

DŮVODOVÁ ZPRÁVA

1. Název problému a jeho charakteristika

Rozhodnutí o dalším nakládání s 13 nebytovými jednotkami (sklepními kóje) na adrese Koterovská č. or. 87 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. 743, č. p. 744, č. p. 745, č. p. 746, č. p. 747, v Plzni, Koterovská č. or. 87, č. or. 89, č. or. 91, č. or. 93, č. or. 95, včetně zastavěných pozemků parc. č. 3142/38, parc. č. 3142/39, parc. č. 3142/40, parc. č. 3142/41, parc. č. 3142/42, k. ú. Plzeň. Budova byla prodávána podle zákona č. 72/1994 Sb. v platném znění a dle „Zásad prodeje...“ X

V 1. podzemním podlaží domu č. p. 743 se nachází 13 nebytových jednotek (sklepních kójí):

- nebytová jednotka č. 743/102 (sklepní kóje č. 1) o celkové podlahové ploše 1,80 m²
- nebytová jednotka č. 743/103 (sklepní kóje č. 2) o celkové podlahové ploše 1,80 m²
- nebytová jednotka č. 743/104 (sklepní kóje č. 3) o celkové podlahové ploše 1,80 m²
- nebytová jednotka č. 743/105 (sklepní kóje č. 4) o celkové podlahové ploše 2,60 m²
- nebytová jednotka č. 743/106 (sklepní kóje č. 5) o celkové podlahové ploše 1,80 m²
- nebytová jednotka č. 743/107 (sklepní kóje č. 6) o celkové podlahové ploše 1,80 m²
- nebytová jednotka č. 743/108 (sklepní kóje č. 7) o celkové podlahové ploše 1,90 m²
- nebytová jednotka č. 743/109 (sklepní kóje č. 8) o celkové podlahové ploše 2,20 m²
- nebytová jednotka č. 743/110 (sklepní kóje č. 9) o celkové podlahové ploše 1,60 m²
- nebytová jednotka č. 743/111 (sklepní kóje č. 10) o celkové podlahové ploše 1,50 m²
- nebytová jednotka č. 743/112 (sklepní kóje č. 11) o celkové podlahové ploše 1,50 m²
- nebytová jednotka č. 743/113 (sklepní kóje č. 12) o celkové podlahové ploše 1,50 m²
- nebytová jednotka č. 743/114 (sklepní kóje č. 13) o celkové podlahové ploše 1,70 m²

Předmětné nebytové jednotky jsou užívány vlastníky bytových jednotek ze sousedního domu, který je tvořen č. p. 752, č. p. 753, č. p. 754, č. p. 755, č. p. 756, č. p. 757, v Plzni, Blatenská č. or. 2, č. or. 4, č. or. 6, č. or. 8, č. or. 10, č. or. 12. Tento dům byl schválen k prodeji po jednotkách usnesením ZMP č. 634 ze dne 3. 11. 2005. Budova byla prodávána podle zákona č. 72/1994 Sb. v platném znění a dle „Zásad II prodeje...“ X

Na výše uvedené nebytové jednotky nejsou uzavřeny žádné nájemní smlouvy. Město Plzeň nemá z předmětných nebytových jednotek žádný příjem, naopak přispívá do fondu oprav částkou ve výši 971 Kč/měsíc (vč. správního poplatku), tj. 11 652 Kč/rok. Tato částka může být v budoucnu zvyšována v souvislosti s případnými rozsáhlejšími opravami společných částí domu, např. střechy, výtahu apod.

Při přípravě podkladů k prodeji bytů dle původních „Zásad“ bylo zjištěno, že někteří nájemníci v domech vystavěných na Slovanech neměli v předmětném domě sklepy. Tyto měli v jiných domech. Důvodem byly většinou v padesátých letech budované kryty CO. Bylo uvažováno s tím, že ti vlastníci bytových jednotek v budově Blatenská č. or. 2 až 12, kteří sklepy užívají v budově Koterovská č. or. 87 až 95, si požádají o odkoupení příslušné nebytové jednotky v budově Koterovská č. or. 87 až 95 a dojde k postupnému prodeji těchto nebytových jednotek. Z uvedeného důvodu nebyly do současné doby podepsány nájemní smlouvy a je v současné době předloženo toto usnesení k narovnání stavu. Bezdůvodné obohacení není v tomto případě navrhováno.

Pozn.:

Přípravu podkladů vč. samotného prodeje budov zajišťovali pro město Plzeň privátní domovní správci na základě uzavřené mandátní smlouvy.

Správou předmětných nebytových jednotek je pověřena společnost Obytná zóna Sylván a.s.

Dle „Zásad prodeje ...“ je minimální cena za m² podlahové plochy nebytové jednotky v předmětné budově ve výši dvojnásobku ceny základní (2 x 1 300), tj. 2 600 Kč, a dvojnásobku ceny nákladové, v tomto případě 0 Kč. K ceně za nebytovou jednotku se připočte cena za adekvátní spoluvlastnický podíl ke společným částem předmětného domu a k souvisejícím pozemkům.

Prodej předmětných nebytových jednotek byl řešen v materiálu, který byl projednán na jednání KNM RMP dne 18. 8. 2015 pod bodem PROP/2/C.

Vzhledem ke skutečnosti, že se v tomto případě nejedná o typické nebytové jednotky, ale o zděné sklepní kóje s laťovými dveřmi, které jsou při prodeji bytových jednotek standardně započítávány k podlahové ploše bytu, byla v materiálu KNM RMP navrhována cena za m² podlahové plochy nebytové jednotky ve výši 1 300 Kč (jedná se o cenu základní za m² bytové jednotky v předmětné budově) a druhou variantou bylo navýšení této ceny vlivem inflace (viz níže).

Nárůst základní ceny bytu vlivem inflace (přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen) při výchozí ceně 1 300 Kč/m ² podlahové plochy bytu – zaokrouhлено na 1 desetinné místo									
Rok	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
inlace (%)*	10,7	2,1	3,9	4,7	1,8	0,1	2,8	1,9	2,5
cena vč. inflace (Kč/m ²)	1300	1439,1	1469,3	1526,6	1598,4	1627,2	1628,8	1674,4	1706,2
Nárůst základní ceny bytu vlivem inflace (přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen) při výchozí ceně 1 300 Kč/m ² podlahové plochy bytu – zaokrouhлено na 1 desetinné místo									
Rok	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
inlace (%)*	2,8	6,3	1,0	1,5	1,9	3,3	1,4	0,4	---
cena vč. inflace (Kč/m ²)	1748,9	1797,9	1911,2	1930,3	1959,3	1996,5	2062,4	2091,3	2099,7

*Zdroj: ČSU

Základnou pro výpočet byl rok 1998, kdy byl předmětný dům rozdělen prohlášením vlastníka na jednotky.

Na základě doporučení KNM RMP ze dne 18. 8. 2015 obeslal Odbor příjmů z pohledávek a prodeje MMP (dále jen PROP MMP) dne 16. 11. 2015 uživatele předmětných nebytových jednotek nabídkou na jejich odkoupení s tím, že uživatelé měli možnost se ve lhůtě do 30 dnů od prokazatelného doručení nabídky vyjádřit, zda mají zájem nebytovou jednotku odkoupit či nikoli. Nabídky byly uživatelům doručeny v období listopad až prosinec 2015, kromě jednoho uživatele, který si nabídku zasílanou do vlastních rukou opakovaně nepřebíral a nereagoval ani na výzvu zaslanou obyčejnou poštou. Tomuto uživateli se podařilo nabídku doručit až dne 17. 5. 2016. Na základě nabídky projevil zájem o odkoupení celkem 10 uživatelů, 2 uživatelé se nevyjádřili a 1 uživatel nemá o odkoupení nebytové jednotky zájem.

V domě Koterovská č. or. 87, č. or. 89, č. or. 91, č. or. 93, č. or. 95, se nachází kromě předmětných nebytových jednotek v majetku města Plzně ještě jedna nebytová jednotka obsazená nájemcem (tato nebytová jednotka je řešena samostatně).

V současné době je prodej nemovité věci osvobozen od DPH ve smyslu § 56 zákona č. 235/2004 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Toto bude znovu prověřeno před uzavřením kupní smlouvy.

Bude-li prodej nemovité věci v době uzavření kupní smlouvy podléhat zdanění podle právních předpisů upravujících DPH a nebude od této daně osvobozen, bude ke kupní ceně připočtena DPH v zákonné výši.

V KNM RMP byl materiál projednán dne 18. 8. 2015 pod bodem PROP/2/C (viz příloha č. 6).

RMP na svém zasedání dne 9. 6. 2016 doporučila – viz příloha č. 7.

3. Předpokládaný cílový stav

Prodej 13 nebytových jednotek (sklepních kójí) na adrese Koterovská č. or. 87 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 prodeje...“, usnesení ZMP č. 203 ze dne 4. 11. 1997, usnesení ZMP č. 634 ze dne 3. 11. 2005, usnesení RMP č. 676 ze dne 9. 6. 2016.

9. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni

Nezjišťováno.

10. Přílohy

Příloha č. 1 – usnesení ZMP č. 203/1997

Příloha č. 2 – usnesení ZMP č. 634/2005

Příloha č. 3 – schéma z prohlášení vlastníka

Příloha č. 4 – fotodokumentace

Příloha č. 5 – orientační mapa

Příloha č. 6 – doporučení KNM RMP ze dne 18. 8. 2015

Příloha č. 7 – usnesení RMP č. 676/2016

K dispozici u předkladatele: LV