

DŮVODOVÁ ZPRÁVA

1. Název problému a jeho charakteristika

Projednáni žádosti stávajícího nájemce, společnosti s-Code a.s., o přímý prodej nebytové jednotky č. 1865/26 na adrese Francouzská tř. č. or. 22 v Plzni.

2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Zastupitelstvo města Plzně svým usnesením č. 724 ze dne 12. 11. 2009 schválilo k prodeji budovu v Plzni, Francouzská tř. č. or. 16, č. or. 18, č. or. 20, č. or. 22, č. p. 1862, č. p. 1863, č. p. 1864, č. p. 1865 a objekt bez čp/če, parc. č. 3978, parc. č. 3977, parc. č. 3976, parc. č. 3975 a parc. č. 3974, katastrální území Plzeň, část obce Východní Předměstí. Budova byla prodávána podle zákona č. 72/1994 Sb. v platném znění (prodej předmětné nebytové jednotky bude realizován již dle nového OZ).

V 1. nadzemním podlaží budovy se nachází nebytová jednotka č. 1865/26 o celkové podlahové ploše 95,10 m². Nebytová jednotka se sestává z provozní místnosti, skladu, 2 WC.

Usnesením ZMP č. 632 ze dne 13. 12. 2012 bylo schváleno ponechání nebytové jednotky č. 1865/26 na adrese v Plzni, Francouzská tř. 22, v majetku města Plzně.

Správou výše uvedené nebytové jednotky je pověřena společnost Obytná zóna Sylván a.s.

Nájemcem předmětné nebytové jednotky je společnost s-Code a.s., se sídlem Částkova 2096/47, Plzeň (dále jen s-Code a.s.). Smlouva o nájmu nebytových prostorů byla uzavřena mezi statutárním městem Plzní a s-Code a.s., zastoupenou předsedou představenstva panem Mgr. Martinem Svobodou, dne 28. 5. 2013 a je sjednána na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtou. Účelem nájmu jsou kancelářské prostory pro účely vedení společnosti. V současné době je nájemné v nebytové jednotce, bez služeb spojených s užíváním, stanoveno ve výši 6 629,- Kč/měsíc (tj. 79 548,- Kč/rok 2014) a je splatné nejpozději k patnáctému dni příslušného kalendářního měsíce, za který je nájemné hrazeno.

Předsedou představenstva společnosti s-Code a.s. je pan Mgr. Martin Svoboda, který je zároveň jednatelem společnosti PRO-FERRO s.r.o. Zastupitelstvo města Plzně usnesením č. 592 ze dne 21. 11. 2013 schválilo společnosti PRO-FERRO s.r.o. přímý prodej nebytové jednotky č. 2060/17 na adrese v Plzni, Koterovská č. or. 132, za celkovou kupní cenu ve výši 2 668 172,- Kč s tím, že byla poskytnuta veřejná podpora malého rozsahu tzv. de minimis ve výši 2 131 828,- Kč.

Dalším jednatelem společnosti PRO-FERRO s.r.o. je pan Ing. Zdeněk Pokorný, který je zároveň předsedou představenstva společnosti MUREX Plzeň a.s. Zastupitelstvo města Plzně usnesením č. 572 ze dne 8. 11. 2012 schválilo společnosti MUREX Plzeň a.s. přímý prodej nebytového prostoru č. 2065/15 na adrese v Plzni, Brojova č. or. 35, za celkovou kupní cenu ve výši 502 632,- Kč s tím, že byla poskytnuta veřejná podpora malého rozsahu tzv. de minimis ve výši 1 147 368,- Kč.

Pan Mgr. Martin Svoboda byl do 4. 11. 2013 také jednatelem společnosti Nuselská stavební s.r.o. (od 4. 11. 2013 je jednatečkou paní Helena Jarolímková). Zastupitelstvo města Plzně usnesením č. 26 ze dne 24. 1. 2013 schválilo společnosti Nuselská stavební s.r.o. přímý prodej nebytového prostoru č. 2028/16 na adrese v Plzni, náměstí Generála Píky č. or. 4, za celkovou

kupní cenu ve výši 1 130 922,- Kč s tím, že byla poskytnuta veřejná podpora malého rozsahu tzv. de minimis ve výši 2 569 078,- Kč.

Dle usnesení ZMP č. 724 ze dne 12. 11. 2009 je minimální cena za m² podlahové plochy nebytové jednotky v předmětné budově ve výši 1,5 násobku prodejní ceny bytových jednotek (1,5 x 4 211,35). Celková minimální cena za předmětnou nebytovou jednotku činí tedy 6 317,- Kč/m² podlahové plochy nebytové jednotky, tj. celkem 602 649,- Kč (vč. adekvátního podílu na pozemcích).

Dne 19. 12. 2013 obdržel Odbor příjmů z pohledávek a prodeje MMP (dále jen PROP MMP) od s-Code a.s., žádost o odkoupení shora uvedené nebytové jednotky. Žadatel ve své žádosti uvádí, že nebytová jednotka vyžaduje nezbytnou investici v podobě výměny oken a dveří (v současné době je nebytová jednotka osazena okny a dveřmi s jednoduchým sklem), sociálního zařízení (původní stav padesátých let min. stol.), elektroinstalace, rozvodů vody, topení. Takto vysoká investice do nemovitého majetku od „nevlastníka“ by byla jednak velkým rizikem a také by byla v rozporu s daňovými normami ČR.

Pozn. Předmětnou nebytovou jednotku nájemce z důvodu jejího stavu neužívá.

Přehled přímých prodejů nebytových jednotek v obchodní zóně v MO Plzeň 2 – Slovany za posledních 5 let – viz příloha č. 3.

Zastupitelstvo města Plzně schválilo svým usnesením č. 632 ze dne 13. 12. 2012 v předmětné budově přímý prodej nebytové jednotky č. 1865/25, umístěné v 1. nadzemním podlaží budovy, stávajícímu nájemci – Mariánu Lenártovi a přímý prodej nebytové jednotky č. 1865/27, umístěné v 1. nadzemním podlaží budovy, stávajícímu nájemci – Jindřišce Keslové za cenu stanovenou dle většiny předchozích obdobných prodejů nebytových jednotek v MO Plzeň 2 – Slovany v letech 2009 – 2011, tj. za cenu 7 000,- Kč/m² podlahové plochy nebytové jednotky v 1. nadzemním podlaží s tím, že kupní cena musela být uhrazena jednorázově před podpisem kupní smlouvy.

Zastupitelstvo města Plzně schválilo usnesením č. 31 ze dne 19. 1. 2012 v předmětné budově přímý prodej nebytové jednotky č. 1862/23, umístěné v 1. nadzemním a 1. podzemním podlaží budovy, společnosti OSINUS a.s., za cenu stanovenou dle většiny předchozích obdobných prodejů nebytových jednotek v MO Plzeň 2 – Slovany v letech 2009 – 2011, tj. za cenu 7 000,- Kč/m² podlahové plochy nebytové jednotky v 1. nadzemním podlaží a 4 000,- Kč/m² podlahové plochy nebytové jednotky v 1. podzemním podlaží s tím, že kupní cena musela být uhrazena jednorázově před podpisem kupní smlouvy. V tomto případě se však jednalo o prodej nebytové jednotky obsazené nájemcem společností Deminka s.r.o. Podmínkou prodeje bylo ukončení nájemního vztahu k předmětné nebytové jednotce a tato byla prodána jako volná.

Zastupitelstvo města Plzně schválilo svým usnesením č. 24 ze dne 27. 1. 2011 v předmětné budově přímý prodej nebytové jednotky č. 1865/24, umístěné v 1. nadzemním a 1. podzemním podlaží budovy, stávajícímu nájemci – Mgr. Karlu Sykovi za cenu stanovenou dle většiny předchozích obdobných prodejů nebytových jednotek v MO Plzeň 2 – Slovany v letech 2009 – 2010, tj. za cenu 7 000,- Kč/m² podlahové plochy nebytové jednotky v 1. nadzemním podlaží a 4 000,- Kč/m² podlahové plochy nebytové jednotky v 1. podzemním podlaží s tím, že kupní cena musela být uhrazena jednorázově před podpisem kupní smlouvy.

Při prodeji nebytových jednotek v této atraktivní obchodní zóně si původně město Plzeň v kupních smlouvách vyhrazovalo podmínku předkupního práva na dobu 10 let od uzavření kupní smlouvy, a to za cenu sjednanou v předmětné kupní smlouvě. Usnesením ZMP č. 639 ze dne 15. 10. 2009 byla tato podmínka zrušena.

Rada městského obvodu Plzeň 2 – Slovany (dále jen RMO P2 – Slovany) svým usnesením č. 34 ze dne 12. 3. 2014 souhlasí s prodejem – viz příloha č. 2.

Cena obvyklá (tržní) dle znaleckého posudku ze dne 24. 4. 2014 činí 2 282 400,- Kč.

V budově v Plzni, Francouzská tř. č. or. 16, č. or. 18, č. or. 20, č. or. 22, se v současné době nachází v majetku města ještě 14 bytových jednotek (jedná se o bytové jednotky v půdních vestavbách, kde byla poskytnuta státní dotace) a 2 nebytové jednotky (vč. předmětné nebytové jednotky).

KNM RMP na svém zasedání dne 20. 5. 2014 a RMP na svém zasedání dne 29. 5. 2014 doporučila – viz přílohy č. 11 a č. 14.

XVeřejná podpora

Pokud je kupní cena nižší, než je cena stanovená znaleckým posudkem, resp. cena obvyklá, jedná se o veřejnou podporu (Sdělení Evropské komise o prvcích veřejné podpory při prodeji pozemků a budov veřejnými institucemi – OJ 1997 C 209/3 ze dne 10. 7. 1997). Veřejnou podporu představuje částka, která je výsledkem odečtení kupní ceny od ceny zjištěné dle znaleckého posudku. V případě, že tato částka, která představuje veřejnou podporu, nepřesahuje částku 200 000 EUR, jedná se o veřejnou podporu malého rozsahu (tzv. de minimis), která nepodléhá oznamovací povinnosti vůči Evropské komisi. Veřejná podpora do celkové výše 200 000 EUR (od 1. 1. 2007) nesmí být jednomu subjektu poskytnuta v období 3 let.

V případě, že částka přesahuje 200 000 EUR, jedná se o veřejnou podporu, kterou je nutno notifikovat Evropské komisi prostřednictvím Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže. Prodej nebytové jednotky může být uskutečněn až po obdržení souhlasu ze strany Evropské komise.

Ke dni 26. 5. 2014 dle kurzovního lístku Evropské centrální banky je kurz koruny vůči euru: 27,421 Kč/EUR.

Při porovnání kupní ceny stanovené dle souhlasu Rady města Plzně ze dne 29. 5. 2014 s cenou obvyklou by byla veřejná podpora pro žadatele ve výši 1 804 998,- Kč (cca 65 825 EUR), tj. podpora de minimis.

Výpočet: $2\,282\,400 - 477\,402 = 1\,804\,998 : 27,421 = 65\,825$ EUR

XKupující bude v kupní smlouvě upozorněn na čerpání veřejné podpory malého rozsahu, tzv. de minimis.

3. Předpokládaný cílový stav

Projednání žádosti stávajícího nájemce, společnosti s-Code a.s., o přímý prodej nebytové jednotky č. 1865/26 na adrese Francouzská tř. č. or. 22 v Plzni.

4. Navrhované varianty řešení

Viz návrh usnesení.

5. Doporučená varianta řešení

Viz návrh usnesení.

6. Finanční nároky řešení a možnosti finančního krytí

Žádné.

7. Návrh termínů realizace a určení zodpovědných pracovníků

Termín: 31. 12. 2017

Zodpovídá: Mgr. Bohuslava Kylarová, vedoucí PROP MMP

8. Dříve přijatá usnesení orgánů města

Usn. ZMP č. 724/2009, usn. ZMP č. 26/2010, usn. ZMP č. 363/2010, usn. ZMP č. 632/2012, usn. ZMP schvalující přímé prodeje nebytových jednotek v obchodní zóně v MO Plzeň 2 – Slovany v předchozích letech jsou k dispozici u předkladatele materiálu, usn. RMP č. 650/2014

9. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni

Nejsou.

10. Přílohy

příloha č. 1 – žádost

příloha č. 2 – usnesení RMO Plzeň 2 – Slovany č. 34/2014

příloha č. 3 – přehled přímých prodejů v MO P2 – Slovany

příloha č. 4 – usnesení ZMP č. 639/2009

příloha č. 5 – usnesení ZMP č. 724/2009

příloha č. 6 – usnesení ZMP č. 26/2010

příloha č. 7 – usnesení ZMP č. 363/2010

příloha č. 8 – usnesení RMP č. 1535/2012

příloha č. 9 – usnesení ZMP č. 632/2012

příloha č. 10 – navrhované varianty

příloha č. 11 – zápis z KNM

příloha č. 12 – fotodokumentace

příloha č. 13 – orientační mapa

příloha č. 14 – usnesení RMP č. 650/2014

K dispozici u předkladatele:

Znalecký posudek, nájemní smlouva, usnesení ZMP schvalující přímé prodeje nebytových jednotek v obchodní zóně v MO Plzeň 2 – Slovany v předchozích letech, LV