

Důvodová zpráva

1. Název problému a jeho charakteristika

Prodej nemovitých věcí na adrese Karlovarská 49 v Plzni.

2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Dům Karlovarská 49 je na základě usnesení ZMP č. 591 ze dne 12. 11. 2015 zařazen do skupiny 2 Seznamu Bytové politiky města Plzně (domy vhodné pro další nakládání – prodej či směnu). Uvedeným usnesením bylo schváleno, že finanční výnos z prodeje domu bude použit k úpravě (opravě) bytového fondu města Plzně v období roku 2016 až do 31. 12. 2018.

Vzhledem k tomu, že k prodeji v tomto termínu nedošlo, žádá dle níže uvedeného stanoviska TÚ MMP ze dne 16. 7. 2019 BYT MMP poměrnou část prostředků získaných z prodeje alokovat do rozpočtu na správu a opravy bytového fondu města.

Nemovitosti na adrese Karlovarská 49 tvoří pozemek parc. č. 10934/1, o výměře 608 m², zastavěná plocha nádvoří, jehož součástí je stavba Severní Předměstí, č. p. 101, rod. dům, a pozemek parc. č. 10933/2, o výměře 1607 m², zahrada.

Jedná se o samostatně stojící dům se sedlovou střechou. Původní střešní hliníková krytina je na části objektu odcizená, proto je střecha na dvou místech zajištěná plachtou. Celá fasáda je opadaná, ve velice špatném stavu. Okna jsou převážně plastová, zvenku, v přístupných částech objektu zajištěná dřevěnými deskami. V objektu není zaveden plyn. Odpady jsou svedeny do žumpy. Voda je z objektu vypuštěna a zastavena ve vodoměrné šachtě. Elektřina je odpojena. K objektu přiléhá nádvoří na vyvýšeném náspu, zajištěném od silnice opěrnou zdí z pískovcových kvádrů. Přízemí domu je namáháno vztlínáním zemní vlhkosti, omítky jsou zde vlhké místy zpuchřelé až do pater - k vlhkosti přispívá i provizorní zajištění střechy plachtou. V současnosti je objekt neustále navštěvován nežádoucími osobami, proto je celý vnitřek budovy v již tak dezolátním stavu. Do neustálých oprav - zajištění (okna, dveře, střecha) se vkládají nemalé finanční částky, které přijdou vzápětí vniveč.

Správcem nemovité věci je Obytná zóna Sylván a.s.

Objekt je užíván na základě smlouvy o výpůjčce společností FABER BUILDING SERVICE s.r.o., se sídlem Lochotínská 43, Plzeň, IČ 28516303. Výpůjčka je uzavřena na dobu určitou do doby právních účinků vkladu smlouvy o prodeji nemovitých věcí, které jsou předmětem této výpůjčky, do katastru nemovitostí, maximálně však do 31. 12. 2019.

TÚ MMP stanoviskem ze dne 16. 7. 2019 souhlasí s prodejem pozemku parc. č. 10934/1, jehož součástí je stavba Severní Předměstí č.p. 101 při dodržení požadavků územní studie.

Dále souhlasí s prodejem části pozemku parc. č. 10933/2, k. ú. Plzeň, která nebude zatížena VPS S – 3 “Přemyslova – Karlovarská, průjezdní úsek silnice I/27“ a zároveň bude vymezena dle hranice bloku D3.

Souhlasí též s prodejem částí pozemku parc. č. 12688/44, parc. č. 10935 a parc.č. 12688/45, k. ú. Plzeň, dle vymezené hranice bloku D3 – viz příloha č. 5 geometrický plán číslo 11688- 75/2019.

Dle Územního plánu Plzeň se jedná o plochu přestavbovou smíšenou obytnou, lokalitu 1_7 Karlovarská, pro kterou je zpracována územní studie „Plzeň – Karlovarská“, kterou je při nakládání s pozemky nutno respektovat. Studie je schválena usnesením RMP č. 174 ze dne 2. 3. 2017 a je vložena do Evidence územně plánovací činnosti obcí vedené Ministerstvem pro místní rozvoj ČR. Studie bude na základě usnesení ZMP č. 224 ze dne 17. 6. 2019 aktualizována, ale úpravy se nedotknou pozemků navrhovaných k prodeji.

Pozemky jsou v blízkosti plánované VPS S-3 „Přemyslova – Karlovarská, průjezdní úsek silnice I/27“. Na VPS – I/27 PLZEŇ, PŘEMYSLOVA – KARLOVARSKÁ je ŘSD ČR zpracována TS z roku 2009. Momentálně ŘSD ČR jedná o možnosti zadání DÚR této stavby. Z důvodu ovlivnění hlukem musí budoucí využití stávajícího objektu či novostavby splňovat hygienické limity pro výhledové intenzity hluku z automobilové dopravy.

Povolený typ zástavby: Polyfunkční stavby a stavby doplňkové odpovídající způsobu využití dle ÚPD.

Veškerá parkovací stání v počtu odpovídajícím ČSN 736110 je nutné realizovat jako součást stavby.

Vodovodní přípojka je v délce 63,5 m od paty domu k hlavnímu řadu. Odpadní vody jsou svedeny do žumpy.

Správcem pozemků parc. č. 12688/45, 12688/44 a 10935, k. ú. Plzeň je SVSMP.

Kabely trakčního vedení nejsou vedeny v části pozemku parc. č. 12688/44, k.ú. Plzeň, která je předmětem prodejem.

RMO Plzeň 1 usnesením č. 98 ze dne 19. 3. 2019 souhlasí s prodejem pozemku parc. č. 10934/1, jehož součástí je stavba Severní Předměstí č. p. 101, částí pozemku parc. č. 10933/2, k. ú. Plzeň a částí pozemku parc. č. 12688/4, k. ú. Plzeň dle podmínek stanovených TÚ MMP. Nesouhlasí s prodejem pozemku parc. č. 12688/2, k. ú. Plzeň.

Dle znaleckého posudku pana Ing. Nováčka ze dne 6. 10. 2018 činí cena pozemku parc. č. 10934/1, jehož součástí je stavba Severní Předměstí č. p. 101, rod. dům, a pozemku parc. č. 10933/2 (nezmenšená výměra), k. ú. Plzeň, v místě a čase obvyklá 11 960 000 Kč. U pozemku parc. č. 12688/44 činí jednotková cena 6 000 Kč/m² (tato cena je v případě volného pozemku k zastavění). Tyto ceny jsou platné i pro rok 2019. Dle vyjádření znalce lze pro části pozemků parc. č. 12688/44, 12688/45 a 10935, k. ú. Plzeň, určené k prodeji dle studie použít cenu 5 400 Kč/m².

Výpočet vyvolávací ceny:

Cena dle ZP za Karlovarskou 49 - cena zmenšení parc.č. 10933/2 (452 x 5400=2 440 800) + výměry částí pozemků parc. č. 12688/45, 12688/44 a 10935 (tj. 60 x 5 400 = 324 000)

11 960 000 Kč – 2 440 800 Kč + 324 000 Kč = **9 843 200 Kč**

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

PROM MMP eviduje žádosti o prodej od společnosti JK - TREND STAV s.r.o., IČ 45353824, se sídlem Alej Svobody 29, Plzeň, pana Ing. Petra Němce, bytem Staňkov, a Ing. Petra Dajbycha, bytem Trnová. Vzhledem ke skutečnosti, že je zaevidováno více žádostí o prodej, je navržen prodej dle Řádu městské soutěže.

KNM RMP dne 8. 8. 2019 souhlasila s navrženým prodejem. RMP byl návrh předložen k projednání dne 2. 9. 2019.

3. Předpokládaný cílový stav

Prodej nemovitých věcí na adrese Karlovarská 49 v Plzni.

4. Navrhované varianty řešení

Nejsou navrhovány.

5. Doporučená varianta řešení

Viz návrh usnesení.

6. Finanční nároky řešení a možnosti finančního krytí

Vzniknou náklady spojené s vyhlášením městské soutěže (náklady na inzerci).

7. Návrh termínů realizace a určení zodpovědných pracovníků

Viz návrh usnesení.

8. Dříve přijatá usnesení orgánů města

RMP č. 1232 ze dne 19. 11. 2015

https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=81510

RMP č. 1252 ze dne 16. 11. 2016

https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=85870

RMP č. 1083 ze dne 17.10.2017

https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=89560

RMP č. 1129 ze dne 11. 10. 2018

https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=94002

ZMP č. 591 ze dne 12. 11. 2015

https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=81396

RMO Plzeň 1 usnesení č. 98 ze dne 19. 3. 2019

https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=95687

9. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni

Nejsou zjišťovány.

10. Přílohy

Příloha č. 1 – stanovisko TÚ

Příloha č. 2 – foto

Příloha č. 3 – katastrální mapa

Příloha č. 4 – letecký snímek

Příloha č. 5 – geometrický plán

Přílohy k dispozici u předkladatele: znalecký posudek, žádosti, územní plán