

Důvodová zpráva

1. Název problému a jeho charakteristika

Rozdělení vlastnického práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám, prodej bloku „E“ Severní Předměstí č. p. 1158, Slupská 5, č. p. 1159, Brněnská 48, v lokalitě Plzeň – Sylván, po jednotkách.

2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Usnesením ZMP č. 195 ze dne 20. 4. 2017 byl schválen záměr města prodat bytové a nebytové jednotky nacházející se v lokalitě Sylván, Plzeň, mimo jiné i v bloku „E“ (celkem 38 bytů, z toho na adrese Severní Předměstí č. p. 1158, Slupská 5, je 22 bytů a na adrese Severní Předměstí č. p. 1159, Brněnská 48, je 16 bytů).

Prodej bytů v tomto bloku je zařazen do I. etapy prodeje jednotek v této lokalitě. Dále bylo citovaným usnesením schváleno znění „Zásad prodeje jednotek v lokalitě Sylván z majetku města Plzně“ (dále jen „Zásady“).

Stanovisko ORP MMP:

ORP MMP svým stanoviskem ze dne 26. 7. 2017 souhlasí s prodejem bloku „E“, který se skládá z objektu bytového domu na pozemku parc. č. 11102/619 a objektu bytového domu na pozemku parc. č. 11102/618 a objektu podzemních garáží na pozemku parc. č. 11102/625, vše k. ú. Plzeň (jedná se o objekty starší pěti let), za podmínky, že součástí prodeje budou i nově vzniklé pozemky parc. č. 14430/256, parc. č. 14430/257 parc. č. 14430/273, vše v k. ú. Plzeň, které jsou zastavěnými pozemky pod vjezdy do garáží, opěrnými zdmi, vchody se schodištěm, nájezdovou rampou, okapovými chodníky, přístupovým chodníkem k domu.

Dle současného stavu vedeného v KN se jedná o budovu Severní Předměstí č. p. 1158, Severní Předměstí č. p. 1159, která je součástí pozemku p. č. 11102/619, k. ú. Plzeň (pozn. Pozemky parc. č. 11102/618, parc. č. 11102/619 a parc. č. 11102/625 byly sloučeny do jednoho pozemku parc. č. 11102/619 o celkové výměře 1077 m²).

Na základě doporučení ORP byl prověřen průběh veřejného osvětlení na prodáváných pozemcích a s ohledem na zjištění není třeba řešit zatížení pozemků připravených k prodeji spolu s bytovým domem věcným břemenem. Na přilehlých městských pozemcích se nacházejí prvky (např. poštovní schránky), které budou součástí prohlášení vlastníka pro rozdělení domu na byty a následně prodány společně s byty, ale pozemky zůstanou ve vlastnictví města Plzně. Užívání částí městských pozemků pod těmito prvky bude následně řešeno smlouvou o výpůjčce se společenstvím vlastníků, jakmile tento subjekt jako právnická osoba vznikne.

Popis objektu - blok E:

část bytového domu č. p. 1158, Slupská 5 (původní označení dle Kolaudačního rozhodnutí - blok E1)

- vjezd do garáží se stříškou, opěrné stěny, hlavní vchod se schodištěm a nájezdovou rampou se stříškou, okapové chodníky, poštovní schránky,

část bytového domu č. p. 1159, Brněnská 48 (původní označení dle Kolaudačního rozhodnutí - blok „E2“)

- přilehlý přístupový chodník ze zámkové dlažby včetně schodů k domu a výměníku, poštovní schránky, okapové chodníky,

část podzemních garáží, se zastřešením tvořící zatravněný vnitroblok, společný pro oba vchody, s pískovištěm, na které je přístup z obou domů a předzahrádky.

Dle doporučení ORP budou terasy (dvě zapuštěné pod lodžiemi, jedna vystupující pod balkonem) řešeny standardně v rámci prohlášení vlastníka jako společný prostor k výhradnímu užívání vlastníka příslušné bytové jednotky (podobně jako lodžie a balkóny), dále k jednotce patří i právo výlučného užívání garážového stání.

Výměníky tepla:

Součástí každého bloku je výměník tepla. Prostor výměníku je nedílnou společnou částí domu. Veškeré technologie výměníků včetně zařízení jsou majetkem společnosti Plzeňská teplárenská, a.s., vztahy k této technologii jsou řešeny v rámci prohlášení vlastníka.

Kryty CO:

V objektu „E“ má OKŘ MMP (na základě zákona č. 239/2000 Sb. a vyhlášky č. 380/2002 Sb.) zpracovanou dokumentaci improvizovaného krytu CO. Jedná se o dokumentaci vytipovaných suterénních prostor, které by po drobných úpravách a v případě „mimořádné“ události mohly sloužit jako prostory improvizovaného ukrytí. Pro budoucí vlastníky se jedná o informativní záležitost a existence prostoru pro improvizovaný kryt nemá charakter věcného břemene. Tato skutečnost bude rovněž promítnuta do prohlášení vlastníka.

Nemovitost je napojena na veřejný vodovod a kanalizaci. Vodovodní a kanalizační přípojky musí být rovněž předmětem prodeje.

Informace o přípojkách:

Bytový dům „E“	Brněnská 48	Slupská 5
vodovodní příp.	7 m	7 m
plynová příp.	5 m	6 m
kanalizační příp.	15 m	17 m

ORP MMP není známo, že by na blok „E“ bylo v posledních 5 letech vydáno rozhodnutí stavebního úřadu za účelem zahájení výstavby ani zahájení užívání.

ORP MMP není dále známo, že by došlo k vynaložení nákladů, které by vedly ke zhodnocení bloku „E“.

Bylo požádáno o stanovisko MO Plzeň 1, k dispozici je zatím zápis z majetkové komise ze dne 11. 9. 2017 – viz příloha.

V souladu se stanoviskem Ministerstva vnitra ČR Č. j. MV- 67184-2/ODK-2017 ze dne 26. 5. 2017 budou o přeměně vlastnického práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám rozhodovat orgány města Plzně.

Za účelem prodeje jednotlivých jednotek bylo zpracováno Prohlášení o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám (dříve prohlášení vlastníka), dle § 1166 z. č. 89/2012 Sb. a nařízení vlády č. 366/2013 Sb. – viz příloha.

Popis výpočtu sjednané kupní ceny bytové jednotky, zápočtu a vratek:

Stanovení kupní ceny bytové jednotky vychází z bodu 2. schválených Zásad.

Sjednaná kupní cena bytové jednotky (v tabulce sloupec C) bude vypočtena takto:

pořizovací cena bytu + další náklady pronajímatele spojené s pořízením bytu (úroky z úvěru) – (minus) dotace na výstavbu bytu + náklady na výstavbu garážových stání

- (minus) slevy:
 - a) bonus (úhrn částek uhrazeného měsíčního nájemného za užívání bytu sníženého o poplatek za správu bytu, poměrné náklady na pojištění a příspěvek do Fondu oprav Sylván) maximálně do takto vypočtené částky: pořizovací cena bytu + další náklady pronajímatele spojené s pořízením bytu – (minus) dotace na výstavbu bytu,
 - b) spotřebované nebo uhrazené nájemné za užívání garážového stání, maximálně však do výše nákladů na výstavbu garážového stání
- (zohledněno již ve sloupci A uvedené tabulky, bonus a spotřebované/uhrazené nájemné jsou vyčísleny za období do 31. 8. 2017).

+ sjednaná kupní cena podílu na pozemku, jehož součástí je stavba (v tabulce sloupec B).

V případě uzavření kupní smlouvy budou na sjednanou kupní cenu bytové jednotky započteny tyto částky:

- a) rozdíl mezi předplaceným a spotřebovaným nájemným za užívání garážového stání (v tabulce sloupec E)
- b) finanční jistota složená nájemcem včetně připsaných úroků, resp. její část (v tabulce sloupec F)

Po uzavření kupní smlouvy budou kupujícímu bytové jednotky vráceny tyto částky:

- a) Bonus uhrazený v období počínaje měsícem, ve kterém byla vyčíslena výše sjednané kupní ceny bytové jednotky pro předložení ke schválení v ZMP (tj. bonus uhrazený v období od 1. září 2017), maximálně však do výše rozdílu mezi Pořizovací cenou bytu plus Další náklady pronajímatele spojené s pořízením bytu minus Dotace na výstavbu bytu a Bonusem zohledněným ve sjednané kupní ceně bytové jednotky,
- b) nájemné za užívání garážového stání uhrazené v období počínaje měsícem, ve kterém byla vyčíslena výše sjednané kupní ceny bytové jednotky pro předložení ke schválení v ZMP (tj. nájemné uhrazené v období od 1. září 2017), maximálně však do výše rozdílu mezi náklady na výstavbu garážového stání a uhrazeným nájemným za užívání garážového stání zohledněného ve sjednané kupní ceně (týká se případů, kdy nebylo složeno předplacené nájemné za GS – zejména u bytů zvláštního určení).

Uvedené vratky budou realizovány prostřednictvím rozpočtu BYT - správa domů Sylván.

Předmětné bytové domy byly vystavěny s využitím dotací z prostředků Ministerstva pro místní rozvoj ČR a Státního fondu rozvoje bydlení, jejichž cílem bylo naplňování veřejného zájmu státu v oblasti bydlení. Výchozím pro stanovení kupní ceny jsou ujednání v nájemních smlouvách, uzavřených po dokončení výstavby, sjednaná pro případ prodeje bytových jednotek po uplynutí 20 let nájemního vztahu k bytu, modifikovaná s ohledem na změnu vázací doby platnosti podmínek pro nakládání s byty postavenými s využitím dotací v Zásadách prodeje jednotek v lokalitě Sylván z majetku města Plzně, které byly schváleny usnesením ZMP č. 195 ze dne 20. 4. 2017.

Výpočet sjednaných kupních cen (vyjma cen za pozemek) vč. výpočtu částek k započtení a vrácení byl zpracován Bytovým odborem MMP.

blok E1 – Slupská 5

označení sloupce	A	B	C	D	E	F	G	H
č. BJ	sjednaná KC BJ (bez pozemku) v Kč po odečtení slev*	sjednaná KC podílu na pozemku v Kč	sjednaná KC BJ (s pozemkem) v Kč	složená finanční jistota vč. úroků **	zápočet		doplatek sjednané KC (zaokr. na celé koruny)	vratka části finanční jistoty vč. úroků mimo rozpočet
					rozdíl mezi předplaceným a spotřebovaným nájemným za užívání GS***	započítávaná finanční jistota vč. úroků v Kč (resp. její část)		
			A+B				C-E-F	D-F
1158/1	536 837,51	1 170,00	538 007,51	71 364,12	96 250,00	71 364,12	370 393	0,00
1158/2	140 242,04	1 010,00	141 252,04	67 916,57		67 916,57	73 335	0,00
1158/3	129 698,16	1 450,00	131 148,16	101 006,37	43 750,00	87 398,16	0	13 608,21
1158/4	117 368,96	1 396,00	118 764,96	96 357,71	42 500,00	76 264,96	0	20 092,75
1158/5	669 386,34	1 418,00	670 804,34	77 166,53	104 375,00	77 166,53	489 263	0,00
1158/6	152 597,27	1 170,00	153 767,27	79 944,62	42 500,00	79 944,62	31 323	0,00
1158/7	116 585,82	1 018,00	117 603,82	68 445,21		68 445,21	49 159	0,00
1158/8	174 303,14	1 384,00	175 687,14	94 845,74	42 500,00	94 845,74	38 341	0,00
1158/9	152 797,77	1 330,00	154 127,77	91 731,21	43 125,00	91 731,21	19 272	0,00
1158/10	195 717,42	1 632,00	197 349,42	111 481,61	42 500,00	111 481,61	43 368	0,00
1158/11	112 235,45	1 172,00	113 407,45	79 972,78		79 972,78	33 435	0,00
1158/12	108 624,97	1 022,00	109 646,97	68 855,70		68 855,70	40 791	0,00
1158/13	119 339,72	1 358,00	120 697,72	94 751,97		94 751,97	25 946	0,00
1158/14	130 797,77	1 334,00	132 131,77	91 311,75		91 311,75	40 820	0,00
1158/15	214 416,20	1 624,00	216 040,20	110 309,91	45 625,00	110 309,91	60 105	0,00
1158/16	109 452,10	1 164,00	110 616,10	79 690,09		79 690,09	30 926	0,00
1158/17	239 987,28	1 014,00	241 001,28	64 697,05		64 697,05	176 304	0,00
1158/18	122 264,56	1 354,00	123 618,56	94 245,11		94 245,11	29 373	0,00
1158/19	196 749,59	1 320,00	198 069,59	91 002,34		91 002,34	107 067	0,00
1158/20	851 389,70	1 620,00	853 009,70	97 114,13	115 000,00	97 114,13	640 896	0,00
1158/21	216 287,63	1 600,00	217 887,63	109 421,20	41 875,00	109 421,20	66 591	0,00
1158/22	500 745,79	2 536,00	503 281,79	173 002,58	41 875,00	173 002,58	288 404	0,00
celkem	5 307 825,22	30 096,00	5 337 921,22	2 014 634,30	701 875,00	1 980 933,34	2 655 113	33 700,96

blok E2 – Brněnská 48

označení sloupce	A	B	C	D	E	F	G	H
č. BJ	sjednaná KC BJ (bez pozemku) v Kč po odečtení slev*	sjednaná KC podílu na pozemku v Kč	sjednaná KC BJ (s pozemkem) v Kč	složená finanční jistota vč. úroků **	zápočet		doplatek sjednané KC (zaokr. na celé koruny)	vratka části finanční jistoty vč. úroků mimo rozpočet
					rozdíl mezi předplaceným a spotřebovaným nájemným za užívání GS***	započítávaná finanční jistota vč. úroků v Kč (resp. její část)		
			A+B				C-E-F	D-F

1159/1	202 210,51	2 136,00	204 346,51	183 750,61	43 125,00	161 221,51	0	22 529,10
1159/2	442 461,22	1 338,00	443 799,22	102 441,61	79 375,00	102 441,61	261 983	0,00
1159/3	579 380,67	1 350,00	580 730,67				580 731	0,00
1159/4	218 440,41	1 778,00	220 218,41	151 962,19	43 125,00	151 962,19	25 131	0,00
1159/5	1 121 791,04	2 176,00	1 123 967,04	163 189,25	118 125,00	163 189,25	842 653	0,00
1159/6	204 010,80	1 280,00	205 290,80	105 525,62	42 500,00	105 525,62	57 265	0,00
1159/7	594 734,03	1 276,00	596 010,03				596 010	0,00
1159/8	207 469,22	1 770,00	209 239,22	152 291,99	42 500,00	152 291,99	14 447	0,00
1159/9	236 853,98	2 170,00	239 023,98	187 411,61	42 500,00	187 411,61	9 112	0,00
1159/10	430 205,26	1 280,00	431 485,26	98 084,95	75 000,00	98 084,95	258 400	0,00
1159/11	455 175,06	1 278,00	456 453,06				456 453	0,00
1159/12	211 726,45	1 780,00	213 506,45	152 182,73	42 500,00	152 182,73	18 824	0,00
1159/13	231 498,95	2 176,00	233 674,95	187 695,24	42 500,00	187 695,24	3 480	0,00
1159/14	308 632,28	1 278,00	309 910,28	105 533,19	150 000,00	105 533,19	54 377	0,00
1159/15	610 735,15	1 276,00	612 011,15				612 011	0,00
1159/16	214 564,59	1 780,00	216 344,59	152 528,44	42 500,00	152 528,44	21 316	0,00
celkem	6 269 889,61	26 122,00	6 296 011,61	1 742 597,43	763 750,00	1 720 068,33	3 812 193	22 529,10

Pozn.

- * PC bytu plus další náklady pronajímatele spojené s pořízením bytu (úroky z úvěru) mínus dotace na výstavbu bytu plus náklady na výstavbu GS mínus slevy - vyčíslená k datu 31. 8. 2017
- ** finanční jistota složená nájemcem vč. zhodnocení, tj. připsaných úroků vyčíslených k poslednímu dni roku předcházejícího roku schválení prodeje bytů v daném bloku, částka není vyplněna v případě, kdy se jedná o BZU
- *** částka není vyplněna v případech, kdy k jednotce nenáleží GS nebo v případech, kdy nebylo předplaceno nájemné za GS
- BJ bytová jednotka
- KC kupní cena
- GS garážové stání
- PC pořizovací cena
- BZU byt zvláštního určení

Vzhledem k tomu, že prodej jednotek je možné zahájit v případě vyslovení zájmu o koupi ze strany nájemců nejméně 60 % bytových jednotek v bloku, nelze přesně určit celkový příjem z prodeje jednotek za tento blok.

Očekávaný příjem z prodeje jednotky odpovídá částce uvedené ve sloupci C výše uvedené tabulky, v případě jednotek s předplaceným nájemným za GS snižené o nájemné za GS spotřebované za období od 1. září 2017 do skončení povinnosti nájemce hradit nájemné za GS.

Prodej nebytové jednotky, která se nachází v domě na adrese Brněnská 48 (E2), bude řešen samostatně, nejdříve po prodeji alespoň 60 % bytových jednotek v rámci bloku E.

Prodej nemovitých věcí byl zkoumán z pohledu DPH a bude osvobozen od DPH ve smyslu § 56 zákona č. 235/2004 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

KNM RMP dne 10. 10. 2017 doporučila RMP – viz příloha č. 9.

