

# DŮVODOVÁ ZPRÁVA

## 1. Název problému a jeho charakteristika

Rozhodnutí o přímém prodeji nebytové jednotky č. 1897/23 na adrese Francouzská tř. č.or. 44 v Plzni.

## 2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Zastupitelstvo města Plzně svým usnesením č. 455 ze dne 16. 9. 2010 schválilo k prodeji budovu č. p. 1898, č. p. 1897 v Plzni, Francouzská tř. č. or. 42, č. or. 44, s pozemky parc. č. 3961/10, parc. č. 3961/11, v k. ú. Plzeň, část obce Východní Předměstí. Budova byla prodávána podle zákona č. 72/1994 Sb. v platném znění.

V 1. podzemním podlaží domu č. p. 1897 v Plzni, Francouzská tř. č. or. 44, se nachází nebytová jednotka č. 1897/23 o celkové podlahové ploše 30,20 m<sup>2</sup>. Nebytová jednotka se sestává z jedné místnosti.

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

Nájemcem předmětné nebytové jednotky je pan Petr Vacek, bytem Francouzská tř. č. or. 44, Plzeň. Nájemní smlouva byla uzavřena mezi městem Plzní a panem Petrem Vackem dne 20. 3. 1996 a je sjednána na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtou. Účelem nájmu je sklad elektrospotřebičů a náhradních dílů. V současné době je nájemné v nebytové jednotce, bez služeb spojených s užíváním, stanoveno ve výši 500 Kč/měsíc (tj. 6 000 Kč/rok 2016) a je splatné nejpozději k pátému dni příslušného kalendářního měsíce, za který je nájemné hrazeno.

Dle usnesení ZMP č. 455 ze dne 16. 9. 2010 je minimální cena za m<sup>2</sup> podlahové plochy nebytové jednotky v předmětné budově ve výši 1,25 násobku prodejní ceny bytových jednotek (1,25 x 4 971,30). Celková minimální cena za předmětnou nebytovou jednotku činí tedy 6 214,13 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy nebytové jednotky, tj. celkem 188 271 Kč (vč. adekvátního podílu na pozemcích).

Prodej předmětné nebytové jednotky byl řešen v materiálu týkajícím se dalšího nakládání s dosud neprodanými nebytovými jednotkami obsazenými nájemci na území města Plzně, který byl projednán na jednání KNM RMP dne 13. 10. 2015.

Na základě doporučení KNM RMP ze dne 13. 10. 2015 obeslal Odbor příjmů z pohledávek a prodeje MMP (dále jen PROP MMP) dne 26. 10. 2015 nájemce předmětné nebytové jednotky nabídkou na její odkoupení s tím, že nájemce měl možnost se ve lhůtě do 30 dnů od prokazatelného doručení nabídky vyjádřit, zda má zájem nebytovou jednotku odkoupit či nikoli (nabídka byla nájemci doručena do vlastních rukou dne 27. 10. 2015, lhůta na vyjádření byla do 26. 11. 2015).

Dne 23. 11. 2015 obdržel PROP MMP od pana Petra Vacka žádost o odkoupení shora uvedené nebytové jednotky. Pan Vacek ve své žádosti upozorňuje na skutečnost, že od uzavření nájemní smlouvy investoval do nutných oprav omítek, podlahy, elektrorozvodů již téměř 65 000 Kč.

Vzhledem k chybějící hydroizolaci je však nutné omítky i podlahu opravit znovu, neboť zdi jsou nyní mokré s černou plísní, omítka odpadáva a při delších deštích stojí na podlaze i několik cm vody. Z tohoto důvodu se panu Vackovi nabídnutá cena ve výši 6 214,13 Kč/m<sup>2</sup> jeví jako nadsazená. Pan Vacek ve své žádosti rovněž upozorňuje na obdobné nebytové jednotky, které město Plzeň prodávalo za podstatně nižší cenu, než která mu byla nabídnuta. Na základě těchto všech skutečností, žádá pan Vacek o snížení nabídnuté ceny. Jako maximální a reálnou cenu pro obě strany navrhuje pan Vacek částku 4 200 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy nebytové jednotky (tj. celkem 127 444 Kč vč. adekvátního podílu na pozemcích).

*Pozn.:*

*K příkladům prodejů nebytových jednotek uvedených v žádosti pana Vacka PROP MMP uvádí, že tyto prodeje nebytových jednotek nelze cenově srovnávat s prodejem předmětné nebytové jednotky. Jsou zde uvedeny nebytové jednotky, kdy ZMP schválilo prodej nebytové jednotky za minimální cenu za m<sup>2</sup> podlahové plochy nebytové jednotky stanovenou dle „Zásad prodeje“ a Zásad II prodeje“ (tato cena je však určena jiným způsobem než minimální cena za m<sup>2</sup> podlahové plochy předmětné nebytové jednotky stanovená dle usnesení ZMP č. 455 ze dne 16. 9. 2010, kdy se nejedná o prodej dle zásad). Rovněž jsou zde uvedeny nebytové jednotky, kdy ZMP schválilo cenu dle doporučení RMO P2 – Slovany. Tyto jednotky však nelze považovat za obdobné prodeje, neboť se jedná o jednotky umístěné v 1. nadzemním podlaží a v 1. podzemním podlaží, kdy cena byla u každého podlaží rozdílná a pan Vacek ve své žádosti uvádí u těchto jednotek pouze cenu za podzemní podlaží.*

Cena obvyklá (tržní) dle znaleckého posudku ze dne 15. 2. 2016 činí 101 000 Kč.

Rada městského obvodu Plzeň 2 – Slovany (dále jen RMO P2 – Slovany) svým usnesením č. 158 ze dne 16. 9. 2015 souhlasí s přímým prodejem – viz příloha č. 2.

V budově Francouzská tř. č. or. 42, č. or. 44, je předmětná nebytová jednotka poslední jednotkou v majetku města Plzně.

V rámci prodeje bude zřízena služebnost, jejímž obsahem bude povinnost strpět umístění a umožnit přístup k hlavním uzávěrům TUV a k čistícímu kusu kanalizace (dále jen zařízení), jež se nachází v předmětné nebytové jednotce, kdy obtíženým ze služebnosti bude každý vlastník této nebytové jednotky a oprávněným ze služebnosti bude příslušné společenství vlastníků, při respektování § 1194, odst. 1) občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., ve znění příslušných změn a doplňků (zejména za účelem provozování zařízení, pravidelné revize, údržby, obnovy, odstraňování poruch či havárií).

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 10. 5. 2016 pod bodem PROP/3/C - viz příloha č. 7.

RMP na svém zasedání dne 26. 5. 2016 doporučila – viz příloha č. 8.

### **3. Předpokládaný cílový stav**

Prodej nebytové jednotky č. 1897/23 na adrese Francouzská tř. č. or. 44 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. 2017

Zodpovídá: Mgr. Bohuslava Kylarová, vedoucí PROP MMP

### **8. Dříve přijatá usnesení orgánů města**

Usnesení ZMP č. 455/2010.

### **9. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni**

Ke dni 1. 6. 2016 nemá žadatel evidovány žádné pohledávky po splatnosti vůči městu Plzeň.

### **10. Přílohy**

Příloha č. 1 – žádost vč. přílohy

Příloha č. 2 – usnesení RMO P2 – Slovany č. 158/2015

Příloha č. 3 – usnesení ZMP č. 455/2010

Příloha č. 4 – foto

Příloha č. 5 – orientační mapa

Příloha č. 6 – doporučení KNM RMP ze dne 13. 10. 2015

Příloha č. 7 – doporučení KNM RMP ze dne 10. 5. 2016

Příloha č. 8 – usnesení RMP č. 621/2016

K dispozici u předkladatele:

Znalecký posudek, nájemní smlouva, LV, materiál KNM RMP 13. 10. 2015 - bod PROP/2/C