

DŮVODOVÁ ZPRÁVA

1. Název problému a jeho charakteristika

Rozhodnutí o dalším nakládání se 3 dosud neprodanými nebytovými jednotkami obsazenými nájemci na území města Plzně.

2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Město Plzeň prodává kromě volných nebytových jednotek také nebytové jednotky obsazené. Tyto nebytové jednotky prodává nájemcům s platnou nájemní smlouvou, a to v souladu se zásadami prodeje, kdy ve většině případů si nájemce o odkoupení jím užívané nebytové jednotky sám požádal.

Zásady prodeje však neřeší další nakládání s těmito nebytovými jednotkami v případě, že nájemce nemá o odkoupení zájem a chce zachovat stávající nájemní vztah.

Vzhledem ke skutečnosti, že se mnohdy jedná o poslední neprodané jednotky v domech schválených Zastupitelstvem města Plzně k prodeji po jednotkách dle „Zásad I – III prodeje...“, a s ohledem na dlouhodobou snahu města tyto zbytkové podíly doprodat, je nutno stanovit způsob dalšího nakládání s těmito neprodanými nebytovými jednotkami.

KNM RMP na svém jednání dne 13. 10. 2015 projednala materiál týkající se dalšího nakládání s dosud neprodanými nebytovými jednotkami obsazenými nájemci na území města Plzně. V této souvislosti doporučila ponechání 4 nebytových jednotek (nájemcem je Česká pošta, s.p.) a 1 nebytové jednotky (nájemcem je Centrum pro zdravotně postižené Plzeňského kraje o.p.s) v majetku města Plzně. Dále doporučila přímý prodej 15 nebytových jednotek k prodeji nájemcům těchto nebytových jednotek. Zároveň doporučila následující proces prodeje. Nájemci nebytové jednotky byla učiněna nabídka k odkoupení jím užívané nebytové jednotky. Nájemce měl možnost se ve lhůtě do 30 dnů od prokazatelného doručení nabídky vyjádřit, zda má zájem nebytovou jednotku odkoupit či nikoli. V případě zájmu nájemce byl prodej nebytové jednotky předložen k projednání RMP a ZMP. Kupní smlouva musela být uzavřena nejpozději do 3 měsíců od převzetí výzvy k zaplacení kupní ceny a uzavření kupní smlouvy. Výše uvedené nabídky využili pouze 3 nájemci, z toho 2 nájemci uzavřeli kupní smlouvu a jednotku si odkoupili, 1 nájemce před uzavřením kupní smlouvy od své žádosti odstoupil. Ostatní nájemci o koupi neprojeví zájem. Celkem se jednalo o 15 nebytových jednotek, jejichž nájemci byli všichni osloveni.

Na základě výše uvedeného jsou navrhovány další tři nebytové jednotky obsazené nájemci, u kterých je nutno stanovit způsob dalšího nakládání, neboť jejich nájemci o koupi neměli zájem. Jedná se o nebytové jednotky, na které se vztahuje doporučení KNM RMP ze dne 13. 10. 2015.

Pozn.:

První tři nebytové jednotky obsazené nájemci, u kterých bylo nutno stanovit způsob dalšího nakládání, byly projednány v KNM RMP dne 16. 1. 2018 pod bodem PROP/3/C (viz příloha č. 3).

V materiálu je navrhován jako způsob dalšího nakládání prodej nebytové jednotky 3. osobě formou městské soutěže, a to v případě, že nájemce neuzavře kupní smlouvu

do 3 měsíců od doručení výzvy k zaplacení kupní ceny a uzavření kupní smlouvy. Současný nájemní vztah by přešel prodejem nebytové jednotky na nového vlastníka (vítěze městské soutěže), který bude touto nájemní smlouvou v plném rozsahu vázán. V podstatě by se jednalo o stejný princip jako u bytových jednotek obsazených nájemci, které jsou prodávány dle zásad prodeje městskou soutěží, v případě, že nájemci nevyužili ani jedné z učiněných nabídek na koupi bytu.

Mezi další tři vytipované nebytové jednotky patří:

Francouzská tř. č. or. 30

Zastupitelstvo města Plzně svým usnesením č. 68 ze dne 15. 5. 1997 schválilo k prodeji po jednotkách budovu č. p. 1869, č. p. 1870, č. p. 1871, č. p. 1872, č. p. 1873, č. p. 1874, č. p. 1875, č. p. 1876 v Plzni, Francouzská tř. č. or. 24, č. or. 26, č. or. 28, č. or. 30, č. or. 32, č. or. 34, č. or. 36, č. or. 38, s pozemky parc. č. 3969/2, parc. č. 3969/1, parc. č. 3962/20, parc. č. 3962/21, parc. č. 3962/22, parc. č. 3962/23, parc. č. 3962/24, parc. č. 3962/25, v k. ú. Plzeň. Budova byla prodávána podle zákona č. 72/1994 Sb. v platném znění a dle „Zásad prodeje...“

V budově Francouzská tř. č. or. 24 – 38 se v současné době nachází kromě předmětné nebytové jednotky v majetku města Plzně ještě jedna nebytová jednotka, která je využívána městem Plzní jako sklad.

Francouzská tř. č. or. 30 - nebytová jednotka č. 1872/101

V 1. podzemním podlaží předmětného domu se nachází nebytová jednotka č. 1872/101 o celkové podlahové ploše 185,9 m². Nebytová jednotka se sestává z 10 místností – skladů a chodby. Nájemcem části nebytové jednotky (prostorů o výměře 38,9 m²) je společnost OTIS a.s., IČ 42324254, se sídlem J. Opletala 3506/45, Břeclav. Nájem je sjednán od 1. 10. 2001. Nájemní smlouva je uzavřena na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtou. Nájemné je stanoveno ve výši 1 271 Kč/měsíc (tj. 15 252 Kč/rok).

Dle „Zásad prodeje ...“ je minimální cena za m² podlahové plochy nebytové jednotky v předmětném domě pro přímý prodej stanovena ve výši dvojnásobku ceny základní (2 x 1 300), tj. 2 600 Kč, a dvojnásobku ceny nákladové, v tomto případě 0 Kč. Celková minimální cena činí 2 600 Kč/m² podlahové plochy nebytové jednotky, tj. celkem 487 058 Kč, vč. adekvátního spoluvlastnického podílu ke společným částem předmětného domu a k souvisejícím pozemkům.

KNM RMP dne 13. 10. 2015 doporučila přímý prodej nájemci této nebytové jednotky za cenu stanovenou součtem:

násobku 5 000 Kč x podlahová plocha nebytové jednotky v m² a

násobku 20 Kč x podlahová plocha nebytové jednotky v m²

Celková kupní cena, vč. adekvátního spoluvlastnického podílu ke společným částem domu a k pozemkům, činí 933 218 Kč.

V rámci prodeje nebytové jednotky vč. příslušných podílů bude zřízena k předmětu prodeje služebnost ve prospěch Společenství vlastníků Francouzská 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38 Plzeň, IČ 26330946, se sídlem Francouzská třída 1869/24, Plzeň, jejímž obsahem bude povinnost strpět umístění a umožnit přístup k hlavním uzávěrům plynu, SV a TUV a k čistícímu kusu kanalizace, 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.

Koterovská č. or. 87

Zastupitelstvo města Plzně svým usnesením č. 203 ze dne 4. 11. 1997 schválilo k prodeji po jednotkách budovu č. p. 743, č. p. 744, č. p. 745, č. p. 746, č. p. 747 v Plzni, Koterovská č. or. 87, č. or. 89, č. or. 91, č. or. 93, č. or. 95, s pozemky parc. č. 3142/38, parc. č. 3142/39, parc. č. 3142/40, parc. č. 3142/41, parc. č. 3142/42, v k. ú. Plzeň. Budova byla prodávána podle zákona č. 72/1994 Sb. v platném znění a dle „Zásad prodeje...“

V budově Koterovská č. or. 87 – 95 se v současné době nachází kromě předmětné nebytové jednotky v majetku města Plzně ještě tři volné nebytové jednotky (sklepní kóje), které budou na základě usnesení ZMP č. 557 ze dne 14. 12. 2017 nabídnuty k prodeji dle Řádu městské soutěže.

Koterovská č. or. 87 - nebytová jednotka č. 743/101

V 1. podzemním podlaží předmětného domu se nachází nebytová jednotka č. 743/101 o celkové podlahové ploše 17,6 m². Nájemcem nebytové jednotky je společnost Česká telekomunikační infrastruktura a.s., IČ 04084063, se sídlem Olšanská 2681/6, Praha. Nájem je sjednán od 1. 12. 1996. Nájemní smlouva je uzavřena na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtou. Nájemné je stanoveno ve výši 564 Kč/měsíc (tj. 6 768 Kč/rok).

Dle „Zásad prodeje ...“ je minimální cena za m² podlahové plochy nebytové jednotky v předmětném domě pro přímý prodej stanovena ve výši dvojnásobku ceny základní (2 x 1 300), tj. 2 600 Kč, a dvojnásobku ceny nákladové, v tomto případě 0 Kč. Celková minimální cena činí 2 600 Kč/m² podlahové plochy nebytové jednotky, tj. celkem 46 112 Kč, vč. adekvátního spoluvlastnického podílu ke společným částem předmětného domu a k souvisejícím pozemkům.

KNM RMP dne 13. 10. 2015 doporučila přímý prodej nájemci této nebytové jednotky za cenu stanovenou součtem:

násobku 5 000 Kč x podlahová plocha nebytové jednotky v m² a

násobku 20 Kč x podlahová plocha nebytové jednotky v m²

Celková kupní cena, vč. adekvátního spoluvlastnického podílu ke společným částem domu a k pozemkům, činí 88 352 Kč.

Habrmannova č. or. 35

Zastupitelstvo města Plzně svým usnesením č. 308 ze dne 17. 6. 2004 schválilo k prodeji po jednotkách budovu č. p. 2260, č. p. 2261 v Plzni, Habrmannova č. or. 33, č. or. 35, s pozemky parc. č. 1911/5, parc. č. 1911/3, v k. ú. Plzeň. Budova byla prodávána podle zákona č. 72/1994 Sb. v platném znění a dle „Zásad II prodeje...“

V budově Habrmannova č. or. 33, č. or. 35 se v současné době nachází kromě předmětné nebytové jednotky v majetku města Plzně ještě jedna nebytová jednotka, která je na základě usnesení ZMP č. 447 ze dne 16. 9. 2010 ponechána v majetku města Plzně.

Habrmannova č. or. 35 - nebytová jednotka č. 2261/10

V 1. podzemním podlaží předmětného domu se nachází nebytová jednotka č. 2261/10 o celkové podlahové ploše 16,1 m². Nájemcem nebytové jednotky je společnost Česká telekomunikační infrastruktura a.s., IČ 04084063, se sídlem Olšanská 2681/6, Praha. Nájem je sjednán od 1. 12. 1995. Nájemní smlouva je uzavřena na dobu neurčitou

s tříměsíční výpovědní lhůtou. Nájemné je stanoveno ve výši 545 Kč/měsíc (tj. 6 540 Kč/rok).

Dle „Zásad II prodeje ...“ je minimální cena za m² podlahové plochy nebytové jednotky v předmětném domě pro přímý prodej stanovena ve výši dvojnásobku ceny základní (2 x 1 850), tj. 3 700 Kč, a dvojnásobku ceny nákladové (2 x 380,95), tj. 761,90 Kč. Celková minimální cena činí 4 461,90 Kč/m² podlahové plochy nebytové jednotky, tj. celkem 72 159 Kč, vč. adekvátního spoluvlastnického podílu ke společným částem předmětného domu a k souvisejícím pozemkům.

KNM RMP dne 13. 10. 2015 doporučila přímý prodej nájemci této nebytové jednotky za cenu stanovenou součtem:

násobku 5 000 Kč x podlahová plocha nebytové jednotky v m² a

násobku 20 Kč x podlahová plocha nebytové jednotky v m²

Celková kupní cena, vč. adekvátního spoluvlastnického podílu ke společným částem domu a k pozemkům, činí 80 822 Kč.

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

V KNM RMP byl materiál projednán dne 6. 2. 2018 pod bodem PROP/1/C (viz příloha č. 4).

RMP na svém zasedání dne 22. 2. 2018 doporučila – viz příloha č. 5.

3. Předpokládaný cílový stav

Rozhodnutí o dalším nakládání se 3 dosud neprodanými nebytovými jednotkami obsazenými nájemci na území města Plzně.

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. 2021

Zodpovídá: Mgr. Bohuslava Kylarová, vedoucí PROP MMP

8. Dříve přijatá usnesení orgánů města

„Zásady prodeje...“, usnesení ZMP č. 68 ze dne 15. 5. 1997, usnesení ZMP č. 203 ze dne 4. 11. 1997, usnesení ZMP č. 308 ze dne 17. 6. 2004, usnesení RMP č. 206 ze dne 22. 2. 2018.

9. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni

Ke dni 20. 2. 2018 nemají nájemci evidovány žádné pohledávky po splatnosti vůči městu Plzeň.

10. Přílohy

Příloha č. 1 – doporučení KNM RMP ze dne 13. 10. 2015

Příloha č. 2 – orientační mapy

Příloha č. 3 – doporučení KNM RMP ze dne 16. 1. 2018

Příloha č. 4 – doporučení KNM RMP ze dne 6. 2. 2018

Příloha č. 5 – usnesení RMP č. 206/2018

K dispozici u předkladatele:

usnesení ZMP schvalující domy k prodeji, LV

Kopie z internetu