



Zápis  
z jednání komise při Radě města Litoměřice  
(Majetková komise)

**konané dne 7.1.2015 od 15:45 v kanceláři vedoucího OSNMM**

Přítomni:

- MUDr. Ondřej Štěrba
- František Kadeřábek
- Ing. Zdeněk Bezděka
- Ing. Zdeněk Černý
- Ing. Luboš Janoušek
- Zdeněk Lexa
- Josef Kalina ml.
- Mgr. Václav Härting

Omluveni:

- Pavel Šemelík

Hosté: Ing. Petr Urbánek – zastupitel

Sekretář: Lenka Jindřichová

Konec jednání 17.20 hod.

Program:

1. Prodej pozemku parc.č. 4008/124 o výměře 2287 m<sup>2</sup> včetně stavby bez č.p. v k.ú. Litoměřice
2. Přestavba domu č.p. 750 v ul. Mrázova, Litoměřice a vypořádání spoluvlastnických podílů
3. Zřízení služebnosti k věcem nemovitým - pozemkům a stavbám v areálu bývalých kasáren Pod Radobýlem, Dukelských hrdinů a budově velitelství v ul. 5. Května

**1. Prodej pozemku parc.č. 4008/124 o výměře 2287 m<sup>2</sup> včetně stavby bez č.p. v k.ú. Litoměřice**

Žadatel: Geotern s.r.o, IČ:25490834, Dalimilova 1617, Litoměřice, jednatel Ing. P.G.

Odůvodnění: Záměr společnosti je zbudování informačního střediska pro alternativní zdroje energie se zvláštním zřetelem na využití geotermální energie, dále vybudování špičkového zázemí pro odborníky, kteří budou pracovat na realizaci geotermálního projektu GTE Litoměřice. Pro popularizaci geotermální energie je i instalování sbírky minerálů a hornin, které společnost vlastní – výstava by byla zpřístupněna pro veřejnost. Záměr je také instalace interaktivního modelu 3D – geotermální teplárny. Přestavba přednáškového sálu pro konání konferencí, kanceláře, provozní laboratoře, garáž pro uskladnění unikátní velkopřůměrové vrtné soupravy.

Stanovisko OÚRM ze dne 5.01.2015: Úřad územního plánování konstatuje, že pozemek parc. č. 4008/124 v k.ú. Litoměřice (dříve rozdělen na parc.č. 4008/124, 4008/125 a 4008/126) je v platné územně plánovací dokumentaci zahrnut do lokality 58 - Na Vinici, kde ve specifických podmínkách využití je uvedeno, že toto území je dotčeno záměrem realizace geotermální elektrárny a teplárny, tedy jímání geotermální energie s využitím potenciálu horninového masivu na území města Litoměřice a záměry s tímto souvisejícími, přičemž souvisejícím záměrem je i záměr uvedený v žádosti o odkup. Z hlediska územního plánování tak není připomínek. Dále se zdejší odbor ztotožňuje se sdělením Oddělení projektů a strategií.

Stanovisko OPS ze dne 5.01.2015: Hala se nachází v lokalitě určené pro vybudování vědecko-výzkumného centra geotermální energie

(dále jako „VVCGE“), jehož součástí mají být hluboké geotermální vrty, laboratoře, sklady a další technologické zázemí pro činnosti související s realizací vrtných a výzkumných prací.

Z tohoto důvodu manažer geotermálního projektu, jako zodpovědná osoba za přípravu a realizaci projektu, navrhuje stanovit několik podmínek, za kterých je možné předmětnou halu prodat soukromé společnosti.

1. jelikož Město Litoměřice, resp. jeho akciová společnost 1. Geotermální Litoměřice a.s. (dále jako „realizátor“) již podaly anebo mají v úmyslu podat žádosti o financování aktivit

spojených s přípravou a výstavbou VVCGE, je třeba jasně specifikovat, jaké stavební a další úpravy hodlá budoucí vlastník/uživatel haly realizovat tak, aby nedošlo k překryvu se zamýšlenými aktivitami realizátora a nebylo tím ohroženo případné získání dotačních prostředků. Zejména se jedná o tyto činnosti:

a) špičkové zázemí pro odborníky - je již součástí žádostí realizátora a není v jeho zájmu,

aby došlo k jeho realizaci novým vlastníkem;

**b)** přednáškový sál pro konání konferencí apod. - je již součástí žádosti realizátora a není v jeho zájmu, aby došlo k jeho realizaci novým vlastníkem

**c)** stavební úpravy haly, které by v budoucnu omezily možnosti realizace geotermálních vrtů

2. s odkazem na bod 1. je navrhováno, aby budoucí vlastník provedl pouze následující opatření/úpravy, které nebudou v rozporu se záměry realizátora, ale budou ho naopak vhodně doplňovat:

**a)** vybudování zázemí pro návštěvníky (informační centrum) areálu kasáren v souvislosti s prohlídkami lokality, existujícího vrtu PVGT-LT1, jež bude zahrnovat:

**i.** malou přednáškovou místnost o kapacitě cca 30 lidí s audio-video vybavením

**ii.** sociální zázemí

**iii.** kancelář a související technické místnosti

**b)** vybudování sbírky minerálů a hornin, která bude přístupná veřejnosti a bude shromažďovat artikly z různých zdrojů (vlastníka, institucí, města, soukromých dárců apod.) a interaktivního 3D modelu geotermální teplárny a vrtů

**c)** vybudování garáže pro velkopříměrovou vrtnou soupravu, která bude rovněž zpřístupněna pro exkurze či výukové účely apod.

**d)** instalování monitoru zobrazujícího výstupy seismických monitorovacích stanic v lokalitě Litoměřice

**e)** využití obnovitelných zdrojů energie pro zajištění tepla, teplé vody a elektřiny pro činnosti uvedené v bodech 2.a) až 2.d); využití těchto technologií bude vlastník konzultovat s energetickým manažerem města a musí být v souladu s Energetickým plánem města

3. dále je navrhováno následující:

**a)** do smlouvy stanovit předpokládanou hodnotu stavebních úprav, která bude pro vlastníka závazná a to ve vazbě na předkupní právo pro město Litoměřice, které umožní odkup za kupní cenu navýšenou o vložené investice

**b)** do smlouvy stanovit mechanismus, jakým se bude v případě potřeby měnit zadání, tj. rozšíření činností nad rámec ve smlouvě uvedeného seznamu činností /stavebních úprav dle bodu 3.a (tj. nové činnosti či úpravy jen se souhlasem města)

**c)** do smlouvy ukotvit povinnosti, které souvisí s možností zasáhnout do haly v případě, že bude třeba zde umístit vrt či související zařízení ať již dočasně či permanentně (stanovit přiměřenou kompenzaci a způsob jejího výpočtu dopředu)

**d)** do smlouvy ukotvit způsob využití návštěvnického centra (podmínky, otevírací dobu, cenu za využívání apod.)

**e)** do smlouvy ukotvit způsob, jakým bude návštěvnické centrum (hala) zakomponováno do budoucího VVCGE

**f)** výslovně ukotvit do smlouvy, že kupní smlouva a závazek vybudovat shora uvedené informační centrum v žádném případě nesouvisí a nemají vliv na jakékoliv budoucí aktivity (vrtné práce, výzkumné práce apod.), které se budou v areálu v souvislosti s VVCGE realizovat a budou podléhat zákonu o veřejných zakázkách

Stanovisko SNMM: Opakovaná žádost- původní žádost z roku 2010 byla rozšířená o sousední nemovitost stojící na pozemku parc.č. 4008/119. Tento záměr byl projednán v MK dne 21.02.2011 viz. následující stanoviska:

Stanovisko OÚRM: K prodeji žádaných pozemků pro účely související s realizací záměru vybudování GTE nemají z hlediska ÚP žádných námitek

Stanovisko OŽP : Tato firma spolupracuje s městem na přípravě zajištění servisních služeb pro dodavatele stavby geotermální teplárny v Litoměřicích s tímto souhlasíme při splnění následujících podmínek:

1) zajištění věcného břemena přístupu a příjezdu k GTE, pro město

2) zajištění věcného břemena vedení vody, tepla a elektřiny přes tyto pozemky pro město Litoměřice

3) závazek dlouhodobé spolupráce o zajištění servisních služeb spojených s výstavbou GTE

4) závazek dlouhodobé spolupráce v oblasti využívání OZE zvláště pak geotermální energie

5) závazek urychleného vybudování servisního zázemí využívaného přednostně pro činnosti nutné pro bezproblémovou výstavbu GTE.

Dále upozorňují, že toto stanovisko nenahrazuje závazné stanovisko z hlediska zájmů ŽP nutné k vydání stavebního povolení pro vlastní výstavbu a rekonstrukci. Toto závazné stanovisko bude vydáno až na základě předložení konkrétní projektové dokumentace nutné pro stavební řízení, kde budou určeny konkrétní podmínky z hlediska ŽP ve vztahu k vlastní výstavbě a provozování výše uvedeného zařízení.

Stanovisko OSMM : Na nebytové prostory v hale na pozemcích p.č. 4008/124,125 a 126 jsou nájemní smlouvy. Doporučujeme prodej s předkupním právem pro město.

**Záměr prodeje nemovitostí MK doporučila s dodržáním podmínek OŽP a předkupním právem pro město za kupní cenu, za kterou bude nemovitost prodána městem, bez navýšení vložených investic**

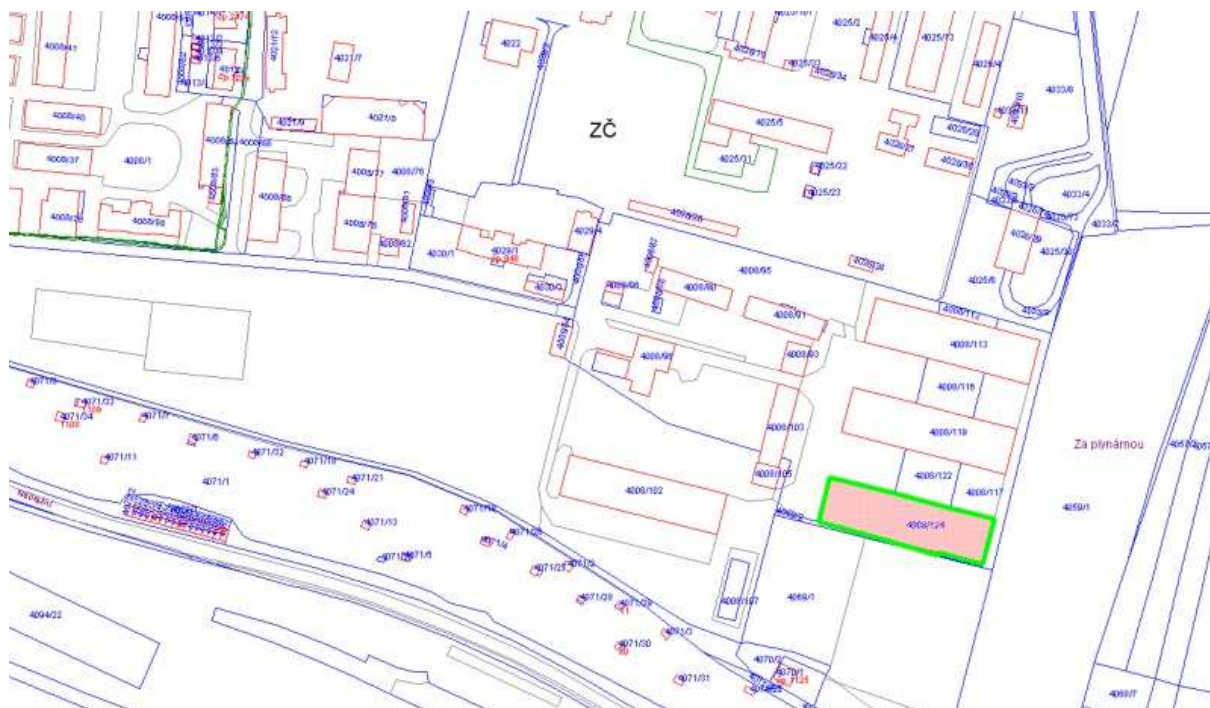
**Projednáno v ZM dne 5.05.2011 – tento bod byl stažen z programu jednání**

Nové stanovisko SNMM: RM dne 27.11.2014 schválila zveřejnění adresného pronájmu a následně v RM dne 18.12.2014 schválila pronájem nebytového prostoru za účelem parkování výletního vláčku od 1.01. do 31.12.2015 s možností prodloužení

V roce 2011 byl zhotoven znalecký posudek č. 1675-11 cena nemovitosti **15.530.589,- Kč**

**Hlasování** pro:0 proti:0 zdržel se :0

**MK doporučuje tento bod odložit do 31.12.2015**



## **2. Přestavba domu č.p. 750 v ul. Mrázova, Litoměřice a vypořádání spoluvlastnických podílů**

Žadatel: manželé J.a A.D., Litoměřice

Odůvodnění: Město Litoměřice a žadatelé jsou spoluvlastníky (každý 1/2) nemovitosti - pozemku parc.č. 1688 o výměře 209 m<sup>2</sup> včetně stavby - domu č.p. 750 v ul. Mrázova a zahrady parc.č. 1689 o výměře 157 m<sup>2</sup> v k.ú. Litoměřice. Město tuto nemovitost získalo na základě darovací smlouvy (registrované 23.10.2007), pro potřeby veřejného zájmu (ubytování lékařů, učitelů, soudců).

Žadatelé v březnu 2014 žádali o odkoupení podílu města, ZM dne 24.04.2014 pod bodem usnesení 76/3/14 **neschválilo** záměr prodeje.

Nová žádost: Tato žádost se týká o vypořádání spoluvlastnických podílů, s tím, že žadatelé by provedli výstavbu podkrovního bytu, aby tak vyřešili bytovou otázku své dcery. Veškeré finanční náklady by uhradili.

Stanovisko právního úseku: Vypořádání spoluvlastnických podílů by v daném případě bylo vhodné provést v rámci Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek v domě (bytové spoluvlastnictví). V předmětném domě jsou v současné době dva byty a nebytové prostory (užívané žadatelem), po vybudování bytové jednotky v podkroví by tak v domě vznikly tři bytové jednotky a jedna nebytová. Pokud by Město Litoměřice bylo vlastníkem pouze jedné bytové jednotky, jeho spoluvlastnický podíl by se podstatně snížil oproti současné 1/2, tento rozdíl by měli žadatelé v rámci vypořádání uhradit. Rovněž by měli uhradit náklady na vypracování Prohlášení vlastníka budovy (a samozřejmě náklady na výstavbu bytové jednotky). Je třeba vést s žadatelem jednání, zda jsou s těchto skutečností vědomi.

Stanovisko OSN: Souhlasí za předpokladu, že žadatel zaplatí veškeré náklady. Žadatel se po jednání písemně zaručí za tyto okolnosti.

**Hlasování** pro:6 proti:1 zdržel se :0

**MK doporučuje**

**ZM pověřit OSNMM a KSaT, právní úsek jednáním a přípravou smlouvy s manžely J. a A.D., Litoměřice, o vypořádání spoluvlastnických podílů a zřízení bytového spoluvlastnictví v domě č.p. 750 v Litoměřicích, včetně finančního vypořádání, a to tak, že Město Litoměřice bude vlastníkem: jedné bytové jednotky.**



### **3. Zřízení služebnosti k věcem nemovitým – pozemkům a stavbám v areálu bývalých kasáren Pod Radobýlem, Dukelských hrdinů a budově velitelství v ul. 5. Května**

**Žadatel:** MO ČR, Agentura hospodaření s nemovitým majetkem, Hradební 772/12, Praha

**Odůvodnění:** Město Litoměřice v roce 2014 získalo zpět na základě své žádosti podané podle zákona č. 172/1991 Sb., nemovitosti, které byly historickým majetkem obce. Jedná se o nemovitosti v areálu bývalých kasáren Pod Radobýlem (pozemky i budovy), jednu budovu v KDH a budovu velitelství v ul. 5. května v Litoměřicích. Žadatel požádal s odkazem na ustanovení § 2c odst. 9 zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí, o zřízení služebností k předaným nemovitostem **na dobu neurčitou**.

**V bývalých KDH** se jedná o zřízení služebnosti k telekomunikačnímu zařízení na parc.č. 4008/36 v k.ú. Litoměřice (na pozemku je umístěna stavba) - definováno GP.

**V bývalých kasárnách pod Radobýlem** se jedná o služebnost umístění staveb v majetku žadatele (nevydané budovy- nebyly historickým majetkem), které stojí na pozemcích Města (vydané pozemky-historický majetek). Tato služebnost má být zřízena z důvodu neplacení nájmu (popř. bezdůvodného obohacení) za umístění staveb na pozemcích jiného vlastníka (Města). Dále žádají o zřízení služebnosti spočívající v právu chůze a jízdy ke stavbám žadatele přes pozemky ve vlastnictví Města (oprávněný požadavek pro zajištění přístupu).

**V bývalé budově velitelství v ul 5. Května** se jedná o služebnost užívání pozemku, jehož součástí je stavba č.p. 76 na dobu neurčitou v rozsahu:

**dvůr:** umístění telekomunikačního zařízení na (celém) pozemku parc. 74 - bez GP včetně 10 parkovacích míst

**celý objekt garáží**

**dvě plochy pro kontejnery**

**suterén:** 22 kanceláří (tj. cca 1/3)+ část chodby

**přízemí:** cca 90%

**1 patro :** 1 kancelář

**2 patro:** 1 kancelář

**půda:** umístění kabelového žlabu s kabelem

**střecha:** stožár s parabolickou anténou (cca 4m<sup>2</sup>)

**stěna stavby do dvora-** umístění klimatizačních jednotek

**Chůze po celém pozemku a budově.**

Stanovisko OSNMM: Požadované služebnosti na dobu neurčitou zejména služebnost v kasárnách Pod Radobýlem a bývalém velitelství v ul. 5. Května jsou v rozsahu, který značně ztěžuje výkon vlastnických práv a možné budoucí využití a úpravy nemovitostí, které Město Litoměřice na základě výše zmíněného zákona obdrželo.

Město požádalo MO o převod staveb z důvodu připravované soutěže, kterou připravuje společně se Společností Petra Parléře, o.p.s. jde o veřejnou architektonickou soutěž o ideový návrh revitalizace území bývalých kasáren Armády ČR Pod Radobýlem.

Celý areál leží v katastrálním území Litoměřice a dle platné územně plánovací dokumentace, kterou je Územní plán Litoměřice z 11/2009 a jeho změna č. 1 z 01/2011 se nachází v zastavěném území a patří do území přestavbového (transformačního) – označeného 51a,b,c, POD RADOBYLEM.

Žadatel měl možnost z převodu vyloučit nemovité věci, které nadále nezbytně potřebuje k plnění svých funkcí nebo k plnění svých závazků vyplývajících z mezinárodního práva. ( viz. §2c odst.7 zák.172/1991 Sb.,

Proti zřízení služebnosti k umístěnému telekomunikačnímu zařízení na parc.č. 4008/36 v k.ú. Litoměřice podle předloženého GP 3848-64/2011 nemáme námitek.

Stanovisko právního úseku: Právní úsek souhlasí se stanoviskem OSNMM, že navrhovaný rozsah služebností **zcela zásadně omezuje výkon vlastnického práva Města k vydanému historickému majetku**. Jedná se především o budovu velitelství v ul.5.Května, kde je omezení nejrozsáhlejší. Město by u většiny této budovy vykonávalo své vlastnické právo pouze zajišťováním oprav a údržby, aniž by mělo z vlastnictví nemovitosti nějaký užitek, což lze těžko označit za efektivní hospodaření.

V každém případě se jedná o návrh předložený žadatelem a je tedy na ZM, jestli tyto podmínky přijme či nikoli. **Právní úsek se domnívá, že rozsah služebností je otázkou oboustranného jednání a z ničeho nevyplývá povinnost jedné smluvní strany přijmout bez dalšího návrh druhé smluvní strany.**

Předmětné nemovitosti byly Ministerstvem obrany označeny a následně vydány jako nepotřebný majetek státu a je zarážející, že nyní ministerstvo usiluje o zřízení služebností v tak značném rozsahu a na dobu neurčitou.

V kasárnách Pod Radobýlem nemáme z právního hlediska námitky proti zřízení práva chůze a jízdy ke stavbám ve vlastnictví žadatele přes pozemky Města, neboť tohoto práva by se žadatel domohl i v soudním řízení. Pokud se jedná o právo umístění staveb je to finanční záležitost – žadatel se chce vyhnout povinnosti placení nájmu, což mu znění zákona č. 172/1991 Sb. umožňuje. Posouzení umístění telekomunikačního zařízení je zcela v kompetenci OSNMM.

Komise URM: **bude projednáno**

**Hlasováním** pro:0 proti:7 zdržel se:0

**MK nedoporučuje**

**Zřízení služebností na dobu neurčitou k věcem nemovitým - pozemkům a stavbám, umístěným v areálu bývalých kasáren Pod Radobýlem, Dukelských hrdinů a budově velitelství v ul. 5. Května v rozsahu, uvedeném v návrhu smlouvy č.j. 8-45/2013/NE-6440**

**MK doporučuje**

**ZM pověřit OSNMM, OÚRM a KSaT, právní úsek jednáním o zřízení služebností na dobu určitou k věcem nemovitým - pozemkům a stavbám, umístěným v areálu bývalých kasáren Pod Radobýlem, Dukelských hrdinů a budově velitelství v ul. 5. Května v k.ú. Litoměřice**

**Žádost Ing. Urbánka**

**připravit k projednání do ZM přesnější zdůvodnění prodejních cen nemovitostí (cena obvyklá v čase a místě a zdůvodnění odchylky od ceny obvyklé).**

**MK souhlasí**