



# jednání Zastupitelstva města Ústí nad Labem

dne:

17. 6. 2019

bod programu:

2

věc:

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

důvod předložení:

Nabídka

zpracoval:

Ing. Romana Röhrlová – referentka oddělení evidence majetku ODM

předkládá:

Mgr. Ing. Petr Nedvědický – primátor

projednáno:

Ing. Věra Nechybová – náměstkyně primátora  
Ing. Dalibor Dařílek – vedoucí Odboru dopravy a majetku  
Majetková komise Rady města Ústí nad Labem dne 4. 6. 2018  
Rada města Ústí nad Labem dne 6. 6. 2018 a 3. 6. 2019

přizváni k jednání:

# Návrh na usnesení:

## Zastupitelstvo města po projednání

### A) schvaluje

#### 1. odkoupení

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

#### 2. zdroj financování odkoupení nemovitostí vyjmenovaných v bodě A)1. takto: statutární město Ústí nad Labem uhradí

- a) v r. 2019 20 mil. Kč z přebytku hospodaření r. 2018, nyní rezervovaných na nepředvídané výdaje (výdaje na soudní spory apod.)
- b) v r. 2020 20 mil. Kč z investiční rezervy ve střednědobém výhledu rozpočtu
- c) v r. 2021 21 mil. Kč z investiční rezervy ve střednědobém výhledu rozpočtu

#### 3. rozpočtové opatření k nákupu nemovitostí vyjmenovaných v bodě A)1. k úhradě v r. 2019 takto:

- a) změna stavu na bankovních účtech MmÚ – zapojení volných prostředků ve výši 20 000 tis. Kč
- b) zvýšení investiční části výdajového rozpočtu ODM, sk. č. 03 o částku 20 000 tis. Kč na inv. akci „Nákup nemovitých věcí - areál UJEP Hoření 3083/13“

# Důvodová zpráva:

Univerzita Jana Evangelisty Purkyně (dále jen „UJEP“), IČ 445 55 601, předložila statutárnímu městu Ústí nad Labem opětovnou nabídku na prodej univerzitního areálu v ulici Hoření 3083/13 v Ústí nad Labem.

Možnosti využití tohoto areálu pro město jsou popsány v samostatné příloze materiálu.

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

V současnosti jsou v budově UJEP nájemci:

1. VODAFONE, a.s., na dobu určitou do 7. 11. 2021	150 000 Kč/rok
2. STEM/MARK a.s.. na dobu neurčitou	57 984 Kč/rok
3. Delicomat na dobu neurčitou	54 168 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	21 072 Kč/rok

**Celkem** 444 024 Kč/rok

V současnosti v budově UJEP nepronajaté prostory:

- |   |                            |
|---|----------------------------|
| 8. Nájemné v ubytovacích prostorech budovy „A“                      | 95 Kč/osoba /den           |
| → z toho při zohlednění odpočtu nákladů na energie ve výši cca 40 % | 720 Kč/m <sup>2</sup> /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 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 2 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 sama.

### Roční nájemné stanovené pro výpočet výnosovou metodou ve znaleckém posudku

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

### Roční výnosy za nájemné po odečtení výdajů na provoz budovy kromě energií

Předmět nájmu		Ubytovací část	Provozní část
<b>Nájemné</b>	<b>Kč</b>	<b>3 292 800</b>	<b>1 976 568</b>
<b>Nájemné celkem budovy</b>		<b>5 269 368</b>	
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	<b>Kč</b>	<b>- 1 317 120</b>	<b>- 790 627</b>
<b>Čistý příjem za ubytovací a provozní část</b>	<b>Kč</b>	<b>1 975 680</b>	<b>1 185 941</b>
<b>Čistý příjem celkem za ubytovací a provozní část</b>		<b>3 161 621</b>	
Venkovní parkovací stání: 50 * 300 Kč/měsíc * 12 měsíců		<b>Kč</b>	<b>180 000</b>
Umístění telekomunikačního zařízení		<b>Kč</b>	<b>300 000</b>
<b>Čistý příjem z pronájmů v areálu UJEP celkem za rok</b>		<b>Kč</b>	<b>3 641 621</b>

Majetková komise dne 4. 6. 2018 doporučila odkoupení za cenu dle znaleckého posudku. Rada města dne 6. 6. 2018 usnesením č. 343/18 souhlasila s odkoupením. Zastupitelstvo města dne 20. 6. 2018 nepřijalo usnesení. Rada města opětovně projednala dne 3. 6. 2019.

Přílohy:

1. Nabídka
2. Možnosti využití
3. Usnesení RM č. 348/18 ze dne 6. 6. 2018 a č. 379/15R/19 ze dne 3. 6. 2019
4. Výpis KN, snímek KM, ortofotomapa, fotodokumentace, výřez z ÚP, výpis MK ze dne 4. 6. 2018 – pouze elektronicky
5. Znalecký posudek o ceně nemovitosti – pouze elektronicky
6. Znalecký posudek o ceně věcného břemene užívání nebytových prostor – pouze elektronicky
7. Rešerše dotačních možností pro město v oblasti nákupu a rekonstrukcí nemovitostí – pouze elektronicky