

Důvodová zpráva

1. Název problému a jeho charakteristika

Rozhodnutí o prodeji spoluvlastnického podílu ½ k celku nemovitých věcí na adrese Husova 46 v Plzni.

2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Dům Husova 46 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 podílu ½ k celku pozemku parc.č. 9590 o výměře 272 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Jižní Předměstí č.p. 738, rod. dům, a pozemku parc.č. 9591 o výměře 138 m², zahrada, vše k.ú. Plzeň, na základě § 3 zák. č. 172/1991 Sb. Nemovitá věc se nachází v Husově ul. a původně byla dle ÚP v trvalém záboru průtahu silnice I/27 (VPS č. D2). Podle územní studie zpracované v roce 2009 nezasahuje záměr realizace předmětné komunikace objekt Husova 46, hrozí však zvýšení jeho hlukové zátěže a vzhledem k hygienickým limitům i změna jeho využití (obytné funkce). Správcem nemovité věci je Obytná zóna Sylván a.s.

Popis domu:

Počet podlaží: 2 nadzemní, 1 podzemní

Počet bytů: 4

3+1 o výměře 72,55 m², kvalita snižená, nájem na dobu určitou s prologační lhůtou 6 měsíců

2+0 o výměře 36,10 m², kvalita snižená, nájem na dobu určitou s prologační lhůtou 6 měsíců

2+1 o výměře 54,05 m², kvalita snižená, nájemcem bude po opravě M. Dobrá

1+1 o výměře 35,60 m², kvalita snižená, nájemcem bude po opravě M. Dobrá

Počet nebytových prostorů: 1 o výměře 36,10 m² - volný

Počet spoluvlastníků: 4 (včetně města) – nájemci jsou spoluvlastníci

Technický stav domu:

Řadový dům, střešní krytina je plechová - v dobrém stavu. Fasáda domu je původní, poškozená stářím, místy opadává. Okna jsou stará dřevěná - vhodná na výměnu. Suterén a přízemí domu trpí vztlínající vlhkostí, omítka je vlhká, zpuchřelá a odfouklá. Veranda situovaná do vnitrobloku je v havarijním stavu, provizorně zajištěna dřevěnými vzpěry. Na přelomu roku 2014 - 2015 byly opraveny komíny. Revize elektroinstalace a plynoinstalace doporučují celkovou rekonstrukci rozvodů. Hromosvod je v havarijním stavu. Celkový technický stav domu odpovídá jeho stáří, vyžaduje rozsáhlé opravy.

K domu náleží zahrada parc.č. 9591, o výměře 138 m², k.ú. Plzeň.

V současné době provádí spoluvlastnice podílu ve výši 2/8 k celku nemovitých věcí paní Martina Dobrá na své náklady úpravu bytů č. 3 a č. 4 (předpokládané náklady celkem 571 213 Kč). Na základě přijatých usnesení RMP č. 457/15 a 1092/15 je lhůta na dokončení úprav stanovena do 28. 2. 2016. Od 1. 3. 2016 má být s paní Dobrou sepsána platná nájemní smlouva na byt č. 3 a č. 4 na ½ nájemného na dobu 7 let a 6 měsíců.

Rok	Příjem z nájmu	Náklady na opravy a údržbu
2012	17 124 Kč	0 Kč
2013	6 261 Kč	0 Kč
2014	47 199 Kč	29 993 Kč

Kanalizační přípojka je v délce 9 m od paty domu k hlavnímu řádu, vodovodní přípojka je v délce 13 m od paty domu k hlavnímu řádu.

TÚ MMP stanoviskem ze dne 7. 10. 2015 souhlasí s prodejem spoluvlastnického podílu k celku předmětných nemovitých věcí včetně kanalizační a vodovodní přípojky.

Pro technické zpřesnění koridoru vymezeném v územním plánu byla zpracována v roce 2009 územní studie, která ve schválené variantě využívá stávající koridor Kotkovy ulice. Záměr realizace předmětné komunikace tedy nezasahuje objekt Husova 46, hrozí však zvýšení jeho hlukové zátěže a vzhledem k hygienickým limitům i změna jeho využití (obytné funkce). Vzhledem k poloze objektu v současné ploše dopravy upozorňují na omezení z hlediska přestavby, nástavby či dostavby objektu. Návrh nového územního plánu umisťuje dotčené pozemky do ploch smíšených obytných.

Jedná se o bytový dům se zahradou. Objekt není v dobrém stavebně technickém stavu. Některé prvky (např. okna, dveře) jsou původní. Závěry revizí doporučují komplexní rekonstrukci hromosvodu, rozvodů elektro a plynu. Byty v domě jsou obsazeny nájemci, 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. 9590, k.ú. Plzeň nachází stavba a přípojky inženýrských sítí starší 5 let, přípojka plynu je mladší 5 let. Není známo, že by pozemek parc.č. 9591 v k.ú. Plzeň byl dotčen sítí nebo stavbou, která byla povolena stavebním úřadem a byl vydán souhlas s užíváním stavby dle zákona 183/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Není známo, že by na pozemky parc.č. 9590 a 9591, 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 podílu $\frac{1}{2}$ k celku nemovitých věcí na adrese Husova 46 dle Řádu městské soutěže.

Cena nemovité věci v místě a čase obvyklá dle znaleckého posudku paní Renáty Havířové ze dne 27. 10. 2015 činí 1 750 000 Kč (rekonstrukce bytů č. 3 a 4 na byt 4+kk s vestavbou dvou sociálních zařízení v nákladu 550 000 Kč není zohledněna v ocenění).

PROP MMP eviduje žádost ze dne 9. 9. 2015 spoluvlastnice paní Marty Dobré, bytem Na Stráži 39/5, Plzeň, o koupi podílu města, tj. $\frac{1}{2}$ k celku nemovitých věcí. Žadatelka vlastní podíl $\frac{2}{8}$ k celku nemovitých věcí a v současné době má s městem uzavřenou smlouvu o úpravě bytu na náklady stavebníka a smlouvu o smlouvě budoucího nájemníka v domě Husova 46 (uzavřeno dne 30. 4. 2015). Vzhledem k náročnosti stavebních úprav budoucí rekonstrukce nabízí za podíl města částku 1 350 000 Kč (to je o 400 000 Kč méně než cena dle ZP). Žádost je podepsána spoluvlastníky Vilémem Dobrým st. a Vilémem Dobrým ml. (otec a bratr žadatelky) jako souhlas se žádostí paní Dobré. Paní Dobrá uvádí, že o koupi domu již v letech 1992 – 2004 žádala její matka, z důvodu předpokládané stavby průtahu byly však žádosti zamítnuty. Nabídku města k odkoupení podílu za 1 700 000 Kč nevyužila, neboť částka byla příliš vysoká.

PENB je uložen u správce.

Historie projednávání:

Usnesením ZMP č. 457 ze dne 16. 9. 2010 byl schválen prodej spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 nemovitostí na adrese Husova 46, Plzeň, za cenu ve výši 1 700 000 Kč, s tím, že pokud podíloví spoluvlastníci neuplatní předkupní právo, bude prodej podílu nemovitostí pokračovat dle Řádu městské soutěže – veřejnou obálkovou metodou pro neurčitý okruh zájemců.

V souladu s ustanovením § 140 Obč. zák. byla všem čtyřem spoluvlastníkům zaslána dne 1. 12. 2010 nabídka k odkoupení. Dne 31. 1. 2011, tj. v době, kdy běžela lhůta pro využití předkupního práva, bylo na Odbor prodeje majetku MMP doručeno vyjádření, ve kterém 3 spoluvlastníci (M. Šoltéssová, V. Dobrý ml., V. Dobrý st.) potvrdili zájem o využití předkupního práva k předmětnému podílu nemovitosti (každý podíl ve výši 1/6) a žádali o odklad úhrady kupní ceny do 15. 4. 2011 z důvodu čerpání úvěru.

Usneseními RMP č. 379 ze dne 24. 3. 2011 a ZMP č. 140 ze dne 7. 4. 2011 bylo odsouhlaseno a schváleno prodloužení lhůty pro úhradu kupní ceny ve výši 1 700 000 Kč v rámci uplatnění předkupního práva spoluvlastníků, a to do 15. 4. 2011.

Spoluvlastníci však do 15. 4. 2011 kupní cenu neuhradili. Prodej nemovitostí pokračoval v souladu s usnesením ZMP č. 457 ze dne 16. 9. 2010 dle Řádu městské soutěže – veřejnou obálkovou metodou pro neurčitý okruh zájemců. Městské soutěže, která se konala dne 25. 5. 2011, se nezúčastnil žádný zájemce.

Usneseními RMP č. 818 ze dne 2. 6. 2011 a ZMP č. 337 ze dne 16. 6. 2011 byla zrušena usnesení RMP č. 379/11 a ZMP č. 140/11 ve věci prodloužení lhůty pro úhradu kupní ceny ve výši 1 700 000 Kč v rámci uplatnění předkupního práva spoluvlastníků.

Poznámka: Zákonné předkupní právo spoluvlastníků, které bylo platné podle §140 zákona č. 40/1964 Sb., obč. zák., zaniklo dle § 3062 zákona č. 89/2012 Sb. uplynutím jednoho roku ode dne nabytí účinnosti zákona č. 89/2012 Sb., tzn. že od 1. 1. 2015, není již zasílána nabídka spoluvlastníkům k využití předkupního práva.

KNM RMP dne 24. 11. 2015 doporučila RMP souhlasit s prodejem podílu ½ k celku nemovitých věcí na adrese Husova 46 v Plzni dle Řádu městské soutěže – viz příloha č. 10. RMP usnesením č. 1349 souhlasila s prodejem – viz příloha č. 11.

3. Předpokládaný cílový stav

Prodej spoluvlastnického podílu ½ k celku nemovitých věcí na adrese Husova 46 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 RMP č. 1047 ze dne 19. 8. 2010 a ZMP č. 457 ze dne 16. 9. 2010 – prodej.

Usnesení RMP č. 379 ze dne 24. 3. 2011 a ZMP č. 140 ze dne 7. 4. 2011 – prodloužení lhůty.
Usnesení RMP č. 818 ze dne 2. 6. 2011 a ZMP č. 337 ze dne 16. 6. 2011 – zrušení usnesení k prodloužení lhůty.

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

Usnesení RMP č. 457 ze dne 30. 4. 2015 a č. 1092 ze dne 15. 10. 2015 – smlouva o úpravě bytu a uzavření budoucí nájemní smlouvy.

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 domu k úpravě (opravě) bytového fondu města Plzně.

Usnesení RMP č. 1349 ze dne 17. 12. 2015.

9. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni

Nejsou.

10. Přílohy

Příloha č. 1 – žádost

Příloha č. 2 – stanovisko TÚ

Příloha č. 3 – stanovisko RMO Plzeň 3

Příloha č. 4 – usnesení RMP č. 1140/15 a ZMP č. 591/15

Příloha č. 5 – foto

Příloha č. 6 – územní plán

Příloha č. 7 – letecký snímek

Příloha č. 8 – orientační mapa

Příloha č. 9 – katastrální mapa

Příloha č. 10 – doporučení KNM RMP

Příloha č. 11 – usnesení RMP 1349/15

Přílohy k dispozici u předkladatele: znalecký posudek