### Znalecký posudek posuzující turistický objekt

Aktuální znalecký posudek se zabýval následujícími otázkami:

- 1) Ocenění turistického objektu na cenu obvyklou bez přihlédnutí k právním závadám,
- 2) Ocenění na cenu obvyklou s přihlédnutím k právním závadám (nájemní smlouva),
- 3) Ohodnocení nájemní smlouvy, která vázne na objektu, respektive výši nájemného, tedy zda současné nájemné je v relacích obvyklého nájemného v čase a místě,
- 4) Prověřit stávající technický stav objektu v intencích sdělení nájemce a zhodnotit případnou finanční náročnost nutné rekonstrukce, tak, aby turistický objekt nebyl dále znehodnocován.

Znalecký posudek vypracoval [REDAKOVANÉ], rozhodný den 8. 10. 2014, č. znaleckého posudku 180-14/2014, předáno 12. 1. 2015.

K otázce č. 1) znalec konstatuje:

- oceňovaný soubor má obvyklou cenu 2.363.000 Kč.

K otázce č. 2) a č. 3) znalec konstatuje:

- smluvní nájemné činí 100.000 Kč/rok
- ekonomické nájemné stanovené znalcem obvyklým výpočtem činí 235.000 Kč/rok
- ekonomické nájemné s vlivem chyby činí 188.000 Kč/rok

V otázce nájemného znalec konstatuje, že smluvní nájemné je jednoznačně neekonomické, kdy konstatuje, že pronajímatel po dobu 10-ti let nájmu bude zkrácen minimálně o částku 880.000 Kč.

Odhad tržní hodnoty objektu výnosovou metodou s použitím obvyklého nájemného je 2.210.000 Kč.

Odhad tržní hodnoty objektu výnosovou metodou s použitím smluvního nájemného je 460.000 Kč.

K otázce č. 4) znalec konstatuje:

Turistický objekt v podstatě odpovídá staří a době poslední provedené rekonstrukce, která ovšem nebyla nijak zásadní. Zásadním problémem je střecha. Její konstrukce není nijak stará, ale její řešení je nešťastné. Podkroví není od spodních podlaží odděleno tepelně izolační vrstvou ani parotěsnou zábranou. V důsledku tohoto opomenutí dochází v rovině střechy ke kondenzaci par vycházejících z objektu. Prostor podkroví navíc není dostatečně odvětrán a v důsledku toho je plísňemi napaden krov. Tento problém považuje znalec za zásadní a plíseň musí být z krovu odstraněna (případně pravidelně odstraňována). Znalec předkládá dvě varianty řešení, a to variantu úspornou, kterou vyčíslil na částku 136.000 Kč a variantu „nový krov“, kterou vyčíslil na částku 440.000 Kč.

#### Závěr ze znaleckého posudku

Ze znaleckého posudku tedy vyplývá, že cena obvyklá objektu činí v současné době částku 2.363.000 Kč, právní závada (nájemní smlouva) byla vyčíslena na základě výnosové metody, kdy cena objektu na základě smluvního nájemného byla znalcem ohodnocena na částku 460.000 Kč.

#### e-Aukce

Z možných variant prodeje turistického objektu (veřejnou dražbou, otevřeným nabídkovým řízením, prostřednictvím realitní kanceláře, e-Aukcí) Komise Rady Libereckého kraje pro nakládání s nemovitým majetkem kraje svým usnesením č. 119/2015 ze dne 24. 11. 2015 doporučila Radě Libereckého kraje schválit záměr prodeje turistického objektu prostřednictvím elektronické aukce (e-Aukce), za využití software pro e-Aukce PROebiz. Rada Libereckého kraje usnesením č. 2012/15/RK schválila záměr prodeje turistického objektu, odlišným postupem prodeje nemovitostí uvedeným ve Směrnici Rady Libereckého kraje č. 1/2005 upravující nakládání s nemovitým majetkem Libereckého kraje v platném znění, a to prostřednictvím elektronické aukce („e-Aukce“), za využití software pro e-Aukce PROebiz, za podmínek a požadavků výběrového řízení na prodej nemovitého majetku formou veřejné elektronické aukce doporučených Komisí pro nakládání s nemovitým majetkem kraje ze dne 24. 11. 2015, usnesením č. 119/2015, kdy toto usnesení a příslušný záměr je přílohou tohoto materiálu.

Záměr prodeje byl zveřejněn na úřední desce od 16.12.2015 do 3.2.2016.

Informace o prodeji turistického objektu uveřejnilo majetkoprávní oddělení na úřední desce a zároveň na internetových stránkách Libereckého kraje. Dále byl v prosinci 2015 a v lednu 2016 uveřejněn inzerát s příplatkovou pozicí na stránkách <http://reality.idnes.cz>.

Tento inzerát byl na stránkách realit portálu „Idnes“ zobrazen 887 x, a příplatková služba tzv. selfbox měla v některé dny nejlepší „proklikovost“.

### Průběh a výsledek e-Aukce

E-Aukce byla realizována Odborem investic a správy nemovitého majetku a dozorována v pozici „supervize“ ze strany společnosti PROebiz, kdy z jejich vyjádření a z vyjádření příslušných zaměstnanců Odboru investic a správy nemovitého majetku vyplývá, že průběh aukčního kola byl korektní a po technické stránce bez nejmenších komplikací. Pouze jeden z uchazečů ( [REDACTED] ) byl krátkou dobu off-line, kdy se jednalo o individuální problém daného uchazeče, avšak tento uchazeč byl následně on-line až do konce e-Aukce.

E-Aukce se zúčastnilo pět zájemců, kdy každý z uchazečů splnil podmínky uvedené v příslušném záměru.

Pořadí uchazečů po ukončení e-Aukce:

- 1) [REDACTED], částka 6.300.000,- Kč
- 2) [REDACTED], částka 6.280.000,- Kč
- 3) [REDACTED], částka 6.270.000,- Kč
- 4) [REDACTED], částka 6.210.000,- Kč
- 5) [REDACTED], částka 3.500.000,- Kč

E-Aukce proběhla po technické stránce v pořádku a průběh aukčního kola byl korektní, což potvrzuje mimo jiné i „supervize“ ze společnosti PROebiz. Výsledná vysoutěžená cena činí částku 6.300.000 Kč. Tato cena výrazně převyšuje cenu obvyklou stanovenou znaleckým posudkem (2.363.000 Kč – cca výnos o 167 %) a vyvolávací cenou stanovenou Radou Libereckého kraje (3.500.000 Kč - výnos o 80 %), kdy v rámci posuzování této majetkoprávní operace nelze odhlédnout od právní vady (nájemní smlouvy), kterou je daný turistický objekt zatížen, kdy znalec tuto vadu vyčíslil na základě výnosové metody a cenu turistického objektu na základě smluvního nájemného ohodnotil na částku 460.000 Kč. S ohledem na to, že Rada Libereckého kraje tento turistický objekt označila jako nepotřebný pro Liberecký kraj, je výnos e – Aukce zajímavým z pohledu navýšení částky, resp. případné kupní ceny, ve vztahu k cenám turistického objektu uvedených ve znaleckém posudku.

Dne 25.02.2016 obdržel odbor investic a správy nemovitého majetku dopis od účastníka aukce adresovaný zastupitelům Libereckého kraje, kdy tento dopis je přílohou tohoto materiálu.

### E – Aukce / rozhodnutí Rady Libereckého kraje

Rada Libereckého kraje dne 01.03.2016, usnesením č. 367/16/RK rozhodla mimo jiné v souladu se zveřejněným záměrem M/52/2015 a průběhem elektronické aukce o vítězi elektronické aukce, a to [REDACTED], který předložil nejvyšší nabídku ve výši 6.300.000,- Kč, a uložila Marku Pieterovi, náměstkovi hejtmána kraje předložit příslušnou majetkoprávní operaci (prodej) ke schválení v orgánech Libereckého kraje, kdy Rada Libereckého kraje byla srozuměna s tím, že Zastupitelstvo Libereckého kraje nebude rozhodovat pouze o prodeji turistického objektu, ale taktéž bude nutné ze strany Zastupitelstva Libereckého kraje odsouhlasit vítěze e-Aukce.

### Závěr

O majetkových záležitostech kraje, jakými jsou nabytí a převod nemovitých věcí, rozhoduje ve smyslu ustanovení § 36 písm. a) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších právních předpisů, zastupitelstvo kraje v samostatné působnosti. Předtím jsou návrhy předkládány k projednání radě kraje.

Přílohy:

- usnesení č. 119/2015 majetkové komise
- záměr prodeje M/52/2015
- kompletní historie uchazečů – Aukční kolo
- souhrnný protokol elektronické aukce, výsledkový protokol
- dopis pro zastupitele LK -aukce Vítkovice v Krkonoších
- foto