

DŮVODOVÁ ZPRÁVA

1. Název problému a jeho charakteristika

Bytový odbor Magistrátu města Plzeň (dále BYT MMP) obdržel žádost pana Milana Kadavy, který jako fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona nezapsaná v obchodním rejstříku byl pod IČ: 18714170 původním nájemcem prostorů prodejny Floracentrum Jiřina v I. nadzemním podlaží budovy v Plzni, Riegrova 24.

Pozn.: Svoji podnikatelskou činnost pan Kadava ukončil v režimu živnostenského zákona dne 22.06.2015.

Ve své žádosti pan Kadava uvádí, že byl nucen ze zdravotních důvodů předmětný nájemní vztah ukončit a provozovnu prodejny zahrádkářských potřeb zrušit. K datu předání předmětných prostorů zpět pronajímateli mu byl v souvislosti s předmětným nájemním vztahem vyčíslen dluh celkem ve výši Kč 132.590,00, který byl dále ještě navýšen o nedoplatek vyúčtování záloh na služby za r. 2014, tj. celková dlužná pohledávka v souvislosti s tímto nájemním vztahem je Kč 132.817,00. Vzhledem k tomu, že předmětné prostory prodejny mu byly přenechány do nájmu bez řádného vybavení (jednalo se o holé zdi bez jakéhokoli zařízení, bez topení, bez osvětlení, chybělo sociální zařízení apod.), vybudoval vše vlastním nákladem v celkové investici Kč 183.379,00 a žádá, zda by mu tato investice mohla být započítána na výše uvedenou dlužnou pohledávku s tím, že zbylý dluh by vyrovnal ve splátkách v termínu pronajímatelem stanovým.

– viz žádost včetně předávacího protokolu a příslušných faktur vložených nákladů v příloze č. 1.

V souladu s čl. 30 odst. 21 Statutu je tato žádost předložena k projednání orgánům celoměstským. Dle tohoto odst. čl. 30 Statutu:

„Orgán, který podle tohoto Statutu rozhoduje o nájmu nebo výpůjčce, rozhoduje též o souhlasu s podnájmem či přenecháním vypůjčené věci další osobě, jakož i o přechodu práv a povinností z nájemního či výpůjčního vztahu a o dalších otázkách s těmito právními vztahy spojenými. O vymáhání dlužného nájemného a bezdůvodného obohacení z užívání majetku města bez právního důvodu a o jejich případném odpuštění rozhodují orgány celoměstské nebo orgány obvodu v závislosti na tom, zda se jedná o příjem města anebo o příjem městského obvodu; jedná-li se o příjem města, rozhodují orgány celoměstské, jedná-li se o příjem městského obvodu, rozhodují orgány městského obvodu. Ustanovení tohoto odstavce se v případě pachtu a výprosy použijí obdobně.“

Pozn.:

Příjem z nájemného předmětných prostorů byl příjmem celoměstským, náklady + výdaje byly hrazeny z rozpočtu BYT MMP – vzniklá dlužná pohledávka je evidována v účetnictví BYT MMP.

2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Budova č. p. 221 Vnitřní Město (Riegrova 24), která je součástí pozemku p. č. 216 a pozemek p. č. 216 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 328 m², vše k.ú. Plzeň, je v podílovém spoluvlastnictví, přičemž statutárnímu městu Plzeň náleží vlastnické právo 133/256 podílu, tj. 51,95 %.

– viz výpis z KN č. 8360 v příloze č. 2 + katastrální mapa v příloze č. 3.

Správou všech výše uvedených nemovitostí je od 01.01.2009 pověřena společnost Obytná zóna Sylván a.s. (dále OZS).

Budova Riegrova 24 je zařazena do skupiny 2 seznamu Bytové politiky města Plzeň, tj. Seznamu budov vhodných pro další nakládání – prodej či směna celého domu (schváleno ZMP usnesením č. 591/12.11.2015). FOTO budovy viz příloha č. 4.

Pozn.:

V současné době PROP MMP realizuje prodej spoluvlastnického podílu města v souladu s usnesením ZMP č. 182/14.04.2016 dle Řádu městské soutěže za minimální vyvolávací cenu Kč 5.040.000,00.

Dne 30. dubna 2015 skončil nájemní vztah prostorů prodejny v přízemí domu v Plzni, Riegrova 24, a to uplynutím tříměsíční výpovědní doby, která byla sjednána smlouvou o nájmu č. 2006/002874 uzavřenou dne 03.05.2006 v té době s firmou Milan Kadava, IČ: 18714170.

Předmětem této smlouvy byl nájem prostorů prodejny s příslušenstvím celkem o výměře 118 m² situovaných v přízemí domu v Plzni, Riegrova 24, smlouva byla uzavřena na dobu neurčitou.

Předmět nájmu byl nájemci touto Smlouvou přenechán do nájmu za účelem prodejny zahrádkářských potřeb.

Výše nájemného byla touto Smlouvou sjednána Kč 312.000/rok + každoroční míra inflace, tj. výše nájemného pro rok 2015, kdy předmětný nájemní vztah skončil = Kč 370.845,70/rok, tj. Kč 30.903,00/měsíc, tj. Kč 3.142,76/m²/rok.

Kopie předmětné Smlouvy je k dispozici u předkladatele.

Předmětné prostory byly nájemcem ze zdravotních důvodů předány až dne 07.05.2015 – viz předávací protokol v příloze č. 1 – str. 2 + FOTO vyklizených prostorů v příloze č. 5.

Pozn.: Panu Kadavovi byla amputována část chodidla a malíčku a pooperační stav mu nedovolil jakékoli fyzické zatížení.

Ke dni předání předmětných prostorů, tj. k 07.05.2015 včetně, byla v účetnictví BYT MMP evidována dlužná pohledávka v souvislosti s tímto nájemním vztahem k 30.04.2015 včetně úhrady za užívání bez právního důvodu k 07.05.2015 celkem ve výši Kč 132.590,00. Tato dlužná pohledávka byla následně ještě navýšena o nedoplatek vyúčtování záloh na služby za r. 2014 ve výši Kč 227,00, tj. v současné době je v účetnictví BYT MMP v souvislosti s tímto původním nájemním vztahem evidován dluh celkem ve výši Kč 132.817,00, a to za období od 01-05/2015 + VY2014 – viz specifikace dlužné pohledávky v tzv. tabulce dluhů z evidence v příloze č. 6.

Pozn.:

Tento stav příslušného konta není konečný – bude ještě upraven o vyúčtování záloh na služby za r. 2015, resp. za období 01-05/2015.

Pan Milan Kadava, jak uvádí ve své žádosti byl nucen předmětnou provozovnu zrušit z výše uvedených zdravotních důvodů a také dne 22.06.2015 ukončil svoji podnikatelskou činnost v režimu živnostenského zákona.

Svého dluhu v souvislosti s tímto původním nájemním vztahem si je však vědom nyní i jako fyzická osoba a žádá, zda by tuto dlužnou pohledávku bylo možno započítat na náklady, které vložil do oprav a úprav předmětných prostorů. Pro tento účel doložil soupis prací včetně příslušných faktur celkem ve výši Kč 183.379,00 – viz str. 3 – 9 přílohy č. 1.

Vzhledem k tomu, že k úpravám prostorů nájemcem došlo cca před 10 lety, nechal BYT MMP zpracovat znalecký posudek na určení zůstatkové ceny provedených oprav a úprav prostorů předmětné prodejny provedeného vlastním nákladem původního nájemce, a to k datu 07.05.2015, tj. ke dni předání těchto prostorů pronajímateli nájemcem, který zatím vše v těchto prostorech pro tento účel ponechal.

Dle závěru znaleckého posudku č. 2493-030/2015 ze dne 02.07.2015 činí náklady investované nájemcem do oprav a úprav nemovitosti pronajímatele, které provedl vlastním nákladem nájemce Milan Kadava, IČ: 18714170, v letech 2006 a 2007 Kč 91.000,00 včetně 19 % DPH – viz kopie posudku v příloze č. 7.

Pozn.:

Vzhledem k tomu, že nájemce v té době byl plátcem DPH a dle potvrzení p. Kadavy si DPH v té době uplatnil, je navrženo započítat náklady na úpravy a opravy bez 19 % DPH, tj. pouze Kč 73.710,00.

Zbývající část dlužné pohledávky ve výši Kč 59.107,00 včetně příp. nedoplatku VY2015, úroků a poplatků z prodlení je navrženo uhradit ve splátkách, a to dle finančních možností potvrzených p. Kadavou ve výši Kč 3.500,00/měsíc až do úplného vyrovnání, tj. cca po dobu 24 měsíců.

Pozn.: Úroky a poplatky z prodlení jsou v případě zápočtu zůstatkové ceny vložených nákladů do oprav a úprav orientačně vyčísleny k 30.04.2016 na částku Kč 13.061,00.

Pozn.:

Předmětné vložené náklady do prostorů prodejny jsou zohledněny ve výsledné ceně znaleckého posudku, který byl zpracován pro účel prodeje podílu města.

3. Předpokládaný cílový stav

Zajistit realizaci v souladu se Statutem a Zákonem o obcích č. 128/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

4. Navrhované varianty řešení

Varianty nejsou navrhovány.

5. Doporučená varianta řešení

RMP na svém zasedání dne 9. června 2016 usnesením č. 664 doporučila ZMP schválit v souladu s čl. 30 odst. 21 Statutu vyrovnání dlužné pohledávky, která je evidovaná statutárním městem Plzeň v souvislosti s původním nájemním vztahem prostorů prodejny s příslušenstvím o celkové výměře 118 m² situovaných v I. nadzemním podlaží domu v Plzni, Riegrova 24, u původního nájemce Milan Kadava, IČ: 18714170, tak, jak je uvedeno v bodu II návrhu usnesení – viz usnesení RMP v příloze č. 8.

6. Finanční nároky řešení a možnosti finančního krytí

Nejsou.

7. Návrh termínů realizace a určení zodpovědných pracovníků

Uvedeno v bodu III návrhu usnesení.

8. Dříve přijatá usnesení orgánů města nebo městských obvodů, která s tímto návrhem souvisejí

RMP č. 664/2016 a ZMP č. 182/2016.

9. Závazky či pohledávky vůči městu Plzeň

V SAP je pod IČ: 18714170 evidována dlužná pohledávka po splatnosti ve výši Kč 132.817,00.

10. Přílohy

- č.1 – žádost p. Kadavy včetně předávacího protokolu a faktur
- č.2 – výpis KN nemovitosti Riegrova 24
- č.3 – katastrální mapa Riegrova 24
- č.4 – FOTO budovy Riegrova 24
- č.5 – FOTO vyklizených prostorů prodejny Riegrova 24
- č.6 – specifikace dlužných pohledávek, tzv. tabulka dluhů z evidence správce
- č.7 – znalecký posudek č. 2493-030/2015
- č.8 – usnesení RMP č. 664/09.06.2016