

Lenka Habdasová

Předmět: FW: Žádost o stanovisko - předkupní právo

Důležitost: Nízká

From: Ladislav Vaněk <l.vanek@pribor-mesto.cz>

Subject: RE: Žádost o stanovisko - předkupní právo

Importance: Low

Vážení,

na základě žádosti o stanovisko OBNF k předkupnímu právu k nemovitostí v k. ú. Příbor: pozemek parc. č. 2178/51 orná půda o výměře 1 012 m² a pozemek parc. č. 2178/93 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 140 m² – součástí pozemku je stavba rodinného domu č. p. 1715,

tímto sdělujeme, že ačkoliv se může předkupní právo na dotčené nemovitosti jevit z ekonomického hlediska jako výhodné, neboť následný prodej formou nejvyšší nabídky např. formou aukce (zvážit i riziko spekulativních nabídek) může přinést zisk, avšak nikdo už nemůže zaručit jak vysoký tento zisk bude s ohledem na nutně vynaložené náklady ze strany města. Za OBNF pak lze říci, jak již p. Habdasová ve své žádosti popisuje, že náklady na správu nemovitosti nebudou zanedbatelné i při opomenutí nákladů spojených s převody apod.. Hlavní proměnnou z hlediska těchto nákladů bude doba, než se podaří dům prodat novému majiteli, pokud nebude zvolena jiná forma využití, což se také může stát. Záleží jen na tom, jak se vedení města rozhodne. Musíme tedy upozornit na to, že i náklady na údržbu domu při jeho nevyužívání, jsou nemalé v řádech několika desítek tisíc ročně zejména na vytápění tepelným čerpadlem, kterým je dům vybaven, v závislosti na počasí a nutnosti vytápění, které nelze u takovéto novostavby odstavit. V případě připojení tepelného čerpadla tak ani nelze odpojit dodávku EE, kterou je zapotřebí i z důvodu dalších návazných činností. U plateb za energie je nutno podotknout, že jsou zde stálé měsíční platby. Rovněž bude malá spotřeba vody na udržovací práce. Dále je nutno přepsat přípojky energií a vody na město Příbor a s tím spojená administrativní zátěž a poplatky. Nelze také vyloučit nutné náklady z důvodu nenadálých událostí jako jsou přírodní vlivy apod. a také povinné revizní zprávy. Rovněž náklady na servisní prohlídky prováděné v rámci záruky. Například u tepelného čerpadla předpokládám, že je ještě v záruce a v tomto případě by měla být prováděna záruční kontrola a servis, které jsou prováděny za úplatu. Nutno brát v potaz rovněž náklady na platy pracovníků (také na údržbu pozemku), který bude správu domu zajišťovat a provádět pravidelné kontroly a případně zpřístupňování objektu z různých důvodů. A také platy pracovníků podílejících se na administrativním zpracování koupě a následně navazujících činností. Je evidentní, že čím déle bude nemovitost ve správě města, tím vyšší náklady bude město nuceno zaplatit a snižuje se tak riziko ekonomické výhodnosti prodeje. Jak také uvádí p. Habdasová, je nutno brát v potaz rovněž povinnost převzetí odpovědnosti za vady či nedodělky na nemovitosti a z toho vyplývající povinnosti. Z dokumentace je zřejmé, že u stavby je třeba zajistit mnoho nedodělků zejména v exteriéru nemovitosti, což spíše zájemce odrazuje. Z dokumentace vyplývá, že určité práce byly prováděny také svépomocí ze strany majitelů a je nutno na tyto práce takto nahlížet a počítat s určitou mírou neodborně provedených prací případně nedodělků apod. Zde opět vidíme určité riziko nepředpokládaných vícenákladů. Každé práce a opravy přinášejí také časové nároky, které mohou zapříčinit různé oddalování předání stavby novému uživateli apod. Např. v rámci dokumentace postrádám průkaz energetické náročnosti budovy. Byl vůbec

vypracován? (pravděpodobně asi byl) Při prodeji by měl být předložen novému majiteli. Pokud nebude tak bychom ho museli vypracovat na náš náklad při prodeji a jedná se opět o náklady v řádech několika tisíc. V případě využití předkupního práva na předmětné nemovitosti, bude OBNF nuceno požádat o navýšení rozpočtu, neboť nejsou náklady na tuto položku rozpočtovány. Správou této nemovitosti pak může dojít k přerušení či odložení jiných činností zajišťovaných OBNF, které jsou již naplánovány.

S pozdravem a přáním hezkého dne

Bc. Ladislav Vaněk

vedoucí

odbor bytového a nebytového fondu

Tel.: 556 455 480, 737 192 566

E-mail: l.vanek@pribor-mesto.cz

Městský úřad Příbor

náměstí Sigmunda Freuda 19

742 58 Příbor

Pracoviště:

Jičínská 54, 742 58 Příbor

www.pribor.eu

www.facebook.com/priboroficialni



***** Zanechte historii celé zprávy, urychlíte tím naši vzájemnou komunikaci. *****

***** Zvažte, zda je nutno tuto zprávu vytisknout! Šetřeme naše životní prostředí! *****