

17. zasedání ZMČ BS
konané dne 18.09.2013

Prodej obecních vymezených jednotek – stanovení ceny výchozí (Křížkovského 19)

Obsah:

- Důvodová zpráva

Návrh usnesení:

Usnesení 317. . Prodej obecních vymezených jednotek – stanovení ceny výchozí (Křížkovského 19)

ZMČ BS na 17. zasedání, konaném dne 18.09.2013,

schvaluje

výchozí cenu pro prodej obecních vymezených bytových jednotek v bytovém domě Křížkovského č.pop. 542, č.or. 19, stojící na pozemku par.č. 840 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 353 m², včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu č. pop. 542 a spoluvlastnického podílu na pozemku par.č. 840 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 353 m², vše zapsáno u příslušného katastrálního úřadu pro obec Brno a k.ú. Staré Brno, nájemcům obecních vymezených bytových jednotek v tomto svěřeném bytovém domě ve výši 70% z ceny obvyklé stanovené Znaleckým posudkem č. 2015-110/2011 ze dne 28.11.2011 pana Ing. Miroslava Peterky a

ukládá

vedoucímu majetkového odboru při 1. nabídce na prodej obecních vymezených bytových jednotek č. 542/1 – 542/20 ve svěřeném bytovém domě Křížkovského č. pop. 542, č. or. 19, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu č. pop. 542 a spoluvlastnického podílu na pozemku par.č. 840 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 353 m², postupovat při stanovení výchozí ceny podle první části tohoto usnesení.

Termín: ihned

Stanoviska dotčených orgánů:

- 94. RMČ BS projednala dne 28.08.2013 s výsledkem:

Usnesení 194.17. Prodej obecních vymezených jednotek (Křížkovského 19) – stanovení ceny výchozí

„**doporučuje** ZMČ schválit výchozí cenu pro prodej obecních vymezených bytových jednotek v bytovém domě Křížkovského č.pop. 542, č.or. 19, stojící na pozemku par.č. 840 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 353 m², včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu č. pop. 542 a spoluvlastnického podílu na pozemku par.č. 840 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 353 m², vše zapsáno u příslušného katastrálního úřadu pro obec Brno a k.ú. Staré Brno, nájemcům obecních vymezených bytových jednotek v tomto svěřeném bytovém domě ve výši 70% z ceny obvyklé stanovené Znaleckým posudkem č. 2015-110/2011 ze dne 28.11.2011 pana Ing. Miroslava Peterky“.

Hlasování: 9 pro, 0 proti, 0 se zdržel

Zpracováno dne: 03.09.2013

PODPISY
Garanční doložka
Ve smyslu usnesení NjS ČR č.j. 11 Tdo 454/2011-32

Zpracovatel, předkladatel, právník odboru (případně právník OPO ve smyslu čl. 12.4.1. Organizačního řádu ÚMČ BS) a vedoucí odboru stvrzují, že předkládaný materiál je v souladu s právními předpisy i vnitřními předpisy MČ BS.

garance správnosti materiálu			OPO ÚMČ BS	předkladatel
zpracovatel	právník odboru	vedoucí odboru		
jméno, funkce Mgr. Lenka Kozáková právník odboru	jméno Mgr. Hana Čermáková Mgr. Lenka Kozáková	jméno Mgr. Igor Viščor	jméno	jméno, funkce Mgr. Igor Viščor vedoucí odboru
podpis	podpis	podpis	podpis	podpis

Důvodová zpráva:

Obecní – svěřeno, správce OISBD ÚMČ BS

Obecně závazná vyhláška Statutárního města Brna č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna, ve znění pozdějších vyhlášek opravňuje ZMČ BS rozhodovat „o převodu vlastnictví jednotek v domech svěřených“ MČ BS, „včetně podílů na společných částech domu a na pozemku zastavěném domem a na pozemku souvisejícím“, dle zákona č. 72/1994 Sb. ve znění pozdějších předpisů a MČ BS uzavírat „smlouvy o převodu vlastnictví jednotek v domech“ jí „svěřených, včetně podílů na společných částech domu a na pozemku zastavěném domem a na pozemku souvisejícím“, dle zákona č. 72/1994 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

Dle ustanovení čl. 9 odst. 1 „Pravidel prodeje domů, bytů a nebytových prostor v těchto domech včetně pozemků z vlastnictví města Brna do vlastnictví právnických a fyzických osob – účinná od 1.11.2007“ (dále také „Pravidla“) město Brno zajistí vypracování znaleckých posudků (...), na jejichž základě Zastupitelstvo města Brna stanoví návrh výchozí ceny

Zastupitelstvo města Brna na svém zasedání č. Z6/019 konaném dne 6.11.2012 schválilo záměr prodeje vymezených jednotek č. 542/1-542/20 v budově č.pop. 542 (Křížkovského 19), postavené na pozemku par. č. 840, včetně prodeje spoluvlastnických podílů na společných částech uvedené budovy a pozemku par. č. 840 (zastavěná plocha a nádvoří) v Brně v k.ú. Staré Brno. Záměr prodeje byl zveřejněn v termínu od 29.10.2012 do 14.11.2012.

Na základě shora uvedených skutečností je předkládán návrh na stanovení výchozí ceny pro odprodej obecních vymezených bytových jednotek v bytovém domě Křížkovského 19, včetně podílů na společných částech domu a pozemku pod tímto domem nájemcům jednotlivých bytových jednotek dle znaleckého posudku Ing. Miroslava Peterky ze dne 28.11.2011, č. 2015-110/2011. Jedná se o dům se zanedbanou běžnou údržbou, některé bytové jednotky byly dle prohlášení nájemců rekonstruovány na náklady nájemců, tyto realizované práce vlastním nákladem nájemce nebyly předmětem ocenění. Do ceny obvyklé se promítla skutečnost, že se jedná o byty obsazené nájemci, s takovými byty se běžně

neobchoduje. Cena obvyklá za m² se pohybuje v rozmezí cca 15.200,- Kč (byt v 1. podzemním podlaží) po cca 18.800,- Kč (byty mimo 1. podzemní podlaží).

U vymezených bytových jednotek č. 542/16 – 542/20 je cena obvyklá stanovena pouze jako cena podílu na pozemku pod bytovým domem, neboť dle sdělení MMB byla nadstavba posledního podlaží provedena právním předchůdcem stavebního bytového družstva DRUŽBA z jeho vlastních prostředků.

Stanovisko MO ÚMČ BS:

Dle čl. 6 odst. 1 „Pravidel“ je cena nemovitostí stanovována znaleckým posudkem dle zvláštního právního předpisu (odkaz na zákon č. 151/2007 Sb., o oceňování majetku, v platném znění) jako cena obvyklá. *Obvyklou cenou se pro účely zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby (§ 2 odst. 1 zákona o oceňování majetku).*

Dle čl. 6 odst. 4 „Pravidel“ má možnost ZMČ v odůvodněných případech upravit cenu stanovenou dle čl. 6 odst. 2 „Pravidel“.

Soudním znalcem byla stanovena cena obvyklá ve znaleckém posudku s přihlédnutím k pozitivním i negativním vlivům na cenu.

Závěr:

MO ÚMČ BS doporučuje určit výchozí cenu dle Znaleckého posudku č. 2015-110/2011 ze dne 28.11.2011 pana Ing. Miroslava Peterky. Výchozí cena se odvozuje od ceny obvyklé v místě a čase prodeje a je stanovena znaleckým posudkem ve smyslu čl. 6 „Pravidel“. Pouze takový postup je v souladu s ustanovením § 39 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů. Případná odchylka od ceny obvyklé by musela být odůvodněna (§ 39 odst. 2 věta poslední zákona o obcích).

Postup je zcela v souladu s ustanovením čl. 9 odst. 1 „Pravidel“, dle kterého návrh výchozí ceny stanoví zastupitelstvo.

Znalecký posudek je k dispozici u vedoucího Majetkového odboru ÚMČ BS.

Příloha: žádná

