

# DŮVODOVÁ ZPRÁVA

## 1. Název problému a jeho charakteristika

Prodej pozemku parc.č. 3138/12 o výměře 45 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez čp/če (garáž), vše v k.ú. Plzeň.

## 2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Dne 21. 9. 2011 požádala paní Marcela Kačenová, r.č. 825320/XXXX, bytem Suvorovova 38, Plzeň, o prodej části stavby na pozemku parc.č. 3138/12, k.ú. Plzeň, původně využívané jako nebytový prostor, a to jako prodejna novin a tabáku. O prodej požádala za účelem zřízení prodejny s dětským textilem a pomůckami pro děti.

Nejedná se o klasickou garáž, ale o tři prostory samostatně oddělené. Původní nájemce paní Haňáková využívala tyto prostory jako prodejnu tabáku a sklad pro doplňování zboží. Od 16. 2. 2011 jsou tyto prostory evidovány jako volné.

Správou předmětných nemovitostí je pověřena společnost Obytná zóna Sylván a.s., která nedoporučila řešit nový nájemní vztah z důvodu vysokých finančních prostředků, které by byly nutné vložit do oprav předmětu budoucího nájmu tak, aby byl schopný užívání.

V době podání žádosti byly prostory, o které paní Kačenová žádá, součástí jedné budovy bez čp/če umístěné na pozemku parc.č. 3138/12 o výměře 69 m<sup>2</sup>, těsně přiléhající k domu Koterovská č.or. 128 v Plzni (tzv. krček). Součástí této budovy byla ještě jedna samostatná garáž, která byla (z důvodu jejího využití v rámci směny) geometrickým plánem č. 9075-41/2011 ze dne 2. 11. 2011 oddělena od pozemku parc.č. 3138/12 a stala se součástí nově vzniklého pozemku parc.č. 3138/27 o výměře 24 m<sup>2</sup>. Na tuto garáž byla usnesením ZMP č. 554 ze dne 8. 11. 2012 schválena směnná smlouva pro pana Jaroslava Válka (smlouva uzavřena dne 7. 12. 2012). Výměra pozemku parc.č. 3138/12 se změnila z původních 69 m<sup>2</sup> na 45 m<sup>2</sup>.

V minulosti o prodej celé budovy bez čp/če na pozemku parc.č. 3138/12 včetně pozemku parc.č. 3138/12, požádali původní nájemci paní Haňáková a pan MUDr. Filaun. RMP usnesením č. 663 ze dne 8. 6. 2006 schválila ponechání celé budovy a pozemku v majetku města Plzně. Toto usnesení bylo zrušeno v plném rozsahu, a to usnesením RMP č. 1390 ze dne 23. 10. 2012.

RMO Plzeň 2 - Slovany svým usnesením č. 146 ze dne 24. 10. 2012 souhlasí s prodejem - viz příloha č. 3.

ORP MMP ve svém stanovisku ze dne 8. 4. 2013 souhlasí s prodejem – viz příloha č. 2.

ORP MMP ve svém stanovisku dále uvádí, že:

- v předmětné budově (garáži) je pouze kanalizační vpust' pro odtok dešťové vody
- napojení na splaškovou kanalizaci není realizováno, oficiální vodovodní přípojka není evidována

- elektroinstalace je nefunkční, včetně venkovního světla a je bez napětí. Odpočtový 1. fázový elektroměr je napojen na rozvod el. energie v domu Koterovská č.or. 128 pro společné prostory a je taktéž bez napětí
- větrací šachta na střeše budovy bez čp/če je nefunkční a není součástí SVJ sousedního domu Koterovská č.or. 128, na pozemku parc.č. 3138/13, k.ú. Plzeň, a není zanesena v prohlášení vlastníka
- na budově bez čp/če je umístěna poštovní schránka. K této poštovní schránce není evidována žádná nájemní smlouva ani věcné břemeno
- na budově bez čp/če je dále umístěna reklamní skříňka. K této reklamní skříňce není evidována žádná nájemní smlouva a dle názoru ORP MMP ji nikdo nevyužívá

Město Plzeň nabylo stavbu bez čp/če, včetně pozemku parc.č. 3138/12, k.ú. Plzeň, do vlastnictví na základě ustanovení § 3 zákona ČNR č. 172/1991 Sb. jako funkční celek s domem č.p. 2058, Koterovská č.or. 128, Východní Předměstí.

XDle územního plánu se jedná o území s využitím – bydlení městského typu.

#### Popis nemovitostí:

Jedná se o pozemek p.č. 3138/12 se stavbou bez čp/če, která byla postavena na konci padesátých let minulého století. V katastru nemovitostí je pozemek zapsán jako zastavěná plocha a nádvoří s výměrou 45 m<sup>2</sup> a stavba jako garáž. Objekt je dispozičně rozdělen na tři samostatné části. Dva prostory mají charakter garáží a třetí, s výdejním oknem, je uzpůsoben na uliční prodej. Celá stavba je nepodsklepená a má jedno nadzemní podlaží s pultovou konstrukcí zastřešení. Založena je na betonových základových pasech s izolací proti zemi vlhkosti. Svislé nosné konstrukce jsou zděné. Krytina z asfaltovaných pásů je položena na pultové konstrukci zastřešení s odvodněním v ploše s vnitřním svodem dešťové vody. Klempířské konstrukce lemování a atik jsou z ocelového pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou vápenné, zčásti opadané. Vnější jsou dvouvrstvé bříazolítové. Podlahy v garážích jsou betonové. V prodejním prostoru jsou z keramické dlažby. Zde jsou i keramické obklady. Okna v garážích jsou ze sklobetonu, v prodejním prostoru je okno ocelové. Dveře jsou dřevěné a opatřené ocelovými mřížemi. El. instalace se vyskytuje pouze jednofázová. Ke dni ocenění nebyla pod napětím. Vytápění je nefunkční.

Cena obvyklá (tržní) dle znaleckého posudku ze dne 23. 4. 2014 zpracovaného panem Vladislavem Titlem činí 355 000,- Kč (ocenění staveb 200 361,80 Kč, ocenění pozemku 154 567,20 Kč).

Garáže se sice nacházejí na velmi výhodném místě, v přímé blízkosti bytových domů, kde jsou jinak velmi omezené parkovací možnosti, ale jejich značnou nevýhodou jsou malé světlé šířky vjezdů. Do garáží nezajede ani menší osobní automobil. Z tohoto důvodu jsou garáže posuzovány pouze jako garáže pro velmi malá vozidla (např. Aixam GTO pro mládež od 15 let) a nebo pro motocykly. Prodejní prostor bude po menších opravách provozuschopný.

KNM RMP na svém zasedání dne 20. 5. 2014 a RMP na svém zasedání dne 29. 5. 2014 doporučila – viz přílohy č. 6 a č. 13.

### **3. Předpokládaný cílový stav**

Prodej pozemku parc.č. 3138/12 o výměře 45 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez čp/če (garáž), vše v 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**

Nejsou.

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

Termín: 31. 12. 2015

Zodpovídá: Mgr. Bohuslava Kylarová, vedoucí PROP MMP

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

Usnesení RMP č. 663 ze dne 8. 6. 2006, usnesení RMP č. 1390 ze dne 23. 10. 2012, usnesení ZMP č. 554 ze dne 8. 11. 2012, usnesení RMP č. 619 ze dne 29. 5. 2014.

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

Nejsou.

#### **10. Přílohy**

Příloha číslo 1 – žádost vč. dodatku

Příloha číslo 2 - stanovisko ORP MMP

Příloha číslo 3 - usnesení RMO Plzeň 2 - Slovany č. 146/2012

Příloha číslo 4 - usnesení RMP č. 1390 ze dne 23. 10. 2012

Příloha číslo 5 - usnesení ZMP č. 554 ze dne 8. 11. 2012

Příloha číslo 6 – zápis z KNM

Příloha číslo 7 - fotodokumentace

Příloha číslo 8 - územní plán

Příloha číslo 9 - letecký snímek

Příloha číslo 10 - orientační mapa

Příloha číslo 11 – geometrický plán

Příloha číslo 12 - katastrální mapa

Příloha číslo 13 - usnesení RMP č. 619/2014

K dispozici u předkladatele – znalecký posudek, LV