

## Důvodová zpráva

### 1. Název problému a jeho charakteristika

Rozhodnutí o prodeji nemovitých věcí na adrese Kollárova 27, tj. pozemku parc. č. 9529/1, jehož součástí je stavba Jižní Předměstí č. p. 616, a pozemku parc. č. 9529/2, jehož součástí je stavba bez čp/če, k. ú. Plzeň.

### 2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Dům Kollárova 27 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 nemovitých věcí na základě směnné smlouvy zavkladované pod č.j. V13-3430/97. Právní účinky vkladu vznikly dnem 9. 10. 1997. Správcem nemovité věci je Obytná zóna Sylván a.s.

PROP MMP zaevidoval již dvě žádosti (ze dne 27. 2. 2015 a 25. 11. 2015) o koupi pana Xhafera Syly, vlastníka sousedního domu Kollárova 29, který nabízí kupní cenu ve výši 2 500 000 Kč. Má v úmyslu nemovitou věc zrekonstruovat a přispět tak k celkovému zvelebení lokality.

Dne 17. 2. 2016 byla zaevidována žádost pana Stanislava Achace, bytem U Cvičiště 8, Plzeň, který předpokládá provedení rekonstrukce objektu do 4 let od koupě nemovitých věcí. V případě nevyhovujícího statického posudku by provedl demolici na vlastní náklady a nová výstavba by byla konzultována s ÚKRMP a Stavebním úřadem. Žadatel též uvádí, že v případě schválení prodeje do jeho vlastnictví, uhradí daň z nabytí nemovitých věcí.

Popis domu:

Počet podlaží: 1 podzemní podlaží a 2 nadzemní podlaží

Počet bytů: 2

4+1 o výměře 116,65 m<sup>2</sup>, kvalita snižená – volný, havarijný stav

2+1 o výměře 68,03 m<sup>2</sup>, kvalita snižená – volný, havarijný stav

Počet nebytových prostorů: 1 o výměře 142,68 m<sup>2</sup> (dílna) – volný, havarijný stav

3 garáže – volné, havarijný stav

Technický stav domu:

Jedná se o řadový dům ve staré zástavbě. Dům je ve velmi špatném stavebně technickém stavu. Střecha je sedlová, krytinu tvoří pálené tašky bobrovky. Střecha i krov jsou v dobrém stavu. Na základech objektu je patrná postupující vlhkost, projevující se v opadávání omítek a vypadávání cihelného zdiva. Okna jsou původní, dřevěná vyplněná bedněním. Vstup do domu je přes průjezd, uzavřený dvoukřídlými plechovými vraty. Vrata jsou v dobrém stavu. Průjezdem je přístupný dvůr, ze dvora je průjezd volně přístupný. Vchodové dveře z průjezdu do domu chybí. Povrch dvora je nezpevněný, vyrůstá zde zmeř náletových stromů a keřů. V pravé části dvora je hromada sutí. Na dvoře se nacházejí dvě řadové garáže - bez dveří, propadlá střešní krytina. Vnitřní omítky trpí spodní vlhkostí. Z Kollárovy ul. je přístup do další garáže, uzavřené plechovými vraty. Na garáže navazuje dvoupodlažní zděný objekt, rovněž v havarijním stavu. Vnitřek budovy je v naprosto dezolátním stavu a s velmi velkým nepořádkem. Část vnitřních omítek je okopána až na cihlu. Chybí značná část elektroinstalace a vnitřní rozvody topení. Pohyb po některých konstrukcích v domě je nebezpečný. Přístup do suterénu je zatarasen starým nábytkem. Půdní prostory jsou prázdné.

Rok	Příjem z nájmu	Náklady na opravy a údržbu
2012	0 Kč	19 590,36 Kč
2013	0 Kč	1 754,10 Kč
2014	0 Kč	0 Kč
2015	0 Kč	605,00 Kč

Kanalizační přípojka je v délce 6,5 m od paty domu k hlavnímu řadu, vodovodní přípojka je v délce 3,7 m od paty domu k hlavnímu řadu.

TÚ MMP stanoviskem ze dne 6. 4. 2016 souhlasí s prodejem nemovitých věcí včetně kanalizační a vodovodní přípojky. Objekt Kollárova 27 stavbou komunikace I/27 dotčen nebude. Z důvodu zasažení hlukem z navrhované komunikace není možné objekt využívat pro bytové účely.

Nemovitosti jsou napojeny na veřejný vodovod a kanalizaci. Vodovodní a kanalizační přípojky musí být rovněž předmětem prodeje.

Na pozemcích parc. č. 9529/1 v k. ú. Plzeň, jehož součástí je stavba č. p. 616 a parc. č. 9529/2 v k. ú. Plzeň, jehož součástí je stavba garáže nám v posledních 5 letech není známo vydání rozhodnutí stavebního úřadu za účelem zahájení výstavby ani zahájení užívání.

Není nám známo, že by došlo k vynaložení nákladů, které by vedly ke zhodnocení nemovitých věcí na pozemcích parc. č. 9529/1 v k. ú. Plzeň, jehož součástí je stavba č. p. 616 a parc. č. 9529/2 v k. ú. Plzeň.

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

RMO Plzeň 3 usnesením č. 292 ze dne 31. 8. 2015 nesouhlasí s přímým prodejem nemovitých věcí panu Xhaferu Sylovi, ale souhlasí s prodejem dle Řádu městské soutěže.

Cena nemovité věci v místě a čase obvyklá dle znaleckého posudku pana Ing. Vladimíra Nováčka ze dne 24. 2. 2016 činí 1 285 000 Kč.

Průkaz energetické náročnosti budovy se nevyžaduje, protože budova nesplňuje podmínky funkční budovy ve smyslu §2 odst. 1 písm. p) zákona č. 406/2000 Sb. Povinnost PENB bude dopadat na vlastníka budovy po provedení rekonstrukce.

KNM RMP na jednání dne 10. 5. 2016 z předložených variant doporučila RMP souhlasit s přímým prodejem panu Xhaferu Sylovi – viz příloha č. 10.

RMP dne 26. 5. 2016 souhlasila s prodejem – viz příloha č. 11.

### **3. Předpokládaný cílový stav**

Prodej nemovitých věcí na adrese Kollárova 27, tj. pozemku parc. č. 9529/1, jehož součástí je stavba Jižní Předměstí č. p. 616, a pozemku parc. č. 9529/2, jehož součástí je stavba bez čp/če, k. ú. Plzeň.

### **4. Navrhované varianty řešení**

Viz návrh usnesení.

## **5. Doporučená varianta řešení**

Viz návrh usnesení.

## **6. Finanční nároky řešení a možnosti finančního krytí**

V případě prodeje dle Řádu městské soutěže vzniknou náklady spojené s vyhlášením soutěže (náklady na inzerci).

## **7. Návrh termínů realizace a určení zodpovědných pracovníků**

Termín: Zajistit prodej do 31. 12. 2017.

Zodpovídá: Mgr. Bohuslava Kylarová, vedoucí PROP MMP

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

Usnesení RMO Plzeň 3 č. 292 ze dne 31. 8. 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. 624 ze dne 26. 5. 2016.

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

Nejsou.

## **10. Přílohy**

Příloha č. 1 – žádosti

Příloha č. 2 – stanovisko TÚ

Příloha č. 3 – stanovisko RMO Plzeň 3

Příloha č. 4 – foto

Příloha č. 5 – územní plán

Příloha č. 6 – snímek ze studie silnice I/27

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 ze dne 26. 5. 2016

Přílohy k dispozici u předkladatele: znalecký posudek