



MATERIÁL PRO ZASEDÁNÍ RADY MĚSTA

KONANÉHO DNE:

10.04.2024

POŘADOVÉ ČÍSLO MATERIÁLU:

13/2024 POČET STRAN: **2+Příl.**

NÁZEV:

KOVOSVIT – nabídka prodeje nemovitostí

PŘEDKLÁDÁ:

Rada města

ZPRACOVAL:

Mgr. Ing. Martin Doležal, LL.M., starosta města

Bc. Vladimír Adam, referent MěÚ

NÁVRH NA USNESENÍ:

Zastupitelstvo města Sezimovo Ústí po projednání

Usnesením č.

I. Schvaluje

na základě nabídky společnosti KOVOSVIT MAS Machine tools, a.s. na odprodej pozemků před Kovosvitem ze dne 12.02.2024:

a) odkup části pozemku parc.č. 193/34 ostatní plocha/jiná plocha o výměře části 3.946 m² v obci a k.ú. Sezimovo Ústí, včetně součástí a příslušenství, a to za kupní cenu odpovídající obvyklé ceně pozemků v dané lokalitě;

nebo

b) odkup nemovitostí v obci a k.ú. Sezimovo Ústí:

(i) části pozemku parc.č. 193/34 ostatní plocha/jiná plocha o výměře části 3.946 m² (část o výměře 313 m² je předmětem již schválené kupní smlouvy mezi městem a Kovosvitem za účelem rozšíření ul. Rudé armády);

(ii) pozemku parc.č. 193/39 ostatní plocha/jiná plocha o výměře 3.836 m² zastavěného parkovištěm;

(iii) pozemku parc.č.st. 2374 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 2.373 m² s budovou bez č.p./č.e. průmyslový objekt;

(iv) pozemku parc.č. 193/17 ostatní plocha/manipulační plocha o výměře 1.617 m²; včetně součástí a příslušenství, a to za kupní cenu odpovídající obvyklé ceně pozemků v dané lokalitě snížené o předpokládané náklady na demolici budovy bez č.p./č.e. průmyslový objekt na pozemku parc.č.st. 2374 dle důvodové zprávy.

DŮVODOVÁ ZPRÁVA:

Rada města předkládá ZM k novému projednání nabídku společnosti KOVOSVIT MAS Machine tools, a.s. ze dne 12.02.2024 na odprodej nemovitostí před Kovosvitem, a to v návaznosti na usnesení ZM č. 16/2024/9 ze dne 14.02.2024, kterým ZM odložilo své rozhodnutí o případném odkupu nabízených nemovitostí dle bodu I na své zasedání dne 10.04.2024, a pracovní jednání ZM dne 07.03.2024.

Většinový závěr vzešlý z pracovního jednání ZM dne 07.03.2024 směřoval k akceptaci pouze části nabídky, a to k převodu části pozemku parc.č. 193/34 ostatní plocha/jiná plocha o výměře části 3.946 m² k.ú. Sezimovo Ústí. Nabídková cena za pozemky dle ZP předloženého ze strany KOVOSVIT Machine tools, a.s. sice činí 2.972 Kč/m², lze ale přepokládat, že při případném prodeji pouze pozemku by tato jednotková cena byla vyšší.

Vedle výše uvedeného zájmu o koupi pouze jednoho, stavbami nezatíženého, pozemku, lze, dle názoru rady města, pracovat ještě s možností odkupu všech nabízených nemovitostí. Při

nezájmu města o provozování budovy jídelny je tato stavba pro město (a zřejmě i většinu potenciálních zájemců) malusem, tj. náklady spojené s odstraněním stavby a likvidací sutě by měly být odečteny od kupní ceny pozemků.

V této variantě se jedná o převod pozemků o celkové výměře 11.772 m². Obvyklou cenu pozemků lze uvažovat v rozmezí od 2.972 Kč/m² (znalecký posudek KOVOSVITu) do 6.390 Kč/m² (zasíťované stavební pozemky pro výstavbu RD Nechyba III dle inzerátu na sreality.cz), tj. kupní cena (pouze) za pozemky se může pohybovat v rozmezí 34.986.384-75.223.080 Kč.

Náklady na demolici budovy lze odhadovat na min. 30.000.000 Kč, přesnější částku je možno určit až na základě projektu k odstranění stavby (pozn.: významnou položku tvoří skládkovné, cena se odvíjí od stupně vytríděnosti a zrnitost – lepší vytrídění a kvalitní rozdrčení znamená snížení nákladů na skládkovné, na druhé straně je nákladný proces třídění a drcení). Kupní cena pro jednání dle písm. b) by se tak mohla pohybovat v rozmezí 4.986.384-45.223.080 Kč, prostý aritmetický průměr je 25.104.732 Kč.

Pozn. Dle dostupné nabídky na drcení jsou náklady 65 Kč/t a třídění 35 Kč/t vše bez DPH. Při objemu materiálu 9.550 t jsou tak náklady 620.750 Kč a 334.250 Kč bez DPH, celkem 955.000 Kč bez DPH, 1.155.550 Kč vč. DPH. K tomu nutno připočíst náklady na přesun hmot, jejich nakládání a vykládání a náklady na přesun strojů. S ohledem na množství sutě je nutno suť ukládat postupně po dobu několika měsíců. Na druhé straně dostatečně vytríděná a homogenně drcená směs přestává být odpadem a lze s ní nakládat jako se stavebním materiálem.

V případě schválení variantního usnesení dle předloženého návrhu, byly by obě varianty předloženy KOVOSVITu. Pokud by KOVOSVIT preferoval variantu b), bylo by možno následně dojednat nastavení rámcové smlouvy o celé transakci, vč. parametrů prodeje a jeho jednotlivých fází, tj. v rámci rámcové smlouvy nejprve realizovat převod pozemku dle písm. b) odst. (i) a způsob, jak dospět ke stanovení konkrétních podmínek převodu nemovitostí ad odst. (ii) až (iv), tj. dohodnout se na zpracování projektu pro řízení o odstranění stavby s podrobným rozpočtem a termínu uzavření smluv o převodu nemovitostí ad odst. (ii) až (iv).

PŘÍLOHA:

- Orientační odhad nákladů na demolici

Orientační odhad nákladů na demolici

Bourací práce na objektu jídelny v areálu firmy KOVOSVIT							
Č	Zkrácený popis	M.j.	Množství	Jednotková cena	Náklady celkem	Poznámka	
Bourací práce					22 202 763,95		
1	981013412 Demolice budov zděných na MC nebo z betonu podíl kcí do 15% těžkou mechanizací	m3op	26 287,11	165,00	4 337 373,15		
2	981013714 Demolice budov ze ŽB podíl kcí do 25% těžkou mechanizací	m3op	26 287,11	280,00	7 360 390,80		
3	997013801 Poplatek za uložení stavebního sutí na skládce (skládkovné)	t	9 550,00	1 100,00	10 505 000,00		
Přesun hmot					2 158 300,00		
14	997006512 Vodorovná doprava sutí s naložením a složením na skládku do 1 km	t	9 550,00	135,00	1 289 250,00		
15	997006519 Příplatek k vodorovnému přemístění sutí na skládku ZKD 1 km přes 1 km	t	66 850,00	13,00	869 050,00	Želeč 8 km	
Cena celkem:					24 361 063,95		

Základ 0%	24 361 063,95					
Základ 12%	0,00	DPH 12%	0,00	Celkem bez DPH	24 361 063,95	
Základ 21%	24 361 063,95	DPH 21%	5 115 823,43	Celkem včetně DPH	29 476 887,38	