

Důvodová zpráva

1. Název problému a jeho charakteristika

Prodej volných bytových a nebytových jednotek z majetku města Plzně dle Řádu městské soutěže.

2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Město Plzeň má ve svém majetku v současné době 9 volných bytových jednotek (na PROM MMP je předáno od BYT MMP 9 hlášenek uvolněného bytového prostoru), které jsou v souladu se „Zásadami prodeje“ a „Zásadami II prodeje“ (v obou případech dále jen „zásady“) určeny k prodeji městskou soutěží. Bytové jednotky se nacházejí na území města Plzně, v městském obvodu Plzeň 2-Slovany, vyjma třech, které se nacházejí na Borech (Skupova 13), Doubravce (Dlouhá 24) a poblíž centra města (Karlova 27).

Dle zásad prodeje se vyvolávací cena za 1 m² podlahové plochy bytové a nebytové jednotky pro prodej bytových a nebytových jednotek městskou soutěží stanoví ve výši 70 % z průměru tržních cen realizovaných prodejů bytových a nebytových jednotek odpovídajících výměr podlahových ploch za období 6 měsíců předcházejících termínu vyhlášení městské soutěže.

Od r. 2018 jsou vyhotovovány pro účely prodeje volných jednotek v městské soutěži znalecké posudky na ocenění těchto jednotek cenou v místě a čase obvyklou (k tomuto kroku bylo přistoupeno proto, že nebyly po delší dobu z důvodu blokace jednotek pro směnu za nemovité věci potřebné pro VPS vyhlášovány žádné městské soutěže a nebylo možné stanovit vyvolávací cenu dle zásad). Pro výpočet vyvolávací ceny pro prodej jednotek v městské soutěži bylo tedy vycházeno ze znaleckých posudků (*konstrukce výpočtu vyvolávací ceny: cena dle ZP – zaokr. cena za podíl na pozemcích x 70 % : podlahová plocha jednotky = vyvolávací cena v Kč/m² podlahové plochy jednotky, případně zaokrouhlená*).

PROM MMP nechal zpracovat znalecké posudky i na ostatní níže uvedené volné bytové jednotky, které má ještě PROM MMP předány k prodeji městskou soutěží. Vzhledem k tomu, že od 1. 9. 2019 nabude účinnosti nový Řád městské soutěže schválený usnesením ZMP č. 280 ze dne 17. 6. 2019 – viz bod 8. tohoto materiálu (obálková metoda změněna na obálkovou metodu s následnou aukcí), kdy u jednotek již nebudou účastníci městské soutěže nabízet cenu za m², ale budou nabízet cenu za jednotku jako celek, není výpočet vyvolávací ceny u níže uvedených jednotek již přepočítáván na m² (nebude se odečítat ani cena za podíl na pozemcích, jelikož je již tato cena zahrnuta ve znaleckém posudku).

Bytové jednotky, u kterých je třeba stanovit výši minimální kupní ceny a výši minimálního příhozu:

- Blatenská č. or. 9, byt č. 729/14, dispozice 2+1, výměra 51,3 m², cena obvyklá 1 700 000 Kč, v domě Blatenská č. or. 3, č. or. 5, č. or. 7, č. or. 9, se jedná o poslední neprodanou jednotku
(Pozn.: výpočet minimální kupní ceny: $cena\ dle\ ZP\ 1\ 700\ 000\ Kč \times 70\ \% = 1\ 190\ 000\ Kč$)
- Dlouhá č. or. 24, byt č. 883/15, dispozice 3+1, výměra 61,80 m², cena obvyklá 1 900 000 Kč, v domě Dlouhá č. or. 24, č. or. 26, se jedná o poslední neprodanou jednotku
(Pozn.: výpočet minimální kupní ceny: $cena\ dle\ ZP\ 1\ 900\ 000\ Kč \times 70\ \% = 1\ 330\ 000\ Kč$)
- Guldenerova č. or. 27, byt č. 992/10, dispozice 1+1, výměra 37,9 m², cena obvyklá 1 480 000 Kč, v domě Guldenerova č. or. 25, č. or. 27, se v majetku města nachází kromě předmětné bytové jednotky ještě jedna nebytová jednotka (nájemce Hospic svatého Lazara z. s. – pozastavení prodeje nebytové jednotky do doby ukončení prodeje všech

ostatních bytových a nebytových jednotek v předmětném domě, a to v souladu s usn. ZMP č. 492/06)

(Pozn.: výpočet minimální kupní ceny: cena dle ZP 1 480 000 Kč x 70 % = 1 036 000 Kč)

- Guldenerova č. or. 29, byt č. 1300/13, dispozice 2+1, výměra 71,7 m², cena obvyklá 2 200 000 Kč, v domě Guldenerova č. or. 29 se jedná o poslední neprodanou jednotku
(Pozn.: výpočet minimální kupní ceny: cena dle ZP 2 200 000 Kč x 70 % = 1 540 000 Kč)
- Guldenerova č. or. 58, byt č. 1814/20, dispozice 1+1, výměra 43,6 m², cena obvyklá 1 600 000 Kč, v domě Guldenerova č. or. 56, č. or. 58, se v majetku města nachází kromě předmětné bytové jednotky ještě jedna bytová jednotka (jednotka určená k prodeji městskou soutěží 3. osobě – obsazená nájemcem s platnou nájemní smlouvou)
(Pozn.: výpočet minimální kupní ceny: cena dle ZP 1 600 000 Kč x 70 % = 1 120 000 Kč)
- Jablonského č. or. 18, byt č. 520/2, dispozice 2+1, výměra 57,1 m², cena obvyklá 1 300 000 Kč, v domě Jablonského č. or. 18, se jedná o poslední neprodanou jednotku
(Pozn.: výpočet minimální kupní ceny: cena dle ZP 1 300 000 Kč x 70 % = 910 000 Kč)
- Karlova č. or. 27, byt č. 1055/4, dispozice 2+1, výměra 77,48 m², cena obvyklá 2 100 000 Kč, v domě Karlova č. or. 27, se jedná o poslední neprodanou jednotku
(Pozn.: výpočet minimální kupní ceny: cena dle ZP 2 100 000 Kč x 70 % = 1 470 000 Kč)
- Skupova č. or. 13, byt č. 2519/22, dispozice 1 pokoj s kuchyňským koutem, výměra 20,1 m², cena obvyklá 1 000 000 Kč, v domě Skupova č. or. 11, č. or. 13, se jedná o poslední neprodanou jednotku
(Pozn.: výpočet minimální kupní ceny: cena dle ZP 1 000 000 Kč x 70 % = 700 000 Kč)
- Úslavská č. or. 40, byt č. 859/12, dispozice 2+1, výměra 65,2 m², cena obvyklá 2 060 000 Kč, v domě Úslavská č. or. 40, se jedná o poslední neprodanou jednotku
Dne 15. 4. 2019 podal o prodej této bytové jednotky žádost p. Uxa, který vlastní sousední bytovou jednotku o dispozici 1+1. V případě vyhovění jeho žádosti by předmětnou bytovou jednotku propojil s bytovou jednotkou, kterou vlastní, a to z důvodu vyšších nároků na velikost obytných prostor (přírůstek do rodiny).
(Pozn.: výpočet minimální kupní ceny: cena dle ZP 2 060 000 Kč x 70 % = 1 442 000 Kč)

Město Plzeň má dále ve svém majetku v současné době 9 volných nebytových jednotek (na PROM MMP je předáno od BYT MMP 9 hlášenek uvolněného nebytového prostoru), které jsou taktéž určeny k prodeji městskou soutěží stejně jako bytové jednotky. U některých těchto nebytových jednotek PROM MMP řeší přístupy do NBJ, jsou prověřovány služebnosti, ve dvou případech je řešena žádost o přímý prodej). V současné době je k prodeji připravena nebytová jednotka na adrese Francouzská tř. č. or. 17 a nebytová jednotka na adrese Francouzská tř. č. or. 19.

Prodej volných nebytových jednotek nebyl městskou soutěží poslední dobou realizován (městskou soutěží byly prodávány nebytové jednotky obsazené nájemcem s platnou nájemní smlouvou), proto byly zhotoveny na ocenění předmětných jednotek znalecké posudky.

Nebytové jednotky, u kterých je třeba stanovit výši minimální kupní ceny a výši minimálního příhozu:

- Francouzská tř. č. or. 17, nebytový prostor č. 1925/16, výměra 31,7 m², cena obvyklá 220 000 Kč, v jednotce je umístěn hlavní uzávěr plynu – bude nutné zřídit služebnost pro společenství vlastníků v domě, v domě Francouzská č. or. 17, č. or. 19, č. or. 21, č. or. 23, č. or. 25, č. or. 27, se v majetku města nachází kromě předmětné nebytové jednotky ještě jedna nebytová jednotka – viz níže
(Pozn.: výpočet minimální kupní ceny: cena dle ZP 220 000 Kč x 70 % = 154 000 Kč)
- Francouzská tř. č. or. 19, nebytový prostor č. 1924/16, výměra 38,5 m², cena obvyklá 230 000 Kč, v domě Francouzská č. or. 17, č. or. 19, č. or. 21, č. or. 23, č. or. 25, č. or. 27, se v majetku města nachází kromě předmětné nebytové jednotky ještě jedna nebytová jednotka – viz výše

(Pozn.: výpočet minimální kupní ceny: cena dle ZP 230 000 Kč x 70 % = 161 000 Kč)

U výše uvedených bytových a nebytových jednotek je v tomto materiálu navrhováno stanovení minimální kupní ceny do městské soutěže ve výši 70 % z ceny dle znaleckého posudku. Tento způsob výpočtu minimální kupní ceny pro prodej volných bytových a nebytových jednotek městskou soutěží je odlišný od výpočtu vyvolávací ceny dle zásad.

KNM RMP byl materiál projednán dne 8. 8. 2019 pod bodem PROM/2C, doporučení KNM RMP – viz u předkladatele materiálu.

KNM RMP u prodeje bytu č. 859/12 na adrese v Plzni, Úslavská č. or. 40, doporučila variantu přímého prodeje žadateli (do RMP bylo předloženo samostatně).

RMP na svém zasedání dne 20. 8. 2019 doporučila – viz bod 8. této důvodové zprávy.

3. Předpokládaný cílový stav

Prodej volných bytových a nebytových jednotek z majetku města Plzně dle Řádu městské soutěže.

4. Navrhované varianty řešení

Varianty nejsou.

5. Doporučená varianta řešení

Viz návrh usnesení.

6. Finanční nároky řešení a možnosti finančního krytí

Nejsou.

7. Návrh termínů realizace a určení zodpovědných pracovníků

Viz návrh usnesení.

8. Dříve přijatá usnesení orgánů města

usnesení ZMP č. 634 ze dne 3. 11. 2005

https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=6105

usnesení ZMP č. 82 ze dne 8. 4. 1999

https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=82

usnesení ZMP č. 550 ze dne 30. 9. 2004

https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=5208

usnesení ZMP č. 60 ze dne 4. 3. 2004

https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=4718

usnesení ZMP č. 166 ze dne 10. 9. 1998

https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=1742

usnesení ZMP č. 237 ze dne 13. 5. 2004

https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=4895

usnesení ZMP č. 232 ze dne 19. 12. 1996

https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=1277

usnesení ZMP č. 308 ze dne 17. 6. 2004

https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=4966

usnesení ZMP č. 280 ze dne 17. 6. 2019

https://usneseni.plzen.eu/index.php?organ_usneseni=0&rok_zacatek=2019&rok_konec=2019&obsahuje_text=&cislo_od=280&cislo_do=280&datumod=&datumdo=&send=Vyhledat&strana=1&radku=20&order=Rok%2CU.projednani%2CU.cislo&smer=&str_rucne=&katastr=&parcela=

usnesení RMP č. 889 ze dne 20. 8. 2019

https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=97262

9. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni

Nezjišťováno.

10. Přílohy

Příloha č. 1 – fotodokumentace

Příloha č. 2 – orientační mapy

Přílohy k dispozici u předkladatele: listy vlastnictví, znalecké posudky, doporučení KNM RMP

Kopie z internetu