

DŮVODOVÁ ZPRÁVA

1. Název problému a jeho charakteristika

Projednáni žádosti stávajícího nájemce, paní Jany Kaasové, o přímý prodej nebytové jednotky č. 2019/13 na adrese Francouzská tř. č.or. 9 v Plzni.

2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Zastupitelstvo města Plzně svým usnesením č. 708 ze dne 11. 12. 2003 schválilo k prodeji budovu č.p. 2013, č.p. 2014, č.p. 2015, č.p. 2016, č.p. 2017, č.p. 2018, č.p. 2019, č.p. 2020, č.p. 2021 a č.p. 2022 v Plzni, Krejčíkova ul. č.or. 6, č.or. 4, č.or. 2, Francouzská tř. č.or. 3, č.or. 5, č.or. 7, č.or. 9, č.or. 11, č.or. 13, č.or. 15, s pozemky parc.č. 3134/9, parc.č. 3134/8, parc.č. 3134/31, parc.č. 3134/11, parc.č. 3134/12, parc.č. 3127/2, parc.č. 3127/3, parc.č. 3127/4, parc.č. 3127/5, parc.č. 3127/6, v katastrálním území Plzeň, část obce Východní Předměstí. Budova byla prodávána podle zákona č. 72/1994 Sb. v platném znění a dle „Zásad II prodeje...“ (prodej předmětné nebytové jednotky bude realizován již dle nového OZ).

V 1. nadzemním podlaží domu č.p. 2019 v Plzni, Francouzská tř. č.or. 9, se nachází nebytová jednotka č. 2019/13 o celkové podlahové ploše 107,00 m². Nebytová jednotka se sestává z provozních prostor kadeřnictví a hygienického zázemí.

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

Nájemcem předmětné nebytové jednotky je paní Jana Kaasová, bytem Příční č.p. 451, Chrást. Nájemní smlouva ve znění Dodatku č. 1 a Dodatku č. 2 byla uzavřena mezi městem Plzní a paní Janou Kaasovou dne 1. 10. 1995 a je sjednána na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtou. Účelem nájmu je provozovna kadeřnictví - pedikúra. V současné době je nájemné v nebytové jednotce, bez služeb spojených s užíváním, stanoveno ve výši 8 846,- Kč/měsíc (tj. 106 152,- Kč/rok 2015) a je splatné nejpozději k patnáctému dni příslušného kalendářního měsíce, za který je nájemné hrazeno.

Dle „Zásad II prodeje...“ je minimální cena za m² podlahové plochy nebytové jednotky v předmětné budově ve výši dvojnásobku ceny základní (2 x 1 850,-), tj. 3 700,- Kč a dvojnásobku ceny nákladové (2 x 322,20), tj. 644,40 Kč. Celková minimální cena za předmětnou nebytovou jednotku činí tedy 4 344,40 Kč/m² podlahové plochy nebytové jednotky, tj. celkem 466 991,- Kč (vč. adekvátního podílu na pozemcích).

Dne 17. 3. 2014 obdržel Odbor příjmů z pohledávek a prodeje MMP (dále jen PROP MMP) žádost paní Jany Kaasové o odkoupení shora uvedené nebytové jednotky. Důvodem pro odkoupení nebytové jednotky je dle žadatelky nutnost rozsáhlých oprav, aby zde mohl pokračovat provoz kadeřnictví. Žadatelka prosí při určení ceny za odkup jednotky o zohlednění nutnosti investice do oprav a trvalí nízkoúspěšnost v oblasti poskytování kadeřnických služeb.

Rada města Plzně svým usnesením č. 1048 ze dne 7. 9. 2006 souhlasila a následně Zastupitelstvo města Plzně svým usnesením č. 493 ze dne 7. 9. 2006 schválilo ponechání 8 nebytových jednotek z celkového počtu 13 nebytových jednotek v předmětném domě v majetku města Plzně:

- č. 2014/10 – Krejčíkova 4
- č. 2014/11 – Krejčíkova 4
- č. 2013/10 – Krejčíkova 6
- č. 2016/16 – Francouzská 3
- č. 2017/13 – Francouzská 5
- č. 2018/13 – Francouzská 7
- č. 2019/13 – Francouzská 9
- č. 2022/13 – Francouzská 15

Usneseními ZMP č. 28 ze dne 22. 1. 2009, č. 452 ze dne 16. 9. 2010, č. 453 ze dne 16. 9. 2010 a č. 277 ze dne 12. 5. 2011 byly, na základě žádostí nájemců o koupi, opětovně zařazeny do režimu prodeje v rámci II. vlny prodeje nebytové jednotky č. 2017/13 na adrese Francouzská tř. č.or. 5, Plzeň, č. 2016/16 na adrese Francouzská tř. č.or. 3, Plzeň, č. 2014/10 na adrese Krejčíkova č.or. 4, Plzeň a č. 2018/13 na adrese Francouzská tř. č.or. 7, Plzeň. Prodej byl schválen nájemcům za ceny 7 000,- Kč/m² a 8 000,- 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 ceny musely být uhrazeny jednorázově před podpisem kupní smlouvy. Následně došlo k uzavření kupních smluv na prodej těchto nebytových jednotek (příslušná usnesení ZMP k dispozici u předkladatele materiálu).

V roce 2013 byla usnesením ZMP č. 593 ze dne 21. 11. 2013 schválena a prodána nájemci nebytová jednotka č. 2022/13 na adrese Francouzská tř. č.or. 15, Plzeň, za cenu 5 000,- Kč/m² podlahové plochy nebytové jednotky v nadzemním podlaží s tím, že kupní cena musela být uhrazena jednorázově před podpisem kupní smlouvy (usnesení ZMP k dispozici u předkladatele materiálu).

Na základě výše citovaného usnesení ZMP č. 493 ze dne 7. 9. 2006 je předmětná nebytová jednotka ponechána v majetku města Plzně.

Přehled přímých prodejů nebytových jednotek v obchodní zóně v MO Plzeň 2 – Slovany za poslední období – viz příloha č. 3.

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. 86 ze dne 11. 6. 2014 souhlasí s přímým prodejem – viz příloha č. 2.

Cena obvyklá (tržní) dle znaleckého posudku ze dne 3. 8. 2014 činí 2 568 000,- Kč a je platná i pro první pololetí letošního roku.

V budově Francouzská tř. č.or. 3 – 15 a Krejčíkova č.or. 2 – 6 se v současné době nachází v majetku města ještě 1 bytová jednotka a 3 nebytové jednotky (vč. předmětné nebytové jednotky).

V KNM RMP byl materiál projednán dne 16. 12. 2014 pod bodem PROP/1/C (viz příloha č. 8).

KNM RMP na svém zasedání dne 28. 4. 2015 doporučila dořešit majetkové vztahy u obsazených nebytových jednotek za stávajících podmínek – viz příloha č. 9.

RMP na svém zasedání dne 21. a 25. 5. 2015 doporučila – viz příloha č. 12.

3. Předpokládaný cílový stav

Projednání žádosti stávajícího nájemce, paní Jany Kaasové, o přímý prodej nebytové jednotky č. 2019/13 na adrese Francouzská tř. č.or. 9 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. 2018

Zodpovídá: Mgr. Bohuslava Kylarová, vedoucí PROP MMP

8. Dříve přijatá usnesení orgánů města

„Zásady II prodeje...“, usn. ZMP č. 708/2003, usn. ZMP č. 493/2006, usn. 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. 584 ze dne 21. a 25. 5. 2015.

9. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni

Nejsou.

10. Přílohy

příloha č. 1 – žádost

příloha č. 2 – usnesení RMO Plzeň 2 – Slovany č. 86/2014

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

příloha č. 4 – usnesení ZMP č. 708/2003

příloha č. 5 – usnesení RMP č. 1048/2006

příloha č. 6 – usnesení ZMP č. 493/2006

příloha č. 7 – usnesení ZMP č. 639/2009

příloha č. 8 – doporučení KNM RMP ze dne 16. 12. 2014

příloha č. 9 – doporučení KNM RMP ze dne 28. 4. 2015

příloha č. 10 – fotodokumentace

příloha č. 11 – orientační mapa
příloha č. 12 – usnesení RMP č. 584/2015

K dispozici u předkladatele:

Znalecký posudek, nájemní smlouva vč. dodatků, usnesení ZMP schvalující přímé prodeje nebytových jednotek v obchodní zóně v MO Plzeň 2 – Slovany v předchozích letech, vyjádření PRÁV MMP k veřejné podpoře, LV

Kopie z internetu