

Důvodová zpráva

1. Název problému a jeho charakteristika

Prodej nemovitostí Radyňská 32, Východní Předměstí č. p. 394, včetně pozemků parc. č. 1605 a parc. č. 1604, k. ú. Plzeň.

2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Dům Radyňská 32 je zařazený do skupiny 2 Seznamu Bytové politiky města Plzně (domy vhodné pro další nakládání – prodej či směnu).

V roce 2008 - 2009 se řešila možnost směny předmětné nemovitosti za nemovitosti na adrese Na Pile 4, kdy spoluvlastníci neprojeví o směnu zájem (usnesení RMP č. 173 ze dne 12. 2. 2009). Dále byla projednávána žádost společnosti DW Real, s.r.o., Radyňská 33, Plzeň, IČO 40523331 o koupi nemovitosti Radyňská 32. Usnesením RMP č. 82 ze dne 29. 1. 2009 a ZMP č. 79 ze dne 26. 2. 2009 nebyl prodej schválen.

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 a 1 podzemní

Počet bytů: 2 (obsazeny - nájmy na dobu neurčitou)

Počet nebytových prostorů: 4 (obsazeny 3 – jeden z nebytových prostorů je pronajat organizaci PIONÝR Plzeň - město, a slouží jako klubovna PS Šlápota)

Technický stav domu: Okna a dveře jsou ve velmi špatném technickém stavu. V bytech se tvoří plíseň, zejména v přízemí, kde je velká vlhkost způsobená nedostatečnou izolací základových pásů. Byty jsou vytápěny plynovými kamny WAW. Objekt je celkově ve velmi špatném technickém stavu a je zde nutné provést celkovou rekonstrukci pláště objektu (střecha, fasáda, okna).

Rok	Příjem z nájmu	Náklady na opravy a údržbu
2009	115 675,00 Kč	31 026,50 Kč
2010	125 568,00 Kč	48 891,30 Kč
2011	143 205,00 Kč	18 427,90 Kč

TÚ MMP stanoviskem ze dne 5. 6. 2012 souhlasí s prodejem nemovitostí na adrese Radyňská 32 a upozorňuje, že do prodeje je nutné zahrnout kanalizační a vodovodní přípojku.

Kanalizační přípojka je v délce 7,6 m od paty domu k hlavnímu řadu, vodovodní přípojka je v délce 5,6 m od paty domu k hlavnímu řadu.

RMO Plzeň 2 - Slovany usnesením č. 132/2012 ze dne 3. 10. 2012 s prodejem souhlasí.

Cena nemovitosti v místě a čase obvyklá dle znaleckého posudku č. 2256/038/12 pana Václava Šimice ze dne 19. 5. 2012 činí 4 500 000,- 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 2012 byla vyhlášena neúspěšná městská soutěže na prodej těchto nemovitostí:

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

Úslavská 26, č. p. 810 včetně pozemku parc. č. 1408, k. ú. Plzeň, za minimální vyvolávací cenu 4 000 000,- Kč.

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 ve 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.

KNM RMP na svém jednání dne 1. 11. 2012 doporučila a RMP dne 29. 11. 2012 usnesením č. 1547 odsouhlasila prodej nemovitostí na adrese Radyňská 32 dle Řádu městské soutěže veřejnou obálkovou metodou za minimální vyvolávací cenu ve výši 4 500 000,- Kč, 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. 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 4 500 000,- Kč.

3. Předpokládaný cílový stav

Prodej nemovitostí Radyňská 32, Východní Předměstí č. p. 949, včetně pozemku parc. č. 9657, 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

V případě prodeje dle Řádu městské soutěže vzniknou náklady spojené s vyhlášením soutěže (náklady na inzerci).

7. Návrh termínů realizace a určení zodpovědných pracovníků

Zajistit prodej dle přijatého usnesení.

Termín: 31. 12. 2013

Zodpovídá: Mgr. B. Kylarová, VO PROP MMP

8. Dříve přijatá usnesení orgánů města nebo městských obvodů, která s tímto návrhem souvisejí

RMP č. 173 ze dne 12. 2. 2009.

RMP č. 82 ze dne 29. 1. 2009 – nesouhlas s prodejem.

ZMP č. 79 ze dne 26. 2. 2009 – neschválení prodeje.

RMO Plzeň 2 - Slovany usnesení č. 132 ze dne 3. 10. 2012.

Usnesení RMP č. 1547 ze dne 29. 11. 2012.

9. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni

Nezjišťováno.

10. Přílohy

Příloha č. 1 – stanovisko TÚ

Příloha č. 2 – stanovisko RMO Plzeň 2 - Slovany

Příloha č. 3 – popis nemovitosti

Příloha č. 4 – usnesení RMP č. 173/09, RMP č. 82/09 a ZMP č. 79/09

Příloha č. 5 – zápis z KNM ze dne 1. 11. 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

Příloha č. 11 – usnesení RMP č. 1547 ze dne 29. 11. 2012

Přílohy k dispozici u předkladatele: znalecký posudek, LV.