



jednání Zastupitelstva města Ústí nad Labem

dne:

20. 6. 2018

bod programu:

18

věc:

Odkoupení areálu UJEP - Hoření 3083/13 v k. ú. Ústí nad Labem

důvod:

Žádost

zpracoval:

Ing. Romana Röhrlová – referentka oddělení evidence majetku ODM

předkládá:

Pan Pavel Dufek – náměstek primátorky

projednáno:

Ing. Dalibor Dařílek – vedoucí Odboru dopravy a majetku MmÚ
Majetková komise Rady města Ústí nad Labem dne 4. 6. 2018
Rada města Ústí nad Labem dne 6. 6. 2018

přizvání k jednání:

Návrh na usnesení:

Zastupitelstvo města po projednání

A) schvaluje

1. odkoupení

- a) pozemku p. č. 4373/10 o výměře 5 708 m², ostatní plocha, jiná plocha
- b) pozemku p. č. 4894/3 o výměře 2 100 m², ostatní plocha, ostatní komunikace
- c) pozemku p. č. 4894/4 o výměře 662 m², ostatní plocha, ostatní komunikace
- d) pozemku p. č. 4894/5 o výměře 3 221 m², ostatní plocha, ostatní komunikace
- e) pozemku p. č. 4895/2 o výměře 3 953 m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Severní Terasa, č. p. 3083, občanská vybavenost
- f) pozemku p. č. 4895/3 o výměře 600 m², ostatní plocha, ostatní komunikace
- g) pozemku p. č. 4895/4 o výměře 342 m², ostatní plocha, jiná plocha
- h) pozemku p. č. 4895/5 o výměře 391 m², ostatní plocha, ostatní komunikace
- i) pozemku p. č. 4895/6 o výměře 327 m², ostatní plocha, ostatní komunikace

vše v k. ú. Ústí nad Labem, za kupní cenu ve výši 61.000.000,- Kč od Univerzity Jana Evangelisty Purkyně v Ústí nad Labem, IČ 445 55 601 do vlastnictví statutárního města Ústí nad Labem

Důvodová zpráva:

Statutární město Ústí nad Labem má zájem o odkoupení areálu Univerzity Jana Evangelisty Purkyně (*dále jen „UJEP“*) v Hoření 3083/13 v Ústí nad Labem. Paní primátorka se dne 20. 2. 2018 obrátila na rektora UJEP s písemným dotazem na možné odkoupení objektu č. p. 3083 v ulici Hoření v k. ú. Ústí nad Labem. V žádosti uvádí, že město řeší neustále nedostatek míst v domovech pro seniory a musí zvažovat jejich rozšíření. Doc. RNDr. Martin Balej Ph.D., rektor UJEP, potvrdil písemně dne 22. 2. 2018, že budova č. p. 3083 se nachází ve zbytném majetku UJEP a jsou připraveni v dané záležitosti zahájit jednání.

Kupní cena požadovaná UJEP ve výši 61 mil. Kč byla stanovena dle znaleckého posudku č. 3030-10/2018 provedeného ke dni 27. 3. 2018. Nemovitosti v areálu UJEP v ulici Hoření 3083/13 v k. ú. Ústí nad Labem:

1. pozemek p. č. 4373/10 o výměře 5 708 m², ostatní plocha, jiná plocha,
2. pozemek p. č. 4894/3 o výměře 2 100 m², ostatní plocha, ostatní komunikace,
3. pozemek p. č. 4894/4 o výměře 662 m², ostatní plocha, ostatní komunikace,
4. pozemek p. č. 4894/5 o výměře 3 221 m², ostatní plocha, ostatní komunikace,
5. pozemek p. č. 4895/2 o výměře 3 953 m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Severní Terasa, č. p. 3083, občanská vybavenost,
6. pozemek p. č. 4895/3 o výměře 600 m², ostatní plocha, ostatní komunikace,
7. pozemek p. č. 4895/4 o výměře 342 m², ostatní plocha, jiná plocha,
8. pozemek p. č. 4895/5 o výměře 391 m², ostatní plocha, ostatní komunikace,
9. pozemek p. č. 4895/6 o výměře 327 m², ostatní plocha, ostatní komunikace.

Majetková komise dne 14. 5. 2018 projednávání tohoto bodu přerušila s tím, že požádala doplnit rozbor ekonomiky objektu.

Rozbor ekonomiky areálu UJEP v Hoření 3083/13:

V současnosti v budově UJEP pronajaté prostory:

| | |
|---|----------------|
| 1. VODAFONE, a.s., na dobu určitou do 7. 11. 2021 | 150 000 Kč/rok |
| 2. STEM/MARK a.s.. na dobu neurčitou – 206 m ² za 4 832 Kč/měsíc | 57 984 Kč/rok |
| 3. Vratislav Brabenec, na dobu neurčitou - 85 m ² za 1870 Kč/měsíc | 22 440 Kč/rok |
| 4. Couf & Trapl s.r.o. na dobu neurčitou | 50 000 Kč/rok |
| 5. EVROPA II - umístění telekomunikačního zařízení do 10. 10. 2021 | 100 000 Kč/rok |
| 6. Metropolnet na dobu neurčitou | 10 800 Kč/rok |
| 7. Ing. Blahník na dobu neurčitou - 47 m ² za 1756 Kč/měsíc | 82 532 Kč/rok |

Celkem

473 756 Kč/rok

V současnosti v budově UJEP nepronajaté prostory:

8. Nájemné v ubytovacích prostorách budovy „A“ 95 Kč/osoba /den
→ z toho při zohlednění odpočtu nákladů na energie ve výši cca 40 % 1 400 Kč/m²/rok

Specifikace ubytovací části:

- 12 pokojů na patro, každý se sociálním zařízením x 10 pater = celkem 120 pokojů
- na každém patře je společenská místnost a kuchyňka

UJEP využívá v současné době kromě v současnosti pronajatých prostor areál do 2. patra. Ubytovací část od 3. do 12. patra je v současné době zakonzervována. **Po realizovaném prodeji bude UJEP nadále využívat stávající prostory v areálu Hoření 3083/13 do doby dobudování kampusu univerzity na Klíši (do 4 let). UJEP bude po tuto dobu platit městu roční nájemné ve výši cca 2 100 000 Kč.** Jedná se o prosté nájemné bez energií a služeb, neboť ty si bude UJEP zajišťovat a hradit sám.

Roční nájemné stanovené pro výpočet výnosovou metodou v ZP

| | Ubytovací část | Dílny, sklady | Kanceláře, Učebny | Kuchyně, jídelna | Tělocvičny | Aula |
|---|--------------------------|------------------|-------------------|------------------|------------|------------------|
| Celkem m² | 2 940,00 | 1 094,50 | 2 020,70 | 574,70 | 604,70 | 440,80 |
| Nájemné Kč/m²/rok | 1 400 | 400 | 600 | 700 | 400 | 400 |
| Nájemné Kč/rok | 4 116 000 | 437 800 | 1 212 420 | 402 290 | 241 880 | 176 320 |
| | 4 116 000 | 2 470 710 | | | | |
| Využitelnost | 0,80 % | 0,80 % | | | | |
| Nájemné | 3 292 800 | 1 976 568 | | | | |
| Nájemné celkem | Ubytovací část – kolej | | | | Kč | 3 292 800 |
| | Provozní část univerzity | | | | | 1 976 568 |
| Nájemné celkem za budovu | | | | | Kč | 5 269 368 |
| Venkovní stání OA: 50 stání * 300 Kč/měsíc * 12 měsíců | | | | | Kč | 180 000 |
| Umístění telekomunikačního zařízení | | | | | Kč | 300 000 |
| Nájem celkem za rok: | | | | | Kč | 5 749 368 |

Roční nájemné po odečtení výdajů na provoz budovy kromě energií

| Předmět nájmu | | Ubytovací část | Provozní část |
|--|-----------|--------------------|------------------|
| Nájemné | Kč | 3 292 800 | 1 976 568 |
| Nájemné celkem budovy | | 5 269 368 | |
| Výdaje na provoz budovy v celkové výši cca 2 107 747 Kč - daň z nemovitosti, odpisy, běžné opravy a údržba, pojištění nemovitosti, správa budovy – odhadem s odvoláním na § 32 Vyhlášky č 1997/2014 Ministerstva financí ve výši 40 % nájemného | Kč | - 1 317 120 | - 790 627 |
| Čistý příjem za ubytovací a provozní část | Kč | 1 975 680 | 1 185 941 |
| Čistý příjem celkem za ubytovací a provozní část | Kč | 3 161 621 | |
| Venkovní parkovací stání: 50 * 300 Kč/měsíc * 12 měsíců | Kč | 180 000 | |
| Umístění telekomunikačního zařízení | Kč | 300 000 | |
| Čistý příjem z pronájmů v areálu UJEP celkem za rok | Kč | 3 641 621 | |

Majetková komise dne 4. 6. 2018 doporučila odkoupení za cenu dle znaleckého posudku a Rada města souhlasila usnesením č. 343/18 ze dne 6. 6. 2018. **Přílohou materiálu je rešerše dotačních možností pro město v oblasti nákupu a rekonstrukce nemovitostí.**

Přílohy:

1. Korespondence
2. Výpis KN, snímek KM, ortofotomapa, fotodokumentace, výřez z ÚP
3. Výpis z usnesení MK
4. Znalecké posudky o ceně nemovitosti a o ceně věcného břemene užívání nebytových prostor – pouze elektronicky
5. Rešerše dotačních možností pro město v oblasti nákupu a rekonstrukcí nemovitostí – pouze elektronicky