

Důvodová zpráva

1. Název problému a jeho charakteristika

Nakládání s nemovitostmi na adrese Heldova 7, Jižní Předměstí, č. p. 1908, včetně pozemku parc. č. 6285, k. ú. Plzeň.

2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Dům Heldova 7 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.

Popis domu:

Počet podlaží: 4 nadzemní a 1 podzemní

Počet bytů: 4 (obsazeny 2 – nájem na dobu neurčitou)

Počet nebytových prostorů: 0

Technický stav domu: Dům je po rekonstrukci fasády a střechy. Střecha je tvořena taškovou krytinou. Okna a dveře jsou dřevěné, v dobrém technickém stavu. Celkově je dům ve slušném technickém stavu. Ve dvorním traktu se nachází kolna (sklad) užívaná nájemníky jako sklepy.

Rok	Příjem z nájmu	Náklady na opravy a údržbu
2009	225 172,00 Kč	67 675,58 Kč
2010	227 846,00 Kč	46 770,90 Kč
2011	224 155,00 Kč	12 741,70 Kč

TÚ MMP stanoviskem ze dne 11. 9. 2012 souhlasí s prodejem domu Heldova 7 za podmínky, že město nebude zajišťovat náhradní byty stávajícím nájemcům bytů, tj. nový vlastník převezme stávající nájemce bytů. TÚ MMP upozorňuje, že do prodeje je nutné zahrnout kanalizační a vodovodní přípojku.

Kanalizační přípojka je v délce 6,7 m od paty domu k hlavnímu řadu, vodovodní přípojka je v délce 8,8 m od paty domu k hlavnímu řadu.

RMO Plzeň 3 usnesením č. 227 ze dne 5. 6. 2012 nesouhlasí s prodejem z důvodu dobrého technického stavu nemovitosti.

Cena nemovitostí v místě a čase obvyklá dle znaleckého posudku paní Renáty Havřové ze dne 6. 6. 2012 činí 5 500 000,- Kč.

V této lokalitě nebyly v r. 2008 - 2011 realizovány žádné prodeje obdobných nemovitostí z majetku města.

V roce 2012 se konala městská soutěž na prodej nemovitostí Plynární 4, č. p. 1095, včetně pozemku parc. č. 6442, k. ú. Plzeň, za minimální vyvolávací cenu ve výši 5 100 000,- Kč, žádný zájemce se však nepřihlásil.

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.

Materiál ve věci dalšího nakládání s nemovitostmi byl předložen na jednání KNM RMP dne 4. 10. 2012, a to takto:

Varianta A) prodej nemovitostí – dle návrhu TÚ MMP

Prodej nemovitostí na adrese Heldova 7:

- domu, Jižní Předměstí, č. p. 1908, objekt bydlení, postaveného na parc. č. 6285,
- pozemku parc. č. 6285 o výměře 222 m², zastavěná plocha a nádvoří,
vše v k. ú. Plzeň, včetně související vodovodní a kanalizační přípojky,
a to za podmínky, že město nebude zajišťovat náhradní byty stávajícím nájemcům bytů, tj. nový vlastník převezme stávající nájemce bytů, dle Řádu městské soutěže veřejnou obálkovou metodou pro neurčitý okruh zájemců, za minimální vyvolávací cenu ve výši 5 500 000,- Kč.

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

Varianta B) ponechat v majetku města – dle usnesení RMO Plzeň 3

Ponechat nemovitosti na adrese Heldova 7, dům Jižní Předměstí, č. p. 1908, včetně pozemku parc. č. 6285, k. ú. Plzeň, v majetku města Plzně.

Zdůvodnění: dobrý technický stav nemovitosti.

KNM RMP na svém jednání dne 4. 10. 2012 nedosáhla při hlasování potřebné většiny hlasů, z tohoto důvodu byl materiál do RMP 23. 10. 2012 předkládán variantně.

RMP usnesením č. 1412 ze dne 23. 10. 2012 souhlasila s prodejem nemovitostí na adrese Heldova 7:

- domu, Jižní Předměstí, č. p. 1908, objekt bydlení, postaveného na parc. č. 6285,
- pozemku parc. č. 6285 o výměře 222 m², zastavěná plocha a nádvoří,
vše v k. ú. Plzeň, včetně související vodovodní a kanalizační přípojky,
a to za podmínky, že město nebude zajišťovat náhradní byty stávajícím nájemcům bytů, tj. nový vlastník převezme stávající nájemce bytů, dle Řádu městské soutěže veřejnou obálkovou metodou pro neurčitý okruh zájemců, za minimální vyvolávací cenu ve výši 5 500 000,- Kč.

3. Předpokládaný cílový stav

Prodej nemovitostí na adrese Heldova 7, Jižní Předměstí, č. p. 1908, včetně pozemku parc. č. 6285, 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

RMO P3 č. usn. 227 ze dne 5. 6. 2012, RMP č. usn. 1412 ze dne 23. 10. 2012.

9. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni

Nezjišťováno.

10. Přílohy

Příloha č. 1 – stanovisko TÚ

Příloha č. 2 – stanovisko RMO Plzeň 3

Příloha č. 3 – popis nemovitosti

Příloha č. 4 – zápis z KNM ze dne 4. 10. 2012

Příloha č. 5 – foto

Příloha č. 6 – územní plán

Příloha č. 7 – letecký snímek

Příloha č. 8 – orientační mapa

Příloha č. 9 – katastrální mapa

Příloha č. 10 – usnesení RMP č. 1412/2012

Přílohy k dispozici u předkladatele: znalecký posudek, LV.

Zpracovala: Bc. Kalounerová, PROP MMP