

# Důvodová zpráva

## 1. Název problému a jeho charakteristika

Projednáni žádosti o přímý prodej volného nebytového prostoru č. 1879/21 na adrese Ořechová č. or. 17 v Plzni.

## 2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Usnesením ZMP č. 308 ze dne 17. 6. 2004 byla schválena k prodeji po jednotkách budova, kterou tvoří č. p. 1879 v Plzni, Ořechová ul. č.or. 17, včetně zastavěného pozemku parc. č. 3965/5, katastrální území Plzeň. Budova byla prodávána podle zákona č. 72/1994 Sb. v platném znění a dle „Zásad II prodeje...“ (prodej předmětného nebytového prostoru bude realizován již dle nového OZ).

V podzemním podlaží předmětné budovy se nachází volný nebytový prostor č. 1879/21 (sklad) o celkové podlahové ploše 25,4 m<sup>2</sup>. Nebytový prostor se sestává z jedné místnosti.

Správou předmětného nebytového prostoru je pověřena společnost Obytná zóna Sylván a.s.

Dle „Zásad II prodeje...“ jsou volné nebytové jednotky určeny k prodeji dle Řádu městské soutěže – obálkovou metodou pro neurčitý okruh zájemců. Vyvolávací cena je stanovena ve výši 70 % z průměru tržních cen realizovaných prodejů nebytových jednotek odpovídajících výměr podlahových ploch za období 6 měsíců předcházejících termínu vyhlášení městské soutěže.

Ke dni zpracování této zprávy nebyla prodána dle Řádu městské soutěže v předcházejícím období 6 měsíců žádná nebytová jednotka s odpovídající výměrou podlahové plochy. Vyvolávací cenu tak můžeme stanovit z prodeje nebytové jednotky s odpovídající podlahovou plochou, který se však uskutečnil v roce 2010, tj. v nejbližším předcházejícím období. Vyvolávací cena by ke dni zpracování této zprávy byla stanovena ve výši 9 142,- Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy nebytové jednotky, tj. celkem 232 715,- Kč, vč. adekvátního spoluvlastnického podílu ke společným částem předmětného domu a k souvisejícímu pozemku.

Dle „Zásad II prodeje...“ je minimální cena za m<sup>2</sup> podlahové plochy nebytové jednotky v předmětném domě stanovena ve výši dvojnásobku ceny základní (2x1 850,- Kč), tj. 3 700,- Kč a dvojnásobku ceny nákladové (2x274,80 Kč), tj. 549,60 Kč. Celková minimální cena činí 4 249,60 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy nebytové jednotky, tj. celkem 108 448,- Kč, vč. adekvátního spoluvlastnického podílu ke společným částem předmětného domu a k souvisejícímu pozemku.

V červnu 2013 oslovil Odbor příjmů z pohledávek a prodeje MMP (dále jen PROP MMP) Společenství vlastníků Ořechová 17, Plzeň (dále jen společenství) s tím, zda by společenství nemělo zájem o odkup shora uvedeného nebytového prostoru. Společenství byla sdělena minimální cena dle „Zásad II prodeje“ (tj. 4 249,60 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy nebytové jednotky, celkem 108 448,- Kč vč. adekvátního spoluvlastnického podílu ke společným částem předmětného domu a k souvisejícímu pozemku), za kterou lze nebytový prostor odkoupit s tím, že konečné rozhodnutí má ZMP.

XDne 28. 8. 2013 obdržel PROP MMP od společenství sdělení týkající se nabídky města na odkoupení předmětného nebytového prostoru. Ve svém sdělení společenství uvedlo,

že o odkoupení by mělo zájem. Dále společenství ve sdělení uvedlo, že se jedná o místnost, která vznikla po rekonstrukci výměňkové stanice (od této stanice byla oddělena zděnou příčkou a el. přívod přepojen na odběrní místo pro společné prostory domu, místností jsou vedeny horizontální rozvody tepla i pro sousední SVJ Ořechová 13 a 15). Dále společenství uvedlo, že vstup do místností vede přes společné prostory, kde jsou sklepní kóje majitelů bytů, a proto tato jednotka není vhodná pro sklad ani jiný druh podnikatelské činnosti. Společenství by tento prostor využilo jako sušárnu prádla.

Rada městského obvodu Plzeň 2 - Slovany svým usnesením č. 192 dne 11. 12. 2013 souhlasí s přímým prodejem – viz příloha č. 3.

V domě Ořechová ul. č. or. 17 je nebytový prostor č. 1879/21 poslední jednotkou, která zatím zůstává v majetku města Plzně.

Cena obvyklá (tržní) dle znaleckého posudku p. Vladislava Titla ze dne 16. 3. 2014 činí 68 800,- Kč.

Na základě usnesení ZMP č. 436 ze dne 18. 6. 2009 se dne 16. 12. 2009 konala městská soutěž na prodej volného částečně srovnatelného nebytového prostoru č. 1709/25 (NP č. 301) o celkové výměře 21,62 m<sup>2</sup>, v suterénu domu na adrese Toužimská č.or. 5 v Plzni, s vyvolávací cenou 8 771,- Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy nebytového prostoru. Do městské soutěže se nepřihlásil žádný zájemce.

Dne 24. 11. 2010 se konala městská soutěž na prodej volného částečně srovnatelného nebytového prostoru č. 2293/41 o celkové výměře 19,8 m<sup>2</sup>, ve 2. podzemním podlaží domu na adrese náměstí Generála Píky č. or. 31 v Plzni, s vyvolávací cenou 9 142,- Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy nebytového prostoru. Soutěžní jistota byla složena třemi zájemci. Jeden zájemce neuzavřel z vlastní vůle Dohodu o účasti v městské soutěži, další dva zájemci z městské soutěže v průběhu jejího konání odstoupili.

Dne 26. 9. 2012 byla vyhlášena na prodej výše uvedeného volného nebytového prostoru č. 2293/41 na adrese náměstí Generála Píky č. or. 31 v Plzni, další městská soutěž s vyvolávací cenou 7 700,- Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy nebytového prostoru. Bohužel i v tomto případě byla soutěž neúspěšná.

Dne 19. 12. 2012 se konala městská soutěž na prodej volného částečně srovnatelného nebytového prostoru č. 1925/16 o celkové výměře 31,7 m<sup>2</sup>, v 1. podzemním podlaží domu na adrese Francouzská tř. č. or. 17 v Plzni, s vyvolávací cenou 7 700,- Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy nebytového prostoru. Do městské soutěže se nepřihlásil žádný zájemce.

KNM RMP na svém zasedání dne 8. 4. 2014 a RMP svým usnesením č. 521 ze dne 15. 5. 2014 doporučily – viz přílohy č. 5 a č. 8.

### **3. Předpokládaný cílový stav**

Projednání žádosti o přímý prodej volného nebytového prostoru č. 1879/21 na adrese Ořechová č. or. 17 v Plzni.

### **4. Navrhované varianty řešení**

Viz návrh usnesení.

## **5. Doporučená varianta řešení**

Viz návrh usnesení.

## **6. Finanční nároky řešení a možnosti finančního krytí**

Spojené s případným vyhlášením městské soutěže.

## **7. Návrh termínů realizace a určení zodpovědných pracovníků**

Termín: bude předloženo ZMP dne 12. 6. 2015.

Zodpovídá: Mgr. Bohuslava Kylarová, vedoucí PROP MMP

## **8. Dříve přijatá usnesení orgánů města**

Usnesení RMP č. 640 ze dne 3. 6. 2004, usnesení ZMP č. 308 ze dne 17. 6. 2004, „Zásady II prodeje...“, usnesení RMP č. 521 ze dne 15. 5. 2014.

## **9. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni**

Nejsou.

## **10. Přílohy**

příloha č. 1 – přehled prodeje volných nebytových jednotek

příloha č. 2 – sdělení SVJ Ořechová 17

příloha č. 3 – usnesení RMO P2-Slovany č. 192 ze dne 11. 12. 2013

příloha č. 4 – navrhované varianty

příloha č. 5 – zápis z jednání KNMRMP ze dne 8. 4. 2014

příloha č. 6 – fotodokumentace

příloha č. 7 - orientační mapa

příloha č. 8 - usnesení RMP č. 521 ze dne 15. 5. 2014

K dispozici u předkladatele: znalecký posudek, list vlastnictví