

Důvodová zpráva

1. Název problému a jeho charakteristika

Rozhodnutí o prodeji nemovitých věcí na adrese Úslavská 29 v Plzni.

2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Dům Úslavská 29 je zařazený do skupiny 2 Seznamu Bytové politiky města Plzně (domy vhodné pro další nakládání – prodej či směnu).

V domě jsou 4 byty a 2 nebytové prostory, z toho jsou pronajaty pouze 2 byty a 1 nebytový prostor.

Město Plzeň se stalo vlastníkem nemovitých věcí na adrese Úslavská 29, tj. pozemku parc. č. 1412 o výměře 157 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Východní Předměstí č. p. 658, bydlení, k. ú. Plzeň, na základě §3 zák. č. 172/1991 Sb. Správcem nemovité věci je Obytná zóna Sylván a.s.

Popis domu:

Počet podlaží: 4 z toho 3 nadzemní a 1 podzemní

Počet bytů: 4

1+1 o výměře 47,26 m², kvalita standardní, volný

1+1 o výměře 46,04 m², kvalita standardní, volný

1+1 o výměře 48,97 m², kvalita standardní, nájem na dobu určitou s 6 měsíční prodlouženou lhůtou

1+1 o výměře 46,90 m², kvalita standardní, nájem na dobu určitou s 6 měsíční prodlouženou lhůtou

Počet nebytových prostorů: 2 (o výměře 23 m² – volný, o výměře 45,51 m² - pronajatý obč. sdružení Tak pojd' s náma)

Technický stav domu:

Jedná se o cihlový dům se sedlovou střechou a vápenocementovou fasádou. Byty a nebytový prostor jsou vytápěny pomocí plynových kamen waw. Ohřev vody je buď elektrickými bojlermi nebo karmou. Vstup do domu je pomocí původních dvoukřídlých dřevěných dveří. Okna jsou původní dřevěná ve velmi špatném technickém stavu. Objekt je celkově ve špatném technickém stavu a potřebuje nutnou rekonstrukci (výměna oken, oprava střešní konstrukce, oprava přední a zadní strany fasády, výměna vodovodních a kanalizačních stoupaček).

Rok	Příjem z nájmu	Náklady na opravy a údržbu
2012	136 546 Kč	146 545,36 Kč
2013	134 919 Kč	32 487,97 Kč
2014	128 757 Kč	158 879,11 Kč
2015	120 776 Kč	103 882,15 Kč

Kanalizační přípojka je v délce 8,7 m od paty domu k hlavnímu řadu, vodovodní přípojka je v délce 11,5 m od paty domu k hlavnímu řadu.

Dne 30. 9. 2015 obdržel PROP MMP žádost BYT MMP, na které je uveden seznam domů pro přednostní prodej, mezi nimiž je též Úslavská 29.

TÚ MMP stanoviskem ze dne 13. 5. 2016 souhlasí s prodejem nemovitých věcí na adrese Úslavská 29 včetně kanalizační a vodovodní přípojky.

Objekt je celkově ve špatném technickém stavu. Vyžaduje nutnou rekonstrukci. V dobrém stavu nejsou ani byty v domě, o něž mezi žadateli o nájemní byty není zájem.

Rozpočet na další období s finančními prostředky na rekonstrukci objektu nekalkuluje, náklady na správu a údržbu zatěžují stávající rozpočet.

Z pohledu zákona o DPH bude prodej pozemku osvobozen od DPH ve smyslu § 56 zákona č. 235/2004 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

RMO Plzeň 2 - Slovany usnesením č. 90/216 ze dne 15. 6. 2016 souhlasí s prodejem nemovitých věcí na adrese Úslavská 29 dle Řádu městské soutěže.

Cena nemovité věci v místě a čase obvyklá dle znaleckého posudku paní Renáty Havířové ze dne 29. 6. 2016 činí 4 380 000 Kč (platnost posudku je 1 rok, tj. do 29. 6. 2017).

PENB je uložen u správce.

KNM RMP dne 13. 9. 2016 doporučila prodej nemovitých věcí s tím, aby byla prověřena možnost prodeje části sousedního pozemku parc. č. 1411, k. ú. Plzeň, pro zajištění možnosti parkování.

K pozemku parc. č. 1411, k. ú. Plzeň uvádíme, že TÚ MMP ve svém stanovisku ze dne 16. 12. 2016 nesouhlasí s prodejem části pozemku parc. č. 1411, k. ú. Plzeň za účelem parkování pro Úslavskou 29. V roce 2007 byly ÚKRMP zpracovány „Základní regulační podmínky pro zástavbu proluky Rubešova 32, pozemek parc. č. 1411, k. ú. Plzeň“, které posuzovaný pozemek vyhodnotily jako částečně zastavitelný jako doplnění proluky v Rubešově ulice. Vyčlenění části pozemku pro parkování domu Úslavská 29 by toto zastavění i do budoucna znemožnilo. Přístup by musel být vzhledem k místním poměrům právě z Rubešovy ulice.

Poznámka: V roce 2005 byla na základě výběrového řízení, realizovaného MO Plzeň 2 – Slovany, uzavřena nájemní smlouva a Smlouva o budoucí smlouvě kupní na budoucí prodej pozemku parc. č. 1411, k. ú. Plzeň, se společností SLÁDEK – STAVBY, s.r.o., IČO 26326515, U Torovky 492, Tlučná (na výstavbu bytového domu). Usnesením ZMP č. 437 ze dne 6. 9. 2007 bylo na žádost společnosti SLÁDEK – STAVBY, s.r.o, schváleno uzavření dohody o zrušení této smlouvy.

RMP dne 19. 1. 2017 souhlasila s prodejem – viz příloha č. 10.

3. Předpokládaný cílový stav

Prodej nemovitých věcí na adrese Úslavská 29 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

Termín: Zajistit prodej do 31. 5. 2018.

Zodpovídá: Mgr. Bohuslava Kylarová, vedoucí PROP MMP

8. Dříve přijatá usnesení orgánů města

Usnesení RMO Plzeň 2 - Slovany č. 90/216 ze dne 15. 6. 2016.
RMP č. 47 ze dne 19. 1. 2017.

9. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni

Nejsou.

10. Přílohy

- Příloha č. 1 – žádost BYT MMP
- Příloha č. 2 – stanoviska TÚ MMP
- Příloha č. 3 – stanovisko RMO Plzeň 2 - Slovany
- Příloha č. 4 – foto
- Příloha č. 5 – územní plán
- Příloha č. 6 – letecký snímek
- Příloha č. 7 – orientační mapa
- Příloha č. 8 – katastrální mapa
- Příloha č. 9 – doporučení KNM RMP
- Příloha č. 10 – usnesení RMP

Přílohy k dispozici u předkladatele: znalecký posudek