

Zastupitelstvo města Mikulov

Materiál pro jednání zastupitelstva města konaného dne 24.6.2020

Bod programu:

Nabídka přímého prodeje pozemků p.č. 8705 a 8719 v k.ú. Mikulov na Moravě

Vlastník pozemku: Česká republika s příslušností hospodařit s majetkem státu pro Agenturu, Svatoplukova 84, 615 00 Brno – Židenice, tato organizace řeší věc společně s:

Ministerstvem obrany, Sekce nakládání s majetkem MO, Odbor nakládání s nepotřeným majetkem, náměstí Svobody 471/4, Praha 6 160 01, Hospodaření s nemovitým majetkem, Oddělení územní správy nemovitého majetku Brno,

Přílohy:

- důvodová zpráva
- žádost č. j. MUMI 19050110 doručená dne 9.12.2019,
- sdělení č. j. MUMI 19039578 doručené dne 24.9.2019,
- znalecký posudek č. 3033,
- znalecký posudek č. 3034,
- emailová komunikace ohledně výše nájmu
- situační plánky,
- sdělení č. j. MUMI 20013315 doručené dne 14.4.2020
- oznámení o výběrovém řízení

Návrh usnesení:

Zastupitelstvu města rozhoduje nekupovat nemovité věci:

- pozemek parcela č. 8705 o výměře 163 m², v k. ú. Mikulov na Moravě, za cenu 89.441 Kč,
- pozemek parcela č. 8719 o výměře 139 m², v k. ú. Mikulov na Moravě, za cenu 74.723 Kč, od České republiky, dle předložené nabídky č.j. MUMI 19050110 ze dne 9.12.2019.

<i>Zpracoval:</i>	<i>Odpovídá:</i>	<i>Předkládá:</i>
Mgr. Petr Augustin vedoucí MPO MěÚ dne 11.6.2020	Mgr. Petr Augustin vedoucí MPO MěÚ Mikulov dne 11.6.2020	Rostislav Košťál starosta města Mikulov dne 11.6.2020

Zastupitelstvo města Mikulov dne 24.6.2020 - důvodová zpráva

Nabídka přímého prodeje pozemků p.č. 8705 a 8719 v k.ú. Mikulov na Moravě

Městu Mikulov byla dne 9.12.2019 doručena nabídka Ministerstvo obrany, Sekce nakládání s majetkem MO, Odbor nakládání s nepotřeným majetkem, náměstí Svobody 471/4, Praha 6 160 01 (dále jen „MO“) č.j. MUMI 50110 ze dne 9.12.2019, na odkoupení nemovité věci – prodeje pozemků p.č. 8705 a 8719 v k.ú. Mikulov na Moravě.

Město Mikulov vlastní dva objekty lehkého opevnění:

- budovu bez čp/če stojící na pozemku parcely p.č. 8705, (dále jen „Řopík 1“)
- budovu bez čp/če stojící na pozemku parcely p.č. 8719, (dále jen „Řopík 2“), (společně dále jen „Řopíky“).

Oba Řopíky jsou aktuálně pronajaty na dobu neurčitou spolku Klub-vojenské historie Pevnost Mikulov, za nájemné ve výši 1,- Kč ročně.

Město Mikulov, ale nevlastní pozemky pod těmito budovami a v bezprostředním okolí objektů. O bezúplatný převod výše uvedených pozemků bylo opakovaně bezvýsledně žádáno, naposledy dne 5.11.2018. Přípisem č.j. MUMI 39578 doručeným dne 24.9.2019 bylo sděleno, že žádost o bezúplatný převod nebyla schválena a pozemky budou městu Mikulov nabídnuty ke koupi.

Přípisem ze dne 6.12.2019 byl Městu Mikulov doručena samotná nabídka na koupi pozemků za níže uvedené ceny:

- pozemek parcela č. 8705 o výměře 163 m², za cenu 89.441,- Kč,
- pozemek parcela č. 8719 o výměře 139 m², za cenu 74.723,- Kč.

Součástí dopisu bylo sdělení, že pokud město Mikulov nabídku nevyužije, budou pozemky nabídnuty ve výběrovém řízení veřejnosti.

Následně na základě tel. rozhovoru byly MPO zaslány znalecké posudky na základě, kterých byla stanovena nabídková cena a dále sdělení, že k ceně dle znaleckého posudku bylo na základě interních pokynů připočteno dalších 10% z ceny dle znaleckého posudku a dále znalečné ve výši 4.840,- Kč.

Samotné znalecké posudky nestanovují obvyklou cenu nemovitostí, tu znalec nedokázal s ohledem na absenci obdobných obchodovaných pozemků zjistit, ale pouze cenu zjištěnou, kdy je uvažováno s cenou 472,90 Kč za m² pozemku. Znalecký posudek rovněž nijak nerozlišuje mezi plochou, která je Řopíky fakticky zastavěna a plochou v bezprostředním okolí, která je ve skutečnosti jen neplodnou půdou.

Dne 12.12.2019 byl doručen email z Agentury hospodaření s nemovitým majetkem, Oddělení území správy nemovitého majetku Brno, Svatoplukova 84, 662 10 Brno, s požadavkem na uzavření nájemní smlouvy na výše uvedeného pozemky pod Řopíky a v jejich bezprostředním okolí, kdy součástí smlouvy bude dohoda o narovnání bezesmluvního užívání za uplynulé tři roky. Uzavření nájemní smlouvy a úhrada bezesmluvního užívání je dle výše uvedeného sdělení nutnou podmínkou prodeje.

Nájem byl navržen ve výši 3% z ceny pozemků dle výše uvedených znaleckých posudků. Majetkoprávní odbor vznesl právní názor, že má být nájem počítán pouze z plochy pod Řopíky, plocha pod nimi činí pouze 23 m² a 13 m², k tomu bylo sděleno, že pozemek okolo Řopíku s ním tvoří nedělitelný celek, kdy valy na pozemku kolem něj jsou jeho nedílnou součástí a jsou tak vedeny v interní armádní evidenci.

Navrhovaný nájem činí u pozemku p.č. 8719 částku 1.972,- Kč ročně.

Navrhovaný nájem činí u pozemku p.č. 8705 částku 2.373,- Kč ročně.

Bezdůvodné obohacení za období 3 let z obou pozemků dohromady činí částku 13.035,- Kč.

Ohledně přiměřenosti výše uvedených, požadovaných částek jak již za prodej tak pronájem pozemku připojuji část materiál: Oznámení výběrového řízení na zajištění zájemců o koupi a vybrání vhodného kupce pro stát nepotřebného majetku ze dne 9.6.2020 v tomto materiálu MO nabízí v okolí Mikulova na prodej řadu jiných řopíků včetně pozemku, za nižší cenu než je městu Mikulov nabízen pouze samostatný pozemek viz str. 5 materiálu. Obdobná výběrová řízení byla vyhlášena dne 21.1.2020 a 12.5.2020 v každém z těchto řízení byly nabízeny řopíky včetně pozemku za nižší ceny než pozemky samotné v nabídce učiněné městu Mikulov.

Rada města projednala předmětný materiál na své schůzi konané dne 24.2.2020 a přijala následující usnesení:

Rada města doporučuje zastupitelstvu města nekupovat nemovité věci:

- pozemek parcela č. 8705 o výměře 163 m², v k. ú. Mikulov na Moravě, za cenu 89.441 Kč,
- pozemek parcela č. 8719 o výměře 139 m², v k. ú. Mikulov na Moravě, za cenu 74.723 Kč.

Rada města rozhoduje nepronajmout pozemky parcely č. 8719 a 8705.

Rada města nesouhlasí s úhradou částky ve výši 13.035 Kč za bezesmluvní užívání pozemků parcel č. 8719 a 8705 v k. ú. Mikulov na Moravě za období posledních 3 let.

RM ukládá MPO jednat o pronájmu pozemku pouze pod stavbami s přístupovou cestou.

MPO vznesl opakovaně požadavek vůči Agentuře hospodaření s nemovitým majetkem na úhradu bezesmluvního užívání a uzavření případné nájemní smlouvy pouze na pozemek pod stavbou a přístupovou cestou. Tento požadavek nebyl akceptován a zároveň bylo sděleno, že pokud nebudou navrhované podmínky koupě akceptovány, stanou se výše uvedené pozemky předmětem výběrového řízení viz. přípis ze dne 14.3.2020.

V případě, že město Mikulov nevyužije výše uvedenou nabídku na odkup pozemků má stále dle zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník, dle § 3056 ve spojení s § 2140 a násl., zachováno zákonné předkupní právo vlastníka stavby vůči vlastníku pozemku. Pokud by došlo ze strany vlastníka pozemku k jeho zamýšlenému prodeji, musí být město Mikulov opětovně osloveno, tentokrát však za kupní cenu ve výši, která vzejde z výše uvedeného výběrového řízení. Tedy za cenu již tržní.

V souladu se zák. č. 128/2000 Sb. o obcích (obecním zřízení) v pl. zn., § 85, rozhodnutí o převodu nemovité věci přináležející zastupitelstvu města.

V Mikulově dne 11.6. 2020
Zpracoval Mgr. Petr Augustin

MINISTERSTVO OBRANY
Sekce nakládání s majetkem MO
Odbor nakládání s nepotřebným majetkem
náměstí Svobody 471/4, Praha 6, PSČ 160 01, datová schránka hjyaavk

Sp.zn. SpMO 3379/2018-1150/25

Praha 6. prosince 2019

Město MIKULOV
Majetkoprávní odbor
Náměstí I
692 20 MIKULOV

ID DS: wp6bvkkp

Nabídka přímého prodeje pozemků p.č. 8705 a 8719 v k.ú. Mikulov na Moravě

Na základě dopisu č. Sp.zn. SpMO 3379/2018-1150/21, ve kterém jsme Vám sdělili, že vaše žádost o bezúplatný převod pozemků p.č. 8705 a 8719 v k.ú. Mikulov na Moravě nebyla schválena Komisí pro nakládání s nepotřebným majetkem MO ze dne 8.8.2019, jsme zadali vypracování Znaleckých posudků na ocenění výše uvedených pozemků.

Již několikrát v minulosti byla vaše žádost o bezúplatný převod pozemků p.č. 8705 a 8719 v k.ú. Mikulov na Moravě Komisí pro nakládání s nepotřebným majetkem MO zamítnuta, proto si vám dovolujeme nabídnout podle §22 odst.1 zákona 219/2000 Sb.

přímý prodej pozemků za cenu dle znaleckých posudků č. 3033 a č. 3034 Znaleckého ústavu qdq services, s.r.o.:

- **pozemek p.č. 8705 v k.ú. Mikulov na Moravě o výměře 163m² za cenu 89 441,-Kč**
- **pozemek p.č. 8719 v k.ú. Mikulov na Moravě o výměře 139m² za cenu 74 723,-Kč**

V případě, že nevyužijete naši nabídku přímého prodeje, budou pozemky nabídnuty ve výběrovém řízení na zjištění zájemců o koupi pro stát nepotřebného majetku.

Kontaktní osoba: Ing. Jana VLČKOVÁ, tel. 973 445 709

S pozdravem

Ing. Bedřich ŠONKA
představený - vedoucí oddělení přípravy
nemovitého majetku
podepsáno elektronicky

MINISTERSTVO OBRANY
Sekce nakládání s majetkem MO
Odbor nakládání s nepotřebným majetkem
náměstí Svobody 471/4, Praha 6, PSČ 160 01, datová schránka hjyaavk

Sp.zn. SpMO 3379/2018-1150/21

Praha 24. září 2019

Město MIKULOV
Majetkoprávní odbor
Náměstí 1
692 20 MIKULOV

ID DS: wp6bvkkp

Žádost o bezúplatný převod pozemků p.č. 8705 a 8719 v k.ú. Mikulov na Moravě

na základě Vaší žádosti o bezúplatný převod pozemků p.č. 8705, 87019 v k.ú. Mikulov na Moravě Vám sděluji, že Vaše žádost **nebyla** schválena Komisí pro nakládání s nepotřebným nemovitým majetkem Ministerstva obrany.

Pozemky Vám můžeme nabídnout v případě Vašeho trvajícího zájmu o převod, v přímém prodeji podle §22 odst.1 zákona 219/2000 Sb.

Kupní cenu za výše uvedené pozemky Vám sdělíme po vypracování znaleckých posudků soudním znalcem.

Kontaktní osoba: Ing. Jana VLČKOVÁ, tel. 973 445 709

S pozdravem

Ing. Bedřich ŠONKA
představený - vedoucí oddělení přípravy
nemovitého majetku
podepsáno elektronicky

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3033

PŘEDMĚT POSUDKU

Znalecký posudek o ceně pozemku p. č. 8719 zapsaného na LV č. 3378 v katastrálním území Mikulov na Moravě, obec Mikulov, okres Břeclav, kraj Jihomoravský.

ÚČEL POSUDKU

Stanovení obvyklé ceny a určení zjištěné ceny nemovitých věcí za účelem uzavření smlouvy.

OBJEDNATEL POSUDKU

Česká republika – Ministerstvo obrany, Tychonova 1, 160 00 Praha 6, IČ: 60162694

VLASTNÍK NEMOVITÝCH VĚCÍ

Česká republika

PŘÍSLUŠNOST HOSPODAŘIT S MAJETKEM STÁTU

Ministerstvo obrany, Tychonova 221/1, 160 00 Praha

Ocenění je provedeno ke dni místního šetření konaného dne 24. 11. 2019.

Znalecký posudek připravoval, může jej stvrdit a podat příp. vysvětlení dle § 22 odst. 1 zákona č. 36/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů:

Ing. et Ing. Kristýna Kuhrová

Ing. Jan Sedláček, MBA, MSc, Ph.D.

Jednatel společnosti:

Ing. et Ing. Kristýna Kuhrová

OBSAH

1. NÁLEZ	3
1.1 PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU	3
1.1.1 Výpis z katastru nemovitostí.....	3
1.1.2 Kopie katastrální mapy.....	3
1.1.3 Územní plán města Mikulov.....	3
1.2 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ	3
1.3 METODIKA	3
1.3.1 Ocenění nemovitých věcí podle oceňovacího předpisu (cena zjištěná)	3
1.3.2 Ocenění nemovitých věcí cenou obvyklou.....	3
1.4 POUŽITÉ PŘEDPISY A LITERATURA	4
2. POSUDEK	5
2.1 POPIS NEMOVITÝCH VĚCÍ	5
2.1.1 Celkový popis a situace.....	5
2.1.2 Pozemek p. č. 8719	5
2.2 URČENÍ CENY ZJIŠTĚNÉ POZEMKU.....	5
2.2.1 Základní informace	5
2.2.2 Výpočet koeficientu pp.....	6
2.2.3 Pozemek p. č. 8719	7
2.2.4 Rekapitulace	7
2.3 STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY POZEMKU	8
2.4 ZÁVĚREČNÁ REKAPITULACE	9
2.4.1 Zjištěná cena.....	9
2.4.2 Obvyklá cena	9
ZNALECKÁ DOLOŽKA	9

SEZNAM PŘÍLOH

1. Výpis z katastru nemovitostí
2. Kopie katastrální mapy
3. Výřez z územního plánu města Mikulov
4. Fotodokumentace pořízená na místním šetření

1. NÁLEZ

1.1 PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU

Pro vypracování znaleckého posudku byly objednatelem zapůjčeny, případně znaleckým ústavem opatřeny následující podklady:

1.1.1 Výpis z katastru nemovitostí

Vyhotovil Český úřad zeměměřičský a katastrální – SCD dne 25. 11. 2019.

Okres: Břeclav (kód č. CZ0644)
Obec: Mikulov (kód č. 584649)
Katastrální území: Mikulov na Moravě (kód č. 694193)
List vlastnictví č.: 3378

1.1.2 Kopie katastrální mapy

Vyhotoveno na internetu z adresy <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/> dne 24. 11. 2019.

Okres: Břeclav (kód č. CZ0644)
Obec: Mikulov (kód č. 584649)
Katastrální území: Mikulov na Moravě (kód č. 694193)
Měřítko: 1:1000

1.1.3 Územní plán města Mikulov

Územní plán města Mikulov byl schválen usnesením zastupitelstva města dne 13. 5. 1996. K datu ocenění platný ve znění změny č. 8 územního plánu sídelního útvaru Mikulov. Dle grafické části územního plánu se posuzovaný pozemek nachází v ploše „Po/p – orná půda/zóna kombinovaných omezení“.

1.2 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

Místní šetření konané dne 24. 11. 2019 bylo uskutečněno za účelem prohlídky posuzovaného pozemku na místě a zjištění dalších relevantních informací. Na místním šetření byla pořízena fotodokumentace.

Přítomni byli:

- za znalecký ústav: Ing. Jan Sedláček, MBA, MSc, Ph.D.
Ing. et Ing. Kristýna Kuhrová
- za objednatele posudku: nikdo nebyl přítomen

1.3 METODIKA

1.3.1 Ocenění nemovitých věcí podle oceňovacího předpisu (cena zjištěná)

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1.3.2 Ocenění nemovitých věcí cenou obvyklou

Úkolem znaleckého ústavu je stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí. V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. **obvyklá cena** definována následujícím způsobem:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo

kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním“

Podobná definice je v novelizovaném zákonu č. 526/1990 Sb., o cenách, § 2 odst. 6: „*Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednáváná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí, na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.“*

Často je také používán pojem **tržní hodnota**, která v českých právních předpisech není přesně definována. Vymezuji ji však IVS (Mezinárodní oceňovací standardy) a shodně také EVS (Evropské oceňovací standardy) jako „*odhadnutou částku, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingu, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.“*

Stanovení výše obvyklé ceny nemovitých věcí závisí především na dostatku podkladů pro ocenění, dále na úvaze znalce, jeho zkušenostech a jeho odpovědnosti. Za takové situace je přirozené, že i když budou dva znalci hledat výši obvyklé ceny stejné nemovitosti, výsledkem zpravidla nebude shodné číslo, i když budou oba postupovat korektně, poctivě a odpovědně, protože vždy se jedná jen o odhad, který v sobě objektivně nese určité procento subjektivního náhledu a přístupu konkrétního znalce. Na druhé straně ovšem, pokud oba postupují seriózně, neměly by být jejich odhady obvyklé ceny stejné nemovitosti diametrálně odlišné.

Pro stanovení obvyklé ceny je použita následující metodika:

1. Ocenění **porovnávacím způsobem** – přednostně podle realizovaných, případně inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
2. Ocenění **podle oceňovacího předpisu** (tj. zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb.) se provádí jako pomocný výpočet nebo v případě, kdy není možné výpočet porovnávacím způsobem provést kvůli nedostatku porovnatelných nemovitostí.
3. **Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny** podle odborné úvahy znaleckého ústavu, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

1.4 POUŽITÉ PŘEDPISY A LITERATURA

- [1] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále také jen zákon o oceňování majetku)
- [2] Vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.
- [3] BRADÁČ A. a kol.: *Teorie oceňování nemovitostí*. VII. vydání. Akademické nakladatelství CERM Mikulov, 2008
- [4] BRADÁČ A., KREJČÍŘ P. a kol.: *Soudní inženýrství*. Akademické nakladatelství CERM Mikulov, 1997
- [5] MANKIW, N. Gregory. *Zásady ekonomie*. 1. vydání. Praha: GRADA Publishing, 1999. ISBN 80-7169-891-1.

2. POSUDEK

2.1 POPIS NEMOVITÝCH VĚCÍ

2.1.1 Celkový popis a situace

Město Mikulov se nachází přibližně 19 km západně od Břeclavi a 45 km jižně od Brna v blízkosti rakouských hranic. Ve městě je ke dni místního šetření evidováno 7 387 obyvatel. Město je členěno do 18-ti sídelních jednotek s celkovou rozlohou 4 532 ha. Ve městě se nachází zastávka autobusu a vlaku, kompletní občanské vybavení a možnost napojení na veškeré inženýrské sítě včetně plynu.

Oceňovaný pozemek se nachází v západní části města asi 1,2 km od nejbližší hranice zastavěného území. Pozemek je situován v poli mezi železniční tratí a silnice Mikulov – Březí. Přístupný je z polní cesty.

2.1.2 Pozemek p. č. 8719

Pozemek p. č. 8719 o výměře 139 m² je v katastru nemovitostí evidován druhem zastavěná plocha a nádvoří. Na části pozemku se nachází jiná stavba bez č.p./č.e., která je zapsaná na LV č. 10001 a je tedy jiného vlastníka. Dle stavu zjištěného na místním šetření se jedná o objekt stálého lehkého opevnění. Zbylá část pozemku tvoří travnatou plochu okolo něj. Pozemek je platným územním plánem veden v plochách „Po/p – orná půda/zóna kombinovaných omezení“.

2.2 URČENÍ CENY ZJIŠTĚNÉ POZEMKU

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

2.2.1 Základní informace

Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Břeclav
Obec:	Mikulov
Katastrální území:	Mikulov na Moravě
Počet obyvatel:	7 387
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 1 137,00 Kč/m²	

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola a školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{821,00 \text{ Kč/m}^2}$

2.2.2 Výpočet koeficientu pp

Koeficient pp je tzv. koeficientem úpravy ceny pro stavbu dle polohy (index polohy I_P) a trhu (Index trhu I_T), jejichž určení je upraveno v § 4 odst. 1 vyhlášky.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č. 1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,019}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,970}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	V	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek nelze napojit na žádné sítě v obci	III	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Omezené parkovací možnosti	I	-0,01
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,594}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č. 1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,605}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,576$

2.2.3 Pozemek p. č. 8719

Ocenění je provedeno dle § 4 odst. 1 vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění ke dni ocenění, neboť se jedná o pozemek evidovaný v katastru nemovitostí druhem zastavěná plocha a nádvoří.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,594$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů.	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Celkový index $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,970 \times 1,000 \times 0,594 = 0,576$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	821,-	0,576		472,90

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	8719	139	472,90	65 733,10
Pozemek - zjištěná cena				=	65 733,10 Kč

2.2.4 Rekapitulace

Nemovité věci	Cena
Pozemek p. č. 8719	65 733,10 Kč
Zjištěná cena nemovitých věcí celkem	65 733,10 Kč
Zjištěná cena nemovitých věcí po zaokrouhlení dle § 50	65 730,00 Kč

2.3 STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY POZEMKU

Stanovení ceny pozemku je běžně prováděno cenovým porovnáním (komparací). Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu nemovitosti stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění prodanými nebo volně nabízenými nemovitostmi k prodeji. Přesnost ocenění je obvykle závislá pouze na tom, kolik vhodných nemovitostí znalecký ústav nalezne ve své databázi či vyhledá v jiných zdrojích. Je vhodné snažit se zvolit jak kvalitativně lepší, tak i kvalitativně horší vzorky, aby oceňovaný subjekt ležel uvnitř pomyslného intervalu.

Znalecký ústav vyhledává přednostně kupní smlouvy, v daném případě však nebyly nalezeny žádné smlouvy, které by bylo možné použít pro ocenění porovnávacím způsobem. Znalecký ústav ověřoval rovněž u objednatele posudku, který je vlastníkem velkého množství obdobných pozemků, zda nedošlo v minulosti k prodejům a bylo mu potvrzeno, že nikoliv. Rovněž nebyly nalezeny ani vhodné prodeje pozemků v katastru nemovitostí ani v realitní inzerci. Důvodem je specifická povaha nemovité věci, neboť se jedná o pozemek, který se nachází okolo a také pod samotnou stavbou stálého lehkého opevnění – bunkru, a to mimo zastavěné území. Nebylo by tedy vhodné porovnávat takový pozemek s pozemky v extravilánu, které zpravidla slouží k zemědělství, avšak ani s pozemky v zastavěném území.

Na základě výše uvedeného se znalecký ústav domnívá, že obvyklou cenu nelze v tomto případě stanovit.

2.4 ZÁVĚREČNÁ REKAPITULACE

2.4.1 Zjištěná cena

Zjištěná cena pozemku p. č. 8719 zapsaného na LV č. 3378 v katastrálním území Mikulov na Moravě, obec Mikulov, okres Břeclav, kraj Jihomoravský, je na základě provedených výpočtů stanovena ke dni 24. 11. 2019 ve výši:

65 730,00 Kč

slovy: Šedesátpěttisícsemdsetřicet Kč

2.4.2 Obvyklá cena

Obvyklá cena pozemku p. č. 8719 zapsaného na LV č. 3378 v katastrálním území Mikulov na Moravě, obec Mikulov, okres Břeclav, kraj Jihomoravský, nebyla na základě výše uvedeného stanovena.

Znalecký posudek je vyhotoven v souladu s ustanovením § 106 zákona č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním (trestní řád), ve znění pozdějších předpisů. V souladu s tímto ustanovením znalecký ústav qdq services, s.r.o. prohlašuje, že si je vědom významu znaleckého posudku z hlediska obecného zájmu a trestních následků křivé výpovědi a vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek je vyhotoven v souladu s ustanovením s ustanovením § 110a zákona č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním (trestní řád), ve znění pozdějších předpisů a § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů. V souladu s tímto ustanovením znalecký ústav qdq services, s.r.o. prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

V Brně dne 25. listopadu 2019

Ing. et Ing. Kristýna Kuhrová

jednatel společnosti

ZNALECKÁ DOLOŽKA

qdq services, s.r.o. je zapsána v seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, v I. oddílu seznamu vedeného Ministerstvem spravedlnosti ČR pro znalecké obory:

- ekonomika s rozsahem oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí, oceňování lesních porostů a oceňování škod na lesních porostech,
- stavebnictví s rozsahem oprávnění pro stavby obytné, stavby inženýrské, stavby vodní, stavby průmyslové a stavební odvětví různá.

Znalecký posudek je zapsán pod číslem 3033 evidence znaleckých posudků ústavu.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 25.11.2019 10:03:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: CJ-191125093300 pro Ministerstvo obrany
Sekce ekonomická a majetková MO - VÚ 8201

Okres: **CZ0644 Břeclav**

Obec: **584649 Mikulov**

Kat.území: **694193 Mikulov na Moravě**

List vlastnictví: **3378**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Česká republika	00000001-001	
Příslušnost hospodařit s majetkem státu Ministerstvo obrany, Tychonova 221/1, Hradčany, 16000 Praha 6	60162694	
Příslušnost k organizační složce právnické osoby Agentura hospodaření s nemovitým majetkem MO - Oddělení územní správy nemovitého majetku Brno, Svatoplukova 2687/84, Židenice, 61500 Brno	60162694-006	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
8705	163	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st., LV 10001				
8719	139	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st., LV 10001				

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně vlastnických práv v pozemkové úpravě č.j. 3026/2009-RÝ Břeclav ze dne 19.8.2009, právní moc ke dni 11.9.2009. Doplnění č.j. 3614/2009-RÝ ze dne 26.10.2009.

Z-3910/2009-736

Pro: Agentura hospodaření s nemovitým majetkem MO - Oddělení územní správy nemovitého majetku Brno, Svatoplukova 2687/84, Židenice, 61500 Brno
Ministerstvo obrany, Tychonova 221/1, Hradčany, 16000 Praha 6
Česká republika

RČ/IČO: 60162694-006
60162694
00000001-001

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 25.11.2019 10:03:00

Okres: **CZ0644 Břeclav**

Obec: **584649 Mikulov**

Kat.území: **694193 Mikulov na Moravě**

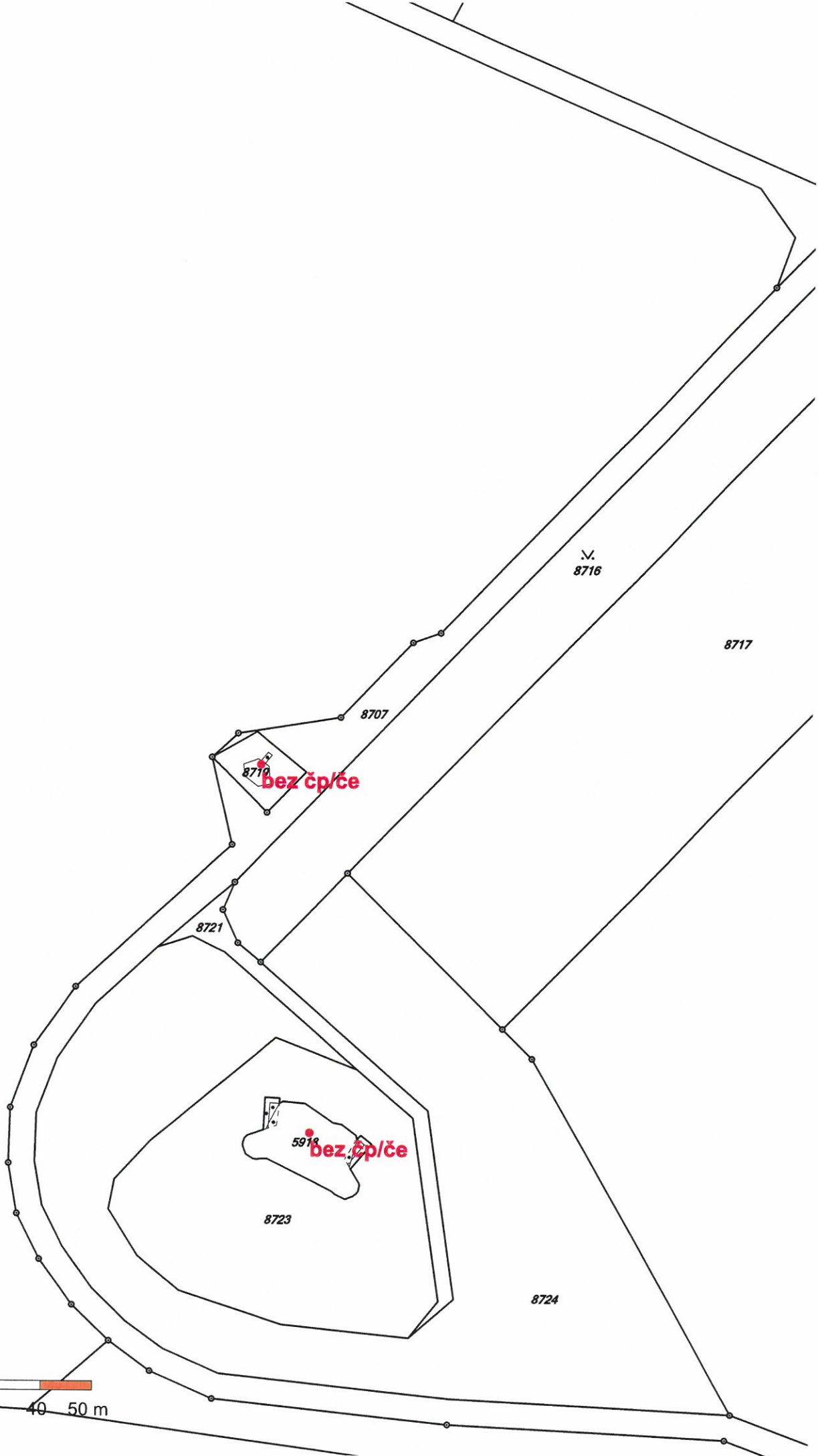
List vlastnictví: **3378**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, kód: 704.*

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 25.11.2019 10:33:03



8716

8717

8707

8719

bez čp/če

8721

8723

8724

5918

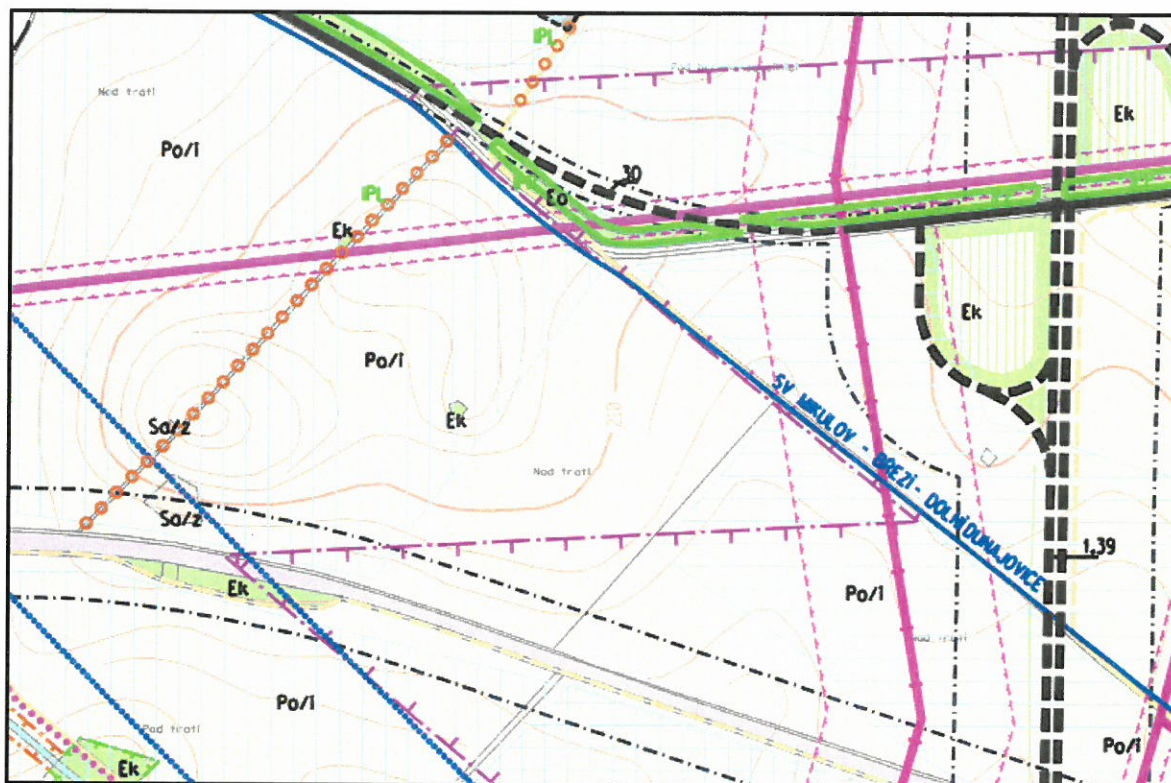
bez čp/če

1:1 000



0 10 20 30 40 50 m

VÝŘEZ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA MIKULOV



FUNKČNÍ VYUŽITÍ PLOCH VE VOLNÉM (NEZASTAVITELNÉM) ÚZEMÍ - KRAJINĚ ZÁVAZNÁ ČÁST		FUNKČNÍ TYPY SMĚRNÁ ČÁST.
STABILIZOVANÉ ÚZEMÍ	TRANSFORMAČNÍ ÚZEMÍ ZMĚNA FUNKČNÍHO VYUŽITÍ PLOCH	<p>/ses uzemní systém ekologické stability</p> <p>Funkčním typem je upřesněno využití plochy v rámci krajině zóny. Funkční typy jsou směrné, lze je měnit územní rozhodnutím, rozhodnutím o pozemkových úpravách, správním řízením. Změnou funkčního typu nelze zmenšit rozsah ploch krajině zóny přírodní.</p>
	<p>KRAJINNÁ ZÓNA PRODUKČNÍ ZEMĚDELSKÁ</p> <p>plochy s přírodními a terénními podmínkami pro zemědělskou produkci s velkovýrobní technologií, u kterých není produkční funkce limitována jinými funkcemi</p>	<p>Po orná půda</p> <p>Pt dřevný fond intenzivně využívaný</p> <p>Pv vívnice - intenzivní hospodaření</p> <p>Ps sady - intenzivní hospodaření</p> <p>Zonace orné půdy vymezené optimálním způsobem hospodaření</p> <p>/l zóna intenzivní zemědělské výroby bez omezení</p> <p>/o zóna omezení průmyslových hnořiv</p> <p>/p zóna kombinovaných omezení</p>
	<p>LESNÍ</p> <p>plochy s přírodními a terénními podmínkami pro lesní produkci (lesy hospodářské), u kterých není produkční funkce limitována jinými funkcemi</p>	<p>HI les hospodářský</p>
		<p>KRAJINNÁ ZÓNA PŘÍRODNÍ</p> <p>plochy pro zachování a obnovu přírodních a krajině hodnot, u kterých dominují přírodní funkce a ochrana přírody</p> <p>Ez lesy zvláštního určení</p> <p>Eo les ochranný</p> <p>Ek krajině zeleň (dřeviny rostoucí mimo les)</p>
		<p>Lt trvalý dřevný fond (drobná pestrá a přirozené luční porosty) a pastviny</p> <p>Ep drobná parcelace - vysoká hodnota ekologická a estetická</p>
		<p>Mt plochy těžby</p>
		<p>Ma/n armáda-nezastavěné plochy</p>
		<p>Md drobná parcelace</p>

FOTODOKUMENTACE POŘÍZENÁ NA MÍSTNÍM ŠETŘENÍ

Pohled mj. na oceňovaný pozemek p. č. 8719



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3034

PŘEDMĚT POSUDKU

Znalecký posudek o ceně pozemku p. č. 8705 zapsaného na LV č. 3378 v katastrálním území Mikulov na Moravě, obec Mikulov, okres Břeclav, kraj Jihomoravský.

ÚČEL POSUDKU

Stanovení obvyklé ceny a určení zjištěné ceny nemovitých věcí za účelem uzavření smlouvy.

OBJEDNATEL POSUDKU

Česká republika – Ministerstvo obrany, Tychonova 1, 160 00 Praha 6, IČ: 60162694

VLASTNÍK NEMOVITÝCH VĚCÍ

Česká republika

PŘÍSLUŠNOST HOSPODAŘIT S MAJETKEM STÁTU

Ministerstvo obrany, Tychonova 221/1, 160 00 Praha

Ocenění je provedeno ke dni místního šetření konaného dne 24. 11. 2019.

Znalecký posudek připravoval, může jej stvrdit a podat příp. vysvětlení dle § 22 odst. 1 zákona č. 36/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů:

Ing. et Ing. Kristýna Kuhrová

Ing. Jan Sedláček, MBA, MSc, Ph.D.

Jednatel společnosti:

Ing. et Ing. Kristýna Kuhrová

2.4 ZÁVĚREČNÁ REKAPITULACE

2.4.1 Zjištěná cena

Zjištěná cena pozemku p. č. 8705 zapsaného na LV č. 3378 v katastrálním území Mikulov na Moravě, obec Mikulov, okres Břeclav, kraj Jihomoravský, je na základě provedených výpočtů stanovena ke dni 24. 11. 2019 ve výši:

79 110,00 Kč

slovy: Sedmdesátdevěttisícjednostodeset Kč

2.4.2 Obvyklá cena

Obvyklá cena pozemku p. č. 8705 zapsaného na LV č. 3378 v katastrálním území Mikulov na Moravě, obec Mikulov, okres Břeclav, kraj Jihomoravský, nebyla na základě výše uvedeného stanovena.

Znalecký posudek je vyhotoven v souladu s ustanovením § 106 zákona č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním (trestní řád), ve znění pozdějších předpisů. V souladu s tímto ustanovením znalecký ústav qdq services, s.r.o. prohlašuje, že si je vědom významu znaleckého posudku z hlediska obecného zájmu a trestních následků křivé výpovědi a vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek je vyhotoven v souladu s ustanovením s ustanovením § 110a zákona č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním (trestní řád), ve znění pozdějších předpisů a § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů. V souladu s tímto ustanovením znalecký ústav qdq services, s.r.o. prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

V Brně dne 25. listopadu 2019

Ing. et Ing. Kristýna Kuhrová

jednatel společnosti

ZNALECKÁ DOLOŽKA

qdq services, s.r.o. je zapsána v seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, v I. oddílu seznamu vedeného Ministerstvem spravedlnosti ČR pro znalecké obory:

- ekonomika s rozsahem oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí, oceňování lesních porostů a oceňování škod na lesních porostech,
- stavebnictví s rozsahem oprávnění pro stavby obytné, stavby inženýrské, stavby vodní, stavby průmyslové a stavební odvětví různá.

Znalecký posudek je zapsán pod číslem 3034 evidence znaleckých posudků ústavu.

Augustin Petr

Od: Kudelňáková Dana
Odesláno: 12. prosince 2019 9:54
Komu: Augustin Petr
Předmět: FW: ZNALECKÉ POSUDKY
Přílohy: 3033-2019 - posudek- ARMY.pdf; 3034-2019 - posudek- ARMY.pdf

Přeposílám k nastudování.

D.

From: Jana Vlčková [<mailto:onnm.brno@gmail.com>]
Sent: Tuesday, December 10, 2019 1:26 PM
To: Kudelňáková Dana
Subject: ZNALECKÉ POSUDKY

Dobrý den,
v příloze zasílám slíbené znalecké posudky. Ještě k vysvětlení u přímých prodejců je k ceně znaleckého posudku dle interních pokynů připočteno 10% z ceny posudků a znalečné , které v tomto případě činilo 4.840,-Kč.

S pozdravem

Jana Vlčková

tel. 973 445 709

Odbor nakládání s nepotřebným majetkem

Sekce nakládání s majetkem MO

Regionální pracoviště Brno

To: Augustin Petr
Subject: FW: Pozemky v k.ú. Mikulov

Přeposílám.

D.

From: Kateřina Zlatkovská [<mailto:K.Zlatkovska@seznam.cz>]
Sent: Wednesday, January 08, 2020 7:43 AM
To: Kudelňáková Dana
Subject: Pozemky v k.ú. Mikulov

Dobrý den,

podávám informaci ohledně pronájmu pozemků pod objekty lehkého opevnění v k.ú. Mikulov.

P.č. 8719 - cena za nájem 1.972,00 Kč ročně

p.č. 8705 - cena za nájem 2.373,00 Kč ročně.

K výpočtu předchozích cen byl využit ZP na obdobné objekty, neboť dosud nebylo k dispozici aktuální ocenění.

Žádám o informaci, zda tyto ceny akceptujete tak, aby nájemní smlouva mohla být projednána v Komisi Ministra obrany dne 30.1.2020.

Děkuji.

--

JUDr. Kateřina Zlatkovská
Agentura hospodaření s nemovitým majetkem
Oddělení územní správy nemovitého majetku Brno
Svatoplukova 84, 662 10 Brno
tel.973 445740

**Agentura hospodaření s nemovitým majetkem
Oddělení územní správy nemovitého majetku Brno
Svatoplukova 84, 615 00 Brno – Židenice, datová schránka hjyaavk**

Sp.zn. SpMO 2361/2020-6440/70

Brno 14. března 2020

Výtisk jediný

Počet listů : 1

Město Mikulov
Majetkoprávní odbor
Náměstí 1

692 20 Mikulov

Pronájem pozemků, bezsmluvní užívání p.č. 8705 a p.č. 8719, k.ú. Mikulov

Reaguji na váš dopis ze dne 20.3.2020 s tím, že na váš požadavek pronájmu části pozemků p.č. 8705 a 8719, k.ú. Mikulov na Moravě, nelze přistoupit.

V prosinci 2019 byla Městu Mikulov učiněna nabídka na přímý prodej předmětných pozemků jako celku, tak jak jsou zapsány na LV 3378. Pokud tuto nabídku nebudete akceptovat, nelze realizovat přímý prodej. Jeho podmínkou je uzavření nájemní smlouvy včetně dohody za bezsmluvní tříleté užívání.

V případě, že vaše stanovisko nepřehodnotíte, stanou se jmenované nemovité věci - pozemky předmětem výběrového řízení.

Tzv. řopíky – betonové objekty - tvoří nedílnou a nedělitelnou součást s ochrannými valy. Při realizaci nájmu nelze nijak garantovat užívání pouze části pozemku – např. vstupu či přístupové cesty. Nelze vyloučit pohyb kolem objektů.

Připomínáme, že v minulosti byly podobné objekty jako celek bez připomínek Městu Mikulov bezúplatně předávány.

S pozdravem.

Vyřizuje: *JUDr. Kateřina Zlatkovská* 973 44 5740, e-mail k.zlatkovska@seznam.cz

Ing. Jaroslav Valchář
vedoucí
podepsáno elektronicky

**OZNÁMENÍ VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ
NA ZJIŠTĚNÍ ZÁJEMCŮ O KOUPI A VYBRÁNÍ VHODNÉHO KUPCE
PRO STÁT NEPOTŘEBNÉHO MAJETKU**

Česká republika – Ministerstvo obrany,

zastoupená Ing. Lubošem Hajdukem,

Odbor nakládání s nepotřebným majetkem (ONNM) sekce nakládání s majetkem,
s adresou pracoviště: ČR – MO, Odbor nakládání s nepotřebným majetkem sekce nakládání s majetkem
nám. Svobody 471/4, 160 01 Praha 6,
(dále jen „oznamovatel“)

podle § 22 odst. 1 zák. č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, a podle části páté vyhlášky Ministerstva financí č. 62/2001 Sb., o hospodaření organizačních složek státu a státních organizací s majetkem státu, ve znění pozdějších předpisů, oznamuje, že za níže uvedených podmínek

dne 9.6.2020 zahajuje výběrové řízení (VŘ)
za podmínek na zjištění zájemců o koupi k uvedeným předmětům koupě
popsaným pod příslušným variabilním symbolem (VS):

Důležité upozornění: jednotlivé předměty koupě jsou podrobně popsány v příslušných konceptech kupních smluv, jež jsou pod příslušným VS uveřejněny na www.onnm.army.cz. Znění inzerátu je pouze informativním popisem nemovitostí, proto je nutné se bezpodmínečně seznámit s přesným popisem a důležitými skutečnostmi uvedenými v konceptu kupní smlouvy.

ČÁST A
PODMÍNKY NA ZJIŠTĚNÍ ZÁJEMCŮ O KOUPI:

1. Doručení přihlášky:

Zájemce o koupi doručí oznamovateli přihlášku v **zalepené obálce označené heslem:**

„PŘIHLÁŠKA – ... zde je nutno nezaměnitelně vyplnit označení předmětu koupě a variabilní symbol (u každého předmětu koupě tučný úvodní text viz ČÁST D tohoto oznámení VŘ) ... - NEOTVÍRAT“

na adresu **Ministerstvo obrany, Odbor nakládání s nepotřebným majetkem, Sekce nakládání s majetkem, nám. Svobody 471/4, 160 01 Praha 6,** buď prostřednictvím poštovní služby, nebo osobním doručením.

Přihlášky **prostřednictvím poštovní služby musí být podány k doručení** (u držitele poštovní licence) nejpozději **dne 7. 7. 2020 a současně doručeny oznamovateli nejpozději dne 14. 7. 2020.**

Přihlášky **osobně doručované budou přijímány pouze dne 8. 7. 2020 od 10,00 do 11,00 hod., v místnosti Informace, u vstupu v budově Ministerstva obrany, nám. Svobody č. 471/4 v Praze 6.**

Přihlášky nesplňující uvedené požadavky nebudou v dalších náležitostech hodnoceny.

2. Přihláška v českém jazyce musí obsahovat tyto náležitosti:

- a) **Nezaměnitelné označení předmětu koupě** (alespoň jemu odpovídajícím nadpisem a příslušným VS – viz ČÁST D tohoto oznámení VŘ);
- b) **Nezaměnitelné označení zájemce o koupi**
 - u fyzické osoby, jež musí být svéprávná, uvést jméno, příjmení, rodné číslo, trvalý pobyt, je-li zájemce ženatý/vdaná, uvést taktéž osobní údaje manžela/manželky, pokud není dán důvod pro nabytí pouze do výlučného vlastnictví zájemce o koupi mimo režim společného jmění manželů;
 - u právnické osoby uvést údaje o firmě nebo názvu, sídle a identifikačním čísle, o zápisu do příslušného veřejného rejstříku včetně spisové značky, o osobě oprávněné právnickou osobu zastupovat a způsobu podepisování. Tyto údaje případně doložit kopií výpisu z obchodního nebo jiného rejstříku nebo doložit kopii zakládací listiny, která prokazuje vznik právnické osoby, nebo uvést odkaz na zvláštní zákon, kterým právnická osoba vznikla;
- c) **Výši nabídnuté kupní ceny za celý předmět koupě v korunách českých číselným a také slovním vyjádřením** (v případě rozdílu, platí slovní vyjádření nebo jen jediný uvedený způsob) – nabídnutá

kupní cena nesmí být nižší než minimální kupní cena uvedená u konkrétního popisu předmětu koupě;

- d) **Podpis zájemce o koupi** (u osob zapsaných ve veřejném rejstříku v souladu s tímto zápisem);
 - e) **Řádně vyplněný a totožně podepsaný formulář „Prohlášení zájemce o koupi“**, který je k dispozici na internetových stránkách www.onnm.army.cz a lze jej případně získat na regionálních pracovištích (viz níže).
3. **Složení kauce ve výši stanovené u příslušného předmětu koupě:**

Kauce musí být složena na depozitní účet MO č. **2030-404881/0710** u České národní banky (dále jen "účet") **nejpozději dne 9.7.2020**, a to s uvedením jednak příslušného VS (tj. variabilního symbolu uvedeného u příslušného popisu předmětu koupě viz **ČÁST D** tohoto oznámení VŘ) a také **specifického symbolu** (tj. rodného čísla u fyzické osoby nebo identifikačního čísla u právnické osoby). **Složení kauce se rozumí připsání její příslušné stanovené výše na uvedený účet.** Jestliže kauce nebude na účtu připsána ve stanoveném termínu anebo ve stanovené výši nebo nebudou řádně vyplněny oba symboly a složení kauce příslušným zájemcem o koupi nebude možno zjistit ani z jiných poskytnutých dokladů, má se za to, že ke složení kauce nedošlo.

ČÁST B

KRITERIUM PRO VÝBĚR VHODNÉHO KUPCE:

Ze zájemců o koupi, kteří splní všechny výše uvedené podmínky, bude vybrán vhodný kupec na základě jediného kritéria – **nejvyšší nabídnuté kupní ceny za celý předmět koupě.** Výběr vhodného kupce bude proveden i v případě, že se přihlásí pouze jeden zájemce. Každý zájemce o koupi může k jednomu předmětu koupě podat pouze jednu přihlášku.

ČÁST C

DALŠÍ PODMÍNKY VŘ A OSTATNÍ INFORMACE:

1. V případě, že dva nebo více zájemců o koupi nabídnou shodnou nejvyšší kupní cenu, sdělí jim oznamovatel bez zbytečného odkladu, že s nimi bude provedeno užší výběrové řízení na základě jejich další nejvyšší nabídnuté kupní ceny.
2. Kauce složená vybraným vhodným kupcem představuje zálohu na kupní cenu a bude započtena na úhradu první z celkem dvou částí kupní ceny. Druhá část kupní ceny bude splatná po nabytí platnosti a účinnosti kupní smlouvy (v konkrétních případech podle příslušných ustanovení kupní smlouvy) převážně po schválení smlouvy příslušným ministerstvem a po uveřejnění smlouvy v „Registru smluv“, vždy před podáním návrhu na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.
3. Kauci uvolní oznamovatel na účet, z něž byla kauce poskytnuta, zájemci, který nebyl vybrán jako vhodný kupec, a to nejpozději do 15 pracovních dnů poté, kdy mu bude odesláno oznámení o tom, že nebyl vybrán. Kauce bude zájemci o koupi vrácena ve stejné výši, v jaké byla na depozitní účet MO připsána, neboť vklady na depozitním účtu nejsou úročeny.
4. Platnost smluv, které budou na základě tohoto VŘ uzavírány, je ve stanovených případech (viz příslušný článek konceptu kupní smlouvy) podmíněna zejména schválením příslušným ministerstvem (Ministerstvem financí, Ministerstvem kultury nebo Ministerstvem životního prostředí podle § 22 odst. 4 až 6 zák. č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů – dále jen „ZMS“).
5. Název předmětu koupě vyjadřuje pouze způsob původního užívání nemovitostí Ministerstvem obrany. Oznamovatel nezaručuje, že věci, které jsou předmětem koupě, lze i nadále užívat způsobem, ke kterému byly původně určeny.
6. Zájemce o koupi bere na vědomí, že se v případě nabytí vlastnického práva k věcem, které jsou předmětem koupě, vzdává práva z vadného plnění v souladu s § 1916 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „o.z.“). Toto stvrzuje také v „Prohlášení zájemce o koupi“. Veškeré případné vady jdou k tíži kupujícího s tím, že náklady na odstranění vad a následků těchto vad nese kupující.

7. Vázne-li na předmětu koupě nebo jeho části zákonné předkupní právo (zejm. vlastníka stavby nebo vlastníka pozemku podle § 3056 o.z.), je předmět koupě nebo jeho předkupním právem dotčená část v příslušném konceptu kupní smlouvy označena červeným písmem a zároveň jsou v konceptu kupní smlouvy upraveny práva a povinnosti vyplývající z předkupního práva (kupní smlouva je v takovém případě uzavřena s rozvazovací podmínkou).
 8. Oznamovatel upozorňuje kupujícího, že uváděná výměra pozemků může být pouze přibližná nebo zaokrouhlená. Oznamovatel není odpovědný za případný rozdíl mezi skutečnou a uváděnou výměrou pozemků.
 9. Další informace a podklady k jednotlivým předmětům koupě včetně znaleckých posudků v elektronické podobě (formát „pdf“) získá zájemce o koupi na níže uvedené místně příslušné kontaktní adrese:
 - Regionální pracoviště ONNM **Brno**, Svatoplukova 84, 662 10 Brno,
po předchozím vyžádání telefonicky na čísle **973 445 858, 724 244 769 nebo 973 445 709**
u předmětů koupě **VS 77200630 – VS 77200633**.
 10. Změní-li se podmínky nebo okolnosti, za kterých se oznamovatel rozhodl převést předmět koupě, popřípadě z jiných závažných důvodů, může oznamovatel podle § 23 odst. 1 vyhl. č. 62/2001 Sb. VŘ ukončit. O této skutečnosti oznamovatel zúčastněné zájemce o koupi bez zbytečného odkladu vyrozumí. Ze stejných důvodů lze ukončit i proces uzavírání kupní smlouvy.
 11. Oznamovatel každému zájemci o koupi odešle písemné vyrozumění, zda byl vybrán jako vhodný kupec či nikoliv, a to bez zbytečného odkladu ode dne rozhodnutí Komise pro nakládání s nepotřebným majetkem MO o realizaci prodeje na základě výsledků VŘ.
 12. Vybraný vhodný kupec je povinen:
 - a) do 45 dnů ode dne doručení vyrozumění (podle odst. 11 části C podmínek VŘ) doručit oznamovateli dokumenty prokazující bezdlužnost vhodného kupce vůči státu, zejména vždy doručí:
 - potvrzení finančního úřadu, že nemá daňové nedoplatky;
 - potvrzení České správy sociálního zabezpečení, že nemá splatný nedoplatek na pojistném a na penále na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti (lze nahradit čestným prohlášením, že nemá povinnost platit pojistné);
 - potvrzení příslušné zdravotní pojišťovny, že nemá splatný nedoplatek na pojistném a na penále na veřejné zdravotní pojištění (lze nahradit čestným prohlášením, že nemá povinnost platit pojistné).V případě, že vhodný kupec je ženatý /vdaná/, předloží uvedené doklady také od svého manžela /manželky/, anebo doloží doklad opravňující jej nabýt předmět koupě do svého výlučného vlastnictví.
 - b) uzavřít kupní smlouvu ve znění návrhu kupní smlouvy doručенého ze strany oznamovatele. Kupní smlouva je ze strany budoucího kupujícího uzavřena řádným a platným podpisem návrhu kupní smlouvy na všech jejích stejnopisech (s úředně ověřeným podpisem na třech vyhotoveních smlouvy) a jejím následným doručením v příslušném počtu vyhotovení oznamovateli do 1 měsíce od doručení návrhu kupní smlouvy ze strany oznamovatele. Oznamovatel přitom doručí vybranému zájemci o koupi návrh kupní smlouvy (ve znění ve VŘ zveřejněného konceptu kupní smlouvy upraveného v závislosti na osobě kupujícího) ve stanoveném počtu stejnopisů bez zbytečného odkladu poté, co od vybraného zájemce obdrží dokumenty uvedené pod písm. a) tohoto odstavce. Oznamovatel si vyhrazuje, že se jedná o oznamovatelem odvolatelnou nabídku po celou dobu lhůty pro přijetí této nabídky, resp. až do okamžiku schválení smlouvy příslušným ministerstvem podle § 22 odst. 4 až 6 ZMS, pokud smlouva podléhá schválení. Nabídka je oznamovatelem odvolatelná ze stejných důvodů jako může oznamovatel ukončit zjišťování zájemců o koupi (viz odst. 10 části C podmínek VŘ).
- Je-li kupcem osoba, u které zákon vyžaduje schválení kupní smlouvy zastupitelstvem nebo zřizovatelem či jiným příslušným subjektem, prodlužuje se uvedená lhůta 1 měsíce pro doručení příslušného počtu řádně podepsaných vyhotovení kupní smlouvy o dobu nezbytně nutnou k tomuto schválení.
13. V případě, že vhodný kupec:
 - a) nedoručí oznamovateli vyžadovaná potvrzení v termínu dle odst. 12 písm. a) části C podmínek VŘ,
 - b) nebo neuzavře kupní smlouvu dle odst. 12 písm. b) části C podmínek VŘ,je povinen uhradit oznamovateli smluvní pokutu ve výši složené kauce, která tímto nebude vrácena a propadá dnem následujícím po marném uplynutí příslušné lhůty ve prospěch oznamovatele. V těchto

případech není oznamovatel nadále vázán nabídkou vhodného kupce a je oprávněn předmět koupě znovu zařadit do VŘ na zjištění zájemců o koupi.

14. V případě, že vybraný vhodný kupec nesplní řádně podmínky stanovené mu v odst. 12 části C podmínek VŘ (čímž mu vznikne povinnost zaplatit smluvní pokutu ve výši složené kauce a tato tak nemůže být jakožto záloha započtena na první část kupní ceny), a bude s ním přesto uzavřena kupní smlouva, zavazuje se zaplatit celou kupní cenu po nabytí platnosti kupní smlouvy (v konkrétních případech podle příslušného ustanovení kupní smlouvy – převážně po schválení smlouvy příslušným ministerstvem) a před podáním návrhu na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. V tomto smyslu dojde ze strany oznamovatele k úpravě konceptu, resp. návrhu kupní smlouvy (viz odst. 12 písm. b) části C podmínek VŘ).
15. Oznamovatel neuzavře kupní smlouvu se zájemcem, který je dlužníkem České republiky či je proti němu vedeno insolvenční nebo exekuční řízení. Za dluh vůči České republice je považován i existující závazek zájemce vůči České republice ze způsobené škody či z bezdůvodného obohacení (například bezsmluvní užívání majetku ve vlastnictví České republiky a příslušnosti hospodařit Ministerstva obrany). Vyjde-li v průběhu VŘ či během procesu uzavírání kupní smlouvy najevo, že výherce VŘ má dluh vůči České republice, bude VŘ, ukončeno, resp. bude ustoupeno od uzavření kupní smlouvy. Neexistence dluhu vůči České republice je jednou z podmínek kupní smlouvy a splnění této podmínky bude ve smyslu § 2147 odst. 2 o.z. vyžadováno i po předkupníkovi.
16. Zájemci o koupi nemají nárok na náhradu nákladů spojených s účastí v tomto VŘ a s následným uzavíráním kupní smlouvy.
17. Oznamovatel prohlašuje, že s osobními údaji zájemců bude nakládáno v rozsahu nezbytném pro uzavření smlouvy ve smyslu Nařízení (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 (GDPR). Všechny informace týkající se zpracování osobních údajů (GDPR) naleznete na adrese www.onnm.army.cz.
18. Zájemci o koupi berou na vědomí, že veškerá práva, povinnosti a nároky vyplývající z podmínek tohoto VŘ, popř. těmito podmínkami neupravené, se řídí ZMS, částí pátou vyhlášky Ministerstva financí č. 62/2001 Sb. a subsidiárně o.z.
19. Pro usnadnění komunikace je vhodné, aby zájemce připojil také e-mailové a telefonické spojení.

ČÁST D

VÝBĚROVÉ ŘÍZENÍ BYLO VYHLÁŠENO NA TYTO PŘEDMĚTY KOUPEĚ POPSANÉ POD PŘÍSLUŠNÝM VARIABILNÍM SYMBOLEM:

77200630 (VS): Mikulov – bunkr s pozemkem („řopík“) SLO VEČ 711OL, k.ú. Mikulov na Moravě. Objekt stálého lehkého opevnění s vlastním pozemkem p.č. 8225 o výměře 170 m², nacházející se cca 50 m vlevo od železniční tratě směrem na Břeží, necelý 1,5 km z nádraží Mikulov. Současně nedaleko (cca dalších 600 m na druhé straně trati) leží dobrovolníky zrenovovaný pěchotní srub MS-J 29 „Svah“, kde je již expozice dobového vybavení a zbraní. Objekt je bez inženýrských sítí.

Minimální kupní cena: 82 000,- Kč

Kauce: 1 000,- Kč

Prohlídka: dne 23.6.2020 v 9,00 hod. Sraz před vjezdem do rozvodny společnosti E.ON, s.r.o., odbočka ze silnice II/414 směrem na Břeží.

Uskutečnění prohlídky jen po předchozí domluvě.

Kontakt: J. Horgoš – 724 244 769 nebo horgosj@army.cz

77200631 (VS): Mikulov – bunkr s pozemkem („řopík“) SLO VEČ 727OL, k.ú. Mikulov na Moravě. Objekt stálého lehkého opevnění s vlastním pozemkem p.č. 6967 o výměře 79 m², nacházející se jižně od středu města, uprostřed vinohradu cca 80 m od ulice Vídeňské (směrem z města vlevo), poblíž cyklostezek a „Mikulovské aleje“. Objekt je bez inženýrských sítí. Nachází se v CHKO Pálava.

Minimální kupní cena: 66 000,- Kč

Kauce: 1 000,- Kč

Prohlídka: dne 23.6.2020 v 9,00 hod. Sraz před vjezdem do rozvodny společnosti E.ON, s.r.o., odbočka ze silnice II/414 směrem na Břeží.

Uskutečnění prohlídky jen po předchozí domluvě.

Kontakt: J. Horgoš – 724 244 769 nebo horgosj@army.cz

77200632 (VS): Mikulov – bunkr s pozemkem („řopík“) SLO VEČ 729OL, k.ú. Mikulov na Moravě. Objekt stálého lehkého opevnění s vlastním pozemkem p.č. 6979 o výměře 158 m², nacházející se jižně od středu města, na okraji vinohradu cca 300 m od ulice Vídeňské (směrem z města vlevo). Nedaleko předmětu koupě je památník pruského hřbitova a na cca 300 m vzdálené cyklotrase „Mikulovská“ a „Greenway“ památník „Stežky ke svobodě“ a lovecký zámeček. Objekt je bez inženýrských sítí. Nachází se v CHKO Pálava.

Minimální kupní cena: 121 000,- Kč

Kauce: 10 000,- Kč

Prohlídka: dne 23.6.2020 v 9,00 hod. Sraz před vjezdem do rozvodny společnosti E.ON, s.r.o., odbočka ze silnice II/414 směrem na Břeží.

Uskutečnění prohlídky jen po předchozí domluvě.

Kontakt: J. Horgoš – 724 244 769 nebo horgosj@army.cz

77200633 (VS): Vratěnín – bunkr s pozemkem („řopík“) SLO VEČ 203OL, k.ú. Vratěnín. Objekt stálého lehkého opevnění VEČ 203OL s vlastním pozemkem p.č. 798/4 o výměře 152 m², cca 2 km severozápadně od obce Vratěnín (na kótě 514 m n.m.), nacházející se uvnitř většího „remízku“ (ve vlastnictví třetí osoby), mezi zemědělsky obdělávanými pozemky, cca 500 m od vršku zvaného Šibeník. Přístup z veřejné komunikace je po nezpevněné polní cestě na obecních pozemcích. Objekt je bez inženýrských sítí.

Minimální kupní cena: 104 555,- Kč

Kauce: 10 000,- Kč

Prohlídka: dne 23.6.2020 ve 12,00 hod. Sraz před Obecním úřadem Vratěnín.

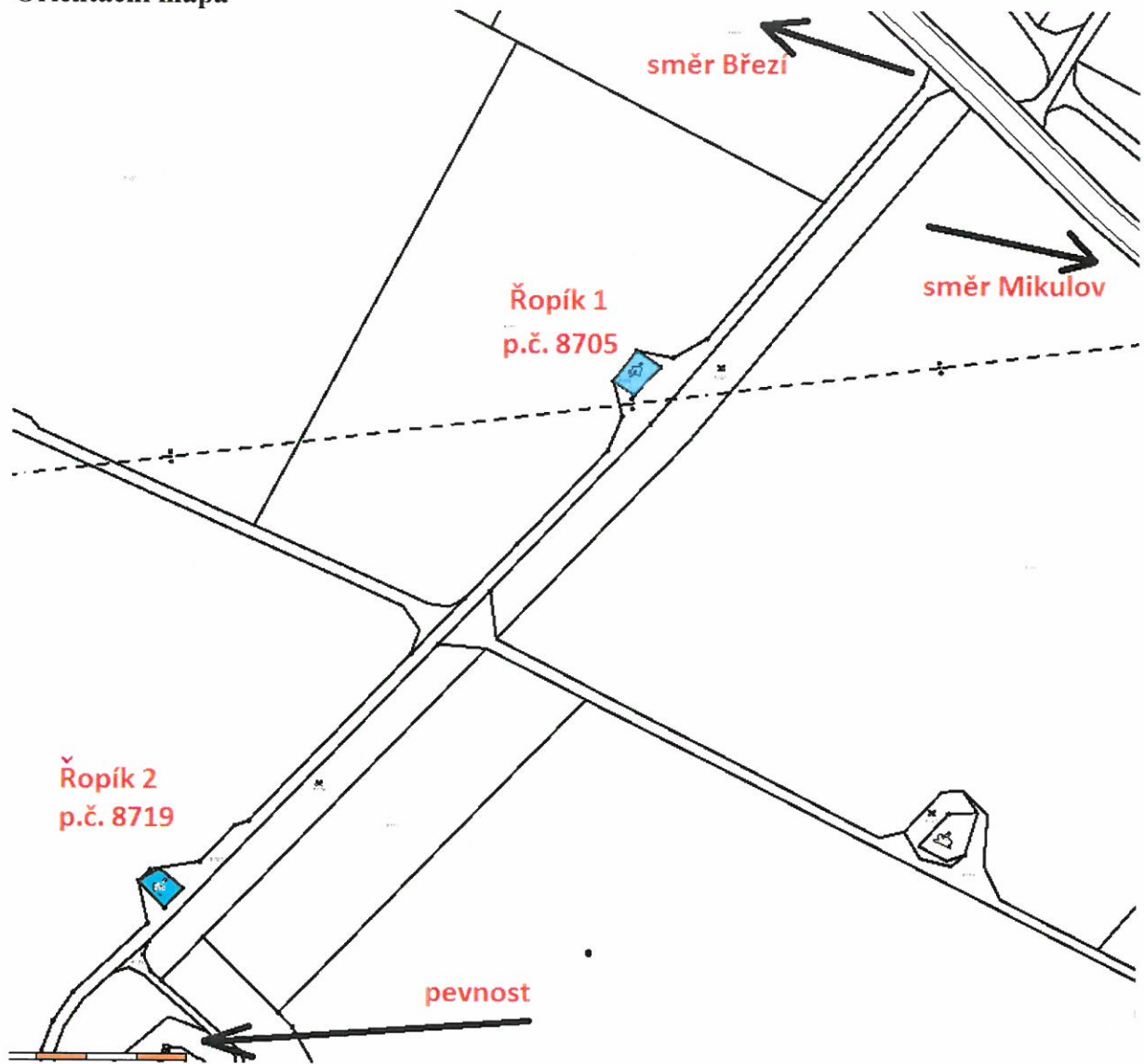
Uskutečnění prohlídky jen po předchozí domluvě.


Kontakt: J. Horgoš – 724 244 769 nebo horgosj@army.cz

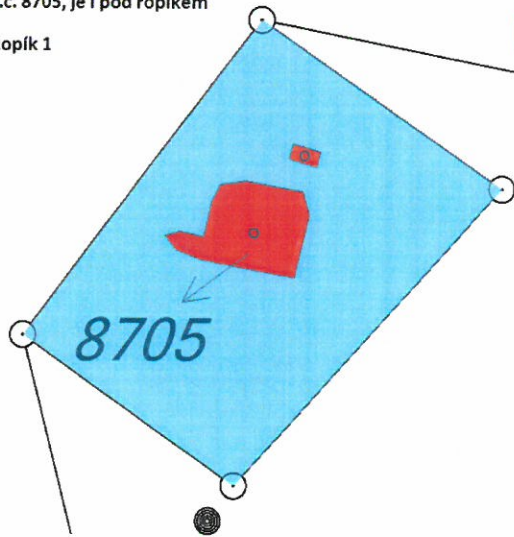
Tyto informace včetně fotografií a konceptů smluv lze získat na



www.onnm.army.cz

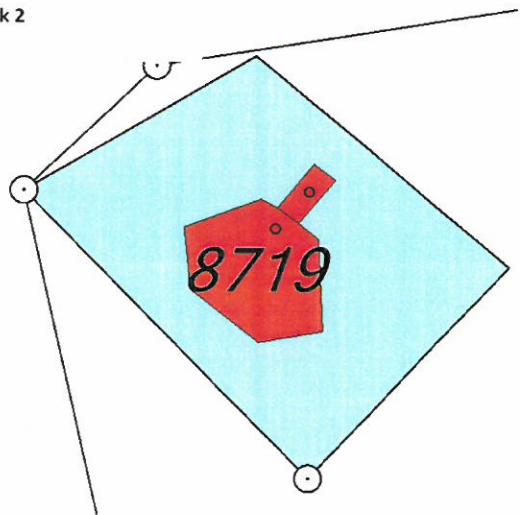
Orientační mapa



 p.č. 8705, je i pod řopíkem
 Řopík 1



 p.č. 8719, je i pod řopíkem
 Řopík 2



Řopík 1



Řopík 2

