

Důvodová zpráva

Společnost NEMOTRADE CZ s. r. o., se sídlem Olomouc, tř. Svornosti 1177/57, nabídla městu Břeclav budovu č. p. 3127 na pozemku p. č. st. 500/1, včetně pozemku, v k. ú. Břeclav. Jedná se o bývalou budovu České spořitelny, a. s., na ulici Národních hrdinů 7 v Břeclavi.

Výše uvedené nemovité věci požaduje společnost směnit za budovu č. p. 16 na pozemku p. č. st. 501/1 (městská knihovna na ulici Národních hrdinů 9), včetně pozemku pod budovou, a za budovu č. p. 38 na pozemku p. č. st. 477/1 (bývalý městský úřad na nám. T. G. Masaryka 10), včetně pozemku pod budovou, spolu s pozemky p. č. 3756/14, p. č. 5403, p. č. 416/1 a p. č. 416/4 (pozemky přínaležející k budově bývalého městského úřadu), vše v k. ú. Břeclav.

Vzhledem k tomu, že společnost požaduje získat do vlastnictví významné nemovité věci ve vlastnictví města Břeclav, bylo na základě úkolu vedení města Břeclav provedeno celkové zhodnocení nabídky, které spočívalo v posouzení výhodnosti či nevýhodnosti předmětné směny na základě analýzy nákladovosti a to jak vlastní možné směny, tak případných finančních dopadů pro město Břeclav do budoucna.

Byly zváženy možnosti využití nabízené nemovitosti, přičemž byla provedena prohlídka objektu za účelem předběžné specifikace potřeb na případnou úpravu nabízených prostor. Potřebné úpravy byly posouzeny odborem rozvoje a správy z hlediska reálnosti a bylo provedeno určení předběžné výše nákladů a souběžně statikem posouzena únosnost příslušných podlaží.

Dále bylo zadáno vypracování znaleckých posudků na stanovení ceny obvyklé u nemovitých věcí ve vlastnictví města Břeclav. Taktéž byl vypracován odbornou firmou orientační výpočet předpokládaných provozních nákladů („malý“ energetický audit budovy), přičemž tyto údaje byly porovnány s výdaji hrazenými za spotřebu energií budov ve vlastnictví města Břeclav, jejichž uživatelé by se přesunuli do získaného objektu.

V této souvislosti byly i vyspecifikovány pravidelné příjmy ze stávajících pronájmů prostor v případně směňované budově na nám. T. G. Masaryka 10, které by město v případě směny již nezískávalo.

Veškeré tyto údaje byly shrnuty a jsou uvedeny v tabulce níže.

Cena nemovitostí dle znaleckých posudků	Příjmy/Výdaje v Kč
Bývalá budova ČS - Národních hrdinů 3127/7 (stanoveno znal. posudkem)	38 000 000
Budova městské knihovny - Národních hrdinů 16/9 (stanoveno znal. posudkem)	10 000 000
Administrativní budova - nám. T. G. Masaryka 38/10 s pozemky (stanoveno znaleckým posudkem)	17 500 000

Náklady spojené s úpravou nemovitosti před započítáním užívání (stanoveno nezávislou studií na základě požadavků potenciálních uživatelů)	36 580 000
Předpokládané další jednorázové náklady (samostatně posuzované)	
- rekonstrukce topného systému / kotelny (posouzeno společností TEPLO Břeclav, s.r.o.)	1 800 000

- rekonstrukce datových sítí, EPS a EZS	3 000 000
Celková předběžná bilance teoretických nákladů pro město	51 880 000

K tomu byl odborem majetkovým zjištěn z ekonomických podkladů roční průměrný příjem (z období let 2014 - 2016) získaný pronájmem kancelářských prostor administrativní budovy na nám. T. G. Masaryka 10, který činí 690 tis. Kč ročně, a to ze dvou pater budovy (jedno patro je užíváno městským úřadem). V případě, že by byla komerčně pronajímána celá budova, odbor majetkový provedl výpočet možných příjmů, který by činil cca 1 150 tis. Kč.

V této souvislosti odbor majetkový ještě uvádí, že existuje možnost dalších nákladů, resp. rizik, které nebyly, nebo v této fázi nemohly být, postiženy, a to:

- nebyly vyčíslovány náklady s přestěhováním knihovny a složek úřadu a případné dovybavení movitým majetkem,
- není znám reálný stav podlahového topení (podl. topení cca v polovině objektu),
- není znám reálný stav datových sítí, EPS a EZS (nejsou nyní v provozu a částka ve výše uvedené tabulce vychází v současnosti z optimistického předpokladu),
- město v okolí budovy nedisponuje aktuálně odpovídajícím množstvím parkovacích míst.

Pro informaci odbor majetkový dále uvádí, že studií na úpravu budovy bývalé spořitelny (změny užívání na pracoviště MěÚ Břeclav a knihovnu) se taktéž zabývala Komise rozvoje a územního plánování na svém zasedání dne 26. 2. 2018 s tím, že výsledné usnesení zní: *„Komise doporučuje radě města, aby se případným využitím bývalé budovy České spořitelny dále zabývala, a to také s jinými možnostmi nabytí předmětné nemovitosti, např. společným úsilím města Břeclav s Ministerstvem spravedlnosti“*.

Po předložení všech výše uvedených informací k seznámení a projednání vedením města a konzultaci s odborem ekonomickým, odbor majetkový navrhoval směnu předmětných nemovitých věcí neschválit.

K materiálu je přiloženo:

Příloha č. 1: Ortofotomapa s popisem (1 strana)