

DŮVODOVÁ ZPRÁVA

1. Název problému a jeho charakteristika

Projednáni žádostí o přímý prodej volné nebytové jednotky č. 1709/25 na adrese Toužimská č. or. 5 v Plzni.

2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Zastupitelstvo města Plzně svým usnesením č. 308 ze dne 17. 6. 2004 schválilo k prodeji budovu č. p. 1709, č. p. 1708 v Plzni, Toužimská č. or. 5, č. or. 7, s pozemky parc. č. 3771, parc. č. 3772 v k. ú. Bolevec. Budova byla prodávána podle zákona č. 72/1994 Sb. v platném znění a dle „Zásad II prodeje...“

V suterénu domu č. p. 1709 se nachází nebytová jednotka č. 1709/25 o celkové podlahové ploše 21,62 m². Nebytová jednotka se sestává z jedné místnosti.

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

Dle „Zásad II prodeje...“ jsou volné nebytové jednotky určeny k prodeji dle Řádu městské soutěže – obálkovou metodou pro neurčitý okruh zájemců. Vyvolávací cena je stanovena ve výši 70 % z průměru tržních cen realizovaných prodejů nebytových jednotek odpovídajících výměr podlahových ploch za období 6 měsíců předcházejících termínu vyhlášení městské soutěže.

Ke dni zpracování této zprávy nebyla prodána dle Řádu městské soutěže v předcházejícím období 6 měsíců žádná nebytová jednotka s odpovídající výměrou podlahové plochy. Vyvolávací cenu tak můžeme stanovit z prodeje nebytové jednotky s odpovídající podlahovou plochou, který se však uskutečnil v roce 2014, tj. v nejbližším předcházejícím období. Vyvolávací cena by ke dni zpracování této zprávy byla stanovena ve výši 2 910 Kč/m² podlahové plochy nebytové jednotky, tj. celkem 63 346 Kč, vč. adekvátního spoluvlastnického podílu ke společným částem předmětného domu a k souvisejícím pozemkům.

Dle „Zásad II prodeje...“ je minimální cena za m² podlahové plochy nebytové jednotky v předmětném domě stanovena ve výši dvojnásobku ceny základní (2 x 1 850), tj. 3 700 Kč, a dvojnásobku ceny nákladové (2 x 223,73), tj. 447,46 Kč. Celková minimální cena činí 4 147,46 Kč/m² podlahové plochy nebytové jednotky, tj. celkem 90 100 Kč, vč. adekvátního spoluvlastnického podílu ke společným částem předmětného domu a k souvisejícím pozemkům.

Dne 15. 9. 2016 obdržel Odbor příjmů z pohledávek a prodeje MMP (dále jen PROP MMP) od společnosti ITexpres s.r.o. žádost o odkoupení shora uvedené volné nebytové jednotky. Společnost ITexpres s.r.o. by chtěla předmětnou nebytovou jednotku využívat pro uskladnění svých elektronických zařízení a za její odkoupení nabídla částku 50 000 Kč.

Rada městského obvodu Plzeň 1 (dále jen RMO P1) svým usnesením č. 430 ze dne 7. 12. 2016 nesouhlasí s přímým prodejem a souhlasí s prodejem formou městské soutěže – viz příloha č. 2.

Cena obvyklá (tržní) dle znaleckého posudku ze dne 4. 2. 2017 činí 90 800 Kč.

Společnost ITexpres s.r.o. celou záležitost přehodnotila a akceptuje výše uvedenou cenu obvyklou (tržní) dle znaleckého posudku – viz příloha č. 3.

Město Plzeň nemá z předmětné nebytové jednotky žádný příjem, naopak přispívá do fondu oprav částkou ve výši 875 Kč/měsíc (tj. 10 500 Kč/rok). Tato částka může být v budoucnu zvyšována v souvislosti s případnými rozsáhlejšími opravami společných částí domu.

V budově Toužimská č. or. 5, č. or. 7, je předmětná nebytová jednotka poslední jednotkou v majetku města Plzně.

Přehled přímých prodejů volných nebytových jednotek – viz příloha č. 4.

V roce 2009 požádal o přímý prodej předmětné nebytové jednotky pan Zdeněk Demčák, bytem Rabštejská č. or. 19, Plzeň. Za odkoupení nebytové jednotky nabízel nejprve částku 83 000 Kč, posléze 90 000 Kč. V této souvislosti schválilo Zastupitelstvo města Plzně usnesením č. 436 ze dne 18. 6. 2009 vyhlášení městské soutěže na prodej předmětné nebytové jednotky s vyvolávací cenou stanovenou dle „Zásad II prodeje...“ Nebytová jednotka byla dne 16. 12. 2009 nabízena k prodeji městskou soutěží s vyvolávací cenou ve výši 8 771 Kč/m² podlahové plochy nebytové jednotky, tj. celkem 190 061 Kč, vč. adekvátního spoluvlastnického podílu ke společným částem předmětného domu a k souvisejícím pozemkům. Do městské soutěže se nepřihlásil žádný zájemce.

V srpnu 2013 oslovil PROP MMP Společenství pro dům Toužimská 5, 7 v Plzni, zda má zájem předmětnou nebytovou jednotku odkoupit do svého vlastnictví s tím, že mu byla sdělena min. cena 4 147,46 Kč/m² podlahové plochy nebytové jednotky dle „Zásad II prodeje...“. Společenství vlastníků však tehdy o odkoupení nebytové jednotky neprojevovalo zájem.

Dne 17. 5. 2017 obdržel PROP MMP od Společenství pro dům Toužimská 5, 7 v Plzni žádost o odkoupení předmětné nebytové jednotky za cenu obvyklou (tržní) ve výši 90 800 Kč dle znaleckého posudku. Společenství vlastníků by chtělo předmětnou nebytovou jednotku využívat pro svoje potřeby.

V případě prodeje nebytové jednotky vč. příslušných podílů společnosti ITexpres s.r.o. nebo městskou soutěží, bude zřízena k předmětu prodeje služebnost ve prospěch Společenství pro dům Toužimská 5, 7 v Plzni, IČ 75059568, se sídlem Toužimská 1708/7, Plzeň, jejímž obsahem bude povinnost strpět umístění a umožnit přístup k stupačkovým uzávěrům topení, jež se nachází v předmětné nebytové jednotce. Povinným ze služebnosti bude každý vlastník předmětu prodeje a oprávněným ze služebnosti bude výše uvedené společenství vlastníků. Služebnost bude zřízena bezúplatně a na dobu neurčitou.

Materiál byl zkoumán z pohledu DPH a prodej nemovité věci bude osvobozen od DPH ve smyslu § 56 zákona č. 235/2004 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

V KNM RMP byl materiál projednán dne 13. 6. 2017 pod bodem PROP/1/C (viz příloha č. 9).

RMP na svém zasedání dne 10. 8. 2017 doporučila – viz příloha č. 10.

3. Předpokládaný cílový stav

Prodej volné nebytové jednotky č. 1709/25 na adrese Toužimská č. or. 5 v Plzni.

4. Navrhované varianty řešení

Viz návrh usnesení.

5. Doporučená varianta řešení

Viz návrh usnesení.

6. Finanční nároky řešení a možnosti finančního krytí

Spojené s případným vyhlášením městské soutěže.

7. Návrh termínů realizace a určení zodpovědných pracovníků

Termín: 31. 12. 2020

Zodpovídá: Mgr. Bohuslava Kylarová, vedoucí PROP MMP

8. Dříve přijatá usnesení orgánů města

„Zásady II prodeje...“, usnesení ZMP č. 308 ze dne 17. 6. 2004, usnesení RMP č. 863 ze dne 4. 6. 2009, usnesení ZMP č. 436 ze dne 18. 6. 2009, usnesení RMP č. 827 ze dne 10. 8. 2017.

9. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni

Ke dni 11. 8. 2017 nemají žadatelé evidovány žádné pohledávky po splatnosti vůči městu Plzeň.

10. Přílohy

Příloha č. 1 – žádosti

Příloha č. 2 – usnesení RMO P1 č. 430 ze dne 7. 12. 2016

Příloha č. 3 – akceptace ceny obvyklé

Příloha č. 4 – přehled přímých prodejů volných nebytových jednotek

Příloha č. 5 – usnesení RMP č. 863 ze dne 4. 6. 2009

Příloha č. 6 – usnesení ZMP č. 436 ze dne 18. 6. 2009

Příloha č. 7 – foto

Příloha č. 8 – orientační mapa

Příloha č. 9 – doporučení KNM RMP ze dne 13. 6. 2017

Příloha č. 10 – usnesení RMP č. 827/2017

K dispozici u předkladatele:

Znalecký posudek, usnesení ZMP schvalující dům k prodeji, LV