

Důvodová zpráva

1. Název problému a jeho charakteristika

Rozhodnutí o prodeji nemovitých věcí na adrese Bendova 14 v Plzni.

2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Dům Bendova 14 je na základě usnesení ZMP č. 591 ze dne 12. 11. 2015 zařazen do skupiny 2 Seznamu Bytové politiky města Plzně (domy vhodné pro další nakládání – prodej či směnu). Uvedeným usnesením bylo schváleno, že finanční výnos z prodeje domu bude použit k úpravě (opravě) bytového fondu města Plzně v období roku 2016 až do 31. 12. 2018.

Město Plzeň se stalo vlastníkem pozemku parc. č. 9951, o výměře 378 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Jižní Předměstí č. p. 1103, bydlení, a pozemku parc. č. 9952, o výměře 179 m², zahrada, vše k. ú. Plzeň, na základě § 3 zák. č. 172/1991 Sb. Správcem nemovité věci je Obytná zóna Sylván a.s.

Popis domu:

Počet podlaží: 3 nadzemní a 1 podzemní

Počet bytů: 8

3+1 o výměře 114,20 m², kvalita standardní, volný

3+1 o výměře 106,80 m², kvalita standardní, pronajatý na dobu určitou s roční prolonační lhůtou

4+1 o výměře 124,08 m², kvalita standardní, volný

3+1 o výměře 108,77 m², kvalita standardní, volný

2+1 o výměře 86,75 m², kvalita standardní, pronajatý na dobu neurčitou

1+1 o výměře 45,62 m², kvalita standardní, pronajatý na dobu neurčitou

2+1 o výměře 66,05 m², kvalita standardní, volný

2+1 o výměře 46,72 m², kvalita standardní, pronajatý na dobu určitou s 6 měsíční prolonační lhůtou

Technický stav domu:

Jedná se o řadový dům se sedlovou střechou. Střešní krytina je tašková ve špatném technickém stavu - vhodná na rekonstrukci, včetně laťování a části krovu. Fasáda zejména směrem do dvora je ve velice špatném stavu, místy opadaná, vhodná na rekonstrukci. Část oken je vyměněna za nová dřevěná, zbývající dřevěná jsou ve špatném stavu. Vytápění objektu je lokální plynové. K domu přiléhá dvůr ze dvou stran oplocen drátěným plotem, z jedné zděnou zídou. Přízemí domu je namáháno vztlínáním zemní vlhkosti, omítky jsou zde vlhké místy zpuchřelé. Suterén je z větší části zaplněn odloženými, nepoužívanými věcmi po bývalých nájemnících. Půda je z převážné většiny volná.

K domu náleží zahrada parc. č. 9952, o výměře 179 m², k. ú. Plzeň.

Rok	Příjem z nájmu	Náklady na opravy a údržbu
2012	372 949 Kč	1 402 628,85 Kč
2013	326 845 Kč	427 427,36 Kč
2014	325 985 Kč	261 338,67 Kč

Kanalizační přípojka je v délce cca 7 m od paty domu k hlavnímu řadu, vodovodní přípojka je v délce cca 5 m od paty domu k hlavnímu řadu, přípojka plynu má délku cca 9,5 m od paty domu k hlavnímu řadu.

TÚ MMP stanoviskem ze dne 6. 10. 2015 souhlasí s prodejem nemovitých věcí včetně kanalizační a vodovodní přípojky. Jedná se o bytový dům se zahradou. Objekt není v dobrém stavebně technickém stavu. O nájemní byty v domě není ze strany žadatelů o obecní byty příliš zájem. Vybrané nájemné nepostačuje na výdaje s potřebou správy a údržby nemovitých věcí.

Z pohledu zákona o DPH sděluje TÚ MMP, že se na pozemku parc. č. 9951, k. ú. Plzeň nachází stavba a přípojky inženýrských sítí starší 5 let, pozemek parc. č. 9952 v k. ú. Plzeň je dotčen telefonním kabelem starším 5 let. Není známo, že by na pozemky parc. č. 9951 a 9952 v k. ú. Plzeň bylo ke dni vystavení stanoviska vydáno platné rozhodnutí o realizaci stavby (stavební povolení, veřejnoprávní smlouva, územní souhlas, územní řízení/podle kterého lze realizovat některé inž. sítě/, certifikát autorizovaného inspektora).

Prodej nemovitých věcí bude osvobozen od DPH ve smyslu § 56 zákona č. 235/2004 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

RMO Plzeň 3 usnesením č. 357 ze dne 5. 10. 2015 souhlasí s prodejem nemovitých věcí na adrese Bendova 14 dle Řádu městské soutěže.

Cena nemovité věci v místě a čase obvyklá dle znaleckého posudku paní Renaty Havířové ze dne 30. 10. 2015 činí 7 500 000 Kč.

PENB je uložen u správce.

KNM RMP dne 24. 11. 2015 doporučila RMP souhlasit s prodejem - viz příloha č. 9. RMP usnesením č. 1348 souhlasila s prodejem – viz příloha č. 10.

3. Předpokládaný cílový stav

Prodej nemovitých věcí na adrese Bendova 14 v Plzni

4. Navrhované varianty řešení

Viz návrh usnesení.

5. Doporučená varianta řešení

Viz návrh usnesení.

6. Finanční nároky řešení a možnosti finančního krytí

Vzniknou náklady spojené s vyhlášením soutěže (náklady na inzerci).

7. Návrh termínů realizace a určení zodpovědných pracovníků

Po projednání žádosti v ZMP bude vyhlášena městská soutěž.

8. Dříve přijatá usnesení orgánů města

Usnesení RMO Plzeň 3 č. 357 ze dne 5. 10. 2015.

RMP č. 1140 ze dne 29. 10. 2015 a ZMP č. 591 ze dne 12. 11. 2015 – úprava v seznamu Bytové politiky města Plzně s podmínkou použití výnosu z prodeje domů k úpravě (opravě) bytového fondu města Plzně.

Usnesení RMP č. 1348 ze dne 17. 12. 2015.

9. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni

Nejsou.

10. Přílohy

- Příloha č. 1 – stanovisko TÚ
- Příloha č. 2 – stanovisko RMO Plzeň 3
- Příloha č. 3 – usnesení RMP č. 1140/15 a ZMP č. 591/15
- Příloha č. 4 – foto
- Příloha č. 5 – územní plán
- Příloha č. 6 – letecký snímek
- Příloha č. 7 – orientační mapa
- Příloha č. 8 – katastrální mapa
- Příloha č. 9 – doporučení KNM RMP
- Příloha č. 10 – usnesení RMP č. 1348/15

Přílohy k dispozici u předkladatele: znalecký posudek

Kopie z internetu