

DŮVODOVÁ ZPRÁVA

1. Název problému a jeho charakteristika

Projednáni žádosti stávajícího nájemce, pana Ing. Martina Vašička, o přímý prodej nebytového prostoru č. 2251/15 na adrese Francouzská tř. č.or. 63 v Plzni.

2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Zastupitelstvo města Plzně svým usnesením č. 59 ze dne 8. 3. 2007 schválilo k prodeji budovu č.p. 2245, č.p. 2246, č.p. 2247, č.p. 2248, č.p. 2249, č.p. 2250, č.p. 2251, č.p. 2252 v Plzni, Francouzská tř. č.or. 51, č.or. 53, č.or. 55, č.or. 57, č.or. 59, č.or. 61, č.or. 63, č.or. 65, s pozemky č.parc. 3962/34, č.parc. 3962/35, č.parc. 3962/36, č.parc. 3961/6, č.parc. 3961/5, č.parc. 3961/4, č.parc. 3961/3, č.parc. 3961/2, v katastrálním území Plzeň, část obce Východní Předměstí. Budova byla prodávána podle zákona č. 72/1994 Sb. v platném znění a dle „Zásad III prodeje...“ (prodej předmětného nebytového prostoru bude realizován již dle nového OZ).

V 1. nadzemním podlaží domu č.p. 2251 v Plzni, Francouzská tř. č.or. 63, se nachází nebytový prostor č. 2251/15 o celkové podlahové ploše 44,6 m². Nebytový prostor se sestává ze 2 místností kanceláří, haly a sociálního zařízení (šatna, umývárna s WC).

Usnesením ZMP č. 447 ze dne 16. 9. 2010 bylo schváleno ponechání nebytového prostoru č. 2251/15 v domě č.p. 2251 v Plzni, Francouzská tř. č.or. 63 v majetku města Plzně.

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

Nájemcem předmětného nebytového prostoru je pan Ing. Martin Vašiček, bytem K Dráze č.or. 28, Plzeň. Smlouva o nájmu nebytových prostorů byla uzavřena mezi statutárním městem Plzní a panem Ing. Martinem Vašičkem dne 29. 3. 2013 a je sjednána na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtou. Účelem nájmu je realitní činnost, poradenství a služby v oboru investičních produktů. V současné době je nájemné v nebytovém prostoru, bez služeb spojených s užíváním, stanoveno ve výši 8 481,- Kč/měsíc (tj. 101 772,- Kč/rok 2014) a je splatné nejpozději k patnáctému dni příslušného kalendářního měsíce, za který je nájemné hrazeno.

Dle „Zásad III prodeje...“ je minimální cena za m² podlahové plochy nebytového prostoru v předmětné budově ve výši dvojnásobku prodejní ceny bytových jednotek (2 x 2 500,-). Celková minimální cena za předmětný nebytový prostor činí tedy 5 000,- Kč/m² podlahové plochy nebytového prostoru, tj. celkem 223 892,- Kč (vč. adekvátního podílu na pozemcích).

Dne 10. 10. 2013 obdržel Odbor příjmů z pohledávek a prodeje MMP (dále jen PROP MMP), žádost pana Ing. Martina Vašička o odkoupení shora uvedeného nebytového prostoru. Důvodem pro odkoupení nebytového prostoru jsou dle žadatele proběhlé opravy nebytového prostoru (výměna oken, oprava vnitřní elektroinstalace a osazení kazetového sádkartonového stropu s osvětlením) a budoucí plánované další opravy (podlahy, sociální zařízení, zabezpečení, osvětlení, výměna dveří apod.) a následné užívání k podnikatelské činnosti. Opravy proběhly a probíhají na cizím majetku (technické zhodnocení) a tudíž se jedná o ochranu vlastních investic žadatele.

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

Výše citovaným usnesením ZMP č. 447 ze dne 16. 9. 2010 byl v předmětném domě dále schválen přímý prodej nebytové jednotky stávajícímu nájemci za cenu 7 000,- Kč/m² podlahové plochy nebytové jednotky v nadzemním podlaží a 4 000,- Kč/m² podlahové plochy nebytové jednotky v 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 vyhradovalo 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. 6 ze dne 15. 1. 2014 souhlasí s prodejem – viz příloha č. 2.

Cena obvyklá (tržní) dle znaleckého posudku ze dne 14. 3. 2014 činí 1 070 400,- Kč.

V budově Francouzská tř. č.or. 51 – 65 se v současné době nachází v majetku města ještě 1 bytová jednotka a 3 nebytové jednotky (vč. předmětné nebytové jednotky).

KNMRMP na svém zasedání dne 8. 4. 2014 doporučila – viz příloha č. 9.

RMP na svém zasedání dne 15. 5. 2014 doporučila – viz příloha č. 12.

XVěřejná 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 20. 5. 2014 dle kurzovního lístku Evropské centrální banky je kurz koruny vůči euru: 27,479 Kč/EUR.

Při porovnání kupní ceny stanovené dle souhlasu Rady města Plzně ze dne 15. 5. 2014 s cenou obvyklou by byla veřejná podpora pro žadatele ve výši 846 508,- Kč (cca 30 806 EUR), tj. podpora de minimis.

Výpočet: $1\,070\,400 - 223\,892 = 846\,508 : 27,479 = 30\,806$ EUR

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

3. Předpokládaný cílový stav

Projednáni žádosti stávajícího nájemce, pana Ing. Martina Vašíčka, o přímý prodej nebytového prostoru č. 2251/15 na adrese Francouzská tř. č.or. 63 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

„Zásady III prodeje...“, usnesení ZMP schvalující přímé prodeje nebytových jednotek v obchodní zóně v MO Plzeň 2 – Slovany v předchozích letech jsou k dispozici u předkladatele materiálu, usnesení RMP č. 523 ze dne 15. 5. 2014.

9. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni

Nejsou.

10. Přílohy

příloha č. 1 – žádost

příloha č. 2 – usnesení RMO Plzeň 2 – Slovany č. 6/2014

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

příloha č. 4 – usnesení ZMP č. 59/2007

příloha č. 5 – usnesení ZMP č. 639/2009

příloha č. 6 – usnesení RMP č. 1043/2010

příloha č. 7 – usnesení ZMP č. 447/2010

příloha č. 8 – navrhované varianty

příloha č. 9 – zápis z KNM

příloha č. 10 – fotodokumentace

příloha č. 11 – orientační mapa

příloha č. 12 – usnesení RMP č. 523/2014

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