

Důvodová zpráva

1. Název problému a jeho charakteristika

Projednáni žádosti o přímý prodej volného nebytového prostoru č. 2453/13 na adrese Lobežská ul. č.or. 10 D v Plzni.

2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Usnesením ZMP č. 453 ze dne 26. 8. 2004 byla schválena k prodeji po jednotkách budova, kterou tvoří č.p. 2450, č.p. 2451, č.p. 2452, č.p. 2453, v Plzni, Lobežská ul. č.or. 10 A, č.or. 10 B, č.or. 10 C, č.or. 10 D, včetně zastavěných pozemků parc.č. 1463/2, parc.č. 1463/3, parc.č. 1463/4, parc.č. 1463/5, 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).X

V 5. nadzemním podlaží (podkroví - půdě) předmětné budovy se nachází volný nebytový prostor č. 2453/13 (sklad) o celkové podlahové ploše 20,2 m². 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/m² podlahové plochy nebytové jednotky, tj. celkem 185 072,- Kč, vč. adekvátního spoluvlastnického podílu ke společným částem předmětného domu a k souvisejícím pozemkům.

Dle „Zásad II prodeje...“ je minimální cena za m² podlahové plochy nebytové jednotky v předmětném domě stanovena ve výši dvojnásobku ceny základní (2 x 1 850,- Kč), tj. 3 700,- Kč a dvojnásobku ceny nákladové (v tomto případě je nákladová cena nulová). Celková minimální cena činí 3 700,- Kč/m² podlahové plochy nebytové jednotky, tj. celkem 75 144,- Kč, vč. adekvátního spoluvlastnického podílu ke společným částem předmětného domu a k souvisejícím pozemkům.

V červnu 2013 oslovil Odbor příjmů z pohledávek a prodeje MMP (dále jen PROP MMP) Společenství vlastníků Lobežská 10 A, 10 B, 10 C, 10 D, 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. 3 700,- Kč/m² podlahové plochy nebytové jednotky, celkem 75 144,- Kč vč. adekvátního spoluvlastnického podílu ke společným částem předmětného domu a k souvisejícím pozemkům), za kterou lze nebytový prostor odkoupit s tím, že konečné rozhodnutí má ZMP.

Dne 11. 9. 2013 obdržel PROP MMP od společenství vyjádření týkající se nabídky města na odkoupení předmětného nebytového prostoru. Ve svém vyjádření společenství uvedlo, že se ve vchodu Lobežská ul. č.or. 10 D nenachází žádný nebytový prostor, že tam je pouze místnost, která slouží jako sušárna a ta patří do společných částí domu. Dále

společenství ve vyjádření uvádí, že jediný nebytový prostor, který je v domě Lobežská ul. č.or. 10 A – 10 D, je ve vchodu Lobežská ul. č.or. 10 C a je to prostor na půdě, s věžičkou. Dále společenství sdělilo, že na kompletní rekonstrukci domu má společenství úvěr ve výši 7 500 000,- Kč a zadlužilo se tak na 18 let. Cenu ve výši cca 74 000,- Kč za nebytový prostor s věžičkou ve vchodu Lobežská ul. č.or. 10 C z tohoto důvodu nemůže společenství akceptovat.

Dle prohlášení vlastníka budovy byl vymezen jediný nebytový prostor v předmětném domě, a to ve vchodu Lobežská ul. č.or. 10 D. K tomuto nebytovému prostoru byla dohledána i nájemní smlouva (prostor pravděpodobně byl v minulosti používán jako sušárna, později byl však zkolaudován jako nebytový prostor a byl dán do nájmu, a to fyzické osobě, následně fyzické osobě podnikající).

Dne 22. 10. 2013 proběhlo místní šetření. Z tohoto vyplynulo, že prostor s věžičkou svým charakterem, kdy chybí strop, neodpovídá nebytovému prostoru ani z pohledu stavebně-technického (prostor nebyl vymezen jako nebytový prostor ani prohlášením vlastníka budovy).

Po místním šetření bylo svoláno v domě shromáždění vlastníků, které odsouhlasilo odkoupení předmětného nebytového prostoru ve vchodu Lobežská ul. č.or. 10 D.

Dne 9. 1. 2014 podalo společenství žádost o odkoupení předmětného nebytového prostoru, a to za symbolickou cenu 15 000,- Kč. Svoji cenovou nabídku odůvodňuje již výše zmíněným úvěrem, které společenství má.

Rada městského obvodu Plzeň 2 - Slovany svým usnesením č. 51 ze dne 9. 4. 2014 souhlasí s přímým prodejem – viz příloha č. 3.

V domě Lobežská ul. č.or. 10 A - 10 D je nebytový prostor č. 2453/13 poslední jednotkou, která zatím zůstává v majetku města Plzně.

Cena obvyklá (tržní) dle znaleckého posudku p. Vladislava Titla ze dne 23. 6. 2014 činí 37 800,- Kč a je platná i pro tento rok.

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 m², v suterénu domu na adrese Toužimská č.or. 5 v Plzni, s vyvolávací cenou 8 771,- Kč/m² 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 m², ve 2. podzemním podlaží domu na adrese náměstí Generála Píky č. or. 31 v Plzni, s vyvolávací cenou 9 142,- Kč/m² 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/m² 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 m², v 1. podzemním podlaží domu

na adrese Francouzská tř. č. or. 17 v Plzni, s vyvolávací cenou 7 700,- Kč/m² podlahové plochy nebytového prostoru. Do městské soutěže se nepřihlásil žádný zájemce.

Pro případ prodeje předmětného nebytového prostoru formou městské soutěže musí být zřízena služebnost, jejímž obsahem bude povinnost strpět umístění a umožnit přístup k instalačnímu jádru a stupačkovým uzávěrům (dále jen zařízení), které se nachází v předmětném nebytovém prostoru, kdy obtíženým ze služebnosti bude každý vlastník předmětného nebytového prostoru a oprávněným ze služebnosti bude příslušné společenství vlastníků, při respektování § 1194, odst. 1) občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., ve znění příslušných změn a doplňků (zejména provozování zařízení, pravidelné revize, údržba, obnova, odstraňování poruch či havárií).

KNMRMP byl materiál projednán dne 19. 8. 2014 pod bodem PROP/1C (viz příloha č. 5).

RMP na svém jednání dne 18. 12. 2014 doporučila – viz příloha č. 8.

3. Předpokládaný cílový stav

Projednání žádosti o přímý prodej volného nebytového prostoru č. 2453/13 na adrese Lobežská ul. č.or. 10 D v Plzni.

4. XNavrhované varianty řešení

Viz návrh usnesení

5. XDoporučená 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: 30. 6. 2017.

Zodpovídá: Mgr. Bohuslava Kylarová, vedoucí PROP MMP

8. Dříve přijatá usnesení orgánů města

Usnesení RMP č. 742 ze dne 24. 6. 2004, usnesení ZMP č. 453 ze dne 26. 8. 2004, „Zásady II prodeje...“, usnesení RMP č. 1298 ze dne 18. 12. 2014.

9. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni

Nejsou.

10. Přílohy

příloha č. 1 – vyjádření SVJ vč. žádosti SVJ

příloha č. 2 – zápis z místního šetření

příloha č. 3 – usnesení RMO P2 č. 51 ze dne 9. 4. 2014

příloha č. 4 – přehled prodeje volných nebytových jednotek

příloha č. 5 – doporučení KNM RMP

příloha č. 6 – fotodokumentace

příloha č. 7 – orientační mapa

Příloha č. 8 - usnesení RMP č. 1298 ze dne 18. 12. 2014

K dispozici u předkladatele: znalecký posudek, list vlastnictví, usnesení, kterými byl schválen dům k prodeji, zásady prodeje

Kopie z internetu