



MĚSTSKÁ ČÁST BRNO-STŘED

bod jednání číslo 25

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 28. zasedání Zastupitelstva městské části Brno-střed konaného dne 02.05.2018

Žádost o předchozí souhlas ZMB - prodej spoluvlastnických podílů na pozemcích p.č.561/2, 562, 563, k.ú. Štýřice (Grmelova 6) – II.

Obsah materiálu: Důvodová zpráva
APriloha__1

Materiál předkládá: Rada MČ - Rada městské části

Materiál zpracoval: Kozáková Lenka Mgr.

Návrh na usnesení:

Zastupitelstvo městské části Brno-střed

bere na vědomí

žádost vlastníka vymezené bytové jednotky č. 59/ [osobní údaj odstraněn] v bytovém domě Grmelova č.p. 59, č. or. 6, o snížení kupní ceny pro prodej spoluvlastnického podílu ve výši id. 262/4722 na pozemku pod BD Grmelova 6, p.č. 563 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 282 m², a pozemcích funkčně spjatých p.č. 561/2 (ostatní plocha) o výměře 458 m² a p.č. 562 (zahradu) o výměře 216 m², vše v k.ú. Štýřice, která je přílohou č. 1 tohoto usnesení,

trvá

na usnesení 21. ZMČ BS ze dne 3.5.2017, č. usn. ZMČ/2017/21/06, a

ukládá

vedoucí odboru dopravy a majetku ÚMČ BS zaslat stanovisko ZMČ BS žadateli.

Důvodová zpráva:

Stanoviska dotčených orgánů:

185. RMČ BS projednala dne 16.4.2018 s výsledkem:

Usnesení RMČ/2018/185/33 Žádost o předchozí souhlas ZMB - prodej spoluvlastnických podílů na pozemcích p.č. 563, 562, 561/2 v k.ú. Štýřice (Grmelova 6) - II.

bere na vědomí

žádost vlastníka vymezené bytové jednotky č. 59/ [osobní údaj odstraněn] v bytovém domě Grmelova č.p. 59, č. or. 6, o snížení kupní ceny pro prodej spoluvlastnického podílu ve výši id. 262/4722 na pozemku pod BD Grmelova 6, p.č. 563 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 282 m², a pozemcích funkčně spjatých p.č. 561/2 (ostatní plocha) o výměře 458 m² a p.č. 562 (zahradu) o výměře 216 m², vše v k.ú. Štýřice, která je přílohou č. 1 tohoto usnesení,

trvá

na usnesení 132. RMČ BS ze dne 24.4.2017, č. usn. RMČ/2017/132/33,

doporučuje

ZMČ BS trvat na usnesení 21. ZMČ BS ze dne 3.5.2017, č. usn. ZMČ/2017/21/06, 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	Flamiková	Landa	Oplatek	Schwab	Švachula
pro	pro	pro	pro	pro	omluven	pro	pro	pro	omluven	pro

49. Majetková komise RMČ BS projednala dne 10.1.2018 s výsledkem:

Usnesení 49.2018.09.09.:

bere na vědomí

žádost vlastníka vymezené bytové jednotky č. 59/ [osobní údaj odstraněn] v bytovém domě Grmelova č.p. 59, č. or. 6, o snížení kupní ceny pro prodej spoluvlastnického podílu ve výši id. 262/4722 na pozemku pod BD Grmelova 6, p.č. 563 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 282 m², a pozemcích funkčně spjatých p.č. 561/2 (ostatní plocha) o výměře 458 m² a p.č. 562 (zahradu) o výměře 216 m², vše v k.ú. Štýřice, která je přílohou č. 1 tohoto materiálu, a

trvá

na usnesení 37. MK RMČ BS ze dne 5.4.2017, č. usn. 37.2017.08.08., a

doporučuje

RMČ BS trvat na usnesení 132. RMČ BS ze dne 24.4.2017, č. usn. RMČ/2017/132/33.

Hlasování: 4 pro, 0 proti, 5 se zdržel.

Usnesení nebylo přijato.

Oulehlová	Pelikán	Flamiková	Hráček	Kolář	Kotěra	Kvapil	Vašek	Zechmeister	Zuziak	Sadilek
pro	zdržel se	pro	zdržel se	nepřítomen	zdržel se	pro	zdržel se	nepřítomen	pro	zdržel se

obecní - správce OISBD ÚMČ BS

Oprávnění ZMČ BS rozhodovat o převodu pozemku zastavěného domem s jednotkami a pozemku souvisejícího, případně podílu na těchto pozemcích a uzavírat smlouvy o převodu vlastnictví k podílům na těchto pozemcích vyplývají z obecně závazné vyhlášky Statutárního města Brna č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna, ve znění pozdějších vyhlášek.

V souvislosti s prodejem vymezených bytových jednotek v minulosti na základě zákona o osobním vlastnictví bytů (1986-1990) došlo k prodejem jednotek ze strany Československého státu - Obvodního bytového podniku. Předmětem převodu však nebyl příslušný spoluvlastnický podíl na pozemku pod BD a na pozemku funkčně spjatém.

Všechny 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), 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.

Záměry převodu pozemků (resp. spoluvlastnických podílů) příslušejících k vymezeným bytovým jednotkám byly schváleny a řádně zveřejněny.

Pokud jde o BD Grmelova 6, pak obecně závaznou vyhláškou č. 23/1998, kterou se doplňuje OZV č. 3/96 byl do prodeje začleněn BD Grmelova 6 a pozemky p.č. 563 (pod BD) a p.č. 562 (zahrada). Důvodem pro prodej BD po jednotkách byla ta skutečnost, že v roce 1990 došlo v domě k prodeji 3 bytových jednotek.

Po vkladu Prohlášení vlastníka o rozdělení BD na jednotky zahájil tehdy MO ÚMČ BS úkony směřující k doprodeji zbývajících bytových jednotek. Při přípravě záměru prodeje jednotek bylo zjištěno, že pozemek p.č. 562 nebyl svěřen MČ BS. Pozemek p.č. 561/2 (ostatní plocha) byl naproti tomu MČ BS svěřen, avšak záměr převodu tohoto pozemku nebyl součástí prodeje, a tudíž nebyl ani zákonným způsobem zveřejněn, ačkoli se jedná o jedinou přístupovou cestu k BD Grmelova 6.

Dne 8.3.2013 MO ÚMČ BS požádal OISBD ÚMČ BS o stanovisko k případnému svěřeni pozemku p.č. 562 a záměru prodeje pozemku

p.č. 561/2 v k.ú. Štýřice.

Dle sdělení OISBD ÚMČ BS ze dne 28.3.2013 tvoří pozemky p.č. 562 a 561/2 v k.ú. Štýřice přirozený funkční celek s BD Grmelova 6. OISBD ÚMČ BS doporučil dosvěření pozemku p.č. 562 za účelem privatizace BD Grmelova 6 a souhlasil s privatizací pozemku p.č. 561/2, k.ú. Štýřice.

Na základě doporučení OISBD ÚMČ BS 194. RMČ BS dne 28.8.2013, č. usn. 194.16., souhlasila se svěřením pozemku p.č. 562.

17. ZMČ BS dne 18.9.2013, č. usn. 317.09.b) požádalo ZMB o schválení záměru převodu pozemku p.č. 561/2.

ZMB na svém Z6/029. zasedání dne 10.12.2013 schválilo m.j. záměr prodeje pozemků p.č. 563, 562 a 561/2 v k.ú. Štýřice.

Záměr prodeje vymezených bytových jednotek, pozemku pod BD a pozemků funkčně spjatých dle „Pravidel prodeje domů, bytů a nebytových prostor v těchto domech včetně pozemků z vlastnictví města Brna do vlastnictví právnických a fyzických osob“ (dále také jen „Pravidla prodeje“) byl zveřejněn zákonným způsobem na úřední desce.

ZMB na svém zasedání č. Z7/02 dne 19. prosince 2014 stáhlo z projednávání všechny návrhy záměrů prodeje bytových domů (např. Jiráskova 10, Veverčí 51/Jana Uhra 2) podle „Pravidel prodeje“ s odůvodněním, že bylo rozhodnuto o pozastavení privatizace bytového fondu do doby, než budou projednána a schválena „nová pravidla pro privatizaci“.

Od této doby nebyly městskou částí Brno-střed schváleny žádné dispozice (privatizace) bytového fondu.

RMB na schůzi č. R7/010 dne 17.2.2015 pak doporučila radám MČ nepředkládat zastupitelstvům MČ návrhy na schválení stanovení ceny podle „Pravidel prodeje“ do doby posouzení privatizace dle Pravidel prodeje.

ZMB na svém zasedání 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 a 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.

Následně ZMB na svém zasedání č. Z7/16 dne 15.3.2016 schválilo Postup města při prodeji bytového fondu.

„Prodej domu i jednotek se uskuteční za cenu obvyklou stanovenou znaleckým posudkem, případná odchylka musí být dle

zák. o obcích odůvodněna. Kupní cena bude splatná před podpisem kupní smlouvy ze strany města Brna.

Při prodeji po jednotkách za cenu nižší než obvyklou či s jinou splatností kupní ceny než před podpisem kupní smlouvy je MČ povinna si dle Statutu města Brna vyžádat předchozí souhlas Zastupitelstva města Brna."

13. ZMČ BS projednalo dne 30.3.2016, č. usn. 313.04., s výsledkem:

souhlasí

se schválením záměru prodeje spoluvlastnických podílů na pozemcích pod bytovými domy a spoluvlastnických podílů na pozemcích s těmito domy funkčně spjatými dle přílohy č. 1, která je nedílnou součástí tohoto usnesení, vlastníků/spoluvlastníkům vymezených bytových jednotek v těchto domech,

doporučuje

ZMB schválení záměru prodeje spoluvlastnických podílů na pozemcích pod bytovými domy a spoluvlastnických podílů na pozemcích s těmito domy funkčně spjatými dle přílohy č. 1, která je nedílnou součástí tohoto usnesení, vlastníků/spoluvlastníkům vymezených bytových jednotek v těchto domech.

ZMB schválilo na svém Z7/22 dne 11.10.2016 záměr prodeje nemovitých věcí podle Postupu města při prodeji bytového fondu schváleného ZMB č. Z7/16 dne 15.3.2016, a to m.j. podílu na pozemcích p.č. 563, 561/2 a 562 o velikosti 803/4722, vše v k.ú. Štýřice, vlastníků jednotek v bytovém domě Grmelova 6.

Záměr prodeje spoluvlastnických podílů na pozemcích byl zveřejněn zákonem stanoveným postupem na úřední desce.

Znalecký posudek na cenu obvyklou podle „Postupu města při prodeji bytového fondu“ vyhotovil soudní znalec dne 27.3.2017 a cena obvyklá podílu o velikosti 803/4722 na pozemcích p.č. 563, 561/2 a 562 v k.ú. Štýřice je stanovena na částku 559.090,--Kč, z toho připadá na podíl o velikosti 262/4722 částka 182.417,--Kč.

21. ZMČ BS projednalo dne 3.5.2017, č. usn. ZMČ/2017/21/07, návrh prodeje a schválilo nabídkovou cenu za spoluvlastnické podíly o velikosti 262/4722 na pozemcích p.č. 563, 562 a 561/2 v k.ú. Štýřice, v částce 182.417,--Kč.

Nabídka byla vlastníku vymezené bytové jednotky doručena dne 12.6.2017.

Dne 30.11.2017 byla ÚMČ BS doručeno vyjádření vlastníka k nabídce (příloha č. 1).

Z vyjádření je patrné, že o koupi podílů na pozemcích pod BD a funkčně spjatých má vlastník vymezené bytové jednotky zájem, avšak navrhuje nižší kupní cenu ve výši 104.000,--Kč, která by zohlednila skutečnost, že ceny, za které byly v minulosti prodávány vymezené bytové jednotky se spoluvlastnickými podíly, byly nižší.

Vyjádření MO ODM ÚMČ BS:

Dle ust. § 39 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, se při úplatném převodu majetku sjednává cena zpravidla ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá. Odchylna od ceny obvyklé musí být zdůvodněna, jde-li o cenu nižší než obvyklou.

Dle čl. 3 odst. 2 písm. y) obecně závazné vyhlášky SmB č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna, v platném znění (dále jen „Statut“) uděluje ZMB předchozí souhlas s převodem bytů ..., pozemku zastavěného domem s jednotkami a pozemku souvisejícího, příp. podílu na těchto pozemcích za cenu nižší než obvyklou ...

Dle čl. 10 odst. 1 písm. w) Statutu je ZMČ vyhrazeno schvalování žádosti o předchozí souhlas ZMB s převodem ... za cenu nižší než obvyklou.

Majetkové oddělení Odboru dopravy a majetku ÚMČ BS nemá námitek ke snížení ceny z důvodu odkladu prodeje kvůli v minulosti nedořešeným majetkovým dispozicím (svěření, záměr) s funkčně spjatými pozemky, a dále z osobních důvodů na straně žadatelky.

Dále podotýkáme, že uváděné spoluvlastnické podíly nemůže do svého vlastnictví nabýt jiná osoba než vlastník vymezené bytové jednotky v BD.

49. MK RMČ BS dne 10.1.2018 byl materiál předložen ve variantách A) a B)

Varianta A)

trvá

na usnesení 37. MK RMČ BS ze dne 5.4.2017, č. usn. 37.2017.08.08., a doporučuje

RMČ BS trvat na usnesení 132. RMČ BS ze dne 24.4.2017, č. usn. RMČ/2017/132/33.

Varianta B)

revokuje

usnesení 37. MK RMČ BS ze dne 5.4.2017, č. usn. 37.2017.08.08.,

doporučuje

RMČ BS revokovat usnesení 132. RMČ BS ze dne 24.4.2017, č. usn. RMČ/2017/132/33,

doporučuje

RMČ BS souhlasit s prodejem spoluvlastnického podílu na pozemcích p.č. 561/2 (ostatní plocha) o výměře 458 m², p.č. 562 (zahradu) o výměře 216 m² a p.č. 563 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 282 m², vše v k.ú. Štýřice, o velikosti 262/4722 vlastníkově vymezené bytové jednotky č. 59/ [osobní údaj odstraněn] v bytovém domě Grmelova č.p. 59, č. or. 6, za kupní cenu navrženou vlastníkem bytové jednotky č. 59/ [osobní údaj odstraněn] v BD Grmelova 6 v částce 104.000,--Kč a

doporučuje

RMČ BS doporučit ZMČ BS schválit žádost o udělení předchozího souhlasu ZMB s převodem spoluvlastnického podílu na pozemcích p.č. 561/2 (ostatní plocha) o výměře 458 m², p.č. 562 (zahradu) o výměře 216 m² a p.č. 563 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 282 m², vše v k.ú. Štýřice, o velikosti 262/4722 vlastníkově vymezené bytové jednotky č. 59/ [osobní údaj odstraněn] v bytovém domě Grmelova č.p. 59, č. or. 6, za kupní cenu v částce 104.000,--Kč, dle přílohy č. 2 tohoto usnesení.

Příloha č. 2:

Zastupitelstvo městské části Brno-střed na svém xx. Zasedání konaném dne x.xx.2018 schvaluje dle dle čl. 10 odst. 1 písm. w) obecně závazné vyhlášky SmB č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna, v platném znění (dále jen „Statut“) žádost o předchozí souhlas ZMB s převodem podílu na pozemku zastavěného domem Grmelova 6 (p.č. 563, k.ú. Štýřice) a pozemcích funkčně spjatých (p.č. 562 a 561/2, k.ú. Štýřice) za cenu nižší než obvyklou ve výši 104.000,--Kč s následujícím odůvodněním:

- 1) V minulosti nebyly dořešeny majetkové dispozice s pozemky, a to takto:
 - a) p.č. 563 (zastavěná plocha a nádvoří) byl určen k doprodeji s vymezenými bytovými jednotkami, záměr byl zákonným způsobem schválen a zveřejněn, pozemek byl svěřen MČ BS
 - b) p.č. 562 (zahradu) byl určen k doprodeji s vymezenými bytovými jednotkami, záměr byl zákonným způsobem schválen a zveřejněn, pozemek nebyl svěřen MČ BS
 - c) p.č. 561/2 (ostatní plocha) byl MČ BS svěřen, nebyl určen k doprodeji s vymezenými bytovými jednotkami, záměr prodeje nebyl zákonným způsobem schválen a

zveřejněn.

- 2) *Na základě doporučení RMB ze dne 17.2.2015 nebyly samosprávným orgánům MČ BS předkládány žádné návrhy na schválení stanovení ceny.*
- 3) *Dne 14.4.2015 zrušilo ZMB Pravidla prodeje domů, bytů a nebytových prostor v těchto domech včetně pozemků z vlastnictví města Brna do vlastnictví právnických a fyzických osob.*
- 4) *Postup města při prodeji bytového fondu schválený ZMB na zasedání č. Z7/16 dne 15.3.2016 již neumožňuje uplatňování slev při prodeji bytového fondu a pozemků.*
- 5) *Žadatelka je jediný možný nabyvatel příslušných spoluvlastnických podílů na pozemcích z titulu vlastnictví vymezené bytové jednotky.*

49. MK RMČ BS nepřijala usnesení - viz. shora.

Předcházející usnesení:

37. MK RMČ BS projednala dne 5.4.2017, s výsledkem:

Usnesení 37.2017.08.08.:

doporučuje

RMČ BS souhlasit s prodejem spoluvlastnického podílu na pozemcích p.č. 561/2 (ostatní plocha) o výměře 458 m², p.č. 562 (zahrada) o výměře 216 m² a p.č. 563 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 282 m², vše v k.ú. Štýřice, o velikosti 262/4722 vlastníkově vymezené bytové jednotky č. 59/ [osobní údaj odstraněn] v bytovém domě Grmelova č.p. 59, č. or. 6, za cenu obvyklou ve výši 182.417,--Kč a za podmínek nabídky prodeje, které tvoří přílohu č. 1 tohoto materiálu.

Hlasování: 11 pro, 0 proti, 0 se zdržel.

Usnesení bylo přijato.

Oulehlová	Pelikán	Flamiková	Hráček	Kolář	Kotěra	Kvapil	Vašek	Zechmeister	Zuziak	Sadilek
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro

132. RMČ BS projednala dne 24.4.2017, č. usn. RMČ/2017/132/33 s výsledkem:

doporučuje

ZMČ BS prodej spoluvlastnického podílu na pozemcích p.č. 561/2 (ostatní plocha) o výměře 458 m², p.č. 562 (zahrada) o výměře 216 m² a p.č. 563 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 282 m², vše v k.ú. Štýřice, o velikosti 262/4722 vlastníkově vymezené bytové jednotky č. 59/12 v bytovém domě Grmelova č.p. 59, č. or. 6, za cenu obvyklou ve výši 182.417,--Kč a za

podmínek nabídky prodeje, které tvoří přílohu č. 1 tohoto usnesení, a

ukládá

vedoucí odboru dopravy a majetku ÚMČ BS zajistit předložení návrhu na nejbližší zasedání ZMČ BS.

Hlasování: 11 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	pro

21. ZMČ BS projednalo dne 3.5.2017, č. usn. ZMČ/2017/21/06, s výsledkem:

souhlasí

s prodejem spoluvlastnického podílu na pozemcích p.č. 561/2 (ostatní plocha) o výměře 458 m², p.č. 562 (zahrada) o výměře 216 m² a p.č. 563 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 282 m², vše v k.ú. Štýřice, o velikosti 262/4722 vlastníkově vymezené bytové jednotky č. 59/12 v bytovém domě Grmelova č.p. 59, č. or. 6, za cenu obvyklou ve výši 182.417,--Kč 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 vlastníkově jednotky).

Hlasování: 37 pro, 0 proti, 1 zdržel se, 5 nehlasoval

Usnesení k bodu 5 bylo přijato.

Úřad městské části Brno-střed, odbor dopravy a majetku
Dominikánská 2
601 69 Brno

Statutární město Brno
Městská část Brno-střed
Dominikánská 2, 601 69 Brno
Doručeno: 30.11.2017 08:14
MCBS/2017/0202178
listy: 1 přílohy:



bc01es6557b447

V Brně, 29.11.2017

Věc: Vyjádření k předložené nabídce na koupi spoluvlastnických podílů na pozemcích
(číslo jednací: MCBS/2017/0095015/KOZL)

Chtěla bych Vás informovat, že mám zájem o koupi spoluvlastnických podílů na pozemcích. Nabídková cena je bohužel řádově vyšší než jsem očekávala. Předpokládala jsem, že se cena bude pohybovat na srovnatelné úrovni ceny pozemků, za které byly prodány v letech 2014-2015 ostatním nájemníkům domu.

Znalecký posudek k pozemkům, který byl podkladem pro stanovení ceny obvyklé, nezohledňuje dřívější ceny pozemků, za které byly prodávány spoluvlastnické podíly na pozemcích nájemníkům bytů v letech 2014-2015, kdy se jejich nabídkové ceny pozemků pohybovaly ve výši cca 57.000,- Kč.

Dovoluji si navrhnout pro mě akceptovatelnou částku na koupi spoluvlastnických podílů na pozemcích ve výši 104.000,- Kč.

Tímto Vás zdvořile žádám o přehodnocení nabídkové ceny.

Předem Vám děkuji za Vaši ochotu a zůstávám s pozdravem

Kontaktní údaje: