

## Důvodová zpráva

### 1. Název problému a jeho charakteristika

Prodej ideálního podílu o velikosti 7/9 k celku nemovitostí na adrese Mánesova 80, Plzeň, a to domu Jižní Předměstí, č. p. 1915, s pozemky parc. č. 7741 a parc. č. 7742/1, k. ú. Plzeň, způsob ochrany pam. zóna – budova, pozemek v památkové zóně.

### 2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Usnesením ZMP č. 790 ze dne 10. 12. 2009 byl schválen prodej ideálního podílu města Plzně o velikosti 7/9 k celku nemovitostí na adrese Mánesova 80, Plzeň, a to domu Jižní Předměstí, č. p. 1915, včetně pozemků parc. č. 7741, parc. č. 7742/1, k. ú. Plzeň, způsob ochrany pam. zóna – budova, pozemek v památkové zóně, za kupní cenu ve výši 5 600 000,- Kč.

Spoluvlastník pan Roman Lipský (vlastní ideální podíl 2/9 k celku předmětných nemovitostí) své předkupní právo nevyužil. Dne 22. 4. 2010 se konala městská soutěž, na kterou se však žádný zájemce nedostavil.

#### *Rekapitulace projednání:*

KNM RMP doporučila dne 10. 6. 2010 schválit prodej ideálního podílu o velikosti 7/9 nemovitostí Mánesova 80 za kupní cenu ve výši 3 920 000,- Kč (70% původní vyvolávací ceny). V případě, že podílový spoluvlastník neuplatní předkupní právo, bude prodej ideálního podílu nemovitostí pokračovat dle Řádu městské soutěže – veřejnou obálkovou metodou pro neurčitý okruh zájemců s vyvolávací cenou ve výši 3 920 000,- Kč. Prodej bude realizován za podmínky, že se kupující zaváže strpět na pozemku parc. č. 7742/1, k. ú. Plzeň, přístup a příjezd ke garážím na pozemku parc. č. 7742/2 a parc. č. 7742/3 pro vlastníky těchto garáží. Kupující bude dále povinen zavázat touto podmínkou též další případné nabyvatele předmětného pozemku.

Zároveň komise doporučila do RMP doložit vyjádření spoluvlastníka o možnosti společného prodeje či výkupu. Spoluvlastník pan Lipský byl písemně vyzván, aby se vyjádřil k možnosti společného prodeje či výkupu jeho podílu.

Pan Lipský dne 30. 5. 2011 sdělil, že se svého podílu zbavit nehodlá.

Dne 14. 2. 2011 byla PROM MMP doručena žádost manželů Dajbychových, bytem Trnová 27, o koupi id. podílu 7/9 nemovitostí na adrese Mánesova 80. Žadatelé souhlasili s již schválenou cenou 5 600 000,- Kč. Jejich zájem stále trvá, což potvrdili e-mailem dne 23. 4. 2012.

Dle vyjádření Právního a legislativního odboru MMP nelze v současné době realizovat přímý prodej manželům Dajbychovým. Využití/nevyužití předkupního práva spoluvlastníka k nabídce učiněné na základě usnesení ZMP č. 790 ze dne 10. 12. 2009 se týkalo kontraktačního procesu, který byl od počátku omezen konáním městské soutěže. Pokud v rámci této soutěže nikdo odpovídající nabídku nepodal, je nutné další postup považovat za zahájení nového kontraktačního procesu se všemi důsledky s tím spojenými. Je tedy nutné učinit spoluvlastníkovi novou nabídku k využití zákonného předkupního práva.

KNM RMP na svém jednání dne 12. 4. 2011 doporučila zrušit přijaté usnesení RMP č. 1709 ze dne 26. 11. 2009 a souhlasit s prodejem ideálního podílu o velikosti 7/9 nemovitostí:

- domu č.p. 1915, Mánesova 80, Plzeň, postaveného na pozemku parc. č. 7741,
- pozemků parc. č. 7741 o výměře 323 m<sup>2</sup> a parc. č. 7742/1 o výměře 537 m<sup>2</sup>,

k. ú. Plzeň, část obce Jižní Předměstí, za kupní cenu ve výši 5 600 000,- Kč,  
Součástí prodeje je též ideální podíl o velikosti 7/9 kanalizační a vodovodní přípojky.  
V případě, že podílový spoluvlastník neuplatní předkupní právo bude prodej ideálního podílu nemovitostí pokračovat dle Řádu městské soutěže – veřejnou obálkovou metodou pro neurčitý okruh zájemců s vyvolávací cenou ve výši dle předchozího odstavce.

Prodej bude realizován za podmínky, že se kupující zaváže strpět na pozemku parc. č. 7742/1, k. ú. Plzeň, právo chůze a jízdy ke garážím na pozemcích parc. č. 7742/2 a parc. č. 7742/3, k. ú. Plzeň, pro vlastníky těchto garáží. Kupující bude dále povinen zavázat touto smluvní podmínkou též další případné nabyvatele předmětného pozemku.

TÚ MMP dle stanovisek ze dne 27. 5. 2008 a 3. 9. 2009 s prodejem nesouhlasil. Doplněním stanoviska ze dne 10. 9. 2009 doporučuje TÚ MMP v případě realizace prodeje společně s nemovitostí prodat též kanalizační a vodovodní přípojku. Kanalizační přípojka je v délce 15 m od paty domu k hlavnímu řadu, vodovodní přípojka je v délce 10,5 m od paty domu k hlavnímu řadu.

MO Plzeň 3 dle usnesení RMO č. 275 ze dne 13. 5. 2008 s prodejem nesouhlasil. V době vydání stanovisek byl ještě dům zařazen do seznamu 1C Bytové politiky (budovy ve spolupodílovém vlastnictví určené pro ponechání ve vlastnictví města).

Dům je zařazen do seznamu 2 Bytové politiky (seznam budov vhodných pro další nakládání – prodej či směna). Správcem nemovitostí je Obytná zóna Sylván a.s.

Město Plzeň se stalo vlastníkem předmětného podílu nemovitostí na základě §3 zákona č. 172/1991 Sb.

#### *Popis domu:*

Počet bytů: 6 (4 pronajaté, 2 volné).

Počet nebytových prostorů: 1 o výměře 58,74 m<sup>2</sup> (prodejna a sklad textilu), pronajato paní B. Votavové, nájemné činí 3866,- Kč/měsíc.

Nemovitost je situována ve starší zástavbě bytových a rodinných domů, v Památkové zóně Bezovka. Jedná se o pravou polovinu zděného bytového domu. Objekt stojí na oploceném pozemku. Budova je nepodsklepená, z ulice má 4 nadzemní podlaží a šikmou střechu s volným půdním prostorem. Ze zahrady má 5 nadzemních podlaží (v posledním podlaží je bývalá prádelna, sušárna). Vytápění je zajišťováno kamny WAW, el. přímotopy nebo lokálním topením na tuhá paliva.

Dům byl postaven ve třicátých letech minulého století. Fasáda z vnitrobloku vč. říms bude vyžadovat rekonstrukci. Nutná je rovněž výměna oken a oplechování říms. Venkovní podezdívka plotových sloupků je v dezolátním stavu.

Příjmy z nájmu bytů a nebytového prostoru a náklady na údržbu:

Rok	Příjem z nájmu	Náklady na opravy a údržbu
2009	231 370,00 Kč	151 737,03 Kč
2010	253 122,00 Kč	82 817,10 Kč
2011	235 561,00 Kč	240 880,50 Kč

K domu náleží také zahrada parc. č. 7742/1, k. ú. Plzeň. Přes tento pozemek je přístup ke garážím na pozemku parc. č. 7742/2 a parc. č. 7742/3, k. ú. Plzeň. Vlastníkem garáží včetně zastavěných pozemků jsou fyzické osoby (Hana Ludvíková, Mgr. Milada Suchá – nejsou spoluvlastnice domu). Věcné břemeno práva chůze a jízdy k těmto garážím zřízeno není.

Zřídít věcné břemeno pouze k podílu města nelze, neboť katastrální úřad pro zápis věcného břemene práva chůze a jízdy do katastru nemovitostí vyžaduje souhlas obou spoluvlastníků.

Spoluvlastník pan R. Lipský nesouhlasí se zřízením věcného břemene práva chůze a jízdy ke garážím. Zřízením věcného břemene by patrně došlo ke snížení ceny pozemku a tím i celé nemovitosti. Přístup je možné zajistit smluvní podmínkou.

Cena ideální podílu 7/9 předmětných nemovitosti v místě a čase obvyklá dle znaleckého posudku č. 2012/096 pana Jiřího Rajchelty ze dne 16. 4. 2012 činí 5 500 000,- Kč.

Odbor památkové péče MMP nemá k prodeji připomínky.

V této lokalitě byl v roce 2010 realizován prodej ideálního podílu 10/36 k celku nemovitostí na adrese Hřímálého 28, č. p. 841, s pozemky parc. č. 7126, parc. č. 7125, k.ú. Plzeň za cenu 750 000,- Kč.

Prodej ideálního podílu 2/3 k celku nemovitostí na adrese Hřímálého 26, č.p. 911, s pozemkem parc. č. 7123, k.ú. Plzeň, za cenu 6 333 000,- Kč se nepodařilo zrealizovat ani městskou soutěží a ani dražbou.

KNM RMP dne 10. 5. 2012 doporučila zrušit usnesení RMP č. 1709 ze dne 26. 11. 2009 a ZMP č. 790 ze dne 10. 12. 2009 ve věci prodeje ideálního podílu o velikosti 7/9 nemovitostí na adrese Mánesova 80.

Dále komise projednala tento variantní návrh:

Souhlasit s prodejem ideálního podílu o velikosti 7/9 k nemovitostem na adrese Mánesova 80:

- domu Jižní Předměstí, č.p. 1915, stojícím na pozemku parc. č. 7741, způsob ochrany - pam. zóna – budova, pozemek v památkové zóně,
- pozemku parc. č. 7741 o výměře 323 m<sup>2</sup>, způsob ochrany - pam. zóna – budova, pozemek v památkové zóně,
- pozemku parc. č. 7742/1 o výměře 537 m<sup>2</sup>, způsob ochrany - pam. zóna – budova, pozemek v památkové zóně,

k. ú. Plzeň, za kupní cenu ve výši

**varianta a)** 5 500 000,- Kč (cena v místě a čase obvyklá),

**varianta b)** 5 600 000,- Kč (cena nabídnutá mž. Dajbychovými).

Součástí prodeje je též ideální podíl o velikosti 7/9 kanalizační a vodovodní přípojky.

V případě, že podílový spoluvlastník neuplatní předkupní právo:

**varianta 1)** bude prodej ideálního podílu nemovitostí pokračovat dle Řádu městské soutěže – veřejnou obálkovou metodou pro neurčitý okruh zájemců s vyvolávací cenou ve výši dle předchozího odstavce.

**varianta 2)** bude ideální podíl nemovitostí prodán manželům Ing. Petrovi a Lence Dajbychovým, r. č. 630818/XXXX a r. č. 645924/XXXX, bytem Trnová 27, za kupní cenu ve výši dle předchozího odstavce.

Prodej bude realizován za podmínky, že se kupující zaváže strpět na pozemku parc. č. 7742/1, k. ú. Plzeň, právo chůze a jízdy ke garážím postaveným na pozemcích parc. č. 7742/2 a parc. č. 7742/3, k. ú. Plzeň, pro vlastníky těchto garáží. Kupující bude dále povinen zavázat touto smluvní podmínkou též další případné nabyvatele předmětného pozemku.

KNM RMP doporučila prodej předmětného podílu nemovitostí za kupní cenu ve výši 5 500 000,- Kč. V případě, že podílový spoluvlastník neuplatní předkupní právo bude prodej ideálního podílu nemovitostí pokračovat dle Řádu městské soutěže – veřejnou obálkovou metodou pro neurčitý okruh zájemců s vyvolávací cenou ve výši 5 500 000,- Kč.

RMP dne 31. 5. 2012 usnesením č. 840 souhlasila s navrženým prodejem předmětného podílu nemovitostí.

### **3. Předpokládaný cílový stav**

Prodej ideálního podílu o velikosti 7/9 k celku nemovitostí na adrese Mánesova 80, tj. domu č. p. 1915, včetně pozemku parc. č. 7741 o výměře 323 m<sup>2</sup> a pozemku parc. č. 7742/1 o výměře 537 m<sup>2</sup>, k. ú. Plzeň.

### **4. Navrhované varianty řešení**

1. Zrušit usnesení ZMP č. 790 ze dne 10. 12. 2009, v celém znění.
2. Schválit prodej ideálního podílu o velikosti 7/9 k nemovitostem na adrese Mánesova 80:
  - domu Jižní Předměstí, č.p. 1915, stojícím na pozemku parc. č. 7741, objekt bydlení, způsob ochrany - pam. zóna – budova, pozemek v památkové zóně,
  - pozemku parc. č. 7741 o výměře 323 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, způsob ochrany - pam. zóna – budova, pozemek v památkové zóně,
  - pozemku parc. č. 7742/1 o výměře 537 m<sup>2</sup>, zahrada, způsob ochrany - pam. zóna – budova, pozemek v památkové zóně,vše k. ú. Plzeň, za kupní cenu ve výši 5 500 000,- Kč.

Součástí prodeje je též ideální podíl o velikosti 7/9 kanalizační a vodovodní přípojky.

V případě, že podílový spoluvlastník neuplatní předkupní právo bude prodej ideálního podílu nemovitostí pokračovat dle Řádu městské soutěže – veřejnou obálkovou metodou pro neurčitý okruh zájemců s vyvolávací cenou ve výši dle předchozího odstavce.

Prodej bude realizován za podmínky, že se kupující zaváže strpět na pozemku parc. č. 7742/1, k. ú. Plzeň, právo chůze a jízdy ke garážím postaveným na pozemcích parc. č. 7742/2 a parc. č. 7742/3, k. ú. Plzeň, pro vlastníky těchto garáží. Kupující bude dále povinen zavázat touto smluvní podmínkou též další případné nabyvatele předmětného pozemku.

## **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. 1709 ze dne 26. 11. 2009 a ZMP č. 790 ze dne 10. 12. 2009.

Usnesení RMP č. 840 ze dne 31. 5. 2012.

## **9. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni**

Nejsou.

## **10. Přílohy**

Příloha č. 1 - žádost mž. Dajbychových

Příloha č. 2 - stanoviska TÚ ze dne 27. 5. 2008, 3. 9. 2009, 10. 9. 2009

Příloha č. 3 - stanovisko RMO Plzeň 3

Příloha č. 4 - popis nemovitosti

Příloha č. 5 - usnesení RMP č. 1709/09

Příloha č. 6 - usnesení ZMP č. 790/09

Příloha č. 7 - zápisy z KNM ze dne 10. 5. 2012, 12. 4. 2011, 10. 6. 2010

Příloha č. 8 - foto

Příloha č. 9 - územní plán

Příloha č. 10 - letecký snímek

Příloha č. 11 - orientační mapa

Příloha č. 12 - katastrální mapa

Příloha č. 13 – usnesení RMP č. 840/2012

Přílohy k dispozici u předkladatele: znalecký posudek

Kopie z internetu