

### 3. Projednání záměru koupě nemovitého majetku v k.ú. Bašť, LV 438

## Důvodová zpráva

Předkládá: Mgr. Vítězslav Kaliba, MPA - starosta

Datum projednání: 30.07.2019

Obsah předkládaného materiálu: Zastupitelstvu je předkládán k projednání a rozhodnutí záměr pořízení nemovitého majetku – areál bývalého statku v centru obce Bašť. Jedná se o soubor těchto nemovitých věcí:

- pozemku parc. č. st.1/1, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 11 737 m<sup>2</sup>, jehož součástí je objekt k bydlení č.p. 20
- pozemku parc. č. st. 1/2, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 445 m<sup>2</sup>, jehož součástí je jiná stavba bez č.p. /e.č.
- pozemku parc. č. 42/1, ostatní plocha, o výměře 1745 m<sup>2</sup>
- pozemku parc. č. 42/2, trvalý travní porost, o výměře 194 m<sup>2</sup>

vše zapsáno na LV 438, u Katastrálního úřadu pro Stč. kraj, Katastrální pracoviště Praha – východ, pro obec Bašť, katastrální území Bašť. Vše je nyní v majetku jedné fyzické osoby. Majetek není zatížen žádnými právy třetích osob.

Nabízená cena je 1.800,- Kč za m<sup>2</sup>. Při celkové ploše 14 121 m<sup>2</sup> je pak cena za soubor nemovitého majetku 25.417.800,- Kč. K danému souboru nemovitostí je také zpracován znalecký posudek ze dne 16.04.2019 (Příloha č. 1), který určuje cenu předmětných nemovitostí na 25.700.000,- Kč (*str. 27 posudku*).

Zastupitelstvo obce pověřilo na svém jednání dne 05.03.2019 jednáním ve věci záměru odkupu členy Zastupitelstva obce – Mgr. Vítězslava Kalibu, MPA, Václava Žihlu a Martina Svitáka. Od uvedeného jednání proběhlo několik schůzek, vč. prohlídky majetku na místě.

Součástí souboru nemovitého majetku jsou bývalé hospodářské budovy a historická sýpka, která má památkovou ochranu.

Areál tvoří ucelený a uzavřený komplex, který je vhodný pro vytvoření přirozeného centra obce. Areál může nabídnout také dostatečné prostory pro výstavbu Základní školy o adekvátní kapacitě, vč. tělocvičny a jídelny. V areálu mohou vzniknout nové prostory pro občanskou vybavenost a služby, které v naší obci chybí. Mohou vzniknout komerční prostory, které budou obci zajišťovat nejen příjem ve formě nájemného, ale pomohou vytvořit nová pracovní místa přímo v obci. V areálu je také do budoucna počítáno s výstavbou obecního bytového fondu.

**Financování:**

Pro zajištění finančních prostředků na pořízení souboru nemovitostí jsou vedena jednání s Komerční bankou, a.s., u které má obec zřízený běžný bankovní účet a od které již čerpá úvěr na

financování rekonstrukce U Oličů. Předběžně byla obce již bankou prověřena, zda je možné poskytnout úvěr v požadované výši. Předběžné podmínky pro poskytnutí úvěru byly stanoveny: doba splácení 10 let a čerpání úvěru po dobu max. 6 měsíců. Roční úroková sazba se může pohybovat okolo 2 až 3 %, ale pevně bude stanovena až po podání oficiální žádosti o úvěr. Ta byla dne 24.07.2019 Starostou obce podepsána, a to pro úvěr ve výši 25,4 mil. Kč. Zastupitelstvu obce Bašť bude následně, v případě schválení úvěru ze strany banky, předložena k projednání úvěrová smlouva, která bude obsahovat veškeré náležitosti a podmínky. Bez projednání a schválení smlouvy Zastupitelstvem obce, není starosta obce oprávněn takovou smlouvu podepsat. Jako zástava vůči úvěru může sloužit samotný areál.

Financování budoucí revitalizace/výstavby je plánována jako více zdrojová, tj. jak z vlastních či případně úvěrových prostředků, tak z dotačních titulů (EU, SR), ale i prostřednictvím investorů formou PPP projektů.

Vize:

Budoucí areál by měl v maximální možné a akceptovatelné míře splňovat požadavky na šetrnost k životnímu prostředí, a to spolu s požadavkem na nízké provozní náklady. V areálu by tak mohl být uplatněn koncept zelených střech a zelených fasád, rekuperace vzduchu, využívání dešťové vody k užitkovým účelům, solární panely například pro ohřev vody, na volné ploše budou propustné zpevněné povrchy, vhodně umístěna zeleň, která bude celé místo dále odlehčovat a poskytovat stín pro odpočinek.

Pro plánování celkové koncepce areálu budeme usilovat o spolupráci s Českou komorou architektů, s Univerzitním centrem energeticky efektivních budov ČVUT v Praze, které v sobě propojuje výzkumníky ze čtyř fakult ČVUT (stavební, strojní, elektrotechnické a biomedicínského inženýrství) a případně i dalšími odborníky či institucemi v daném oboru. Pro spolupráci lze využít zcela jistě i střední školy se zaměřením na zahradnictví, krajinářství apod.

Z pohledu rozvoje obce, možnosti rozšiřování služeb a tvorby pracovních míst na území obce se koupě areálu jeví jako strategická otázka pro další směřování obce.

Související usnesení: č. 4/004 ze dne 05.03.2019

- Přílohy:
- Příloha č. 1 – Znalecký posudek na cenu
  - Příloha č. 2 – Přehled stávajících úvěrů obce (zpracovaný předsedou FV)
  - Příloha č. 3 – Smlouva o smlouvě budoucí kupní
  - Příloha č. 4 – Smlouva kupní

## Návrh usnesení:

### *Zastupitelstvo obce Bašť po projednání*

- i) *bere na vědomí informace obsažené v důvodové zprávě, zejména pak, že byla dne 24.07.2019 podána u Komerční banky, a.s. žádost o poskytnutí úvěru ve výši 25,4 mil. Kč*
- ii) *schvaluje nákup nemovitého majetku v k.ú. Bašť tvořící areál bývalého statku, tj. pozemky parc. č.: 42/1 o výměře 1745 m<sup>2</sup>, 42/2 o výměře 194 m<sup>2</sup>, st. 1/1 o výměře 11737 m<sup>2</sup> a st. 1/2 o výměře 445 m<sup>2</sup>, zapsaných na LV 438 u Katastrálního úřadu pro Stř. kraj, Katastrální pracoviště Praha – východ, pro obec Bašť, katastrální území Bašť*
- iii) *schvaluje záměr financovat nákup nemovitého majetku dle bodu ii) tohoto usnesení prostřednictvím ekonomicky nejvýhodnějšího úvěru. Pověřuje Mgr. Vítězslava Kalibu, MPA, starostu obce, aby ve věci získání úvěru podal u dalších bank minimálně další dvě žádosti o poskytnutí úvěru a dále jednal o poskytnutí úvěru s bankou, která poskytne ekonomicky nejvýhodnější nabídku. Tyto nabídky budou předloženy na dalším jednání ZO, kde bude následně schválena úvěrová smlouva.*
- iv) *Pověřuje Mgr. Vítězslava Kalibu, MPA, starostu obce, v případě schválení úvěru na financování nákupu nemovitého majetku dle bodu ii) tohoto usnesení, podpisem kupní smlouvy s prodávajícím.*