

Zastupitelstvo města Mikulov

Materiál pro jednání zastupitelstva města konaného dne 15.7.2020

Bod programu:

Prodej pozemků p. č. 459/1, 459/2, 459/4, 459/5 v k. ú. Mikulov na Moravě, žadatel: PARKING HOUSE s.r.o., IČ: 08006628, se sídlem 1. května 1696/1, 692 01 Mikulov

Přílohy:

- důvodová zpráva
- žádost č. j. MUMI 20010603
- znalecký posudek č. KO 1007/2020
- zveřejnění č. 35/MA-2020
- vyjádření odboru rozvoje a živnostenského podnikání
- vyjádření odboru stavebního a životního prostředí č. 48/2020
- situační plánec, foto (je součástí znaleckého posudku)
- podání č. j. MUMI 20020585 ze dne 10. 6. 2020
- podání č. j. MUMI 20020835 ze dne 12. 6. 2020
- podání č. j. MUMI 20020837 ze dne 12. 6. 2020

Návrh usnesení:

I. varianta:

Zastupitelstvo města rozhodlo prodat nemovité věci v k. ú. Mikulov na Moravě: pozemky p. č. 459/1, 459/2, 459/5 (všechny ostatní plocha), pozemek p. č. 459/4 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č. p./č. ev. (občanská vybavenost), o celkové výměře 2 101 m², kupujícímu (fyz.osoba-jméno, příjmení, bydliště, práv.osoba-jméno, sídlo, IČ), za kupní cenu Kč/m² pozemku, celková kupní cena činí částku..... Kč, s tím, že pozemek p. č. 459/1 v k. ú. Mikulov na Moravě není prodáván celý, tak jak je aktuálně zapsán v Katastru nemovitých věcí, z tohoto pozemku bude před uzavřením kupní smlouvy oddělena část o výměře 1m², zastavěná stavbou jiného vlastníka. Zastupitelstvo města ukládá MPO připravit návrh kupní smlouvy v souladu s tímto usnesením a po odsouhlasení jeho obsahu s budoucím kupujícím předložit tento návrh k projednání radě a následně ke schválení zastupitelstvu města.

II. varianta:

Zastupitelstvo města rozhodlo neprodat pozemky parcely č. p. č. 459/1, 459/2, 459/5 (všechny ostatní plocha) a p.č. 459/4 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez čp/če (občanská vybavenost) v k.ú. Mikulov na Moravě.

Zpracoval:	Odpovídá:	Předkládá:
Mgr. Petr Augustin vedoucí MPO MěÚ dne 7.7.2020	Mgr. Petr Augustin vedoucí MPO MěÚ Mikulov dne 7.7.2020	Rostislav Košťál starosta města Mikulov dne 7.7.2020

Zastupitelstvo města Mikulov dne 15.7.2020 - důvodová zpráva

Žádost o prodej pozemků p.č 459/1, 459/2, 459/4, 459/5 v k.ú. Mikulov na Moravě, žadatel: PARKING HOUSE s.r.o., IČ: 08006628, se sídlem 1. května 1696/1, 692 01 Mikulov

Městu Mikulov byla dne 13.3.2020 doručena žádost č.j. MUMI 20010603, obchodní společnosti PARKING HOUSE s.r.o., o koupi pozemků parcel č. 459/1, 459/2, 459/4 a 459/5 v k.ú. Mikulov na Moravě. Žadatel uvedl, že na výše uvedených pozemcích hodlá vybudovat moderní parkovací dům pod názvem PARKING HOUSE. K žádosti byla přiložena architektonická studie.

Ohledně pozemku parcely č. 459/1 – evidujeme žádost společnosti Limpona s.r.o., o odkup části pozemku o velikosti 1 m², na kterém má přestavek budovy, kterou vlastní. Na základě žádosti bylo provedeno zveřejnění prodeje a byla podána nabídka společností Limpona s.r.o., za částku 12.001,- Kč. Nyní je ve věci připravována kupní smlouva, která bude předložena zastupitelstvu města na zářijovou schůzi.

Žádost společnosti PARKING HOUSE s.r.o., byla předložena radě města, a ta uložila dne 25.3.2020 MPO zajistit znalecký posudek ohledně ceny výše uvedených pozemků.

Znalecký posudek č. KO 1007/2020 ze dne 17.4.2020 byl vyhotoven soudním znalcem Ing.arch. Pavlem Příkrylem, který určil obvyklou (obecnou, tržní cenu) výše uvedených pozemků částkou 20.000.000,- Kč, t.j. 9.514,- Kč za m² pozemku.

Ohledně ceny sděluji, že v souvislosti s žádostí společnosti Limpona s.r.o., byla dále zjišťována cena dotazy u RK.

Realitní kancelář Schmidt Reality s.r.o., uvedla cenu 10 000 až 15 000 Kč/m². Realitní kancelář v minulosti poskytla MPO kopii kupní smlouvy mezi společností Limpona s.r.o. a L. Švajdovou, která se týká prodeje sousedního pozemku p.č. 464/2 o výměře 172 m² za kupní cenu 2 500 000 Kč (tj. 14 535 Kč/m²). V roce 2019 prodávalo Město Mikulov v této lokalitě pozemky p.č. 459/6 a p.č. 459/7 paní L. Švajdové, a to za cenu obvyklou ve 12 000,- Kč/m².

Ve věci byly požádány o vyjádření ostatní odbory města Mikulova:

Odbor stavební a životního prostředí uvedl, že z hlediska funkčního využití je návrh společnosti PARKING HOUSE s.r.o., v souladu s výše uvedeným územně plánovací dokumenty města. Z hlediska prostorového uspořádání se nelze vyjádřit, vizualizace nezohledňuje konfiguraci terénu, není doložena kompletní studie záměru s výškovým osazením ve vztahu k sousedním stavbám.

Odbor rozvoje a živnostenského podnikání uvedl, že z hlediska památkových zájmů v předmětném území navrhovaný záměr zástavby proluky je obecně možný.

Odbor finanční sdělil, že příjem z parkoviště umístěného na pozemcích činil:

- v roce 2019 částku 1.051.244,- Kč,
- v roce 2018 částku 717.459,- Kč.

V souladu s rozhodnutím rady z 18. 5. 2020 byl zveřejněn dne 27. 5. 2020 na Úřední desce MěÚ Mikulov pod č. **35/MA-2020 záměr města prodat** výše uvedené pozemky s tím, že kupní cena požadovaná městem je minimálně 10 000 Kč/m² pozemků. Zájemce byl povinen předložit záměr využití pozemků.

Lhůta k předkládání nabídek skončila dne 12.6. 2020 ve 12 hod. (pátek). Ke zveřejnění byly **doručeny do dne 12.6.2020 tři podání**, která MPO předložilo radě města na její schůzi konané dne 29.6.2020:

Rada města provedla otevření obálek a přijala následující usnesení:

MPO předložil radě města tři podání:

- č. j. MUMI 20020585 (v zalepené neporušené obálce) doručené na MěÚ Mikulov dne 10. 6. 2020, (tj. ve lhůtě stanovené k předkládání nabídek), odesílatel neuveden,
- č. j. MUMI 20020835 (v zalepené neporušené obálce) doručené na MěÚ Mikulov dne 12. 6. 2020, 10:26 hod, (tj. ve lhůtě stanovené k předkládání nabídek), odesílatel neuveden,
- č. j. MUMI 20020837 (v zalepené neporušené obálce) doručené na MěÚ Mikulov dne 12. 6. 2020, 10:36 hod, (tj. ve lhůtě stanovené k předkládání nabídek), odesílatel IVPS Inženýrská výstavba a pozemní stavby s. r. o.,

ke Zveřejnění č. 35/MA-2020 záměru města prodat nemovité věci v k. ú. Mikulov na Moravě pozemky p. č. 459/1, 459/2, 459/5 – ostatní plochy, pozemek parcela č. 459/4 – zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba bez č. p./č. ev., obč. vyb., o celkové výměře 2 101 m² jako celek (nelze podat nabídku k jednotlivým pozemkům). Pozemek p. č. 459/1 v k. ú. Mikulov na Moravě, není prodáván celý, tak jak je aktuálně zapsán v Katastru nemovitých věcí, z pozemku bude před uzavřením kupní smlouvy oddělena část o výměře 1 m².

Po otevření obálky č. j. MUMI 20020585 rada konstatuje, že k uvedenému zveřejnění byla doručena nabídka společnosti PARKING HOUSE s. r. o., IČO: 08006628 se sídlem 1. května 1696/1, 692 01 Mikulov, nabízená kupní cena **11.111 Kč za 1 m²**.

Uvedený způsob využití pozemku: stavba parkovacího domu o třech podzemních podlažích, nadzemní část bytový dům. Společnost nabízí městu odprodej jednoho z pater podzemního parkování za částku 24.400.000 Kč až 26.000.000 Kč, bez DPH. Kapacita míst pro město Mikulov je 52.

Po otevření obálky č. j. MUMI 20020835 rada konstatuje, že k uvedenému zveřejnění byla doručena nabídka p. Štěpána Ballaie, bytem Dobré Pole č. 10, 691 81, Dobré Pole, nabízená kupní cena **12.381 Kč za 1 m²**.

Uvedený způsob využití pozemku: stavba parkovacího domu. Jednalo by se o vícepodlažní dům, který by byl částečně zapuštěný do terénu, a to v intencích možností a v souladu s platnými stavebními předpisy.

Po otevření obálky č. j. MUMI 20020837 rada konstatuje, že k uvedenému zveřejnění byla doručena nabídka společnosti IVPS Inženýrská výstavba a pozemní stavby s. r. o., Jeremiášova 803, Praha 5, nabízená kupní cena **11.200 Kč za 1 m²**.

Uvedený způsob využití pozemku: vybudování polyfunkčního parkovacího domu, s předpokladem minimálně 100 parkovacích míst – nadále jako placené parkoviště a dále komerční plochou přístupnou z ulice 22. dubna.

Rada města rozhodla předložit výše uvedené nabídky k projednání zastupitelstvu města.

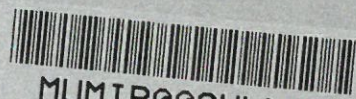
Věc je tedy na základě usnesení rady města předložena k rozhodnutí zastupitelstvu města, podrobnosti jednotlivých nabídek jsou uvedeny v přílohách.

MPO uvádí celkové částky nabídnuté za pozemek:

- **PARKING HOUSE s. r. o., částka 23.344.211,- Kč,**
- **Štěpán Ballai, částka částka, částka 26.012.481,- Kč,**
- **IVPS Inženýrská výstavba a pozemní stavby s. r. o., částka 23.531.200,- Kč.**

Dle ust. § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení, v pl. zn. **záměr obce mj. prodat hmotnou nemovitou věc je obec povinna zveřejnit** na dobu nejméně 15 dnů před rozhodnutím v příslušném orgánu obce vyvěšením na úřední desce obecního úřadu, aby se k němu mohli zájemci vyjádřit a předložit nabídky (jinak je právní jednání neplatné). Zveřejnění záměru nezavazuje obec k realizaci zveřejněné dispozice s obecním majetkem. O zveřejnění záměru dispozice s hmotnou nemovitou věcí obce rozhoduje dle ust. § 102 odst. 3 zákona o obcích rada obce (tzv. „zbytková“ nevyhrazená pravomoc rady), pokud si to nevyhradí zastupitelstvo. Rozhodovat o prodeji hmotných nemovitých věcí je v ust. § 85 písm. a) zákona o obcích vyhrazeno zastupitelstvu obce.

V Mikulově dne 7.7.2020
Zpracoval Mgr. Petr Augustin



MUMIP002YLL3

MĚSTSKÝ ÚŘAD Mikulov 1		Cisto dopor:
Došlo dne:	10 -06- 2020	Zpracovatel: <i>MP</i>
Č.j. MUMI 20	<i>020 535</i>	Ukladací znak:
Příloha:	<i>10</i>	

VYJÁDŘENÍ K ZÁMĚRU ZVEŘEJNĚNÍ Č. 35/MA-2020

Věc: Vyjádření k záměru prodat nemovité věci v k.ú. Mikulov na Moravě.

Předkládá:

PARKING HOUSE s.r.o.
IČO: 08006628
1. května 1696/1, 692 01 Mikulov
jednatel: **Ondřej Zejda**
Email: info@bytymikulov.cz
tel.: +420 608 708 808

nebo: Leoš Richter, tel.: +420 603 230 631

Nabízená kupní cena:

Na základě záměru zveřejněného pod č. **35/MA-2020** nabízí za pozemky, které jsou součástí tohoto záměru, výše uvedená společnost PARKING HOUSE s.r.o., kupní cenu **11.111,- Kč/m²**.

Záměr využití pozemků:

Firma PARKING HOUSE s.r.o. by na záměrem dotčených pozemcích vybudovala **moderní parkovací dům** pod názvem **PARK HOUSE** sloužící veřejnosti a to jak místním občanům, tak hlavně i narůstajícímu počtu turistů mířících za krásami Mikulova. Tím by městu umožnila vyřešit tíživou situaci s parkováním přímo v centru města. Projekt PARK HOUSE počítá se značným navýšením počtu parkovacích míst určených veřejnosti a to ze současných 40 až na cca **100 míst** v nesrovnatelně komfortnějším podzemním parkování. Předběžně je plánováno vybudovat **tři podzemí podlaží** s parkováním vyhrazených pro město, ale pokud to bude technicky a stavebně realizovatelné, je možné uvažovat i s více podzemními podlažími, samozřejmě s vyšším počtem podzemních parkovacích míst.

PARK HOUSE se celkově nese v duchu nadčasové architektury, citlivě zasazené do okolní zástavby a hlavně do celkového historického rázu města Mikulov. Ostatně parkovací dům je navržen i ve vítězném návrhu obnovy náměstí a jeho širšího okolí od studia Kuba a Pilař.

Naším záměrem město Mikulov získá především **moderní parkovací dům**, dle trendů dnešní doby v moderních a pokrokově smýšlejících městech, jež myslí nejen na dnešek, ale mají i rozvojovou vizi do budoucna. Současná samospráva města by tímto krokem pozvedla Mikulov na úroveň nesrovnatelně rozvinutějších českých a zahraničních měst!

Další benefitem tohoto řešení je například možnost zajistit poměrně jednoduše i řešení **parkování pro penziony, hotely a apartmány** v širším centru města Mikulov. Vyřešila by se tím i palčivá otázka, která trápí většinu místních, kdy hosté těchto ubytovacích služeb zabírají parkovací místa místním občanům u jejich rodinných domů.

V rámci rozšíření myšlenek na využití projektu PARK HOUSE je plánováno i zázemí pro **moderní veřejné toalety** splňující nároky 21. století včetně zajištění jejich provozu pro veřejnost.

Dále se nabízí možnost vybudovat v projektu PARK HOUSE i systém **podzemního parkovacího domu pro jízdní kola**, čímž by se opět vyřešila otázka parkování cyklistů v širším centru města. Jednoduše, cyklisté dojedou do centra, kolo nechají v podzemní kolárně a mohou se volně pohybovat po městě, projít si památky, zajít do restaurace apod., bez nutnosti hledat nápisy „cyklisté vítání“.

Parkovací dům pro město Mikulov:

Město Mikulov má **nemalý roční příjem** ze systému parkování právě v centru města již nyní a to na morálně i věkem zastaralém parkovišti v počtu 40 parkovacích míst vybudovaném cca v roce 1960 s běžnými údržbovými úpravami. PARK HOUSE počítá s navýšením tohoto stabilního ročního příjmu pro město Mikulov.

Z výše uvedeného plyne, že firma PARKING HOUSE s.r.o. by vybudovala podzemní parkovací dům PARK HOUSE a následně by jej odprodala městu Mikulov samozřejmě za předem schválenou kupní cenu.

Níže předkládáme pro představu kupní ceny, **hrubou kalkulaci** na vybudování jednotlivých podzemních podlaží, které jsme si mohli v praxi ověřit při budování rezidence Speicher 1826. Samozřejmě při dodržení dnešních zpřísnujících se norem a předpisů, ale hlavně aby takové podzemní parkování ctilo moderní trendy dnešní doby a dbalo na komfort jejich uživatelů.

Hrubá a předběžná kalkulace na nejspodnější podzemní podlaží:

Cca 500.000,-Kč bez DPH / parkovací místo. Za předpokladu, že v nejspodnějším podzemním podlaží se ve studii PARK HOUSE nachází předběžně cca 52 parkovacích míst, pak vybudování tohoto podzemního podlaží vyjde nákladem na **26.000.000,- Kč bez DPH**.

Hrubá a předběžná kalkulace na výše položené podzemní podlaží:

Cca 470.000,-Kč bez DPH / parkovací místo. Za předpokladu, že se v dalších podzemních podlažích bude nacházet opět cca 52 parkovacích míst, pak vybudování tohoto podzemního podlaží vyjde nákladem opět na úctyhodných **24.440.000,-Kč bez DPH**.

A takto bychom mohli pokračovat dále, podle toho kolik podzemních podlaží bychom byli schopni vybudovat, ale také podle toho, kolik je potřeba stanovit kapacitu takového typu parkování pro centrum města Mikulov.

Celkové odhadované náklady na vybudování veřejného parkovacího domu **50.440.000,-Kč bez DPH**.

Bydlení v PARK HOUSE:

Součástí předložené studie firmou PARKING HOUSE s.r.o. k záměru projektu PARK HOUSE je nejen výše zmiňovaný parkovací dům, ale také vybudování bydlení v bytových jednotkách nacházejících se nad podzemním parkováním. Zaplnila by se tím vzniklá proluka, a jak jsem již na začátku záměru zmínil, výsledný objekt ctí architekturu Mikulova a zapadá do celkového rázu města.

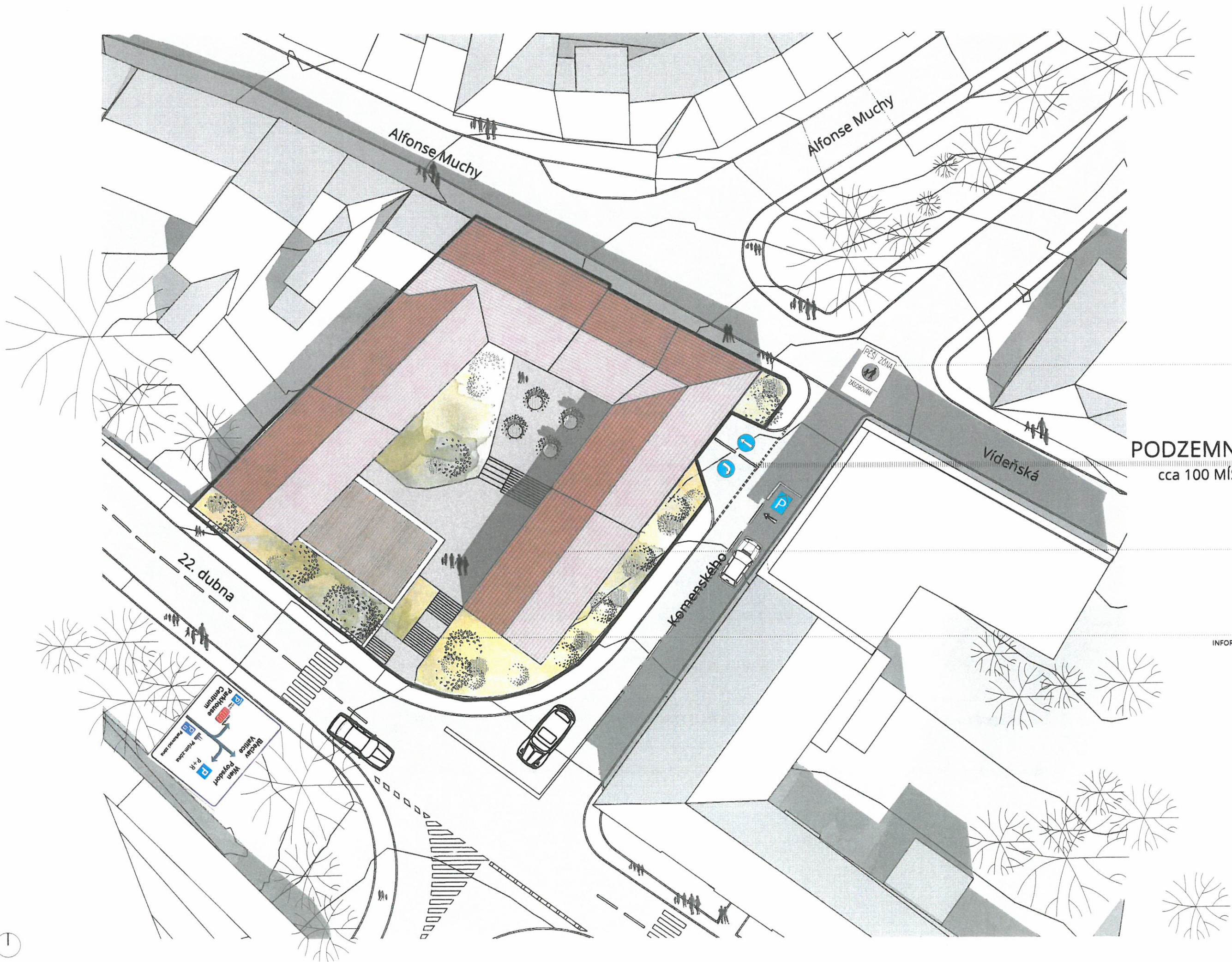
Reference:

Na závěr bych rád poukázal na fakt, že za předkládající společností PARKING HOUSE s.r.o. stojí stejný tým lidí, investiční skupina/developer KOBONA s.r.o., pan Ondřej Zejda, stavební firma BAU SYSTEME s.r.o., pan Leoš Richter a architektonické studio desk architekti, pan Ing. arch. Jakub Děnge, kteří mají v Mikulově za sebou úspěšnou realizaci, troufnu si neskromně napsat, nádherné luxusní rezidence Speicher 1826 na ulici Republikánské obrany a v již rozběhnuté přípravě je neméně luxusní projekt X28 u kruhového objezdu u potravin Billa.

S přátelským pozdravem, za **PARKING HOUSE s.r.o.**

Ondřej Zejda, jednatel.





ZAČÁTEK PĚŠÍ ZÓNY

PODZEMNÍ PARKOVÁNÍ

cca 100 MÍST PRO MĚSTO

NÁSTAVBA
2 NP + PODKROVÍ

VEŘEJNÝ PARTER
INFORMAČNÍ CENTRUM, KOMERCE, VEŘEJNÉ WC



- OBYTNÁ NÁSTAVBA
2 NP + PODKROVÍ
- VEŘEJNÝ PARTER
INF. CENTRUM, KOMERCE
- SOUKROMÉ PARKOVÁNÍ
cca 30 MÍST PRO NÁSTAVBU

MĚSTSKÉ PARKOVÁNÍ

cca 100 MÍST PRO MĚSTO











NÁVRH NA PROJEDNÁNÍ ZÁLEŽITOSTI V RADĚ MĚSTA MIKULOVA

Věc: Žádost o odkoupení pozemku.

Předkládá:

PARKING HOUSE s.r.o.
IČO: 08006628
1. května 1696/1, 692 01 Mikulov
jednatel: **Ondřej Zejda**
Email: info@bytymikulov.cz
tel.: +420 608 708 808

MĚSTSKÝ ÚŘAD Mikulov 1		Číslo dokladu
Došlo dne:	13 -03- 2020	Státní znak
Č.j. MUMI zu	0-10603	Ukládací znak
Příloha:	1/	

nebo: Leoš Richter, tel.: +420 603 230 631

Návrh na projednání:

Na základě předložené studie zpracované architektonickým studiem desk architekti s.r.o., žádáme o odkup pozemků parcelních čísel **459/1, 459/2, 459/4 a 459/5**, to vše na **LV 10001**, v majetku Města Mikulov.

Odůvodnění:

V současné době se na těchto parcelách nachází zastaralé parkoviště v počtu 40 parkovacích míst vybudované cca v roce 1960 s běžnými udržovacími úpravami. Na jedné z parcel se nachází sociální zařízení pro veřejnost, které již nesplňuje požadavky dnešní moderní doby.

Firma PARKING HOUSE s.r.o. by na výše zmíněných pozemcích vybuodovala **moderní parkovací dům** pod názvem **PARK HOUSE** sloužící veřejnosti a to jak místním občanům, tak hlavně i narůstajícímu počtu turistů mířících za krásami Mikulova. Tím by městu umožnila vyřešit tíživou situaci s parkováním přímo v centru města. Projekt PARK HOUSE počítá se značným navýšením počtu parkovacích míst určených veřejnosti a to ze současných 40 až na cca **100 míst** v nesrovnatelně komfortnějším podzemním parkování. PARK HOUSE se nese v duchu nadčasové architektury, citlivě zasazené do okolní zástavby a hlavně do celkového historického rázu města Mikulov. Ostatně parkovací dům je navržen i ve vítězném návrhu obnovy náměstí a jeho širšího okolí od studia Kuba a Pilař.

Počet podzemních podlaží, konkrétní počet parkovacích míst a časový závazek firmy PARKING HOUSE s.r.o. k provozu podzemního parkování pro veřejnost by vyplynul z případného návrhu konkrétních smluvních podmínek, za kterých by město Mikulov bylo ochotno výše uvedené parcely odprodat. Spolu s tímto návrhem, jsme studii podali k projednání i do **Komise výstavby a architektury**, která je poradním orgánem rady města.

Na závěr bych rád poukázal na fakt, že za předkládající společností PARKING HOUSE s.r.o. stojí stejný tým lidí, investiční skupina/developer KOBONA s.r.o., pan Ondřej Zejda, stavební firma BAU SYSTEME s.r.o., pan Leoš Richter a již zmíněné architektonické studio desk architekti, pan Ing. arch. Jakub Denge, kteří mají v Mikulově za sebou úspěšnou realizaci, troufnu si neskromně napsat, nádherné luxusní rezidence Speicher 1826 na ulici Republikánské obrany a v již rozběhnuté přípravě je neméně luxusní projekt X28 u kruhového objezdu u potravin Billa.

S přátelským pozdravem, za **PARKING HOUSE s.r.o.**

Ondřej Zejda, jednatel.

POSOUZENÍ OBVYKLÉ CENY č. KO 1007/2020

Označení nemovitosti: Pozemek parkoviště v Mikulově, ul. Alfonse Muchy

Adresa nemovitosti: Mikulov, ul. Alfonse Muchy

Katastrální údaje: Kraj jihomoravský, okres Břeclav, obec Mikulov, katastrální území Mikulov na Moravě, LV 10001
pozemek parc.č. 459/1, 459/2, 459/4, 459/5



Vlastník: Město Mikulov, Náměstí 158/1, 69201 Mikulov

Účel ocenění: Ocenění je provedeno pro potřebu stanovení kupní ceny podle stavu ke dni 17. 4. 2020

Objednatel ocenění: Město Mikulov , Náměstí 76/1, 692 20 Mikulov

Zhotovitel ocenění: Ing.arch. Pavel Příkryl, Smetanovo nábřeží 1256/19, 690 02 Břeclav, tel. 608 423 044, e-mail: prikryl.arch@seznam.cz

Přílohy znaleckého posudku: Výpis z LV
Mapa oblasti a snímek z katastrální mapy
Výřez z územního plánu
Fotodokumentace
Porovnávané nemovitosti

Vypracováno v Břeclavi dne 21. 4. 2020
Posudek obsahuje 13 stran.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

A. Nález

Situace	
Celkový popis nemovitosti	<p>Předmětem ocenění je pozemek přibližně čtvercového tvaru v Mikulově nacházející se mezi ulicemi Alfonse Muchy a ul. 22. dubna na nároží křižovatky s ulicí Piaristů.</p> <p>Pozemek je užíván ke dni ocenění jako parkoviště s doprovodnými službami (veřejné záchody). Parcela č. 459/2 je opatřena zámeckou dlažbou, na parc.č. 459/4 stojí stavba veřejných záchodů postavená v roce 2001, parcely č. 459/1 a 459/5 tvoří izolační zelen vůči komunikacím, které obepínají pozemek ze tří stran, přičemž pouze severní strana a je v úrovni místní komunikace jihovýchodní a jihozápadní strana pozemku je nad okolními komunikacemi a právě parc.č. 459/1 je svahovitě upravena mezi oběma úrovněmi.</p> <p>Pozemek umožňuje napojení na všechny standardní inženýrské sítě ve městě. Pozemek provozuje společnost TEDOS Mikulov s.r.o., která má nemovitost pronajatu.</p> <p>Z hlediska platného územního plánu je pozemek veden v ploše Cm - celoměstské centrum maximální výškou římsy 4 m nad původním terénem.</p>
Přehled podkladů	<p>Výpis z katastru nemovitosti č.LV 10001 pro k.ú. Mikulov na Moravě získaný dálkovým přístupem podle stavu evidovaného k datu 18.04.2020</p> <p>Kopie katastrální mapy získaná prostřednictvím Nahlížení do katastru podle stavu evidovaného k datu 10.4.2020</p> <p>Prohlídka nemovitosti dne 17. 4. 2020</p> <p>Ústní informace objednatele</p>
Charakteristika obce	<p>Mikulov je významným turistickým městem na hranici s Rakouskem. Centrum města je chráněno jako městská památková rezervace. V blízkosti města se nachází chráněná krajinná oblast biosferická rezervace Pálava. Město je vstupní brána pro zahraniční turisty na cestě z Vidně Brna. Ve městě je železniční stanice, průmysl nezatěžující životní prostředí. Obecně se jedná o město, v němž je o nemovitosti zájem.</p>
Poloha nemovitosti	<p>Jedná se o exponovanou plochu na okraji městské památkové rezervace Mikulov, která v současnosti dobře slouží jako vstupní brána do historického městského centra. Poloha patří k jedním z nejlepších v rámci města.</p>
Nemovitost pronajata	<p>Nemovitost je pronajata dceřinné společnosti.</p>
Způsob užívání	<p>Pozemek je užíván jako veřejné placené parkoviště se službami veřejných záchodů.</p>
Trvalé porosty	<p>Na pozemku se nacházejí běžné trvalé porosty bez významnější hodnoty.</p>
Věcná břemena	<p>Nebyla zjištěna.</p>

B. Ocenění

Ocenění porovnávací metodou

Při ocenění pozemku metodou porovnání jsem pro porovnání vybral realizované prodeje nezastavěných pozemků v rámci centra města. Jednotlivé realizované případy jsou analyzovány v databázi Moises, záznamy jsou v příloze ocenění.

Kvalitou nejpodobnější je záznam 40, který se nachází v těsném sousedství oceňovaného pozemku, a také je časově nejbližší současnosti. Proto jeho hodnotám přiřklám dvojnásobnou váhu.

U jednotlivých případů provádím úpravu ceny koeficientem K_p , jehož hodnotu jsem vypočetl podle následující tabulky:

Výpočet upravujících koeficientů K_p u jednotlivých porovnávaných pozemku

Název	Cena Kč	užitná plocha m ²	Zakl. měř. cena Kč/m ²	upravující koeficienty				Upravující koeficient K_p
				Pramen inf.	Poloha	Využití	Velikosti	
Záznam 40	2 500 000	172	14 535	1,00	1,00	1,10	0,80	0,880
Záznam 41	297 000	66	4 500	1,15	1,10	1,00	0,80	1,012
Záznam 42	2 112 000	259	8 154	1,25	1,10	1,10	0,80	1,210

Porovnávací pozemky:

Záznam 40

Realizovaná cena:	2 500 000,-	Kč
Výměra:	172,00	m ²
Jednotková cena:	14 534,88	Kč/m ²
Koeficient prodejnosti K_p :	0,880	
Upravená jednotková cena:	12 790,69	Kč/m ²
Váha:	2,00	

Záznam 41

Realizovaná cena:	297 000,-	Kč
Výměra:	66,00	m ²
Jednotková cena:	4 500,-	Kč/m ²
Koeficient prodejnosti K_p :	1,012	
Upravená jednotková cena:	4 554,-	Kč/m ²
Váha:	1,00	

Záznam 42

Realizovaná cena:	2 112 000,-	Kč
Výměra:	259,00	m ²
Jednotková cena:	8 154,44	Kč/m ²
Koeficient prodejnosti K_p :	1,140	
Upravená jednotková cena:	9 296,06	Kč/m ²
Váha:	1,00	

Minimální jednotková cena:	4 554,-	Kč/m ²
Průměrná jednotková cena:	9 857,86	Kč/m ²
Maximální jednotková cena:	12 790,69	Kč/m ²
Stanovená jednotková cena (SJC):	9 857,86	Kč/m²

Oceňované pozemky:

Název	p.č.	Výměra
ostatní plocha - zeleň	459/1	567,00 m ²
ostatní plocha - ostatní komunikace	459/2	1 462,00 m ²
zastavěná plocha a nádvoří	459/4	41,00 m ²
ostatní plocha - zeleň	459/5	32,00 m ²
Výměra – celkem (V):		2 102,00 m²

Cena pozemků (V × SJC): 2 102,00 m² × 9 857,86 Kč/m² = 20 721 221,72 Kč

Pozemky – zjištěná cena: 20 721 221,72 Kč

Ocenění porovnávací metodou

Podle informace objednatele je pozemek pronajat městem dceřině společností. Výše nájmu je ve smlouvě uvedena nepřímo, nájemní smlouva je uzavřena pro všechna městská parkoviště, z nájemní smlouvy nelze vyčíslit nájem získaný z oceňovaného pozemku. Podle vyjádření objednatele byl příjem z parkování vztahující se k tomuto pozemku v roce 2019 ve výši 1.051.244 Kč. U provozu parkoviště předpokládám výdaje ve výši 30% příjmu, t.j. 315.373 Kč.

Dosažení příjmu z parkování je v dané lokalitě možno hodnotit jako dlouhodobě trvalé a bezpečné bez pravděpodobnosti větších výpadků, čímž je výnos svoji bezpečností obdobný rezidenčním nemovitostem. Z toho důvodu je možno uvažovat s mírou kapitalizace ve výši 5%.

Výpočet ceny výnosovým způsobem

a) Výměry pronajímáných ploch:			
Ostatních plochy:		m ²	2 102,00
b) Výnosy z pronajímáných ploch (VC):			
Ostatní plochy			
parkoviště	500,00 Kč ×	2 102,00 m ²	Kč/rok
			1 051 000,-
c) Roční náklady na dosažení příjmů:			
Časová cena	C	Kč	0,-
Náklady na provoz		Kč/rok	315 373,-
Výpočet amortizace:			
Úroková míra pro amortizaci	i_A		0,0300
Další předpokládaná životnost		roků	50
Omezit životnost na maximum 30 let	T	roků	30
Amortizace kapitalizovaná na zbytkovou životnost	$\frac{C \times i_A}{(1 + i_A)^T - 1}$	Kč/rok	0,-
Roční náklady celkem	N_R	Kč/rok	315 373,-
Čisté výnosy	$V = VC - N_R$	Kč/rok	735 627,-
d) Výpočet výnosové hodnoty věčnou rentou:			
Úroková míra	i		0,0500
Výnosová hodnota	V/i	Kč	14 712 540,-

C. Rekapitulace

Při posouzení obvyklé ceny nemovitosti kladu důraz na cenu zjištěnou porovnáním, a to zejména z důvodu, že cena zjištěná porovnáním vystihuje cenovou hladinu pozemků v centrální části města, navíc i s ohledem, že cena zjištěná výnosovým způsobem je v daném případě nepřesná zejména z toho důvodu, že není zřejmé, jaké výdaje jsou se ziskem spojeny. Dále je u výnosu problematické, že nemovitost je pronajata dceřinné společnosti, což zpravidla nebývá zárukou dohody obvyklé výše nájemného. Cenu vypočtenou porovnáním dále zaokrouhluji.

Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce
20 000 000,- Kč

Cena slovy: dvacetmilionů Kč

D. Živnostenské oprávnění

Ocenění jsem provedl na základě koncese pro oceňování majetku pro věci nemovité vydané Městským úřadem v Břeclavi dne 15.12.2004 pod č.j. MUBR 14334/2004 OŽÚ/KL/Ro.



Výpis z LV

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.04.2020 11:55:01

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 584649 Mikulov

Kat.území: 694193 Mikulov na Moravě

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A. Územní listy právně vymezené pozemky	Identifikátor	Podíl
Město Mikulov, Náměstí 158/1, 69201 Mikulov	00283347	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B. Měřítko:	Parcelní číslo	Podleprůměr	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
	459/1	567	ostatní plocha	zelen	menší chráněné území, nemovitá kulturní památka, pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci, památkové chráněné území
	459/2	1462	ostatní plocha	ostatní komunikace	menší chráněné území, nemovitá kulturní památka, pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci, památkové chráněné území
	459/4	41	zastavěná plocha a nádvoří		menší chráněné území, nemovitá kulturní památka, pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci, památkové chráněné území
Poznámka ke stavbě: bez čp/če, obč.vyb. stavba státní na pozemku p.č.ú. 459/4					
	459/5	32	ostatní plocha	zelen	menší chráněné území, nemovitá kulturní památka, pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci, památkové chráněné území

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Za obsah

o Změna číslování parcel

geometrickým plánem zak.č.1076 - 159/95 ze dne 13.6.1995.

Příloha č. 1

Parcela: 459/4, Parcela: 459/5

Nemovitosti jsou v územním úvodu, ve kterém byla vydána, evidovány v katastru nemovitostí ČR. Katastrální úřad pro území Břeclav, katastrální pracoviště Břeclav, řad. 104, strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 18.04.2020 12:11:48

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 584649 Mikulov

Kat.uzemi: 694193 Mikulov na Moravě

List vlastnictví: 10001

V kat. uzemi jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

- o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 459/1

Změny a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 Návrh ze dne 22.2.1994.
 POLVZ:216/1994 Z-3800216/1994-736
 Pro: Město Mikulov, Náměstí 158/1, 69201 Mikulov KČIČK: 00283347
- o Kupní smlouva V11 2073/2001 ze dne 26.6.2000. Právní účinky vkladu ke dni 24.1.2001.
 POLVZ:381/2001 Z-3800381/2001-736
 Pro: Město Mikulov, Náměstí 158/1, 69201 Mikulov KČIČK: 00283347
- o Kolaudační rozhodnutí č. 169/2001 ze dne 12.9.2001, právní moc dne 4.10.2001, Č.j.SU: 5940/01-1492/01.PR.
 Geometrický plán č. 1610-169/2001 ze dne 14.8.2001.
 Z-1717/2001-736
 Pro: Město Mikulov, Náměstí 158/1, 69201 Mikulov KČIČK: 00283347

F Vstup kontrovaných půdně ekologických jednotek (PEJ) v katastru - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává správu katastru nemovitostí ČR:
 Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, kod: 704.

Vyhotovili:

Vyhotoveno: 18.04.2020 12:11:48

Čísly úřad geometricky a katastrálně - JSD

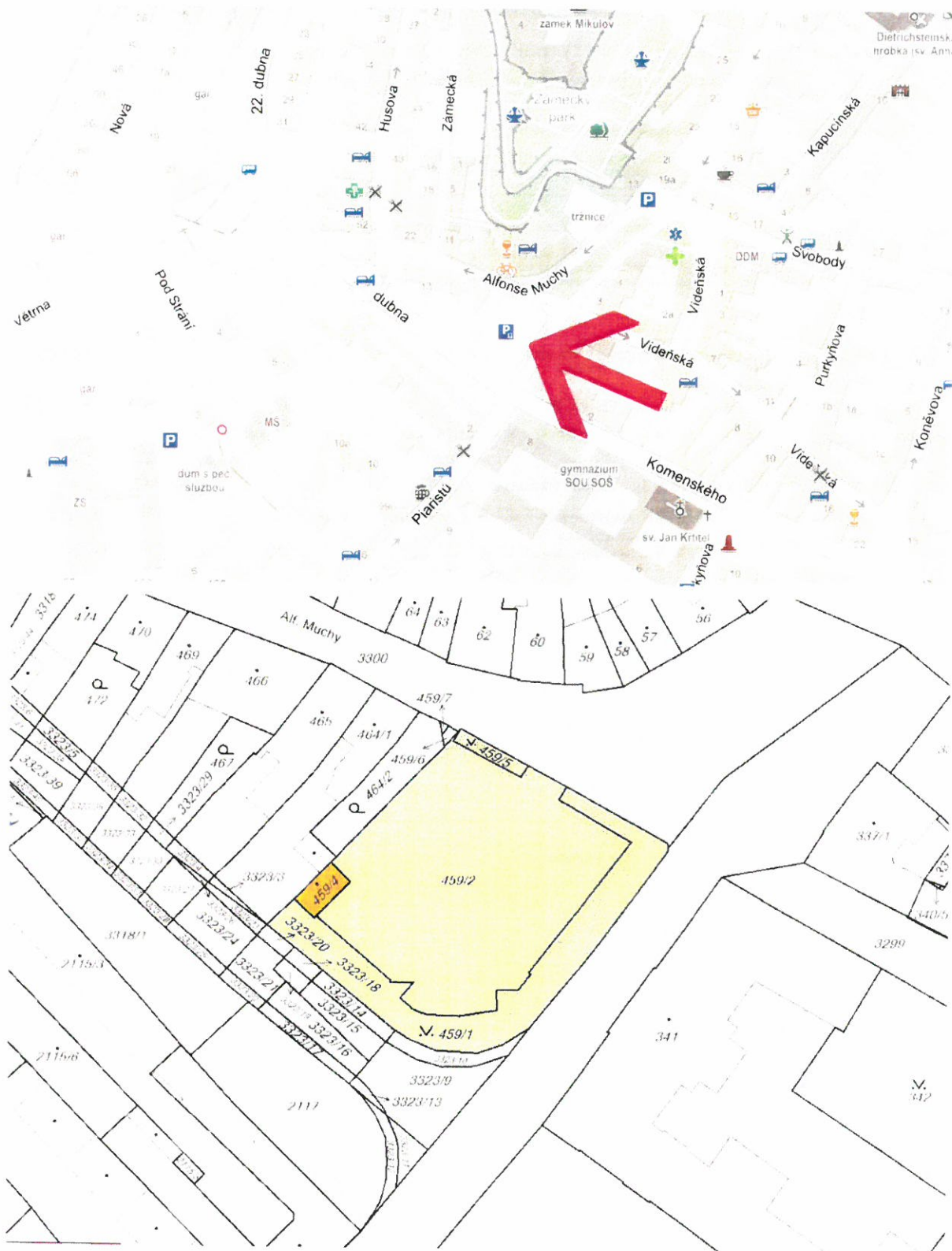
Vyhotoveno: datovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení: FN:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává správu katastru nemovitostí ČR:
 Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, kod: 704.
 strana 7

Mapa oblasti a snímek z katastrální mapy



Výřez z územního plánu



PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ

v členění na současně zastavěné a zastavitelné území obce a volné (nezastavitelné) území - krajiny

FUNKČNÍ VYUŽITÍ PLOCH V SOUČASNĚ ZASTAVĚNÉM A ZASTAVITELNÉM ÚZEMÍ : ZÁVAZNÁ ČÁST		FUNKČNÍ TYPY SMĚRNÁ ČÁST	
STABILIZOVANÉ ÚZEMÍ	ROZVOJOVÉ ÚZEMÍ A TRANSFORMAČNÍ ÚZEMÍ (ZÁVAZNÁ FUNKČNÍHO VYUŽITÍ PLOCH)		
	/t revitalizace a rekonstrukce /c extenzivní zástavba /7 max.výška římsy nad původním terénem /X opatření z hlediska ZP (zákon č.17/1992 Sb.) I-X opatření z hlediska ZP - ochrana proti hluku 3 identifikační číslo lokality dle schváleného ÚPN 3A rozdělení schválené lokality na díly 3 ^o změna rozsahu schválené lokality 1.51 identifikační číslo lokality dle změny č.1		Funkčním typem je upřesněno využití plochy. Funkce vyjádřena velkým písmenem je závazná. Funkční typ vyjádřený malým písmenem je směrný. Směrný funkční typ lze měnit na základě podrobnější územně plánovací dokumentace, podrobnějšího územně plánovacího podkladu nebo územním rozhodnutím. Pro funkční typ upřesněný územním rozhodnutím je třeba dodržet stanovené regulativy.
	SMÍŠENÁ CENTRÁLNÍ FUNKCE - C smíšená centrální funkce je zvláštní případ obytného území s vysokou pestrou skladbou činností, dějů a zařízení místního, celoměstského a nadměstského dosahu		Cm celoměstské centrum
	BYDLENÍ - B obytné území zahrnuje činnosti, děje a zařízení související bezprostředně s bydlením		Br bydlení v rodinných domech Bd bydlení v bytových domech Bv smíšená zóna - bydlení, občanské vybavení a služby bez negativního dopadu na obytné prostředí
	OBČANSKÉ VYBAVENÍ - O území občanské vybavenosti je určeno k uskutečňování činností a zařízení poskytujících některé vybrané služby, zejména maloobchodní zařízení, služby zdravotnické, vzdělávací, kulturní, sociální péče, a to zejména v uzavřených areálech		Oc zařízení kulturní, církevní a pietní Od distribuce, stravování, ubytování Oš školská zařízení a zařízení pro výchovu mládeže Ov zařízení veřejné správy, administrativy Oz zdravotnická zařízení a zařízení sociální péče
	SMÍŠENÁ FUNKCE BYDLENÍ A OBČANSKÉ VYBAVENÍ - BO území je určeno pro bydlení a občanské vybavení bez určení převažující funkce, které se nesmí navzájem obtěžovat nad přípustnou míru		
	SPORT A REKREACE - R území určené k umísťování činností, dějů a zařízení sloužících k uspokojování sportovních a rekreačních potřeb občanů RV závazně vymezené areály vinných sklepů tradičního měřítka bez polyfunkčního využití		Rs sportovní zařízení - venkovní aktivity Rh sportovní zařízení - vnitřní aktivity (haly) Rs,h sportovní zařízení - venkovní a vnitřní aktivity (haly) Rk přírodní koupaliště Rv vinné sklepy Rss střešnice

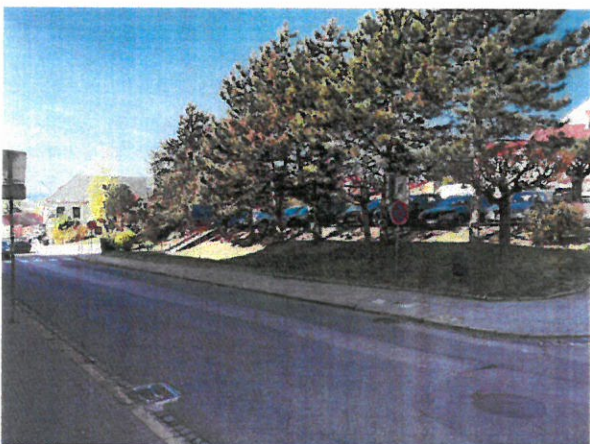
Fotodokumentace



Pohled z ulice Alfonse Muchy



Celkový pohled ze severní strany



Vysvahovaná parcela č. 459/1



Nároží v ústí ulice Alf. Muchy



Pohled z ulice 22. dubna



Budova veřejných záchodů na parc.č. 459/5

Porovnávání nemovitosti

Záznam k zařazení do databáze MOISES

40

38

Tento záznam zatím nebyl zařazen do centrální databáze systému MOISES.

Segment

Typ	8	Material	0
Podtyp	1	Fyz. op.	0
Speciální	1	Mor. op.	

Časové údaje

Délka obchodu (měsíce):	06
Obchod proběhl dne:	14.5.2019
Záznam vypracován dne:	18.4.2020

Základní charakteristiky nemovitosti:

Nezastavěný stavební pozemek v centrální části MPR Mikulov. Pozemek je rovinný v ulici Alfonse Muchy. Jedná se o velmi atraktivní polohu v rámci centrální historické části města. Pozemek umožňuje výstavbu vnitřního řadového domu maximálně patrového s podkrovím.

Poloha

Okres	BV	Statut
Obec		
Katastr. území		
Počet obyvatel		
Zóna	Centrum	
Poloha v zóně	nejlepší	
Adresa nemov.	Alfonse Muchy	

Rozměrové a cenové charakteristiky

Stavby :

Popis	Váha	PP	UP	JCPP	JCUP

Celková cena staveb: Kč

Pozemky :

Popis	SC	Výměra	USC
staveb.pl.		172	14 534

Celková cena pozemků: 2 500 000 Kč

Ceny

Cena administrat.	Kč
- dle cen. předpisu	
Cena administr.II:	Kč
- dle cen. předpisu II:	
Cena tržní	2 500 000 Kč



a) Obchodovaná cena: Ověřená, jistá
 5) Svou nepřímou (zprostředkovanou) účastí u realizace tohoto obchodního případu osvědčuji dosaženou obchodovanou cenu. Je mi známa i kupní cena uvedená v kupní smlouvě, která je s obchodovanou cenou totožná.

Stáří objektu :

Autorizační podpis a razítko odhadce:

Potvrzuji, že všechny zde uvedené údaje jsou pravdivé.

Ing.arch. Pavel Příklad

Záznam k zařazení do databáze MOISES

41

38

Tento záznam zatím nebyl zařazen do centrální databáze systému MOISES.

Segment			
Typ	8	Material	0
Podtyp	1	Fyz. op.	0
Speciální	1	Mor. op.	

Časové údaje	
Délka obchodu (měsíce):	06
Obchod proběhl dne:	8.10.2018
Záznam vypracován dne:	18.4.2020

Základní charakteristiky nemovitosti:
 Původně veřejný pozemek, který byl přikoupen jako pozemek pro zahrádku k restauračnímu provozu vedlejšího domu. Jedná se o atraktivní polohu v rámci historického jádra města.

Poloha		
Okres	BV	Statut město
Obec		Mikulov
Katastr. území		Mikulov
Počet obyvatel		0
Zóna		Centrum
Poloha v zóně		nejlepší
Adresa nemov.		Kostelní náměstí

Ceny	
Cena administrat.	Kč
- dle cen. předpisu	
Cena administr.II:	Kč
- dle cen. předpisu II:	
Cena tržní	297 000 Kč



a) Obchodovaná cena: Ověřená, jistá
 2) Svou přímou účastí u realitace tohoto obchodního případu osvědčují dosaženou obchodovanou cenu. Je mi známa i kupní cena uvedená v kupní smlouvě, která je s obchodovanou cenou totožná.

Rozměrové a cenové charakteristiky					
Stavby :					
Popis	Váha	PP	UP	JCPP	JCUP
Celková cena staveb:					Kč
Pozemky :					
Popis	SC	Výměra	USC		
staveb.pl.		66	4 500		
Celková cena pozemků:					297 000 Kč

Stáří objektu :

Autorizační podpis a razítko odhadce:

Potvrzují, že všechny zde uvedené údaje jsou pravdivé.

Ing.arch. Pavel Příkryl

Záznam k zařazení do databáze MOISES

42

38

Tento záznam zatím nebyl zařazen do centrální databáze systému MOISES.

Segment

Typ	8	Material	0
Podtyp	1	Fyz. op.	0
Speciální	2	Mor. op.	

Časové údaje

Délka obchodu (měsíce):	06
Obchod proběhl dne:	12.10.2017
Záznam vypracován dne:	19.4.2020

Základní charakteristiky nemovitosti:

Pozemek nacházející se v ulici 22. dubna, který je veden v kultuře zahrada, avšak je určen podle územního plánu k zástavbě jako pozemek smíšené funkce centra. Pozemek je oproti komunikaci 22. dubna o cca 1,3 m výše.

Ceny

Cena administrat.	Kč
- dle cen. předpisu	
Cena administr.II:	Kč
- dle cen. předpisu II:	
Cena tržní	2 112 000 Kč



a) Obchodovaná cena: Ověřená, jistá
 5) Svou nepřímou (zprostředkovanou) účastí u realizace tohoto obchodního případu osvědčují dosaženou obchodovanou cenu. Je mi známa i kupní cena uvedená v kupní smlouvě, která je s obchodovanou cenou totožná.

Poloha

Okres	BV	Statut	město
Obec		Mikulov	
Katastr. území		Mikulov	
Počet obyvatel		0	
Zóna		Centrum	
Poloha v zóně		průměrná	
Adresa nemov.		22. dubna	

Rozměrové a cenové charakteristiky

Stavby:

Popis	Váha	PP	UP	JCPP	JCUP

Celková cena staveb: Kč

Pozemky:

Popis	SC	Výměra	USC
zahrada		259	8 154

Celková cena pozemků: 2 112 000 Kč

Stáří objektu:

Autorizační podpis a razítko odhadce:

Potvrzuji, že všechny zde uvedené údaje jsou pravdivé.

Ing.arch. Pavel Příkryl

Město Mikulov
Městský úřad Mikulov

ZVEŘEJNĚNÍ č. 35/MA-2020

Nemovitá věc určená k prodeji

Město Mikulov zveřejňuje dle ust. § 39. odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v plat. zn. **záměr prodat nemovité věci v k.ú. Mikulov na Moravě** zapsané u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav na listu vlastnictví č. 10 001 (v lokalitě mezi ul. 22. dubna a Alfonse Muchy):

– pozemky p. č. 459/1, 459/2, 459/5 ostatní plochy, pozemek parcela č. 459/4 – zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba bez čp/če, obč.vyb., o celkové výměře 2101 m² jako celek (nelze podat nabídku k jednotlivým pozemkům). (Pozemek p.č 459/1 v k.ú. Mikulov na Moravě. není prodáván celý, tak jak je aktuálně zapsán v Katastru nemovitých věcí, z pozemku bude před uzavřením kupní smlouvy oddělena část o výměře 1 m²).

Kupní cena požadovaná městem je **minimálně 10.000 Kč/m²** pozemku. Záměr je zveřejněn na základě žádosti č.j. MUMI 20010303 ze dne 13.3.2020.

Zájemce je povinen předložit záměr využití pozemků.

K tomuto záměru je možné se vyjádřit a podat písemné nabídky v zalepené obálce na adresu Městský úřad Mikulov, Náměstí č. 158/1, 692 01 Mikulov s označením „**ZVEŘEJNĚNÍ č. 35/MA-2020 – NEOTVÍRAT**“ v termínu nejpozději **do 12 hod. dne 12. 6. 2020** (pátek).

Město Mikulov dále sděluje, že v rámci projednání prodeje v orgánech obce a při případném uzavření kupní smlouvy budou zpracovány osobní údaje zájemce o nabízené nemovité věci. Bližší informace je možné získat na webových stránkách města Mikulov <http://www.mikulov.cz/mesto-mikulov/ochrana-osobnich-udaju-gdpr/>.

Zveřejnění záměru bylo schváleno Radou města Mikulov na její schůzi dne 18. 5. 2020 usnesením č. 12. (bod. 6.).

27. 05. 2020
VYVĚŠENO DNE
15. 06. 2020
SEJMUTO DNE

Město Mikulov
Městský úřad Mikulov
odbor majetkoprávní
-2-
Mgr. Petr Augustin
vedoucí majetkoprávního odboru

Městský úřad Mikulov
Městský úřad Mikulov
15. 06. 2020

Příloha č. 1. – Zveřejnění č. 35/MA-2020





Městský úřad Mikulov

odbor rozvoje a živnostenského podnikání

Náměstí 1, 692 20 Mikulov

Č. j.:

vyřizuje: Ing. Hromek, tel. 519 444 514

e-mail: hromek@mikulov.cz

V Mikulově dne 18.03.2020

Městský úřad Mikulov

odbor majetkoprávní

Náměstí 1

692 20 Mikulov

Vyjádření k žádosti: **Mikulov, parkoviště Komenského – žádost PARKING HOUSE, s.r.o.**

Městský úřad Mikulov ORŽP byl požádán o vyjádření k žádosti společnosti PARKING HOUSE, s.r.o., sídlem 1. května 1696/1, Mikulov, o odkoupení nemovitých věcí ve vlastnictví Města Mikulov – pozemků parc. č. 459/1, 459/2, 459/4 a 459/5 v k. ú. Mikulov na Moravě. Dle vyjádření žadatele zamýšlí na uvedených pozemcích provést novostavbu parkovacího domu. Jednalo by se o výstavbu na místě původních historických objektů zaniklých někdy po roce 1945.

Předmětné pozemky se nachází na území Městské památkové rezervace Mikulov. Vzhledem k tomu, že předmětné pozemky byly v minulosti zastavěny, je z hlediska památkových zájmů v předmětném území navrhovaný záměr zástavby této proluky obecně možný.

Ing. Josef Hromek

odborný pracovník

agendy památkové péče



Městský úřad Mikulov odbor stavební a životního prostředí

Náměstí 1, 692 01 Mikulov
tel.: 519 444 555, fax: 519 444 500

SPIS. ZN.:	STZI/10807/2020/PROI
Č. J.:	MUMI 20014769
VYŘIZUJE:	Irena Prochásková
TEL.:	519444509
E-MAIL:	prochaskova@mikulov.cz
DATUM:	30.04.2020

Město Mikulov,
Majetkoprávní odbor
Náměstí č.p. 158/1
692 01 Mikulov na Moravě

Vyjádření z hlediska územního plánu k pozemku v katastrálním území Mikulov na Moravě č. 48/2020

D).

Městský úřad v Mikulově, odbor stavební a životního prostředí, jako příslušný úřad územního plánování dle ustanovení § 6 odst. 1) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), v souladu s ustanovením § 154 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, na základě Vaší žádosti ze dne 11.03.2020 tímto potvrzuje, že pozemky parc. č. **459/1, 459/2, 459/4, 459/5** v katastrálním území **Mikulov na Moravě** se nachází v území určeném v souladu se schváleným **Územním plánem sídelního útvaru Mikulov - Změny č. 1** ze dne 13.09.2001, k následujícímu využití: **Cm - městské centrum s převažující městskou a nadměstskou vybaveností se zachováním stávajícího podílu bydlení**
Výškový limit 4 m po římsu.

II).

V návrhu Územního plánu Mikulov, jenž je v současné době ve fázi návrhu pro opakovaně veřejně projednání, jsou výše uvedené pozemky vedeny v plochách „SC“ – **plochy smíšené, centrální**

<i>Hlavní využití</i>	Není stanoveno.
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none">– pozemky staveb pro bydlení.– pozemky staveb veřejného občanského vybavení– pozemky vinných sklepů– pozemky staveb občanského vybavení komerčního malého (obchodní zařízení do velikosti 800 m² prodejní plochy, ubytovací zařízení - hotely, hotel garni, penzion,), turistické infrastruktury, nerušící drobné a řemeslné výroby– pozemky dalších souvisejících staveb a zařízení (např. doplňkové stavby ke stavbě hlavní, hospodářské stavby, přístřešky, altány...)– pozemky související dopravní a technické infrastruktury– pozemky veřejných prostranství, sídelní zeleně, víceúčelová hřiště, dětská hřiště, drobná architektura
<i>Nepřípustné</i>	<ul style="list-style-type: none">– pozemky staveb a zařízení, které nesouvisí s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím– pozemky staveb a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
<i>Podmíněně přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none">– obchodní zařízení do velikosti 1200 m² prodejní plochy ve vícepodlažním objektu odpovídajícímu charakteru území současně se zajištěním parkování

	<p>v objektu</p> <p>– pozemky stávajících staveb pro bydlení je možno změnit na smíšené využití za podmínky, že minimálně v jednom podlaží nebo podkroví bude zachováno bydlení</p>
<i>Podmínky prostorového uspořádání</i>	<p>U ploch, které se nachází v <u>území zásadního nebo doprovodného významu pro ochranu hodnot</u>, respektovat podmínky ochrany - viz kap. 2.2.1</p> <p><i>Stabilizované plochy:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ řešit hledisko nenarušení obrazu města (panorama) a krajinného rázu ○ výšková regulace zástavby: není stanovena, na území MPR se řídí Výnosem MK ČSR čj. 7.646/82-VI/1 ze dne 13. 4. 1982 o prohlášení historického jádra města Mikulova za památkovou rezervaci ○ intenzita využití pozemku: není stanovena, na území MPR se řídí Výnosem MK ČSR čj. 7.646/82-VI/1 ze dne 13. 4. 1982 o prohlášení historického jádra města Mikulova za památkovou rezervaci <p><i>Plochy změn a přestaveb:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ plochy změn nejsou navrhovány ○ plochy přestaveb viz. <i>Další podmínky pro plochy přestaveb</i>

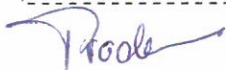
i.č.	Další podmínky pro plochy přestaveb
P1	<ul style="list-style-type: none"> • dopravní obsluhu řešit z ulice Alfonze Muchy • řešit napojení na stávající technickou infrastrukturu • výšková regulace zástavby: 2NP + podkroví • intenzita využití pozemku: není stanovena • řešit podmínky ochrany MPR • v prostoru MPR Mikulov budou stavby realizovány na původním půdoryse a v původních objemech • zamýšlené stavební záměry konzultovat s dostatečným předstihem (již ve fázi jejich návrhu) s orgány archeologického památkového dohledu • řešit podmínky ochrany CHKO a Natura 2000 – ptačí oblast Pálava

Z hlediska funkčního využití je návrh společnosti PARKING HOUSE s.r.o. v souladu s výše uvedenými územně plánovacími dokumentacemi města.

Z hlediska prostorového uspořádání se nelze vyjádřit, vizualizace nezohledňuje konfigurace terénu, není doložena kompletní studie záměru s výškovým osazením ve vztahu k sousedním stavbám.

Městský úřad Mikulov

odbor stavební
a životního prostředí
-1-



Irena Prochásková
odborný zaměstnanec

Obdrží:

Město Mikulov, Majetkoprávní odbor, Náměstí č.p. 158/1, 692 01 Mikulov na Moravě



MUMIP002YKOV

ZVEŘEJNĚNÍ

č. 35/MA - 2020 NEOTVÍRAT

MĚSTSKÝ ÚŘAD Mikulov 1		Císlo dopor:
Došlo dne:	12 -06- 2020	Zpracováno: MPO
Č.j. MUMI 20	020/35	Ukládáno vok:
Příloha:	1/0	10,26 (Hod)

Městský úřad Mikulov
Náměstí 158/1
692 01 Mikulov

V Mikulově dne 12.6. 2020

Nabídka ra odkup pozemků

Vážení,

na základě ZVEŘEJNĚNÍ č. 35/MA-2020, vyvěšeného dne 27.5. 2020, na základě kterého Město Mikulov zveřejnilo záměr prodat nemovité věci v k.ú. Mikulov na Moravě, a to pozemky, zapsané v katastru nemovitostí, vedením Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, KP Břeclav na LV č. 10001, parc. č. 459/1, parc. č. 459/2, parc. č. 459/5 a pozemek parc. č. 459/4, jeho součástí je stavba bez č.p./č.e. o celkové výměře 2101 m², Vám tímto předkládám nabídku na odkoupení těchto pozemků.

Za výše uvedené pozemky Vám tímto nabízím částku ve výši 12.381,- Kč/m².

Z hlediska Vašeho požadavku na specifikaci záměru využití pozemků Vám sděluji následující.

Záměrem pro využití předmětných pozemků je výstavba parkovacího domu pro parkování osobních automobilů.

Záměr výstavby parkovacího domu v dané lokalitě je v souladu s platnou územně plánovací dokumentací města Mikulov. Tento záměr souvisí přímo s potřebou řešit dopravu v klidném centru města, přičemž při realizaci předpokládáme takové architektonické provedení, aby nenarušoval ráz historického jádra města. Historické centrum nemá v současnosti dostatečné kapacity pro parkování automobilů návštěvníků města, kdy tyto často blokují dopravu a uvnitř historického jádra působí poněkud rušivě. Dle našeho názoru je tedy nanejvýš potřebné vytvořit nové záchytné parkoviště, které by bylo z centra dostupné a sloužilo jeho návštěvníkům.

Pokud se jedná o samotnou realizaci parkovacího domu, předpokládáme, že by se jednalo o vícepodlažní dům, který by byl částečně zapuštěný do terénu, a to v intencích možností a v souladu s platnými stavebními předpisy, jako i předpisy zajišťujícími ochranu životního prostředí. Výška domu by pak byla navržena tak, aby nevyčníval nad okolní stavby a architektonické zpracování předpokládáme realizovat v souladu s okolními budovami za účelem zachovat stávající ráz historického jádra města.

Naším cílem je maximální možné využití prostoru pro umístění co nejvíce osobních automobilů. V případě, že by ze strany Města Mikulov vznikl požadavek na umístění jakékoli doplňkové služby v rámci zamýšleného domu, tomuto bychom se zcela jistě nebránili.

Pokud se jedná o subjekt, který by měl být nabyvatelem předmětných nemovitých věcí, k tomuto sděluji, že tuto nabídku podávám jako fyzická osoba Štěpán Ballai, iniciály viz.

níže, nicméně v případě, že by měla být tato moje nabídka vybrána jako nejvýhodnější, jsem připraven obratem založit novou obchodní korporaci, jejímiž rovnodílnými společníky bych byl já, Štěpán Ballai, nar. 27.11.1974, bytem Dobré Pole č.10, PSČ: 691 81 a dále Ing. Richard Skoumal, nar. 19.12.1967, bytem Štěpařská 20, Praha 5, PSČ 152 00, za účelem, aby nabyvatelem těchto nemovitých věcí byla tato nová obchodní korporace.

Tato varianta založení nové obchodní korporace je z mého pohledu pro daný záměr nejvhodnějším řešením, neboť by se jednalo o subjekt nezatížený jakoukoli minulostí, jehož jediným účelem by byla výstavba a následné provozování předmětného parkovacího domu.

Nicméně pokud by tato moje nabídka měla být vybrána jako nejvýhodnější, avšak Město Mikulov by nesouhlasilo s převodem předmětných nemovitých věcí na výše předvídanou obchodní korporaci, uvádím, že mám zájem o nabytí vlastnického práva k předmětným pozemkům i jako fyzická osoba, Štěpán Ballai, iniciály viz. výše.

V případě jakýchkoli dotazů či nejasností mě prosím neváhejte kontaktovat. Níže uvádím veškeré moje kontaktní údaje.

Štěpán Ballai



bytem: Dobré Pole č.10, PSČ: 691 81
mail: stepanballai@icloud.com
mobil: 723 126 994



IVPS Inženýrská výstavba a pozemní stavby s.r.o.

Nádražní 271, 253 01 Hostivice

IC: 242 57 311

www.ivps.cz



MUMIP002YKJK

MĚSTSKÝ ÚŘAD Mikulov 1		Číslo doporučení	
Došlo dne: 12-06-2020	Průběh MPD	UKládací značka	36 W.
Č.j. MUMI 20..... 220 P37	Příloha: 7P		10

Zveřejnění č. 35/MA-2020-NEOTEVÍRAT

Městský úřad Mikulov

Náměstí č. 158/1

692 01 Mikulov

Městský úřad Mikulov
Náměstí č. 158/1
692 01 Mikulov

Věc: Nabídka na odkup pozemků na základě zveřejnění č. 35/MA-2020

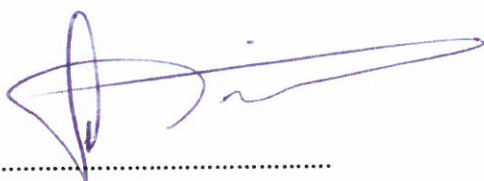
Tímto projevujeme zájem odkoupit pozemky p.č. 459/1, 459/2, 459/5, 459/4, tedy celý soubor nabízených pozemků, včetně objektů na nich stojících, dle výše uvedeného zveřejnění.

Za uvedený soubor nemovitostí nabízíme celkovou kupní částku 23 531 200,- Kč (dvacet-tři-milionů-pětset-třicet-jedna-tisíc-dvěstě-korun-českých).

Nabídku podáváme se záměrem vybudovat polyfunkční parkovací dům, s předpokladem minimálně 100 parkovacích míst – nadále jako placené parkoviště a dále komerční plochou přístupnou z ulice 22. dubna.

Pro případné projednání naší nabídky, jsme připraveni připravit hmotovou studii objektu.

V Mikulově dne 12.6.2020



.....
Bc. Pavel Siváň – Jednatel
IVPS Inženýrská výstavba a pozemní stavby s.r.o.
Jeremiášova 803, Praha 5
Doručovací: Nádražní 271, 253 01 Hostivice
IČ: 242 57 311
sivan@ivps.cz
605 137 455