

## **Zápis z jednání Komise RMP pro nakládání s majetkem ze dne 5. 11. 2013**

### PROP/3 B Prodej nemovitostí – Klatovská tř. 218

KNM doporučuje RMP:

1. Souhlasit s přeřazením domu Klatovská tř. 218 v seznamech Bytové politiky města Plzně ze skupiny 1A (domy určené k ponechání v majetku města) do skupiny 2 (domy vhodné pro další nakládání – prodej či směnu).

2. Souhlasit s prodejem nemovitostí na adrese Klatovská tř. 218:

- domu Jižní Předměstí č.p. 2868, postaveného na pozemku parc.č. 8247, bytový dům,
  - pozemku parc.č. 8247 o výměře 247 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří,
- vše k.ú. Plzeň, obálkovou metodou dle Řádu městské soutěže za minimální vyvolávací cenu ve výši ceny obvyklé dle znaleckého posudku (bude zpracován do jednání RMP).

Převod vodohospodářské infrastruktury – vodovodní a kanalizační řad, které jsou ve vlastnictví Věžeňské služby ČR – Věznice Plzeň, si zajistí vlastník po koupi nemovitosti na vlastní náklady.

souhlasí 8

zdržel se 2

---

### **Varianty předložené do KNM dne 5. 11. 2013**

#### **Varianta A) prodej dle Řádu městské soutěže**

Souhlasit s prodejem nemovitostí na adrese Klatovská tř. 218:

- domu Jižní Předměstí č.p. 2868, postaveného na pozemku parc.č. 8247, bytový dům,
  - pozemku parc.č. 8247 o výměře 247 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří,
- vše k.ú. Plzeň, obálkovou metodou dle Řádu městské soutěže za minimální vyvolávací cenu ve výši ceny obvyklé dle znaleckého posudku (bude zpracován do jednání RMP).

#### **Podmínka prodeje**

**varianta a)** Prodej bude realizován až po dořešení převodu vodohospodářské infrastruktury vodovodní a kanalizační řad, které jsou ve vlastnictví Věžeňské služby ČR – Věznice Plzeň na město Plzeň.

**varianta b)** Převod vodohospodářské infrastruktury – vodovodní a kanalizační řad, které jsou ve vlastnictví Věžeňské služby ČR – Věznice Plzeň, si zajistí vlastník po koupi nemovitosti na vlastní náklady.

#### **Varianta B) ponechat nemovitosti v majetku města**

Souhlasit s ponecháním nemovitostí na adrese Klatovská tř. 218, domu Jižní Předměstí č.p. 2868 s pozemkem parc.č. 8247, vše k.ú. Plzeň, v majetku města Plzně.

**Zápis z jednání Komise RMP pro nakládání s majetkem  
ze dne 8. září 2011**

PROM+BYT/ 1C Prodej budov Klatovská tř. 214, 216, 218

KNM doporučuje RMP:

1. souhlasit s prodejem budovy Klatovská tř. č. or. 214, 216 s pozemkem parc. č. 8246 o výměře 577 m<sup>2</sup>, vše k. ú. Plzeň, po jednotkách dle zákona č. 72/1994 Sb., v platném znění, za těchto podmínek:

Budovy sestávající z č. p. 2866 a č. p. 2867 v Plzni, Klatovská tř. č. or. 214, 216 s pozemkem parc. č. 8246 o výměře 577 m<sup>2</sup>, vše k. ú. Plzeň, část obce Jižní Předměstí, za prodejní cenu bytu ve výši 4 656,93 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu (tj. cena základní 2 267,60 Kč/m<sup>2</sup> + cena nákladová 2 389,33 Kč/m<sup>2</sup>).

Ke kupní ceně za jednotku bude připočtena cena za spoluvlastnický podíl na pozemku.

Převod vodohospodářské infrastruktury – vodovodní a kanalizační řad, které jsou ve vlastnictví Věžeňské služby ČR – Věznice Plzeň, si zajistí vlastníci bytových jednotek po koupi bytů na vlastní náklady.

Prodej se uskuteční za následujících podmínek:

- a) základním kritériem pro zahájení prodeje bytů je zájem nájemců s řádnou nájemní smlouvou dosud užívaného bytu o jeho koupi, kteří budou osloveni městem Plzeň, když lhůta pro odpověď (zájem o koupi bytu) bude stanovena na 90 dnů od prokazatelného převzetí nabídky města Plzně. V případě zájmu - doručení alespoň 80 % kladných vyjádření nájemců dosud užívaných bytů bude rozeslána závazná nabídka,
- b) prodej se uskuteční za podmínky, pokud se na závazné nabídky, zaslané v souladu s § 22 zákona č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kladně písemně vyjádří alespoň 80 % nájemců bytových jednotek do 6 měsíců od prokazatelného doručení závazných nabídek. Po dobu jednoho roku od uplynutí shora uvedené lhůty mají jednotliví nájemci bytů právo na jejich přednostní nabytí za podmínek stanovených v § 606 ObčZ. Zvyšování počtu kladně se vyjádřivších nájemců po půlroční lhůtě od rozeslání závazných nabídek nemá již vliv na shora uvedený procentuální výpočet.
- c) součástí každé závazné nabídky k odkoupení bytové jednotky bude vyhrazení práva města Plzně na zrušení nabídky nájemcům v prodávané budově při zájmu dosavadních nájemců menším než 80 % (rozvazovací podmínka) do 6 měsíců od doručení závazných nabídek,
- d) do výše uvedeného výpočtu jsou zahrnovány bytové jednotky dle zákona č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů, na které jsou sepsány řádné nájemní smlouvy a na které není podána žaloba o přivolení k výpovědi z nájmu bytu, popř. u kterých není evidována výpověď z nájmu bytu nebo nebyl ukončen nájem uplynutím doby určité,
- e) závazné nabídky na odkoupení bytových jednotek budou zaslány i těm nájemcům, u kterých je evidován dluh na nájemném nebo úhradách za plnění spojená s užíváním bytu, nejsou-li zažalováni o přivolení k výpovědi z nájmu bytu, popř. není-li evidována výpověď z nájmu bytu,
- f) každá závazná nabídka na odkoupení bytových jednotek bude mimo jiné obsahovat následující text: Přijetím nabídky na odkoupení bytu a zasláním „Závazného písemného prohlášení k nabídce na odkoupení bytu“, které je přílohou této nabídky, zpět městu, se zavazujete uzavřít kupní smlouvu v termínu navrženém prodávajícím. Pokud neuzavřete kupní smlouvu do 3 měsíců od vyzvání k jejímu podepsání prodávajícím, bude toto

jednání posuzováno jako odmítnutí nabídky, resp. odstoupení od akceptace nabídky a město Plzeň nebude nadále svojí nabídkou vázáno (minimální odchylky v textu neporušující podstatu, jsou možné).

- g) v případě, že dojde k přechodu nájmu či výměně bytu ve lhůtě 6 + 12 měsíců ode dne doručení závazné nabídky nájemci předmětného bytu, vstoupí nový nájemce do práv původního nájemce,
- h) podmínkou uzavření kupní smlouvy je vyrovnání všech případných závazků nájemce vůči městu Plzni,
- i) prodej volných bytů bude realizován dle Řádu městské soutěže – obálkovou metodou pro neurčitý okruh zájemců s vyvolávací cenou ve výši 70 % z průměru tržních cen realizovaných prodejů bytových jednotek odpovídajících výměr podlahových ploch za období 6ti měsíců předcházejících termínu vyhlášení městské soutěže. ZMP může z důvodu zájmu města Plzně rozhodnout o prodeji volného bytu přímým prodejem za cenu, kterou určí. Minimální cena bude v tomto případě stanovena ve výši dle bodu a) tohoto usnesení navýšená o 30 %.
- j) k ceně za jednotku se připočte cena pozemku. Pozemek, na němž stojí dům (stavební parcela) ve vlastnictví města Plzně se prodává za cenu stanovenou usnesením ZMP č. 52 z 11. 5. 1995, tj. odvozenou z celkové podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru násobené jednotnou měrnou cenou 20,- Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy. Pokud zastavěný pozemek tvoří pouze část ze stavební parcely, která tvoří s domem jeden funkční celek, bude zbytek nezastavěné stavební parcely nabídnut za cenu dle předpisů o oceňování majetku. Spoluvlastnické podíly k pozemkům pod budovou budou převáděny při prodeji spolu s bytovou jednotkou. Velikost převáděných spoluvlastnických podílů bude určena podle velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu náležejících k příslušné jednotce. Tyto pozemky budou zahrnuty do prohlášení vlastníka budovy.
- k) daň z převodu nemovitosti hradí dle předpisu prodávající, správní poplatky spojené s vkladem práv do katastru nemovitostí hradí kupující,
- l) náklady spojené s realizací prodeje nese prodávající,
- m) v kupních smlouvách na prodej bytových jednotek bude smluvně zakotvena povinnost nabyvatele (a to i pro další nástupce) zachovat funkci bytu po dobu 10 let od nabytí,
- n) vlastnictví a právo odstoupení od smlouvy v případě porušení tohoto závazku se smluvní pokutou ve výši 50 % kupní ceny,
- o) každá kupní smlouva na prodej bytů stávajícím nájemcům bude mimo jiné obsahovat následující text: Od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byl podán návrh na vklad vlastnického práva k bytu do katastru nemovitostí, přestává kupující hradit nájemné a stejným dnem vzniká kupujícímu povinnost přispívat do „fonde oprav“ na údržbu a opravy společných částí budovy na základě smlouvy o správě domu (minimální odchylky neporušující podstatu jsou možné).
- p) podmínkou pro uzavření kupních smluv bude uzavření smlouvy o obstarání správy domu se správcem určeným prodávající stranou (Obytná zóna Sylván a.s.),
- q) v případě prokazatelného nezájmu o koupi bytu dosavadním nájemcem ve lhůtě 6 + 12 měsíců dle bodu b) tohoto usnesení bude umožněn odprodej těchto bytů „třetím osobám“ dle Řádu městské soutěže – obálkovou metodou pro neurčitý okruh zájemců s minimální nabídkovou cenou ve výši dvojnásobku ceny uvedené v bodě a) tohoto usnesení. K této ceně bude následně připočtena cena za spoluvlastnický podíl na pozemcích.
- r) bytové jednotky, které užívají občané bez právního důvodu (nikoli však protiprávně), kterým soud přivolil k výpovědi nájmu či jim byla dána výpověď z nájmu bytu (nájemní vztah byl ukončen – již nejsou nájemci, ale pouze uživatelé bytu) za podmínky zajištění náhrady formou přístřeší či náhradního ubytování, budou nabídnuty k prodeji formou

městské soutěže pro neurčitý okruh zájemců z řad fyzických osob s vyvolávací cenou uvedenou v bodě a) navýšenou o 25 % + cena za pozemky,

s) možnosti úhrady kupní ceny:

– úhrada kupní ceny jednorázově

Pokud bude při koupi bytové jednotky stávajícím nájemcem uhrazena celá kupní cena jednorázově před podpisem kupní smlouvy, bude poskytnuta kupujícímu sleva ve výši 10 % z kupní ceny bytu. Sleva se nevztahuje na ceny pozemků, které nájemci (budoucí vlastníci) nabývají do podílového spoluvlastnictví.

– úhrada kupní ceny formou splátkového kalendáře

Při koupi jednotek dosavadním nájemcem je kupující za podmínky úhrady kupní ceny formou splátkového režimu povinen:

1. XNejméně 30 % z ceny bytových jednotek zaplatit do 60 dnů po podpisu kupní smlouvy. Před úhradou této platby nebude proveden vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.
2. Zbývající část kupní ceny bude splácena v rovnoměrných čtvrtletních splátkách po dobu max. 5 let s 3 % úrokem p.a. Minimální výše čtvrtletních splátek činí 3 000,- Kč.
3. Pro případ prodlení splátky nebo její části bude sjednána smluvní pokuta ve výši 0,05 % za každý den prodlení. Potrvá-li prodlení s úhradou jakékoli splátky kupní ceny nebo její části až do termínu splatnosti další splátky, je kupující povinen uhradit smluvní pokutu ve výši dlužné čtvrtletní splátky.
4. V případě prodlení s úhradou jakékoli splátky po dobu delší než 12 měsíců má prodávající právo od smlouvy odstoupit a rovněž bude sjednána smluvní pokuta ve výši 30 % z kupní ceny. Splatnost smluvní pokuty se stanoví na den následující po uplynutí dvanácti měsíců prodlení s úhradou dlužné částky. Budou-li splněny podmínky pro vznik nároku na tuto smluvní pokutu, nebude vymáhána shora uvedená smluvní pokuta ve výši 0,05 % za každý den prodlení, ani shora uvedená smluvní pokuta ve výši dlužné čtvrtletní splátky.
5. S kupujícím bude uzavřena též smlouva o předkupním právu věcném ve prospěch města Plzně. Doba trvání předkupního práva bude odpovídat době do doplacení celkové kupní ceny. Max. kupní cena v rámci předkupního práva bude činit 80 % z ujednané kupní ceny. Dále bude uzavřena smlouva o zástavním právu, ve které bude doba trvání zástavního práva sjednána na dobu do doplacení celkové kupní ceny včetně příslušenství a případných smluvních pokut.
6. Pokud se kupující, který zvolil splátkový režim, v průběhu splácení rozhodne doplatit zbývající část kupní ceny jednorázově, je povinen uhradit městu Plzni i původně dohodnutý 3 % úrok dle kupní smlouvy za celé období dohodnutých termínů splátek v plné výši.

2. souhlasit s prodejem budovy sestávající z č. p. 2868 v Plzni, Klatovská tř. č. or. 218, s pozemkem parc. č. 8247 o výměře 247 m<sup>2</sup>, vše k. ú. Plzeň, část obce Jižní Předměstí, když by bylo postupováno obdobně jako u prodejů budov ve 100 % vlastnictví města s méně než 6 byty řádným nájemcům, tj. prodej domu do podílového spoluvlastnictví stávajícím nájemcům za podmínek stanovených usnesením ZMP č. 363 ze dne 19. 6. 2003 ve znění usnesení RMP č. 30 ze dne 15. 1. 2004 a usnesení ZMP č. 635 ze dne 3. 11. 2005.

Kupní cena budovy bude navrhována ve výši vypočítané tímto způsobem:

$$C = (C_{ZP} + C_{Zás}) / 2 / M$$

Vysvětlivky:

C - cena za m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu

C<sub>Zás</sub> - celková kupní cena stanovená dle Zásad II prodeje... zohledněna o míru inflace v Kč

C<sub>ZP</sub> - celková kupní cena stanovená znaleckým posudkem v Kč

M - součet výměry podlahových ploch bytů a dvojnásobku výměry podlahových ploch nebytových prostor v budově v m<sup>2</sup>

$$C = (4\,426\,140,00 + 2\,201\,393,82) / 2 / 403,43 = \underline{\underline{8\,213,98\text{ Kč/m}^2}}$$

Cena za dům = 8 213,98 x 403,43..... = 3 313 766,00 Kč  
(po zaokrouhlení na celé Kč)

Do RMP budou zpracovány podmínky prodeje.

Do RMP předložit včetně informace o veškeré infrastruktuře ke všem domům.

Souhlasí 9

Proti 2

Zdržel se 1