



## MĚSTSKÁ ČÁST BRNO-STŘED

bod jednání číslo 38

*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

### **Záměr převodu – prodej spoluvlastnického podílu na pozemku (Čápkova 17, 19)**

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

se záměrem převodu (prodeje) spoluvlastnického podílu ve výši id 4750/29689 na pozemcích p.č. 108 a p.č. 109 zastavěných bytovým domem Čápkova 17, 19 (č.p. 24 a č.p. 26), v k.ú. Veverčí, dle „Postupu města při prodeji bytového fondu“ schváleného ZMB č. 27/16 dne 15.3.2016, vlastníkům/spoluvlastníkům vymezených bytových a nebytových jednotek v BD Čápkova 17, 19, Brno,

doporučuje

ZMB schválení záměru převodu (prodeje) spoluvlastnického podílu ve výši id 4750/29689 na pozemcích p.č. 108 a p.č. 109 zastavěných bytovým domem Čápkova 17, 19 (č.p. 24 a č.p. 26), v k.ú. Veverčí, dle „Postupu města při prodeji bytového fondu“ schváleného ZMB č. 27/16 dne 15.3.2016, vlastníkům/spoluvlastníkům vymezených bytových a nebytových jednotek v BD Čápkova 17, 19, Brno, a

ukládá

vedoucí odboru dopravy a majetku ÚMČ BS odeslat stanovisko Magistrátu města Brna.

## Důvodová zpráva:

Stanoviska dotčených orgánů:

192. RMČ BS projednala dne 28.5.2018 s výsledkem:

usnesení RMČ/2018/192/36 Záměr převodu - prodej  
spoluvlastnického podílu na pozemku (Čápkova 17, 19)  
souhlasí

se záměrem převodu (prodeje) spoluvlastnického podílu ve výši  
id 4750/29689 na pozemcích p.č. 108 a p.č. 109 zastavěných  
bytovým domem Čápkova 17, 19 (č.p. 24 a č.p. 26), v k.ú.  
Veverčí, dle „Postupu města při prodeji bytového fondu“  
schváleného ZMB č. 27/16 dne 15.3.2016,  
vlastníkům/spoluvlastníkům vymezených bytových a nebytových  
jednotek v BD Čápkova 17, 19, Brno,  
doporučuje

ZMČ BS souhlasit se záměrem převodu (prodeje)  
spoluvlastnického podílu ve výši id 4750/29689 na pozemcích  
p.č. 108 a p.č. 109 zastavěných bytovým domem Čápkova 17, 19  
(č.p. 24 a č.p. 26), v k.ú. Veverčí, dle „Postupu města při  
prodeji bytového fondu“ schváleného ZMB č. 27/16 dne  
15.3.2016, vlastníkům/spoluvlastníkům vymezených bytových a  
nebytových jednotek v BD Čápkova 17, 19, Brno,  
doporučuje

ZMČ BS doporučit ZMB schválení záměru převodu (prodeje)  
spoluvlastnického podílu ve výši id 4750/29689 na pozemcích  
p.č. 108 a p.č. 109 zastavěných bytovým domem Čápkova 17, 19  
(č.p. 24 a č.p. 26), v k.ú. Veverčí, dle „Postupu města při  
prodeji bytového fondu“ schváleného ZMB č. 27/16 dne  
15.3.2016, vlastníkům/spoluvlastníkům vymezených bytových a  
nebytových jednotek v BD Čápkova 17, 19, Brno, a  
ukládá

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

Hlasování: 9 pro, 0 proti, 0 se zdržel

Usnesení bylo přijato.

Bartík	Bořecký	Butula	Doležel	Dumbrovská	Dvořák	Flamíková	Landa	Oplatek	Schwab	Svachula
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	omluven	omluven	pro

55. Majetková komise RMČ BS projednala dne 16.5.2018 s  
výsledkem:

Usnesení 55.2018.15.15.:

doporučuje

RMČ BS souhlasit se záměrem převodu (prodeje)  
spoluvlastnického podílu ve výši id 4750/29689 na pozemcích  
p.č. 108 a p.č. 109 zastavěných bytovým domem Čápkova 17, 19

(č.p. 24 a č.p. 26), v k.ú. Veverčí, dle „Postupu města při prodeji bytového fondu“ schváleného ZMB č. 27/16 dne 15.3.2016, vlastníkům/spoluvlastníkům vymezených bytových a nebytových jednotek v BD Čápkova 17, 19, Brno.

Hlasování: 9 pro, 0 proti, 0 se zdržel.

Usnesení bylo přijato.

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

Obecní - svěřeno, správce OISBD ÚMČ BS

Na základě mandátní smlouvy ze dne 4.7.2000 zajistila realitní kancelář „Špilberk“, s.r.o., vypracování Prohlášení vlastníka budovy (dále jen PVB) Čápkova 17/19. Prohlášení vlastníka budovy bylo vloženo do katastru nemovitostí s právními účinky ke dni 17.6.2003.

ZMB svým usnesením č. Z3/024/8. ze dne 12.12.2000 zmocnilo městské části mimo jiné vydávat „za město prohlášení vlastníka o vymezení jednotek v domech v majetku města Brna svěřených městským částem“.

V bytovém domě bylo vymezeno 39 bytových jednotek, jejímiž vlastníky se stali jednotliví nájemci bytů a 2 nebytové prostory (č. 24/101 - prodejna potravin a č. 24/102 - výměňková stanice). Nebytový prostor (prodejna potravin) byl SmB prodán. Nebytový prostor (výměňková stanice) o výměře 475,0 m2 umístěný ve 2. až 1. podzemním podlaží (PP) zůstal v majetku SmB.

Celá situace kolem vymezení výměňkové stanice v bytovém domě je předmětem řešení mezi ÚMČ BS a SVJ už od roku 2010. Samosprávné orgány MČ BS v roce 2010 vyjádřily souhlas se změnou PVB, avšak vzhledem k neustálým změnám vlastníků jednotek nedošlo do současné doby k podpisu nového PVB (příp. dodatku původního PVB).

Od počátku roku 2015 probíhají jednání za účasti zástupců SVJ a ÚMČ BS (MO ODM a OISBD) za účelem vyřešení nyní nastalé situace.

Výměňková stanice původně zásobovala teplem a teplou vodou nejen BD Čápkova 17/19, ale také BD Čápkova 21, Grohova 40, Úvoz 90, 92, 94, 96, 98,100, Jana Uhra 25, Jana Uhra 27 a Jana Uhra 29.

Dle sdělení OISBD ÚMČ BS ze dne 25.4.2018 je situace následující:

...od 31.8.2018 bude po skončení decentralizace tento stav.

Předávací stanice bude úplně zrušena. Přes stávající prostor bude veden páteřní horkovod pro ostatní domy (...) - zabřemeněno! Každý BD bude mít svoji "Domácí předávací stanici" (DPS). Z technologie, která je nyní umístěna v prostoru VS (kolaudovaného jako uhelná kotelna) bude umístěna DPS ve vlastnictví SVJ (společenství vlastníků jednotek) Čápkova 17/19 (na oplocené části), která bude vybudována TB (Tepelárny Brno) a bude obsahovat i 2ks zásobníkú na TV. Tyto SVJ odkoupí od MČ BS za cenu určenou soudním znalcem Ing. Púčkem. Tato technologie byla nainstalována 09/2015. Za prostor, který bude obsazen DPS pro SVJ Čápkova 17/19, budeme požadovat nájem, protože do fondu oprav ročně přispíváme 125 400,- Kč ročně (10 450,- Kč á/měsíc).

#### Stanovisko MO ODM ÚMČ BS:

PVB, kterým byly vymezeny bytové jednotky a jedna nebytová jednotka (č. 24/102), je v rozporu se zákonem č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytú, ve znění p.p. (s účinností od 1.1.2014 zrušen zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník). Je tomu tak proto, že původní výměníková stanice umístěná ve 2. a 1. PP o podlahové ploše 475,0 m<sup>2</sup>, z ust. § 2 písm. g) zákona o vlastnictví bytú představuje společnou část domu určenou ke společnému užívání, nikoli nebytovou jednotku.

K zápisu do KN tedy došlo v rozporu se zákonem, SmB figuruje jako vlastník nebytové jednotky v BD Čápkova 17/19, je členem SVJ se všemi právy a povinnostmi z toho vyplývajícími (účást a hlasování na shromáždění, hrazení odsouhlasených příspěvkú do fondú SVJ), ačkoli výměníková stanice není v právním slova smyslu nebytovou jednotkou, ale společnou částí. SmB nevlastní v BD Čápkova 17, 19 již žádnou bytovou jednotku. Příspěvek do fondu oprav za „nebytový prostor - výměníkovou stanici“ činí 125.400,--Kč/rok.

Součástí výměníkové stanice je také bývalá uhelna, která je umístěna jak pod BD, tak i částečně mimo obvodové zdi BD, avšak stále na pozemku p.č. 109 v k.ú. Veverí. Její stav je havarijní.

Aby bylo možné převést spoluvlastnický podíl na pozemcích na vlastníky/spoluvlastníky bytových a nebytových jednotek v BD Čápkova 17, 19, je potřeba schválit záměr a následně ho zákonným způsobem zveřejnit. Schválení záměru je Statutem svěřeno ZMB, zveřejnění záměru pak realizuje Bytový odbor MMB.

#### Související usnesení ZMČ BS:

12. ZMČ BS projednalo dne 17.2.2016, č. usn. 312/06, s výsledkem:

souhlasí

se schválením záměru převodu (prodeje) bytových jednotek dle přílohy č. 1, která je nedílnou součástí tohoto usnesení, doporučuje

ZMB schválení záměru převodu (prodeje) bytových jednotek dle přílohy č. 1, která je nedílnou součástí tohoto usnesení a ukládá

vedoucí majetkového odboru odeslat stanovisko Magistrátu města Brna.

Hlasování: 43 pro, 0 proti, 0 se zdržel, 2 nehlasoval

Usnesení k bodu 7 bylo přijato.

*(pozn. MO ODM ÚMČ BS: součástí přílohy byly i nebytové prostory, vč. výměňkových stanic, avšak ZMB projednalo a schválilo pouze záměr převodu vymezených bytových jednotek)*