

## Důvodová zpráva

### 1. Název problému a jeho charakteristika

Projednáni žádosti o přímý prodej volného nebytového prostoru č. 1639/38 na adrese Rabštejnská ul. č. or. 22 v Plzni.

### 2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Usnesením ZMP č. 203 ze dne 4. 11. 1997 byla schválena k prodeji po jednotkách budova, kterou tvoří č.p. 1638, č.p. 1639, v Plzni, Rabštejnská ul. č.or. 20, č.or. 22, včetně zastavěných pozemků parc.č. 3713, parc.č. 3712, katastrální území Bolevec. Budova byla prodávána podle zákona č. 72/1994 Sb. v platném znění a dle „Zásad prodeje...“ (prodej předmětného nebytového prostoru bude realizován již dle nového OZ).X

V suterénu domu předmětné budovy se nachází volný nebytový prostor č. 1639/38 o celkové podlahové ploše 32,78 m<sup>2</sup>.

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

Dle „Zásad 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 uskutečnil dne 20. 8. 2014, tj. v nejbližším předcházejícím období (vyvolávací cena při tomto prodeji byla schválena ZMP, a to ve výši dle zásad prodeje, tj. 2 600,- Kč/m<sup>2</sup>, avšak prodejní cena byla ve výši 4 700,- Kč/m<sup>2</sup>). Vyvolávací cena by ke dni zpracování této zprávy byla stanovena ve výši 3 290,- Kč/m<sup>2</sup> (tj. 70% z výše uvedené prodejní ceny) podlahové plochy nebytové jednotky, tj. celkem 108 502,- Kč, vč. adekvátního spoluvlastnického podílu ke společným částem předmětného domu a k souvisejícím pozemkům.

Dle „Zásad prodeje...“ je minimální cena za m<sup>2</sup> podlahové plochy nebytové jednotky v předmětném domě stanovena ve výši dvojnásobku ceny základní (2 x 1 300,- Kč), tj. 2 600,- Kč a dvojnásobku ceny nákladové (v tomto případě je nákladová cena nulová). Celková minimální cena činí 2 600,- Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy nebytové jednotky, tj. celkem 85 884,- 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 domů Rabštejnská 20, 22 v Plzni (dále jen společenství) s tím, zda by společenství nemělo zájem o odkup shora uvedeného nebytového prostoru. Společenství byla sdělena minimální cena dle „Zásad prodeje“ (tj. 2 600,- Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy nebytové jednotky, celkem 85 884,- 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. Písemnost byla vrácena zpět nepřevzatá. Počátkem srpna 2013 byl učiněn druhý pokus, písemnost byla tentokrát doručena.

V září 2013 společenství e-mailem požádalo o prodloužení lhůty, která byla stanovena na vyjádření se ke koupi (pro podání žádosti společenství o koupi předmětného nebytového prostoru byla stanovena lhůta 3 měsíců od doručení písemnosti, kterou bylo společenství osloveno). Jako důvod prodloužení lhůty společenství uvedlo, že pro odsouhlasení koupě nebytového prostoru do vlastnictví společenství je nutné vyjádření členské schůze, jejíž termín je stanoven na konec října 2013 (pro tento případ nepostačí rozhodnutí výboru).

V listopadu 2013 společenství e-mailem sdělilo, že o koupi nebytového prostoru mají zájem, ale že ještě nemají zápis ze shromáždění. Společenství bylo vyrozuměno o tom, že musí podat následně žádost a přiložit k ní zápis ze shromáždění.

Vzhledem k tomu, že ještě do března 2014 stále PROP MMP neobdržel žádost společenství, e-mailem PROP MMP, kontaktoval předsedu společenství. Ten uvedl, že žádost bude zaslána, své zpoždění omlouval dlouhodobou nepřítomností.

XDne 12. 5. 2014 obdržel PROP MMP od společenství žádost o odkoupení předmětného nebytového prostoru.

Rada městského obvodu Plzeň 1 svým usnesením č. 220 ze dne 19. 8. 2014 souhlasí s přímým prodejem – viz příloha č. 2 (o přijatém usnesení byl PROP MMP vyrozuměn počátkem září 2014).

Cena obvyklá (tržní) dle znaleckého posudku ze dne 25. 2. 2015 činí 115 000,- Kč.

Město Plzeň nemá z předmětného nebytového prostoru žádný příjem, naopak přispívá do fondu oprav částkou ve výši 559,- Kč/měsíc (tj. 6 708,- Kč/rok). Tato částka může být v budoucnu zvyšována v souvislosti s případnými rozsáhlejšími opravami společných částí domu, např. střechy, výtahů apod.

V domě Rabštejnská ul. č.or. 20, č.or. 22, se nachází kromě předmětného nebytového prostoru v majetku města Plzně ještě jedna bytová jednotka.

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.

Dne 20. 8. 2014 se konala městská soutěž na prodej volného částečně srovnatelného nebytového prostoru č. 965/24 o celkové výměře 42,84 m<sup>2</sup>, v I. podzemním podlaží domu na adrese Břeclavská č. or. 5, s vyvolávací cenou 2 600,- Kč m<sup>2</sup> (cena dle zásad schválená ZMP). Této soutěže se zúčastnili tři soutěžící, nabízená cena vítězem byla 4 700,- Kč za m<sup>2</sup>.

Dne 25. 8. 2014 se konala městská soutěž na prodej volného částečně srovnatelného nebytového prostoru č. 1495/25 o celkové výměře 19,54 m<sup>2</sup>, v suterénu domu na adrese Manětínská č. or. 9, s vyvolávací cenou 4 157,- Kč m<sup>2</sup> (cena dle zásad schválená ZMP). Této soutěže se zúčastnil jeden soutěžící, nabízená cena byla 4 157,- Kč za m<sup>2</sup>.

Na základě shora uvedeného doporučujeme pro případ prodeje předmětného nebytového prostoru formou městské soutěže stanovit vyvolávací cenu ve výši minimální ceny dle „Zásad prodeje...“, tj. 2 600,- Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy nebytového prostoru. XXXDále bude muset být v případě prodeje městskou soutěží zřízena služebnost, jejímž obsahem bude povinnost strpět umístění a umožnit přístup ke stupačkovým uzávěrům topení, SUV a TUV a k čistícímu kusu kanalizace (dále jen zařízení), jež se nachází v předmětném nebytovém prostoru, kdy obtížným 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). V případě, že předmětný nebytový prostor bude nabývat do vlastnictví společenství, nebude tuto služebnost nutné zřizovat.

KNM RMP byl materiál projednán dne 17. 3. 2015 pod bodem PROP/1C (viz příloha č. 4).

RMP na svém jednání dne 30. 4. 2015 doporučila – viz příloha č. 7.

### **3. Předpokládaný cílový stav**

Projednání žádosti o přímý prodej volného nebytového prostoru č. 1639/38 na adrese Rabštejnská ul. č.or. 22 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. 2016.

Zodpovídá: Mgr. Bohuslava Kylarová, vedoucí PROP MMP

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

Usnesení RMP č. 698 ze dne 9. 10. 1997, usnesení ZMP č. 203 ze dne 4. 11. 1997, „Zásady prodeje...“, usnesení RMP č. 481 ze dne 30. 4. 2015.

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

Nejsou.

## **10. Přílohy**

příloha č. 1 – žádost SVJ

příloha č. 2 – usnesení RMO P1 č. 220 ze dne 19. 8. 2014

příloha č. 3 – přehled prodeje volných nebytových jednotek

příloha č. 4 – doporučení KNM RMP

příloha č. 5 – fotodokumentace

příloha č. 6 – orientační mapa

příloha č. 7 - usnesení RMP č. 481 ze dne 30. 4. 2015

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