



MĚSTSKÁ ČÁST BRNO-STŘED

bod jednání číslo **33**

Poznámka: Zveřejněna je pouze upravená verze dokumentu z důvodu dodržení přiměřenosti rozsahu zveřejňovaných osobních údajů podle zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů v platném znění. Osobní údaje jsou v souladu s § 16, § 17 a § 95 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích v platném znění.

Zpráva na 29. zasedání Zastupitelstva městské části Brno-střed konaného dne 20.06.2018

Návrh prodeje obecní vymezené bytové jednotky (Grmelova 8)

Obsah materiálu: Důvodová zpráva

Materiál předkládá: Rada MČ - Rada městské části

Materiál zpracoval: Kozáková Lenka Mgr.

Návrh na usnesení:

Zastupitelstvo městské části Brno-střed
souhlasí

s prodejem obecní vymezené bytové jednotky č. 61/ [osobní údaj odstraněn] v bytovém domě Grmelova č. p. 61 (č.or. 8), postaveném na pozemku p.č. 564, spoluvlastnického podílu na společných částech budovy č.p. 61, spoluvlastnického podílu na pozemku pod bytovým domem p.č. 564 a na pozemku funkčně spjatém p.č. 561/1, vše v k.ú. Štýřice, stávajícímu nájemci za cenu ve výši 1.597.000,--Kč za podmínky vypořádání pohledávky nájemce vyplývající z nájemní smlouvy uzavřené dne 18.8.2016, vč. jejích případných dodatků, vůči MČ BS, formou započtení, které proběhne ke dni uzavření smlouvy o převodu vlastnictví jednotky, a za podmínek nabídky prodeje, které tvoří přílohu č. 1 tohoto usnesení, a

ukládá
vedoucí odboru dopravy a majetku ÚMČ BS postupovat podle tohoto usnesení (zaslat nabídku nájemci).

Důvodová zpráva:

Stanoviska dotčených orgánů:

189. RMČ BS projednala dne 7.5.2018 s výsledkem:

Usnesení RMČ/2018/189/32 Návrh prodeje obecní vymezené bytové jednotky (Grmelova 8)

doporučuje

ZMČ BS souhlasit s prodejem obecní vymezené bytové jednotky č. 61/ [osobní údaj odstraněn] v bytovém domě Grmelova č. p. [osobní údaj odstraněn] (č.or. [osobní údaj odstraněn]), postaveném na pozemku p.č. 564, spoluvlastnického podílu na společných částech budovy č.p. 61, spoluvlastnického podílu na pozemku pod bytovým domem p.č. 564 a na pozemku funkčně spjatém p.č. 561/1, vše v k.ú. Štýřice, stávajícímu nájemci za cenu ve výši 1.597.000,--Kč za podmínky vypořádání pohledávky nájemce vyplývající z nájemní smlouvy uzavřené dne 18.8.2016, vč. jejích případných dodatků, vůči MČ BS, formou započtení, které proběhne ke dni uzavření smlouvy o převodu vlastnictví jednotky, a za podmínek nabídky prodeje, které tvoří přílohu č. 1 tohoto usnesení, a

ukládá

vedoucí odboru dopravy a majetku ÚMČ BS předložit materiál na nejbližší zasedání ZMČ BS.

Hlasování: 7 pro, 0 proti, 0 se zdržel

Usnesení bylo přijato.

Bartík	Bořecký	Butula	Doležel	Dumbrovská	Dvořák	Flamiková	Landa	Oplatek	Schwab	Švachula
omluven	omluven	pro	pro	pro	pro	pro	pro	omluven	omluven	pro

54. Majetková komise RMČ BS projednala dne 24.4.2018 s výsledkem:

Usnesení 54.2018.13.13.:

doporučuje

RMČ BS souhlasit s prodejem obecní vymezené bytové jednotky č. 61/ [osobní údaj odstraněn] v bytovém domě Grmelova č. p. [osobní údaj odstraněn] (č.or. [osobní údaj odstraněn]), postaveném na pozemku p.č. 564, spoluvlastnického podílu na společných částech budovy č.p. 61, spoluvlastnického podílu na pozemku pod bytovým domem p.č. 564 a na pozemku funkčně spjatém p.č. 561/1, vše v k.ú. Štýřice, stávajícímu nájemci za cenu ve výši 1.597.000,--Kč za podmínky vypořádání pohledávky nájemce vyplývající z nájemní smlouvy uzavřené dne 18.8.2016, vč. jejích případných dodatků, vůči MČ BS, formou započtení, které proběhne ke dni uzavření smlouvy o převodu vlastnictví jednotky, a za podmínek nabídky prodeje, které tvoří přílohu č. 1 tohoto materiálu.

Hlasování: 7 pro, 0 proti, 0 se zdržel.

Usnesení bylo přijato.

Oulehlová	Pelikán	Vaverka	Hráček	Chvátal	Kotěra	Kvapil	Vašek	Zechmeister	Zuziak	Sadílek
pro	pro	omluven	pro	pro	omluven	pro	pro	nepřítomen	omluven	pro

obecní – správce OISBD ÚMČ BS

Oprávnění ZMČ BS rozhodovat o převodu vlastnictví bytových jednotek ve svěřených bytových domech a uzavírat smlouvy o převodu vlastnictví jednotek vyplývají z obecně závazné vyhlášky Statutárního města Brna č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna, ve znění pozdějších vyhlášek.

Bytové domy, ve kterých byly vymezeny bytové jednotky dle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám (zákon o vlastnictví bytů), příp. dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, byly v minulosti zařazeny do Seznamu domů, které budou připravovány k prodeji dle Pravidel prodeje, a vymezené jednotky byly převáděny dle těchto nyní již zrušených Pravidel prodeje.

Zastupitelstvo města Brna č. Z7/05 dne 14.4.2015:

zrušilo

- Pravidla prodeje domů, bytů a nebytových prostor v těchto domech včetně pozemků z vlastnictví města Brna do vlastnictví právnických a fyzických osob, schválená Z5/008. zasedáním ZMB dne 4.9.2007 se změnami schválenými Z5/015. zasedáním ZMB dne 27. 5. 2008 a Z6/021. zasedáním dne 22.1.2013, vyjma čl. 13 těchto Pravidel;
- Seznamy domů, které budou připravovány k prodeji dle Pravidel prodeje a Seznamy domů, které si statutární město Brno ponechá ve svém vlastnictví nejméně po dobu 15 let, schválené Z3/033. zasedáním ZMB konaném od 11. 12. 2001, ve znění pozdějších změn.

Majetkový odbor ÚMČ BS obdržel dne 27.11.2015 stanovisko BO MMB k prodejmům vymezených jednotek.

Ze stanoviska vyplývá, že MČ je dle Statutu oprávněna k převodům bytových jednotek po předchozím schválení záměru převodu Zastupitelstvem města Brna, a to s ohledem na skutečnost, že v minulosti schválené záměry byly dle již zrušených „Pravidel“. Je tedy třeba před prodejem jednotek, opětovně požádat ZMB o schválení záměru prodeje.

Cena takto převáděných jednotek bude stanovena jako cena obvyklá (pozn. ODM ÚMČ BS: dle znaleckého posudku), kterou ovšem není vhodné navyšovat o náklady spojené s prodejem.

V situaci, kdy bude MČ BS v odůvodněných případech prodávat bytové jednotky za cenu nižší než je cena obvyklá, musí k tomu mít předchozí souhlas Zastupitelstva města Brna. Stejně tak je třeba předchozího souhlasu ZMB k jinému termínu platby na prodej bytové jednotky než před podpisem smlouvy.

Zastupitelstvo města Brna na Z7/19. zasedání dne 21.6.2016 schválilo MČ Brno-střed záměr prodeje obecních vymezených bytových jednotek v k.ú. Veverí, Štýřice, Staré Brno, a v bytových domech Křenová 110/23, Solniční 145/8 a Soukenická 561/8.

Současně s tím ZMB stanovilo, že uvedené vymezené jednotky se budou prodávat dle Postupu města při prodeji bytového fondu schváleného ZMB č. Z7/16 dne 15. 3. 2016.

Záměr obce prodat uvedené nemovité věci byl zveřejněn na úřední desce od 25.7.2016.

Na základě dotazu ODM ÚMČ BS byla ze strany BO MMB vypracována metodika „Postup města při prodeji domu s půdní vestavbou, nástavbou či přístavbou a při prodeji jednotek vybudovaných či opravených vlastním nákladem nájemce“. Postup byl schválen na Z7/28. Zasedání ZMB dne 16.5.2017.

Na základě této metodiky se MČ s nájemcem vypořádá formou započtení pohledávky. Tuto pohledávku má nájemce vůči MČ z titulu neumořené části nákladů, které vložil do zhodnocení bytové jednotky. Náklady na zhodnocení byly řádně schváleny. Započtení pohledávky se provede ke dni podpisu smlouvy o převodu vlastnictví jednotky.

Vymezená bytová jednotka č. 61/ [osobní údaj odstraněn] v BD Grmelova [osobní údaj odstraněn] , včetně příslušných spoluvlastnických podílů na společných částech BD a pozemku pod BD (p.č. 564) a pozemku funkčně spjatém (p.č. 561/1) o velikosti 314/6643:

Dle znaleckého posudku soudního znalce Ing. [osobní údaj odstraněn] ze dne 5.3.2018 je cena obvyklá stanovena na částku 1.597.000,--Kč, přičemž u porovnávaných prodejů realizovaných na realitním trhu nebyl příslušenstvím jednotek sklep. Z tohoto důvodu byla znalce vypočtená jednotková cena samostatného bytu o velikosti 26,1 m² stanovena na 59.972,--Kč/m², a tato cena byla povýšena o 2% (zohledňuje sklep o výměře 5,3 m² jako příslušenství bytu).

$59\,972 * 26,1 \text{ (plocha bytu)} * 1,02 = 1\,596\,575$ (zaokrouhлено 1.597.000,--Kč)

Byt je hodnocen ve stavu po celkové rekonstrukci.

V rámci rekonstrukce na základě Smlouvy o právu provést stavbu ze dne 27.1.2016 byly provedeny rekonstrukce IS – elektro, oprava podlah a nová dlažba, rozvodů ZTI, oprava topení a plynoinstalace, výměna zařizovacích předmětů, výměna interiérových a vstupních dveří, zednické a obkladačské práce.

Znalecký posudek je k nahlédnutí na ODM ÚMČ BS.

BD je samostatně stojící bytový dům, podsklepený, o 3 NP.

BD je veden v seznamu kulturních památek ČR, v užívání je asi od 30. let minulého století. Konstrukce domu je zděná, střecha sedlová s pálenými taškami, klempířské prvky z pozinkovaného plechu, omítka zateplená, schody teracové, bez výtahu. Zateplení fasády, klempířské konstrukce a výměna oken provedena v rámci rekonstrukce. Celkově je byt rekonstruován, dům jako celek je udržován.

Bytová jednotka: byt 1+1 (26,1 m²) ve 3. NP + sklep 5,3 m².

Nájemce: [osobní údaj odstraněn]

Nájemní smlouva (NS) uzavřena dne 18.8.2016 na dobu určitou do 11.5.2025. Výše nájemného byla stanovena dohodou na 96,--Kč/m²/měsíc, na dobu od 1.5.2016 do 11.5.2025 stanoveno nájemné v částce 48,--Kč/m²/měsíc. Snížením nájemného budou nájemci hrazeny uznané náklady spojené s provedenými stavebními pracemi, které vedly ke změně bytu.

Smlouva o právu provést stavbu/práce (inominátní smlouva) byla uzavřena dne 27.1.2016 v rozsahu: rekonstrukce IS – elektro, oprava podlah a nová dlažba, rozvodů ZTI, oprava topení a plynoinstalace, výměna zařizovacích předmětů, výměna interiérových a vstupních dveří, zednické a obkladačské práce, celkem v částce 163.448,--Kč

Dluh na nájemném a službách spojených s užíváním bytu (vč. případného příslušenství): 0,--Kč (k 28.2.2018)

Dle sdělení SNMČ ze dne 5.3.2018:

Schválené náklady na rekonstrukci: 163.448,--Kč.

K 31.3.2018 je umořeno: 34.661,--Kč

Zbývá umořit: 128.787,--Kč

Měsíčně umořovaná částka: 1.507,--Kč

Jedná se o poslední bytovou jednotku ve vlastnictví SmB z celkem 20.

Předcházející a související usnesení:

119. RMČ BS projednala dne 13.2.2017, č. usn. RMČ/2017/119/30, s výsledkem:

bere na vědomí

sdělení Bytového odboru Magistrátu města Brna „Postup MČ při prodeji bytového fondu - stanovisko“ ze dne 2.1.2017, č.j. MMB/0417522/2016, a ukládá

vedoucí odboru dopravy a majetku ÚMČ BS řídit se stanoviskem dle první části tohoto usnesení.

Hlasování: 10 pro, 0 proti, 0 se zdržel

Usnesení bylo přijato

Bartík	Bořecký	Butula	Doležel	Dumbrovská	Dvořák	Flamiková	Landa	Oplatek	Schwab	Švachula
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	omluven

14. ZMČ BS projednalo dne 14.9.2016, č. usn. ZMČ/2016/16/14, s výsledkem:

bere na vědomí usnesení Zastupitelstva města Brna přijatá na Z7/19. zasedání ZMB ze dne 21.6.2016 ve věci schválení záměru prodeje obecních vymezených bytových jednotek v k.ú. Veverí, Štýřice, Staré Brno, a v bytových domech Křenová 110/23, Solniční 145/8 a Soukenická 561/8.

Hlasování: 39 pro, 0 proti, 0 zdržel se, 0 nehlasoval
Usnesení k bodu 14 bylo přijato.

Příloha č. 1

Podmínky nabídky prodeje obecní vymezené jednotky:

Prodávající: Statutární město Brno

se sídlem v Brně, Dominikánské nám. 1, PSČ 601 67, IČO: 449 927 85,

zastoupené starostou Městské části Brno–střed, se sídlem v Brně, Dominikánská 2, PSČ 601 69, panem Martinem Landou

Kupující: [osobní údaj odstraněn] , nar. [osobní údaj odstraněn] , bytem [osobní údaj odstraněn]

Předmět prodeje: obecní vymezená bytová jednotka č. 61/ [osobní údaj odstraněn] (byt 1+1 o výměře 26,1 m² a sklep 5,3 m², celkem 31,4 m²) nacházející se v budově Grmelova [osobní údaj odstraněn] (č.p. [osobní údaj odstraněn]) v Brně v k.ú. Štýřice, postavené na pozemku p.č. 564, včetně příslušných spoluvlastnických podílů na společných částech domu č.p. 61 a na pozemku p.č. 564 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 322 m², a pozemku funkčně spjatém p.č. 561/1 (ostatní plocha, zeleň) o výměře 828 m², všechny ve výši id. 314/6643, vše v k.ú. Štýřice, obec Brno

Společnými částmi budovy společnými pro všechny jednotky jsou:

- a) rozvody vody, kanalizace, plynu, elektřiny, domovní elektroinstalace, rozvody telekomunikací i jsou-li umístěny mimo budovu
- b) základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, průčelí, fasáda
- c) hlavní svíslé a vodorovné konstrukce
- d) vchod, schodiště, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí, s výjimkou vstupních dveří do jednotek, chodby
- e) střecha, svody dešťové vody, bleskosvody
- f) komíny
- g) balkony
- h) sklepní prostory
- i) prádelna
- j) půda
- k) pavlače

Práva a závazky týkající se budovy a jejích společných částí.

- a) smlouva o odběru pitné vody č. 63/14 s Brněnskými vodárnami a kanalizací a.s.
- b) smlouva o odběru elektrické energie č. 700798 a č. 700809 s JME a.s.

Dle Průkazu energetické náročnosti budovy ze dne 28.3.2016 je budova ohodnocena pro celkovou dodanou energii „D“.

Kupní cena: 1 597 000,--Kč

Splatnost kupní ceny: před podpisem kupní smlouvy a současně podpis smlouvy do 3 měsíců ode dne schválení předmětného prodeje ZMČ BS

Lhůta pro přijetí nabídky: 6 měsíců ode dne doručení nabídky