

Důvodová zpráva

1. Název problému a jeho charakteristika

Rozhodnutí o prodeji nemovitých věcí na adrese Rejskova 12 v Plzni.

2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Dům Rejskova 12 je zařazený do skupiny 2 Seznamu Bytové politiky města Plzně (budovy ve 100% vlastnictví města určené pro prodej a směnu – bytové domy).

V domě je 5 bytů a 1 nebytový prostor. Obsazené jsou pouze 3 byty. Správcem nemovité věci je Obytná zóna Sylván a.s.

Popis domu:

Počet podlaží: 4, z toho 3 nadzemní a 1 podzemní

Počet bytů: 5

1+1 o výměře 57,57 m², kvalita standardní, nájem na dobu neurčitou

1+1 o výměře 47,80 m², kvalita snižená, nájem na dobu neurčitou

2+1 o výměře 83,93 m², kvalita standardní, nájem na dobu určitou s prologační lhůtou 1 rok

3+1 o výměře 85,87 m², kvalita snižená, volný

2+1 o výměře 68,10 m², kvalita snižená, volný

Počet nebytových prostorů: 1 o celkové výměře 114,08 m², volný

Technický stav domu:

Jedná se o čtyřpodlažní cihlový dům. Střešní krytina je sedlová. Krytina je ve velmi špatném technickém stavu. Okna jsou původní dřevěná ve špatném technickém stavu. Dveře do bytových prostor jsou dřevěné jednokřídlé a dvoukřídlé, hlavní vchodové dveře jsou dřevěné dvoukřídlé. Na fasádě je na první pohled znát její stáří a na několika místech opadává. Přístup do jednotlivých podlaží je po schodišti. Celý dům je zděný a jeho technický stav odpovídá stáří a údržbě objektu. Vytápění bytů zajišťují plynová kamna waw. Ohřev vody je pomocí el. bojlerů nebo závěsných kombinovaných kotlů. Dům potřebuje celkovou rekonstrukci, zejména výměnu střešní krytiny a opravu obvodového pláště.

| Rok | Příjem z nájmu | Náklady na opravy a údržbu |
|------|----------------|----------------------------|
| 2015 | 215 072,93 Kč | 70 160,80 Kč |
| 2016 | 246 039,77 Kč | 105 634,03 Kč |
| 2017 | 214 823,30 Kč | 123 712,29 Kč |

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

TÚ MMP stanoviskem ze dne 15. 8. 2017 souhlasí s prodejem nemovitých věcí včetně kanalizační a vodovodní přípojky. Nechávací na zvážení možné ponechání v majetku pro případné směny za účelem realizace investičních akcí města Plzně (v současné době MAJ o žádné směně za předmětné nemovitosti nejedná).

Dle územního plánu se nemovitě věci nachází v ploše obytné smíšené, lokalita 2_17 Petrohrad.

Objekt není v dobrém stavebně technickém stavu. Vyžaduje celkovou rekonstrukci, podmíněnou přednostně celkovou opravou střechy, výměnou oken a celkovou opravou fasády. Rekonstrukce domu se v blízkém období nepředpokládá. Náklady na správu a údržbu zatěžují stávající rozpočet.

RMO Plzeň 2 - Slovany usnesením č. 111 ze dne 11. 10. 2017 souhlasila s prodejem předmětných nemovitých věcí dle Řádu městské soutěže.

PROP MMP obdržel dne 25. 10. 2017 žádost o koupi od společnosti Bioptická laboratoř s.r.o., IČ 49197827, se sídlem Mikulášské nám. 4, Plzeň. Dne 15. 12. 2017 žadatel doplnil informaci, že vlastníkem sousední nemovitosti Rejskova 10, je jejich další společnost MIVOMI, s.r.o. (viz příloha č. 1).

Po obdržení žádosti Bioptické laboratoře s.r.o. o přímý prodej nemovité věci požádal PROP MMP o aktuální stanovisko. RMO Plzeň 2 Slovany dne 24. 1. 2018 usnesením č. 12/2018 zrušila své původní usnesení a souhlasí s přímým prodejem žadateli.

Cena nemovité věci v místě a čase obvyklá dle znaleckého posudku paní R. Havířové ze dne 13. 11. 2017 činí 6 960 000 Kč (cena je platná i pro r. 2018).

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

KNMRMP dne 6. 2. 2018 nedosáhla potřebné většiny hlasů pro schválení návrhu – viz příloha č. 9.

RMP dne 22. 2. 2018 souhlasila s prodejem nemovitých věcí – viz příloha č. 10.

3. Předpokládaný cílový stav

Prodej nemovitých věcí na adrese Rejskova 12 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: Zajistit prodej do 31. 12. 2018.

Zodpovídá: Mgr. Bohuslava Kylarová, vedoucí PROP MMP

8. Dříve přijatá usnesení orgánů města

Usnesení RMO Plzeň 2 - Slovany č. 111 ze dne 11. 10. 2017, usnesení RMO Plzeň 2 - Slovany č. 12 ze dne 24. 1. 2018.

Usnesení RMP č. 205 ze dne 22. 2. 2018.

9. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni

Nejsou.

10. Přílohy

Příloha č. 1 – žádost

Příloha č. 2 – stanovisko TÚ

Příloha č. 3 – stanoviska 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

Kopie z internetu