

Důvodová zpráva

1. Název problému a jeho charakteristika

Nakládání s nemovitostmi na adrese Tylova 10, Jižní Předměstí, č. p. 326, včetně pozemků parc. č. 10123 a parc. č. 10124, k. ú. Plzeň.

2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Dům Tylova 10 je zařazený do skupiny 2 seznamu Bytové politiky města Plzně (domy vhodné pro další nakládání – prodej či směnu).

V roce 2006 souhlasila RMP se směnou nemovitostí v k. ú. Plzeň za nemovitosti na adrese Tylova 10 se společností KRPA, a. s. Přijaté usnesení RMP č. 1165 ze dne 21. 9. 2006 bylo zrušeno usnesením RMP č. 305 ze dne 29. 3. 2007 a RMP zároveň tímto usnesením nesouhlasila s navrhovanou směnou. O nemovitost měla také zájem společnost AZS 98 s.r.o.

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: 2 nadzemní, 1 podzemní

Počet bytů: 3 - z toho je 1 volný, 1 obsazený uživateli, 1 pronajatý na dobu určitou do 30. 9. 2012 s prolongací 1 rok, nebude-li nájem ukončen.

Počet nebytových prostorů: 1 (obsazený – nájemce obč. sdružení „Ty a já“).

Sazba Kč za 1 m² - 250,- Kč/m².

Technický stav domu: Okna jsou dřevěná, vhodná na výměnu. Fasáda zejména ze severní strany místy opadaná, vhodná k rekonstrukci. Střecha sedlová, pokrytá pálenou taškou. Suterén je vlhký, společné prostory vyžadují opravu a nátěr omítek.

| Rok | Příjem z nájmu | Náklady na opravy a údržbu |
|------|----------------|----------------------------|
| 2009 | 117 635,00 Kč | 111 568,33 Kč |
| 2010 | 115 839,00 Kč | 95 342,50 Kč |
| 2011 | 160 690,00 Kč | 60 262,00 Kč |

TÚ MMP stanoviskem ze dne 11. 9. 2012 souhlasí s prodejem domu Tylova 10 za podmínky, že město nebude zajišťovat náhradní byty stávajícím nájemcům bytů, tj. nový vlastník převezme stávající nájemce bytů. TÚ upozorňuje, že do prodeje je nutné zahrnout kanalizační a vodovodní přípojku.

Kanalizační přípojka je v délce 8,35 m od paty domu k hlavnímu řadu, vodovodní přípojka je v délce 10,55 m od paty domu k hlavnímu řadu.

RMO Plzeň 3 usnesením č. 227 ze dne 5. 6. 2012 nesouhlasí s prodejem z důvodu, že se jedná o relativně atraktivní nemovitost.

Cena nemovitosti v místě a čase obvyklá dle znaleckého posudku pana Ing. Jana Balihara ze dne 21. 6. 2012 činí 3 200 000,- 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 Nerudova 27, Nerudova 41, Nerudova 29 a Skrětova 9, včetně pozemků,

za minimální vyvolávací ceny 6 400 000,- Kč, 6 100 000,- Kč, 6 400 000,- Kč, 3 688 000,- 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 – dle návrhu TÚ MMP

Prodej nemovitostí na adrese Tylova 10:

- domu Jižní předměstí, č. p. 326, postaveného na pozemku parc. č. 10123, objekt bydlení,
- pozemku parc. č. 10123 o výměře 289 m², zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemku parc. č. 10124 o výměře 294 m², zahrada,

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 3 200 000,- Kč.

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

Varianta B) ponechání v majetku – dle doporučení RMO Plzeň 3

Ponechat nemovitosti na adrese Tylova 10, dům Jižní předměstí, č. p. 326, včetně pozemků parc. č. 10123 a parc. č. 10124, k. ú. Plzeň, v majetku města Plzně.

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. 1413 ze dne 23. 10. 2012 souhlasila s prodejem nemovitostí na adrese Tylova 10:

- domu, Jižní předměstí, č. p. 326, postaveného na pozemku parc. č. 10123, objekt bydlení,
- pozemku parc. č. 10123 o výměře 289 m², zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemku parc. č. 10124 o výměře 294 m², zahrada,

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 3 200 000,- Kč.

3. Předpokládaný cílový stav

Prodej nemovitostí na adrese Tylova 10, Jižní Předměstí, č. p. 326, včetně pozemků parc. č. 10123 a parc. č. 10124, 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. 1165 ze dne 21. 9. 2006, RMP č. 305 ze dne 29. 3. 2007 – směna s KRPA a.s., usnesení RMO Plzeň 3 č. 227 ze dne 5. 6. 2012, usnesení RMP č. 1413 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. 1413/2012

Přílohy k dispozici u předkladatele: znalecký posudek, LV.

Kopie z internetu