

Důvodová zpráva

1. Název problému a jeho charakteristika

Prodej nemovitostí Schwarzova 54, Jižní Předměstí, č. p. 1906, včetně pozemků parc. č. 7551 a parc. č. 7552, k. ú. Plzeň.

2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

BYT MMP doporučil prodej domu Schwarzova 54, Jižní Předměstí, č. p. 1906, způsob využití - bydlení, s pozemky parc. č. 7551 o výměře 345 m², zastavěná plocha a nádvoří, a parc. č. 7552 o výměře 255 m², zahrada, vše k. ú. Plzeň, způsob ochrany, památková zóna – budova, pozemek v památkové zóně.

Dům Schwarzova 54 je zařazený do skupiny 2 Seznamu Bytové politiky města Plzně (domy vhodné pro další nakládání – prodej či směnu).

Pozn: V roce 2009 byla orgánům města Plzně předložena žádost manželů MUDr. Marie Mastné a MUDr. Jiřího Mastného o směnu nemovitostí na adrese Schwarzova 54 za ideální podíly pozemků v k. ú. Doudlevice, které jsou zasaženy městskou stavbou lávky. RMP usnesením č. 201 ze dne 12. 2. 2009 se směnou nesouhlasila a uložila Majetkovému odboru MMP jednat pouze o výkupu části pozemku parc. č. 680/1, k. ú. Doudlevice. Dle sdělení tohoto odboru spoluvlastníci pozemku parc. č. 680/1, k. ú. Doudlevice, (každý ve výši podílu 1/4 k celku pozemku) na korespondenci města nereagovali.

Dne 4. 6. 2012 projeví o koupi domu Schwarzova 54, Jižní Předměstí, č. p. 1906, bydlení, s pozemky parc. č. 7551 o výměře 345 m², zastavěná plocha a nádvoří, a parc. č. 7552 o výměře 255 m², zahrada, vše k. ú. Plzeň, zájem všichni nájemci (MUDr. Marie Mastná, MUDr. Martin Kulle a pan Miroslav Pavlíček).

Nemovitost jsou ochotni si odkoupit za podmínek stanovených městem a případně si vlastnictví k nabyté nemovitosti následně poměrně rozdělit. Z tohoto důvodu je navrhována též možnost prodeje předmětných nemovitostí rovnou do podílového spoluvlastnictví nájemců.

Město Plzeň se stalo vlastníkem nemovitostí na základě § 2 zák. č. 172/1991 Sb. Správcem nemovitostí je Obytná zóna Sylván a.s.

Popis domu:

Počet podlaží: 3 nadzemní a 1 podzemní

Počet bytů: 3 (nájem na dobu neurčitou – 2x3+1, 1x1+1)

Počet nebytových prostorů: 0

Technický stav domu:

Jedná se o řadový krajní dům o jednom podzemním, dvou nadzemních podlažích a podkroví.

Střeška domu je sedlová s vikýřem, tvořená jednoduchou taškovou krytinou ve špatném technickém stavu. Fasáda domu je původní, břizolitová, neopadaná. Okna a dveře jsou původní dřevěné, vhodné na výměnu. Celkový technický stav průměrný až podprůměrný.

Rok	Příjem z nájmu bytů	Náklady na opravy a údržbu
2009	162 516,00 Kč	17 452,50 Kč
2010	188 208,00 Kč	45 546,80 Kč
2011	217 560,00 Kč	10 525,00 Kč

TÚ MMP stanoviskem ze dne 11. 9. 2012 souhlasí s prodejem nemovitosti Schwarzova 54 za podmínky, že město nebude zajišťovat náhradní byty stávajícím nájemcům bytů, tj. nový vlastník převezme stávající nájemce bytů. Současně upozorňuje, že do prodeje je nutné zahrnout kanalizační a vodovodní přípojku.

Kanalizační přípojka je v délce 16,5 m od paty domu k hlavnímu řadu, vodovodní přípojka je v délce 21,8 m od paty domu k hlavnímu řadu.

Dle sdělení OPP MMP dům čp. 1906, Schwarzova 54, Plzeň, včetně pozemků parc. č. 7551, 7552, k.ú. Plzeň, je podle vyhlášky MK ČR č. 108/2003 Sb. z 1. 4. 2003, s účinností od 1. 9. 2003, nedílnou součástí Městské památkové zóny Plzeň-Bezovka, proto je vlastník nemovitosti povinen si předem vyžádat podle § 14 odst. 2) zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči v platném znění, k veškerým zamýšleným stavebním úpravám a údržbě předmětného domu závazné stanovisko Odboru památkové péče Magistrátu města Plzně, a to včetně i případných úprav oplocení na dotčených pozemcích. Tuto skutečnost je Statutární město Plzeň jako stávající vlastník povinen sdělit nabyvateli nemovitosti již při prodeji.

RMO Plzeň 3 usnesením č. 227 ze dne 5. 6. 2012 nesouhlasila s prodejem z důvodu dobrého technického stavu nemovitosti. Dne 18. 9. 2012 RMO Plzeň 3 opětovně projednala prodej nemovitostí na adrese Schwarzova 54.

RMO Plzeň 3 svým usnesením č. 333 ze dne 18. 9. 2012 souhlasí s prodejem těchto nemovitostí jeho nájemcům.

Cena nemovitostí v místě a čase obvyklá dle znaleckého posudku pana Ing. Jana Balihara ze dne 19. 6. 2012 činí 2 900 000,- Kč.

V závěru znaleckého posudku je uvedeno, že na nemovitosti je patrná zanedbaná údržba, velmi špatný stav je v 1 PP, kde je zvýšená vlhkost, vznik plísní a dřevokazných hub. Obvyklá cena je stanovena s ohledem na obsazenost objektu.

Usnesením ZMP č. 643 ze dne 8. 12. 2011 byla schválena koncepce pro prodej domů, kterou bylo v případě doporučení prodeje formou městské soutěže stanoveno, že v případě doporučení prodeje domů v 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.

Tak, jak shora uvedeno, o koupi nemovitostí projeví dne 4. 6. 2012 zájem všichni tři nájemci a prohlašují, že jsou ochotni akceptovat podmínky stanovené městem. Vlastnictví domu si následně upraví tak, aby každý nájemník měl ve vlastnictví byt, ve kterém je nyní nájemníkem a zbývající části si rozdělí poměrně dle rozměru svých bytů.

KNM RMP byly k projednání předloženy 3 varianty, a to:

- a) Prodej formou městské soutěže, nejprve pro nájemce v domě, v případě neúspěchu pak pro neurčitý okruh zájemců.
- b) Prodej do podílového spoluvlastnictví nájemcům – dle žádosti nájemců.
- c) Ponechání v majetku – dle doporučení původního usnesení RMO Plzeň 3 (usnesení č. 333 RMO P3 ze dne 18. 9. 2012 bylo k dispozici až při projednání KNM RMP).

KNM RMP na svém jednání dne 20. 9. 2012 doporučila a RMP dne 27. 9. 2012 souhlasila s prodejem nemovitostí na adrese Schwarzova 54 do podílového spoluvlastnictví nájemcům.

3. Předpokládaný cílový stav

Prodej nemovitostí Schwarzova 54, Jižní Předměstí, č. p. 1906, včetně pozemků parc. č. 7551 a parc. č. 7552, k. ú. Plzeň vč. související vodovodní a kanalizační přípojky.

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)

Nejsou.

7. Návrh termínů realizace a určení zodpovědných pracovníků

Termín: Zajistit prodej do 31. 3. 2013.

Zodpovídá: Ing. Hana Kuglerová, pověřená vedením PROP MMP

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

RMP č. usn. 201 ze dne 12. 2. 2009

RMO P3 č. usn. 227 ze dne 5. 6. 2012,

RMP P3 č. usn. 333 ze dne 18. 9. 2012.

RMP č. usn. 1332 ze dne 27. 9. 2012.

9. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni

Nejsou.

10. Přílohy

Příloha č. 1 – žádost nájemců

Příloha č. 2 – stanovisko TÚ

Příloha č. 3 – usnesení RMP č. 201/2009

Příloha č. 4 - stanovisko RMO Plzeň 3 ze dne 5. 6. 2012

Příloha č. 5 – stanovisko RMO Plzeň 3 ze dne 18. 9. 2012

Příloha č. 6 – popis nemovitosti

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 – zápis z jednání KNM RMP ze dne 20. 9. 2012

Příloha č. 13 – usnesení RMP č. 1332 z 27. 9. 2012

Přílohy k dispozici u předkladatele: znalecký posudek, LV.

Kopie z internetu