

Důvodová zpráva

1. Název problému a jeho charakteristika

Prodej nemovitostí na adrese Klatovská tř. 180, tj. domu Jižní Předměstí, č. p. 1795, na pozemku parc. č. 8345 a pozemků parc. č. 8345 a parc. č. 8346, vše v k. ú. Plzeň.

2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Město Plzeň je vlastníkem budovy Klatovská tř. 180, Jižní Předměstí, č. p. 1795, objekt bydlení, na pozemku parc. č. 8345 a pozemků parc. č. 8345 o výměře 267 m², zastavěná plocha a nádvoří, a parc. č. 8346 o výměře 439 m², zahrada, vše v k. ú. Plzeň.

Dům je zařazený do skupiny 2 Seznamu Bytové politiky města Plzně (domy vhodné pro další nakládání – prodej či směnu).

Správcem nemovitostí je Obytná zóna Sylván a.s.

Popis nemovitosti:

Počet bytů: 4 (0+1, 2+1, 3+1 a 4+1), obsazen je pouze 1 byt, zbývající 3 jsou volné.

Počet nebytových prostorů: 1 garáž (pronajatá)

Jedná se o částečně podsklepený objekt s přízemím, dvěma patry a zčásti půdním prostorem. Objekt je zhotoven z cihlového zdiva, okna domu jsou dřevěná, zdvojená. Krov domu je převážně sedlový, krytina Bramac, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vytápění je plynovými WAW a plynovým kotlem, ohřev vody je plynovými ohřivači.

Objekt byl postaven v r. 1928, v r. 1997 byla provedena částečná modernizace objektu (nová střešní krytina včetně klempířských prvků). Fasáda domu je vápenocementová, ve dvorní části opadaná – v havarijním stavu.

Na pozemku parc. č. 8345, k. ú. Plzeň, se dále nachází garáž o výměře 16 m², která je pronajata na dobu neurčitou s 3 měsíční výpovědní lhůtou paní Radce Novotné (bývalá nájemnice bytu). Garáž je situována na dvoře. Přístup ke garáži je průjezdem domu a přes dvůr.

Pozemek parc. č. 8346, k. ú. Plzeň, tvoří funkční celek s pozemkem parc. č. 8345, k. ú. Plzeň, na kterém se nachází obytný dům Klatovská tř. 180, č. p. 1795, včetně garáže.

Výše uvedené nemovitosti včetně garáže přešly do majetku města Plzně na základě § 2 zákona ČNR č. 172/1991 Sb., svěřeny jsou do správy Obytné zóny Sylván a.s. Dle sdělení Odboru evidence majetku MMP byla stavba garáže kolaudována v roce 1931, stavebníkem byl tehdejší vlastník domu č. p. 1795. Zastavěná plocha této stavby nebyla nikdy označena samostatným parc. číslem a v kolaudačním rozhodnutí je uvedeno, že „Novostavba neobdrží žádného zvláštního označení a náleží k realitě číslo popisné 1795 Říšské předměstí v Plzni“.

V knihovní vložce není garáž uvedena pravděpodobně proto, že byla vybudována na stavebním pozemku parc. č. 8345, tj. na pozemku s domem a dvorkem. Garáž bude prodána jako příslušenství věci hlavní, tj. domu č. p. 1795, Klatovská tř. 180.

Příjmy a výdaje:

Rok	roční příjem z bytů a NP	náklady na opravy a údržbu
r. 2009	164 667,00 Kč	28 868,00 Kč
r. 2010	267 421,00 Kč	89 076,19 Kč
r. 2011	196 462,00 Kč	34 036,00 Kč

Dopisem ze dne 15. 8. 2007 se JUDr. Ivan Hejl obrátil na město Plzeň s výzvou na zajištění prořezání stromu stojícího na pozemku parc. č. 8346 o výměře 439 m², k. ú. Plzeň, ve vlastnictví města Plzně, který zničil část oplocení a část zpevněné plochy před garážemi na pozemku parc. č. 8344, k. ú. Plzeň (zadní trakt domu Klatovská tř. 182) ve vlastnictví JUDr. Hejla. V dopise dále uváděl, že pokud by město Plzeň uvažovalo o prodeji tohoto pozemku (popř. jeho části), měl by o odkup tohoto pozemku (popř. jeho části) zájem. OŘTÚ (nyní ORP MMP) ani MO Plzeň 3 s prodejem pozemku parc. č. 8346, k. ú. Plzeň, nesouhlasili. Dne 28. 1. 2008 požádal JUDr. Hejl, i přes záporná stanoviska OŘTÚ a MO Plzeň 3, o projednání jeho žádosti o koupi výše uvedeného pozemku (popř. jeho části), v orgánech města Plzně. Předmětný strom byl správcem pozemku (BYT-REAL, a.s.) prořezán.

Usnesením RMP č. 451 ze dne 17. 4. 2008 bylo schváleno ponechání pozemku parc.č. 8346, k.ú. Plzeň, v majetku města Plzně.

Dne 4. 6. 2010 byla na Odbor prodeje majetku MMP doručena žádost JUDr. Ivana Hejla, r. č. 640924/XXXX, bytem Severovýchodní I/32, Praha 4, o přímý prodej domu na adrese Klatovská tř. 180, č. p. 1795, včetně zastavěného pozemku parc. č. 8345, vše k. ú. Plzeň.

Dále o koupi nemovitostí požádali dne 23. 6. 2010 nájemci domu Klatovská tř. 180. Žádali o odkoupení do podílového spoluvlastnictví. V současné době jsou nájemci pouze 2.

KNM RMP dne 17. 3. 2011 doporučila a RMP usnesením č. 580 ze dne 28. 4. 2011 souhlasila s prodejem nemovitostí na adrese Klatovská tř. 180 dle Řádu městské soutěže - veřejnou obálkovou metodou pro neurčitý okruh zájemců za minimální vyvolávací cenu ve výši 4 956 020,- Kč (cena administrativní v r. 2011). Součástí prodeje nemovitosti je též vodovodní a kanalizační přípojka. Na jednání ZMP byl materiál předložen dne 12. 5. 2011, projednán nebyl.

Technický úřad MMP (dále jen TÚ) souhlasí s prodejem nemovitostí Klatovská tř. 180, č. p. 1795, včetně pozemků parc. č. 8345 a parc. č. 8346, k. ú. Plzeň a doporučuje prodej nemovitostí nájemcům. Se samostatným prodejem pozemku parc. č. 8346, k. ú. Plzeň, nesouhlasí, neboť je nutné zajistit zázemí pro obyvatele objektu Klatovská tř. 180. TÚ požaduje, aby součástí prodeje byly též vodovodní a kanalizační přípojky (vodovodní přípojka v délce 10,5 m od paty domu k hlavnímu řadu, kanalizační přípojka v délce 5 m od paty domu k hlavnímu řadu).

RMO Plzeň 3 usnesením č. 294 ze dne 17. 8. 2010 s prodejem budovy Klatovská tř. 180, č. p. 1795, JUDr. Hejlovi nesouhlasí z důvodu, že předmětná nemovitost je určena pro směny za jiné nemovitosti.

Cena nemovitosti v místě a čase obvyklá dle znaleckého posudku č. 2012/093 pana Jiřího Rajchelty ze dne 13. 4. 2012 činí 5 350 000,- Kč.

V této lokalitě nebyla od r. 2008 městem prodána žádná obdobná nemovitost. V letošním roce byla na základě usnesení ZMP č. 93 ze dne 3. 3. 2011 uzavřena pouze smlouva na prodej pozemků parc. č. 8400/34-42, 44-50, parc. č. 6544/21, parc.č. 10394/3, k.ú. Plzeň, za kupní cenu celkem 3 531 500,- Kč, tj. 3500,- Kč/m² společnosti BC LI, s.r.o.

Usnesením ZMP č. 643 ze dne 8. 12. 2011 byla schválena koncepce pro prodej domů, kterou bylo stanoveno, že v případě doporučení prodeje domů ve 100 % vlastnictví města dle Řádu městské soutěže bude prodej realizován za minimální vyvolávací cenu ve výši ceny obvyklé stanovené znaleckým posudkem, resp. procentním podílem, veřejnou obálkovou metodou za podmínky, že nejprve bude vyhlášeno 1. kolo soutěže pro držitele platných nájemních a podnájemních smluv na užívání prodávané nemovitosti nebo její části. Minimální počet držitelů platných nájemních a podnájemních smluv na užívání prodávané nemovitosti nebo její části a účastníků městské soutěže musí být 3. V případě marného vyhlášení tohoto 1. kola městské soutěže, bude vyhlášeno 2. kolo pro neurčitý okruh zájemců, kteří splní podmínky stanovené pro účast v soutěži. V obou kolech bude kritériem výše nabídkové kupní ceny.

V případě, že nebude splněna podmínka minimálního počtu 3 držitelů platných nájemních a podnájemních smluv na užívání prodávané nemovitosti nebo její části, bude prodej realizován veřejnou obálkovou metodou pro neurčitý okruh zájemců za minimální vyvolávací cenu ve výši ceny obvyklé stanovené znaleckým posudkem, resp. procentním podílem.

Poznámka: Pro vyhlášení 1. kola městské soutěže pro nájemce není splněna podmínka počtu 3 držitelů nájemních smluv.

KNM RMP dne 10. 5. 2012 doporučila RMP změnit v usnesení RMP č. 580 ze dne 28. 4. 2011 výši minimální vyvolávací ceny z částky 4 956 020,- Kč na částku 5 350 000,- Kč.

RMP dne 31. 5. 2012 usnesením č. 839 souhlasila se změnou minimální vyvolávací ceny z částky 4 956 020,- Kč na částku 5 350 000,- Kč.

3. Předpokládaný cílový stav

Prodej nemovitostí na adrese Klatovská tř. 180, tj. domu Jižní Předměstí, č. p. 1795, na pozemku parc. č. 8345 a pozemků parc. č. 8345 a parc. č. 8346, vše v k. ú. Plzeň.

4. Navrhované varianty řešení

Schválit prodej nemovitostí na adrese Klatovská tř. 180:

- domu č. p. 1795, objekt bydlení, včetně garáže, na pozemku parc. č. 8345,
- pozemku parc. č. 8345 o výměře 267 m², zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemku parc. č. 8346 o výměře 439 m², zahrada,

vše v k.ú. Plzeň, část obce Jižní Předměstí, dle Řádu městské soutěže - veřejnou obálkovou metodou pro neurčitý okruh zájemců za minimální vyvolávací cenu ve výši 5 350 000,- Kč. Součástí prodeje nemovitosti je též vodovodní a kanalizační přípojka.

5. Doporučená varianta řešení

Viz návrh usnesení.

6. Finanční nároky řešení a možnosti finančního krytí (včetně všech následných například provozních nákladů)

Vzniknou náklady spojené s vyhlášením soutěže (náklady na inzerci).

7. Návrh termínů realizace a určení zodpovědných pracovníků

Termín: Zajistit prodej do 31. 12. 2013.

Zodpovídá: Ing. Hana Kuglerová, pověřená vedením PROP MMP

8. Dříve vydaná usnesení orgánů města nebo městských obvodů, která s tímto návrhem souvisí

Usnesení RMP č. 451 ze dne 17. 4. 2008.

Usnesení RMP č. 580 ze dne 28. 4. 2011.

Usnesení RMP č. 839 ze dne 31. 5. 2012.

9. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni

Nejsou.

10. Přílohy

Příloha č. 1 – žádost

Příloha č. 2 – stanovisko TÚ

Příloha č. 3 – stanovisko RMO Plzeň 3

Příloha č. 4 – popis nemovitosti

Příloha č. 5 – zápis z KNM ze dne 17. 3. 2011 a 10. 5. 2012

Příloha č. 6 – usnesení RMP č. 580/11

Příloha č. 7 – foto

Příloha č. 8 – územní plán

Příloha č. 9 – letecký snímek

Příloha č. 10 – orientační mapa

Příloha č. 11 – katastrální mapa

Příloha č. 12 – usnesení RMP č. 839/2012

Přílohy k dispozici u předkladatele: znalecký posudek