Důvodová zpráva

1. Název problému a jeho charakteristika

Zrušení usnesení Rady města Plzně č. 631 ze dne 30. 5. 2013 ve věc uzavření směnné smlouvy mezi městem Plzeň a Mgr. Kuběnou.

1. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Odbor nabývání majetku MMP dne 5. 11. 2012 obdržel žádost Mgr. Kuběny ve věci směny spoluvlastnického podílu ¼ k celku na nemovitosti Kalikova 16, č. p. 396, rod. dům na pozemku parc. č. 9423 o výměře 183 m2 a spoluvlastnického podílu ve výši podílu ¼ k celku na pozemku parc. č. 9423 o výměře 183 m2, zastavěná plocha a nádvoří, včetně vedlejší stavby, venkovních úprav a součástí a příslušenství (ploty, zpevněné plochy a přípojky vody, kanalizace, el. energie a plynu), zapsané na listu vlastnictví č. 2655 pro k. ú. Plzeň za bytovou jednotku Francouzská 44, byt č. 18, který je v současné době obsazen. Současní nájemci jsou dlužníci za neplacení nájmu. Popřípadě žádá o směnu za bytovou jednotku Křimická 15, byt č. 1.

Dne 21. 2. 2013 byla panem Mgr. Kuběnou upřesněna žádost o směnu, a to za bytovou jednotku č. 1897/18, část obce Východní Předměstí, nacházející se v budově č.p. 1897, 1898, LV 38822, bytový dům, na pozemcích parc. č. 3961/10 o výměře 379 m2, zastavěná plocha a nádvoří a parc. č. 3961/11 o výměře 375 m2, zastavěná plocha a nádvoří, se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu a pozemku v budově č. p. 1897, 1898, LV 38822, bytový dům, na pozemcích parc. č. 3961/10 o výměře 379 m2, zastavěná plocha a nádvoří a parc. č. 3961/11 o výměře 375 m2, zastavěná plocha a nádvoří, vše katastrální území Plzeň, zapsané na LV č. 38823 pro obec Plzeň u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň - město. Směnu požaduje s doplatkem ve prospěch města Plzně ve výši 560 000,- Kč.

Dle znaleckého posudku č. 1191/2012 ze dne 28. 11. 2012, který zadal vypracovat Odbor nabývání majetku za účelem zjištění ceny, jsou hodnoty nemovitostí následující:

Francouzská 44 – bytová jednotka č. 18

Administrativní hodnota cena v místě a čase obvyklá

1 105 600,- Kč 1 200 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl ¼ k celku na nemovitosti Kalikova 16

Administrativní hodnota cena v místě a čase obvyklá

410 790,- Kč 400 000,- Kč

Směna by měla být realizována v cenách v místě a čase obvyklých, a tudíž doplatek ve prospěch města Plzně dle výše uvedených cen činil 800 000,- Kč.

S oceněním nemovitostí a podrobným zpracováním znaleckých posudků byl Mgr. Kuběna Odborem nabývání majetku seznámen při osobním jednání. Pan Mgr. Kuběna vyslovil nesouhlas s oceněním bytové jednotky č. 18 v domě Francouzská 44. Z tohoto důvodu si zadal k vypracování oponentní posudek.

Dne 21. 2. 2013 pan Mgr. Kuběna předložil znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitosti č. 1028/2013 ze dne 15. 2. 2013 zpracovaný paní Renátou Havířovou. Dle tohoto ZP byla cena bytové jednotky č. 18 stanovena na cenu 940 000,- Kč. Cena administrativní byla tímto znaleckým posudkem stanovena na cenu 1 076 460,- Kč.

Znalkyně odůvodnila stanovení obvyklé ceny tím, že bytová jednotka je neoprávněně užívána, dále je pak odpojený plynoměr, bez teplé vody, morálně zastaralá, úklid zanedbán a dále poptávka na trhu s nemovitosti po bytech je výrazně menší než jejich nabídka. Na základě těchto skutečností pan Mgr. Kuběna žádá o směnu nemovitostí s doplatkem ve prospěch města ve výši 560 000,- Kč.

Usnesením Rady města Plzně č. 631 ze dne 30. 5. 2013 a následně usnesením Zastupitelstva města Plzně č. 325 ze dne 20. 6. 2013 bylo schváleno uzavření směnné smlouvy za podmínek a dle cen stanovených městem Plzeň. S tímto faktem Mgr. Kuběna nesouhlasí a 13. 9. 2013 oznámil, že od směny odstupuje.

1. Předpokládaný cílový stav

Zrušit usnesení ZMP č. 325/2013.

1. Navrhované varianty řešení

Viz návrh usnesení.

1. Doporučená varianta řešení

Viz návrh usnesení.

1. Finanční nároky řešení a možnosti finančního krytí

Žádné.

1. Návrh termínů realizace a určení zodpovědných pracovníků

Viz návrh usnesení.

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

Usnesení Komise RMO Plzeň 2 č. 42/2013

Zápis z KNM RMP

Usnesení RMP č. 631/2013

Usnesení ZMP č. 325 ze dne 20. 6. 2013

Usnesení RMP č. 1098 ze dne 17. 10. 2013.

1. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni

Nešetří se.

1. Přílohy

Příloha č. 1 – sdělení Mgr. Kuběny

Příloha č. 2 - usnesení RMP a ZMP z roku 2013

Příloha č. 3 – katastrální mapy - do majetku města Plzně

z majetku města Plzně

Příloha č. 4 – usnesení RMP č. 1098/2013.

Zpracovala: Jitka Kašparová, MAJ MMP.