

# DŮVODOVÁ ZPRÁVA

## 1. Název problému a jeho charakteristika

Projednáni žádosti stávajícího nájemce, společnosti MUREX Plzeň a.s., o přímý prodej nebytového prostoru č. 2065/15 na adrese Brojova č. or. 35 (s vedlejší adresou Koterovská č. or. 142) v Plzni.

## 2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Usnesením ZMP č. 453 ze dne 7. 9. 2006 byla schválena k prodeji po jednotkách budova, kterou tvoří č. p. 2065 v Plzni, Brojova č. or. 35 (Koterovská č. or. 142), parc. č. 3136/3, katastrální území Plzeň. Budova je prodávána podle zákona č. 72/1994 Sb., v platném znění a dle „Zásad III prodeje...“.

Usnesením ZMP č. 25 ze dne 27. 1. 2011 byla schválena změna usnesení ZMP č. 453 ze dne 7. 9. 2006, a to ve smyslu ponechání nebytového prostoru č. 2065/15 v domě č. p. 2065 v Plzni, Brojova č. or. 35 (Koterovská č. or. 142) v majetku města Plzně.

V 1. nadzemním podlaží domu č. p. 2065 v Plzni, Brojova č. or. 35 (Koterovská č. or. 142), se nachází nebytový prostor č. 2065/15 o celkové podlahové ploše 71,6 m<sup>2</sup>. Nebytový prostor se sestává z prodejny, skladu, chodby a sociálního zařízení (WC s umývárnu). Vchod do nebytového prostoru je z ulice Koterovská č. or. 142.

Správou výše uvedeného nebytového prostoru je pověřena společnost Obytná zóna Sylván a.s.

Nájemcem předmětného nebytového prostoru je společnost MUREX Plzeň a.s., se sídlem Poděbradova 2842/1, Plzeň (dále jen MUREX Plzeň a.s.). Smlouva o nájmu nebytových prostorů byla uzavřena mezi statutárním městem Plzní a MUREXEM Plzeň a.s., zastoupeným předsedou představenstva panem Ing. Zdeňkem Pokorným, dne 22. 6. 2011 a je sjednána na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtou. Účelem nájmu je realitní činnost a specializovaný maloobchod. V současné době je nájemné v nebytovém prostoru, bez služeb spojených s užíváním, stanoveno ve výši 6 688,- Kč/měsíc (tj. 80 256,- Kč/rok 2012) a je splatné nejpozději k patnáctému dni příslušného kalendářního měsíce, za který je nájemné hrazeno.

Dle „Zásad III prodeje...“ je minimální cena za m<sup>2</sup> podlahové plochy nebytového prostoru v předmětném domě ve výši dvojnásobku prodejní ceny bytových jednotek. Celková minimální cena za předmětný nebytový prostor činí tedy 5 000,- Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy nebytového prostoru, tj. celkem 359 432,- Kč (vč. ceny pozemku).

Dne 22. 12. 2011 obdržel Odbor prodeje majetku MMP, nyní Odbor příjmů z pohledávek a prodeje MMP (dále jen PROP MMP), od MUREXU Plzeň a.s., žádost o odkoupení shora uvedeného nebytového prostoru. Důvodem žádosti je potřeba rekonstrukce nebytových prostor (podlahy, sociální zařízení, elektroinstalace, osvětlení) a následné užívání k podnikatelské činnosti. Rekonstrukce má pro žadatele význam pouze v prostorách, jichž je vlastníkem, jinak by se dle žadatele jednalo o technické zhodnocení cizího majetku.

V roce 2011 schválilo Zastupitelstvo města Plzně příslušnými usneseními 3 přímé prodeje nebytových jednotek stávajícím nájemcům v obchodní zóně v MO Plzeň 2 – Slovany za cenu 7 000,- Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy nebytové jednotky v nadzemním podlaží a 4 000,- Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy nebytové jednotky v podzemním podlaží s tím, že kupní ceny musely být uhrazeny jednorázově před podpisem kupní smlouvy.

V roce 2010 schválilo Zastupitelstvo města Plzně několik přímých prodejů obdobných nebytových jednotek stávajícím nájemcům v obchodní zóně v MO Plzeň 2 – Slovany za cenu 7 000,- Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy nebytové jednotky v nadzemním podlaží s tím, že kupní ceny musely být uhrazeny jednorázově před podpisem kupní smlouvy.

V roce 2009 se realizovaly 2 přímé prodeje nebytových jednotek stávajícím nájemcům v obchodní zóně v MO Plzeň 2 – Slovany za cenu 7 000,- Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy nebytového prostoru v nadzemním podlaží a 4 000,- Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy nebytového prostoru v podzemním podlaží s tím, že kupní cena musela být uhrazena jednorázově před podpisem kupní smlouvy.

V předchozích letech se ceny nebytových jednotek nacházejících se v nadzemním podlaží v obchodní zóně v MO Plzeň 2 – Slovany pohybovaly v rozmezí 8 000,- Kč/m<sup>2</sup> až 12 000,- Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy nebytové jednotky, a to s možností koupě ve splátkovém režimu.

Při prodeji nebytových jednotek v této atraktivní obchodní zóně si původně město Plzeň v kupních smlouvách vyhrážovalo podmínku předkupního práva na dobu 10 let od uzavření kupní smlouvy, a to za cenu sjednanou v předmětné kupní smlouvě. Usnesením ZMP č. 639 ze dne 15. 10. 2009 byla tato podmínka zrušena.

Návrh usnesení je ve věci stanovení termínu pro uzavření kupní smlouvy navržen tak, že kupní smlouva musí být uzavřena nejpozději do 6 měsíců od doručení výzvy k zaplacení kupní ceny a uzavření kupní smlouvy. Pokud nedojde v daném termínu k uzavření kupní smlouvy, bude ÚMO Plzeň 2 – Slovany požádán o ukončení nájemního vztahu k nebytovému prostoru a následně bude realizován prodej volného nebytového prostoru dle „Zásad III prodeje...“, tj. dle Řádu městské soutěže – veřejnou obálkovou metodou pro neurčitý okruh zájemců.

Rada městského obvodu Plzeň 2 – Slovany svým usnesením č. 114 ze dne 22. 8. 2012 souhlasí s přímým prodejem nebytové jednotky č. 2065/15 v domě Brojova č. or. 35 (s vedlejší adresou Koterovská č. or. 142) v Plzni, stávajícímu nájemci společnosti MUREX Plzeň a.s., IČ: 263 58 981, zastoupené předsedou představenstva Ing. Zdeňkem Pokorným, za cenu 7 000,- Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy nebytové jednotky v 1. nadzemním podlaží budovy.

Cena obvyklá (tržní) dle znaleckého posudku ze dne 11. 8. 2012 činí 1 650 000,- Kč.

Veřejná podpora:

V případě, že kupní cena bude nižší než je cena obvyklá, doloží kupující před uzavřením kupní smlouvy čestné prohlášení o čerpání (nečerpání) veřejné podpory, které bude součástí kupní smlouvy. V případě, že veřejná podpora přesáhne stanovený limit, bude kupní smlouva uzavřena až po schválení prodeje Evropskou komisí.

V budově Brojova č. or. 35 (Koterovská č. or. 142) je nebytový prostor č. 2065/15 poslední jednotkou, která zatím zůstává v majetku města Plzně.

V případě schválení varianty přímého prodeje je nutno zrušit usnesení RMP č. 1399 ze dne 21. 10. 2010 a usnesení ZMP č. 25 ze dne 27. 1. 2011 ve věci ponechání nebytového prostoru č. 2065/15 v majetku města Plzně.

Komisi pro nakládání s majetkem RMP byly předloženy 2 varianty řešení:

VARIANTA A) – přímý prodej

Souhlasit s přímým prodejem nebytového prostoru č. 2065/15 o celkové podlahové ploše 71,6 m<sup>2</sup>, v 1. nadzemním podlaží domu, který je tvořen č. p. 2065 v Plzni, Brojova č. or. 35 (Koterovská č. or. 142), parc. č. 3136/3, k. ú. Plzeň, vč. adekvátního spoluvlastnického podílu ke společným částem domu a k pozemku, společnosti MUREX Plzeň a.s., IČ 26358981, se sídlem Poděbradova 2842/1, Plzeň:

varianta A1) dle doporučení RMO P2 – Slovany a KNM RMP (odpovídá ceně nebytových jednotek v nadzemním podlaží v MO Plzeň 2 – Slovany v letech 2009 – 2011), tj. za cenu stanovenou součtem:

násobku 7 000,00 Kč x podlahová plocha nebytové jednotky v m<sup>2</sup>,

násobku 20,00 Kč x podlahová plocha nebytové jednotky v m<sup>2</sup>.

Celková kupní cena, vč. adekvátního spoluvlastnického podílu ke společným částem domu a k pozemku, činí 502 632,- Kč a bude uhrazena jednorázově, před podpisem kupní smlouvy.

varianta A2) za min. cenu dle „Zásad III prodeje...“, tj. za cenu stanovenou součtem:

násobku 5 000,00 Kč x podlahová plocha nebytové jednotky v m<sup>2</sup>,

násobku 20,00 Kč x podlahová plocha nebytové jednotky v m<sup>2</sup>.

Celková kupní cena, vč. adekvátního spoluvlastnického podílu ke společným částem domu a k pozemku, činí 359 432,- Kč a bude uhrazena jednorázově, před podpisem kupní smlouvy.

U výše navrhovaných variant musí kupující před uzavřením kupní smlouvy doložit čestné prohlášení o čerpání (nečerpání) veřejné podpory, které bude součástí kupní smlouvy. V případě, že veřejná podpora přesáhne stanovený limit, bude kupní smlouva uzavřena až po schválení prodeje Evropskou komisí.

varianta A3) dle znaleckého posudku, tj. za cenu obvyklou (tržní):

ve výši 1 650 000,- Kč, vč. adekvátního spoluvlastnického podílu ke společným částem domu a k pozemku, která bude uhrazena jednorázově, před podpisem kupní smlouvy.

U všech navrhovaných variant musí být splněny následující podmínky:

Pokud nebude kupní smlouva uzavřena nejpozději do 6 měsíců od doručení výzvy k zaplacení kupní ceny a uzavření kupní smlouvy, bude ÚMO Plzeň 2 - Slovany požádán o ukončení nájemního vztahu k nebytovému prostoru a následně bude realizován prodej volného nebytového prostoru dle „Zásad III prodeje...“, tj. dle Řádu městské soutěže – veřejnou obálkovou metodou pro neurčitý okruh zájemců.

Podmínkou uzavření kupní smlouvy bude úhrada veškerých případných závazků vůči městu Plzni a neevdování výpovědi z nájmu (resp. neprojednávání a neschválení výpovědi z nájmu Radou městského obvodu Plzeň 2 – Slovany). Výzva k odkoupení nebytového prostoru bude zaslána pouze v případě, že ke dni odeslání této výzvy nebude projednávána či schválena Radou městského obvodu Plzeň 2 – Slovany výpověď z nájmu. V případě, že k projednávání a následnému schválení výpovědi z nájmu nebytového prostoru dojde po odeslání výzvy a zároveň před podpisem kupní smlouvy, nebude kupní smlouva na prodej předmětného nebytového prostoru uzavřena.

V případě schválení varianty přímého prodeje je nutno zrušit usnesení RMP č. 1399 ze dne 21. 10. 2010 a usnesení ZMP č. 25 ze dne 27. 1. 2011 ve věci ponechání nebytového prostoru č. 2065/15 v majetku města Plzně.

VARIANTA B) – ponechání nebytového prostoru v majetku města Plzně

Trvat na přijatém usnesení RMP č. 1399 ze dne 21. 10. 2010 a usnesení ZMP č. 25 ze dne 27. 1. 2011, tj. ponechat nebytový prostor č. 2065/15 na adrese Brojova č. or. 35 (Koterovská č. or. 142), Plzeň, v majetku města Plzně.

KNM RMP na svém zasedání dne 4. 10. 2012 doporučila předložit RMP k projednání variantu A1) přímý prodej nebytového prostoru.

*XVeřejná podpora*

*Pokud je kupní cena nižší, než je cena stanovená znaleckým posudkem, resp. cena obvyklá, jedná se o veřejnou podporu (Sdělení Evropské komise o prvcích veřejné podpory při prodeji pozemků a budov veřejnými institucemi – OJ 1997 C 209/3 ze dne 10. 7. 1997). Veřejnou podporu představuje částka, která je výsledkem odečtení kupní ceny od ceny zjištěné dle znaleckého posudku. V případě, že tato částka, která představuje veřejnou podporu, nepřesahuje částku 200 000 EUR, jedná se o veřejnou podporu malého rozsahu (tzv. de minimis), která nepodléhá oznamovací povinnosti vůči Evropské komisi. Veřejná podpora do celkové výše 200 000 EUR (od 1. 1. 2007) nesmí být jednomu subjektu poskytnuta v období 3 let.*

*V případě, že částka přesahuje 200 000 EUR, jedná se o veřejnou podporu, kterou je nutno notifikovat Evropské komisi prostřednictvím Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže. Prodej nebytového prostoru může být uskutečněn až po obdržení souhlasu ze strany Evropské komise.*

XKe dni 16. 10. 2012 dle kurzovního lístku Evropské centrální banky je kurz koruny vůči euru:

24,875 Kč/EUR.

XPři porovnání kupní ceny stanovené dle souhlasu Rady města Plzně ze dne 23. 10. 2012 s cenou obvyklou by byla veřejná podpora pro žadatele ve výši 1 147 368,- Kč (cca 46 125 EUR), tj. podpora de minimis.

Výpočet:  $1\ 650\ 000 - 502\ 632 = 1\ 147\ 368 : 24,875 = 46\ 125\ \text{EUR}$

XKupující bude v kupní smlouvě upozorněn na čerpání veřejné podpory malého rozsahu, tzv. de minimis.

XKupující před podpisem kupní smlouvy doloží čestné prohlášení, že v uplynulých třech letech obdržel/neobdržel veřejnou podporu ve smyslu čl. 87-89 Smlouvy o založení Evropského společenství a ostatních předpisů.

Rada města Plzně usnesením č. 1410 ze dne 23. 10. 2012 souhlasila:

s přímým prodejem nebytového prostoru č. 2065/15 o celkové podlahové ploše 71,6 m<sup>2</sup>, v 1. nadzemním podlaží domu, který je tvořen č. p. 2065 v Plzni, Brojova č. or. 35 (Koterovská č. or. 142), parc. č. 3136/3, k. ú. Plzeň, vč. adekvátního spoluvlastnického podílu ke společným částem domu a k pozemku, společnosti MUREX Plzeň a.s., IČ 26358981, se sídlem Poděbradova 2842/1, Plzeň, za cenu stanovenou součtem:

násobku 7 000,00 Kč x podlahová plocha nebytové jednotky v m<sup>2</sup>,

násobku 20,00 Kč x podlahová plocha nebytové jednotky v m<sup>2</sup>.

Celková kupní cena, vč. adekvátního spoluvlastnického podílu ke společným částem domu a k pozemku, činí 502 632,- Kč a bude uhrazena jednorázově, před podpisem kupní smlouvy.

XKupující bude v kupní smlouvě upozorněn na čerpání veřejné podpory malého rozsahu, tzv. de minimis.

Kupující před podpisem kupní smlouvy doloží čestné prohlášení, že v uplynulých třech letech obdržel/neobdržel veřejnou podporu ve smyslu čl. 87-89 Smlouvy o založení Evropského společenství a ostatních předpisů.

XPokud nebude kupní smlouva uzavřena nejpozději do 6 měsíců od doručení výzvy k zaplacení kupní ceny a uzavření kupní smlouvy, bude ÚMO Plzeň 2 - Slovany požádán o ukončení nájemního vztahu k nebytovému prostoru a následně bude realizován prodej volného nebytového prostoru dle „Zásad III prodeje...“, tj. dle Řádu městské soutěže – veřejnou obálkovou metodou pro neurčitý okruh zájemců.

Podmínkou uzavření kupní smlouvy bude úhrada veškerých případných závazků vůči městu Plzni a neevdování výpovědi z nájmu (resp. neprojednávání a neschválení výpovědi z nájmu Radou městského obvodu Plzeň 2 – Slovany). Výzva k odkoupení nebytového prostoru bude zaslána pouze v případě, že ke dni odeslání této výzvy nebude projednávána či schválena Radou městského obvodu Plzeň 2 – Slovany výpověď z nájmu. V případě, že k projednávání a následnému schválení výpovědi z nájmu nebytového prostoru dojde po odeslání výzvy a zároveň před podpisem kupní smlouvy, nebude kupní smlouva na prodej předmětného nebytového prostoru uzavřena.

### **3. Předpokládaný cílový stav**

Projednání žádosti stávajícího nájemce, společnosti MUREX Plzeň a.s., o přímý prodej nebytového prostoru č. 2065/15 na adrese Brojova č. or. 35 (s vedlejší adresou Koterovská č. or. 142) v Plzni.

### **4. Navrhované varianty řešení**

Viz návrh usnesení.

### **5. Doporučená varianta řešení**

Viz návrh usnesení.

### **6. Finanční nároky řešení a možnosti finančního krytí**

Žádné.

### **7. Návrh termínů realizace a určení zodpovědných pracovníků**

Termín: 31. 12. 2014

Zodpovídá: Ing. Hana Kuglerová, pověřena vedením PROP MMP

### **8. Dříve přijatá usnesení orgánů města**

Usn. ZMP č. 708/2003, usn. ZMP č. 137/2004, usn. ZMP č. 493/2006, usn. ZMP č. 639/2009, „Zásady III prodeje...“, usn. ZMP č. 191/2004, usn. ZMP č. 192/2004, usn. ZMP č. 240/2004, usn. ZMP č. 241/2004, usn. č. 242/2004, usn. ZMP č. 243/2004, usn. ZMP č. 357/2004, usn. ZMP č. 358/2004, usn. ZMP č. 359/2004, usn. ZMP č. 360/2004, usn. ZMP č. 478/2004, usn. ZMP č. 479/2004, usn. ZMP č. 480/2004, usn. ZMP č. 380/2005, usn. ZMP č. 91/2006, usn. ZMP č. 94/2006, usn. ZMP č. 127/2006, usn. ZMP č. 128/2006, usn. ZMP č. 129/2006, usn. ZMP č. 237/2006, usn. ZMP č. 238/2006, usn. ZMP č. 239/2006, usn. ZMP č. 339/2006, usn. ZMP č. 489/2006, usn. ZMP č. 735/2006, usn. ZMP č. 736/2006, usn. ZMP č. 737/2006, usn. ZMP č. 738/2006, usn. ZMP č. 148/2007, usn. ZMP č. 220/2007, usn. ZMP č. 306/2007, usn. ZMP č. 603/2007, usn. ZMP č. 687/2007, usn. ZMP č. 83/2008, usn. ZMP č. 84/2008, usn.

ZMP č. 123/2008, usn. ZMP č. 582/2008, usn. ZMP č. 27/2009, usn. ZMP č. 28/2009, usn. ZMP č. 178/2010, usn. ZMP č. 179/2010, usn. ZMP 447/2010, usn. ZMP č. 452/2010, usn. ZMP č. 453/2010, usn. ZMP č. 24/2011, usn. ZMP č. 85/2011, usn. ZMP č. 277/2011, usn. RMP č. 1410/2012.

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

Nejsou.

## **10. Přílohy**

příloha č. 1 – žádost MUREX Plzeň a.s.

příloha č. 2 – usnesení RMO Plzeň 2 – Slovany č. 114 ze dne 22. 8. 2012

příloha č. 3 – usnesení ZMP č. 453/2006

příloha č. 4 – usnesení ZMP č. 639/2009

příloha č. 5 – usnesení RMP č. 1399/2010

příloha č. 6 – usnesení ZMP č. 25/2011

příloha č. 7 – zápis z KNM

příloha č. 8 – orientační mapa

příloha č. 9 – usnesení RMP č. 1410/2012

K dispozici u předkladatele:

Znalecký posudek, nájemní smlouva, usnesení ZMP schvalující přímé prodeje nebytových jednotek v obchodní zóně v MO Plzeň 2 – Slovany v předchozích letech, LV