

Důvodová zpráva

1. Název problému a jeho charakteristika

Prodej nemovitostí na adrese Úslavská 26, tj. domu Východní Předměstí č. p. 810 včetně pozemku parc. č. 1408, k. ú. Plzeň.

2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Město Plzeň je vlastníkem nemovitostí na adrese Úslavská 26, domu č. p. 810 postaveném na pozemku parc. č. 1408 a pozemku parc. č. 1408 o výměře 170 m², k. ú. Plzeň. Nemovitost se nachází ve starší zástavbě v městském obvodu Plzeň 2 – Slovany, v části Petrohrad.

Dům je zařazený do skupiny 2 Seznamu Bytové politiky města Plzně (domy vhodné pro další nakládání – prodej či směnu). Město Plzeň se stalo vlastníkem nemovitostí na základě §3 zák. č. 172/1991 Sb.

Správcem nemovitostí je Obytná zóna Sylván a.s.

Dne 22. 8. 2011 požádal nájemce nebytového prostoru pan Ing. Taher Zolal, CSc. o odkoupení domu Úslavská 26. Žadatel hodlá dům zrekonstruovat a dále využívat pro nájemní bydlení, Jeho záměrem je zajistit bezpečné a slušné bydlení pro matky s dětmi.

Usnesením ZMP č. 643 ze dne 8. 12. 2011 byla schválena koncepce pro prodej domů, podle které bude v případě doporučení prodeje domů ve 100 % vlastnictví města dle Řádu městské soutěže 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.

TÚ MMP ve stanovisku ze dne 5. 10. 2011 sdělil, že prodej je možný. Dává na zvážení ponechat nemovitost Úslavská 26 na směny, které město řeší v souvislosti s majetkovým vypořádáním staveb strategicky důležitých pro město Plzeň. Dále upozorňuje na existenci vodovodní a kanalizační přípojky. Kanalizační přípojka je v délce 3,7 m od paty domu k hlavnímu řadu, vodovodní přípojka je v délce 7,6 m od paty domu k hlavnímu řadu.

RMO Plzeň 2 – Slovany ze dne 1. 2. 2012 souhlasí s prodejem nemovitostí v souladu s usnesením ZMP č. 643/2011 (Konceptce prodeje domů), tj. prodej bude 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 nemovitosti nebo její části.

Popis nemovitosti:

Počet bytů: 6 (2x garsonka, 4x 1+1) – z toho 3 obsazené:

1 x 1+0 nájem na dobu neurčitou;

1 x 1+1 nájem na dobu určitou do 30. 9. 2011 s prolongací 1 rok,
nebude-li nájem ukončen (nájemce dluží za nájem)

1 x 1+1 uživatel – BYT MMP řeší žádost o ponechání v bytě a žádost
o splátkový kalendář,

Počet nebytových prostorů: 1 o velikosti celkem 41 m² (pronajatý Ing. Taherovi Zolalovi, CSc., nájemné ve výši 1285,- Kč/měsíc),
užívaný jako sklad

Jedná se o čtyřpodlažní cihlový dům se sedlovou střechou a taškovou krytinou. Střešní krytina je ve špatném technickém stavu. Fasáda domu je z vápenocementové malty a je vlivem stárí a povětrnosti velmi opadaná a poškozená. Okna a dveře jsou původní dřevěné, zejména okna jsou ve velmi špatném technickém stavu. Do domu je zaveden plyn, byty jsou vytápěny pomocí plynových kamen WAW. Objekt je celkově ve velmi špatném stavu.

Přehled příjmů a výdajů:

Rok	Příjem z nájmu	Náklady na opravy a údržbu
2009	68 905,00 Kč	408 719,99 Kč
2010	99 285,00 Kč	208 704,90 Kč
2011	70 343,00 Kč	99 718,20 Kč

Cena nemovitosti v místě a čase obvyklá dle znaleckého posudku č. 2250/032/12 pana Václava Šimice ze dne 15. 5. 2012 činí 4 000 000,- Kč.

K prodeji nemovitostí z majetku města v této lokalitě uvádíme, že v roce 2010 proběhly městské soutěže na prodej níže uvedených nemovitostí, avšak prodej se nepodařilo zrealizovat:

Rubešova 18, č. p. 652, včetně pozemku parc. č. 1382, k. ú. Plzeň - 1. soutěž za minimální vyvolávací cenu 7 600 000,- Kč, 2. soutěž za minimální vyvolávací cenu 5 320 000,- Kč,

Guldenerova 7, č. p. 518 včetně pozemku parc. č. 1437, k. ú. Plzeň za minimální vyvolávací cenu 4 400 000,- Kč.

Barrandova 27, č. p. 438, včetně pozemku parc. č. 1090, k. ú. Plzeň, za minimální vyvolávací cenu 3 300 000,- Kč.

V roce 2008 byly na základě úspěšných městských soutěží realizovány prodeje nemovitostí:

Koterovská 68, č. p. 513 včetně pozemku parc. č. 1791, k. ú. Plzeň, za kupní cenu 3 800 000,- Kč,

Koterovská 72, č. p. 548 včetně pozemku parc. č. 1789, k. ú. Plzeň, za kupní cenu 4 000 100,- Kč,

Barrandova 16, č. p. 597 včetně pozemku parc. č. 1147, k. ú. Plzeň za kupní cenu 5 230 000,- Kč,

Barrandova 18, č. p. 611 včetně pozemků parc. č. 1144 a parc. č. 1145, k. ú. Plzeň, za kupní cenu 4 222 222,- Kč.

KNM RMP byly na jednání dne 7. 6. 2012 předloženy tyto varianty:

Varianta a) prodej dle Řádu městské soutěže

Prodej nemovitostí na adrese Úslavská 26:

- domu Východní Předměstí č. p. 810 postaveného na pozemku parc. č. 1408, objekt bydlení,

- pozemku parc. č. 1408 o výměře 170 m², zastavěná plocha a nádvoří, vše v k. ú. Plzeň,

dle Řádu městské soutěže za minimální vyvolávací cenu ve výši 4 000 000,- Kč, 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 4 000 000,- Kč.

Součástí prodeje je též související vodovodní a kanalizační přípojka.

Varianta b) ponechat pro směny - dle doporučení ORP MMP

Ponechat nemovitostí na adrese Úslavská 26, dům Východní Předměstí č. p. 810 postavený na pozemku parc. č. 1408 a pozemek parc. č. 1408 o výměře 170 m², k. ú. Plzeň, pro směny, které město řeší v souvislosti s majetkovým vypořádáním staveb strategicky důležitých pro město Plzeň.

Varianta c) přímý prodej – žádost nájemce nebytového prostoru

Doporučit výjimku z Koncepce pro prodej domů a souhlasit s prodejem nemovitostí na adrese Úslavská 26:

- domu Východní Předměstí č. p. 810 postaveného na pozemku parc. č. 1408, objekt bydlení,

- pozemku parc. č. 1408 o výměře 170 m², zastavěná plocha a nádvoří, vše v k. ú. Plzeň,

za kupní cenu ve výši 4 000 000,- Kč, Ing. Taherovi Zolalovi, CSc., r. č. 460713/XXX a Ing. Evě Zolalové, r. č. 555413/XXXX, oba bytem Havlíčkova 9, Plzeň.

Kupní cena bude uhrazena před podpisem kupní smlouvy.

Komise doporučila prodej nemovitostí na adrese Úslavská 26 v Plzni dle Řádu městské soutěže za minimální vyvolávací cenu ve výši 4 000 000,- Kč, 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 4 000 000,- Kč.

Součástí prodeje je též související vodovodní a kanalizační přípojka.

Poznámka: Možnost použití veřejné obálkové metody rovnou pro neurčitý okruh zájemců je uvedena pro případ, že by byly do doby realizace městské soutěže ukončeny některé z nájemních smluv, tzn. že by nebyl splněn počet 3 nájemních smluv.

RMP byl materiál předložen k projednání dne 21. 6. 2012.

3. Předpokládaný cílový stav

Prodej nemovitostí na adrese Úslavská 26, tj. domu Východní Předměstí č. p. 810 včetně pozemku parc. č. 1408, k. ú. Plzeň.

4. Navrhované varianty řešení

Viz návrh usnesení.

5. Doporučená varianta řešení

Viz návrh usnesení.

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

V případě prodeje dle Řádu městské soutěže 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. ze dne 21. 6. 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 2 - Slovany

Příloha č. 4 – popis nemovitosti

Příloha č. 5 – zápis z KNM ze dne 7. 6. 2012

Příloha č. 6 – foto

Příloha č. 7 – územní plán

Příloha č. 8 – letecký snímek

Příloha č. 9 – orientační mapa

Příloha č. 10 – katastrální mapa

Přílohy k dispozici u předkladatele: znalecký posudek