



MĚSTSKÁ ČÁST BRNO-STŘED

bod jednání číslo 7

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 23. zasedání Zastupitelstva městské části Brno-střed konaného dne 13.09.2017

Návrh prodeje obecní vymezené bytové jednotky (Soukenická 8) - VIII.

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
souhlasí

s prodejem obecní vymezené bytové jednotky č. 561/ [osobní údaj odstraněn] v bytovém domě Soukenická č.p. 561, č. or. 8, který je součástí pozemku p.č. 1489, vše k.ú. Staré Brno, spoluvlastnického podílu na společných částech bytového domu Soukenická č.p. 561, č. or. 8, a spoluvlastnického podílu na pozemku p.č. 1489, stávajícímu nájemci za cenu ve výši 1.811.000,--Kč za podmínky vypořádání pohledávky nájemce vyplývající z nájemní smlouvy uzavřené dne 11.9.2008, 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 a

ukládá

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

Důvodová zpráva:

Stanoviska dotčených orgánů:

147. RMČ BS projednala dne 24.7.2017 s výsledkem:
Usnesení **RMČ/2017/147/29 Návrh prodeje obecní vymezené bytové jednotky (Soukenická 8) - VIII.**

doporučuje

ZMČ BS souhlasit s prodejem obecní vymezené bytové jednotky č. 561/ [osobní údaj odstraněn] v bytovém domě Soukenická č.p. 561, č. or. 8, který je součástí pozemku p.č. 1489, vše k.ú. Staré Brno, spoluvlastnického podílu na společných částech bytového domu Soukenická č.p. 561, č. or. 8, a spoluvlastnického podílu na pozemku p.č. 1489, stávajícímu nájemci za cenu ve výši 1.811.000,--Kč za podmínky vypořádání pohledávky nájemce vyplývající z nájemní smlouvy uzavřené dne 11.9.2008, 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 zajistit předložení návrhu na nejbližší zasedání ZMČ BS.

Hlasování: 10 pro, 0 proti, 0 se zdržel

Usnesení bylo přijato.

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

41. Majetková komise RMČ BS projednala dne 28.6.2017 s výsledkem:
Usnesení 41.2017.13.13.:

doporučuje

RMČ BS souhlasit s prodejem obecní vymezené bytové jednotky č. 561/ [osobní údaj odstraněn] v bytovém domě Soukenická č.p. 561, č. or. 8, který je součástí pozemku p.č. 1489, vše k.ú. Staré Brno, spoluvlastnického podílu na společných částech bytového domu Soukenická č.p. 561, č. or. 8, a spoluvlastnického podílu na pozemku p.č. 1489, stávajícímu nájemci za cenu ve výši 1.811.000,--Kč za podmínky vypořádání pohledávky nájemce vyplývající z nájemní smlouvy uzavřené dne 11.9.2008, 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: 6 pro, 0 proti, 0 se zdržel.

Usnesení bylo přijato.

Oulehlová	Pelikán	Flamiková	Hráček	Kolář	Kotěra	Kvapil	Vašek	Zechmeister	Zuziak	Sadilek
pro	omluven	omluvena	pro	nepřítomen	pro	pro	nepřítomen	nepřítomen	pro	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 prodejm 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. Veverčí, 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 výstavby nové bytové jednotky.

Náklady na zhodnocení byly řádně schváleny. Započtení pohledávky se provede ke dni podpisu smlouvy o převodu vlastnictví jednotky.

Vymezená bytová jednotka č. 561/ [osobní údaj odstraněn] v BD Soukenická 8, včetně příslušného spoluvlastnického podílu na společných částech BD a pozemku pod BD:

Dle znaleckého posudku soudního znalce Ing. Lucie Janíčkové ze dne 14.10.2016 je cena obvyklá stanovena na částku 1.811.000,--Kč.

Jedná se o půdní vestavbu vybudovanou v roce 2008 vlastním nákladem nájemce na základě Nájemní smlouvy o výstavbě a smlouvy o budoucí nájemní smlouvě č. FOBK1138 ze dne 7.9.2006.

Znalecký posudek je k nahlédnutí na ODM ÚMČ BS.

BD je řadový, koncový obytný dům, podsklepený, o 5 NP (vč. využitého podkroví - 2 půdní vestavby) bez výtahu. Součástí domu je mateřská škola, která nadále zůstává v majetku SmB.

BD Soukenická 8 byl dle dostupných údajů dán do užívání jako novostavba v roce 1905. Půdní vestavby na úrovni 5. NP jsou z roku 2008. V okolí se nachází jak původní bytová zástavba, tak i nově postavené administrativní budovy. Dům se nachází na konci slepé ulice. V okolí je zvýšená intenzita dopravy (nedaleko je železniční kolejiště, na ul. Nové Sady je rušnější doprava vč. tramvajové linky). V dosahu je jak centrum města, tak i napojení na hromadnou dopravu, parkování v okolí je omezené.

BD je napojen na veřejný rozvod pitné vody, plynovod a kanalizaci. Nosná konstrukce domu je masivní zděná s cihelnými vyzdívkami příček, fasáda štuková. V uličním traktu jsou původní dřevěná kastlová okna (částečně prohnílá s plísní, okny zatéká, problematické otevírání), ve dvorním traktu jsou osazena od r. 2001 plastová okna. Budova v minulosti neprošla revitalizací, údržba je zanedbaná. V budově jsou původní rozvody elektřiny, vody a kanalizace.

Vybudovaná půdní vestavba je provedena do původního krovu s vestavbou vikýřů, příčky a stropy jsou sádrokartonové, okna plastová, podlahy laminátové a keramická dlažba, vlastní kotel plynový vč. ohřevu TUV. V jednotce je standardní sociální vybavení. Součástí výstavby nebyla kuchyňská linka vč. spotřebičů a vestavěný nábytek.

49. RMČ BS dne 23.11.2015 projednala materiál, jehož součástí byl seznam domů ve špatném technickém stavu a dále seznam domů s uvedením součtu všech předpokládaných nákladů na opravy bez běžné údržby. Z tohoto seznamu vyplývá, že u BD Soukenická 8 jsou tyto náklady odhadovány na 5 mil. Kč.

Společenství vlastníků jednotek nevzniklo. Všechny vymezené bytové jednotky jsou ve vlastnictví SMB.

Nájemci BD požádali přípisem ze dne 31.8.2015 o prodej bytových jednotek za cenu obvyklou dle znaleckého posudku. Žádost podepsali všichni nájemci. Žádost byla předmětem projednání v samosprávných orgánech městské části Brno-střed (viz níže).

Bytová jednotka: byt 2+1 (67,2 m2) v 5.NP., příslušenstvím bytu je terasa o výměře 7,4 m2

Spoluvlastnický podíl na společných částech BD a pozemku: 672/11066

Nájemce: [osobní údaj odstraněn]

Nájemní smlouva (NS) uzavřena dne 11.9.2008 na dobu neurčitou od 1.9.2008. Na základě dohody nebude nájemce z důvodu výstavby jednotky do vlastnictví města Brna hradit nájemné po dobu 30 let.

Dluh na službách spojených s užíváním bytu (vč. případného příslušenství): 0,--Kč (k 31.7.2017)

Dle sdělení SNMČ ze dne 7.6.2017:

Schválené náklady na výstavbu: 2.225.157,--Kč.
K 31.5.2017 je umořeno: 642.823,70Kč
Zůstatková hodnota k 31.5.2017: 1.582.333,30Kč
Měsíčně umořovaná částka: 6.181,--Kč

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	Bofecký	Butula	Doležel	Dumbrovská	Dvořák	Flamíková	Landa	Oplatek	Schwab	Švachula
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	omluven

4. ZMČ BS projednalo dne 23.2.2011, č. usn. 304.05., s výsledkem:

souhlasí s přeřazením domu Soukenická č.or. 8, p.č. 1489, k.ú. Staré Brno, ze seznamu domů nedoporučených do prodeje do seznamu domů doporučených do prodeje za předpokladu vymezení jednotek v domě Prohlášením vlastníka budovy dle § 4 a násl. zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů.

(Pozn. ODM ÚMČ BS: na základě žádosti nájemců)

12. ZMČ BS projednalo dne 17.2.2016, č. usn. 312.07., s výsledkem:

bere na vědomí žádost nájemců „Privatizace po jednotkách domu Soukenická 561/8, Brno“ ze dne 31.8.2015, č.j. MCBS/2015/0085535, která tvoří přílohu č. 1,

bere na vědomí vyjádření Bytového odboru MMB ze dne 22.10.2015 „Žádost o metodické stanovisko ve věci prodeje vymezených jednotek“, které tvoří přílohu č. 2,

souhlasí se schválením záměru převodu bytových jednotek č. 561/1 - 561/8 vymezených Prohlášením vlastníka budovy ze dne 19.12.2013 v bytovém domě Soukenická č.p. 561, č. or. 8, který je součástí pozemku p.č. 1489, včetně podílu na společných částech domu Soukenická 561/8, pozemku par.č. 1489, vše v k.ú. Staré Brno,

doporučuje ZMB schválení záměru převodu bytových jednotek č. 561/1 - 561/8 vymezených Prohlášením vlastníka budovy ze dne 19.12.2013 v bytovém domě Soukenická č.p. 561, č. or. 8, který je součástí pozemku p.č. 1489, včetně podílu na společných částech domu Soukenická 561/8, pozemku par.č. 1489, vše v k.ú. Staré Brno a

Hlasování: 43 pro, 0 proti, 0 se zdržel, 2 nehlasoval
Usnesení k bodu 8 bylo přijato.

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: _____ nar. 1980, bytem Brno, _____

Předmět prodeje: obecní vymezená bytová jednotka č. 561/ (byt 2+1 o
výměře 67,2 m²) nacházející se v budově č.p. 561, Soukenická č. or.
8, stojící na pozemku p.č. 1489, spoluvlastnický podíl na
společných částech budovy č.p. 561, a dále spoluvlastnický podíl na
pozemku parc. č. 1489 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 361 m²,
oba ve výši id. 672/11066, to vše zapsáno u příslušného
katastrálního úřadu pro obec Brno, k.ú. Staré Brno.

Společnými částmi domu jsou:

- všechny svíslé konstrukce, zejména základy vč. izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny a průčelí budovy vč. povrchové úpravy
- všechny vodorovné konstrukce, které tvoří veškeré stropy a podlahy v budově
- střecha tvořená střešní krytinou vč. střešního oplechování, hromosvodem s veškerým příslušenstvím, okapy a svody dešťové vody s veškerým příslušenstvím a dále odvětrávání, výstupy na střechu, komíny
- vestibul, chodba, okna a dveře přímo přístupné ze společných prostor domu s výjimkou vstupních dveří jednotlivých jednotek
- schodiště s podestami, které propojuje všechna podlaží a jehož součástí je i zeď k němu přímo přiléhající
- rozvody studené pitné vody
 - v 1. PP jako celek včetně instalační šachty, vodoměrů až po výstupní šroubení vodoměru na odtoku
- přípojka elektrické sítě od rozvodné skříně E-Onu až po elektroměr před jističi bytů, rozvodná skříně
- rozvody plynu od hlavního uzávěru plynu až po vstupní šroubení plynoměrů jednotlivých jednotek
- rozvod kanalizace po jednotlivé jednotky
- elektroinstalace, osvětlovací tělesa a vypínače osvětlení všech společných prostor domu
- rozvod domácího telefonu od vstupních dveří až po jednotlivé jednotky vč. veškerého příslušenství tj. zvonkový panel, el. vrátný
- v technickém podlaží domu (1.PP) jsou umístěny následující společné části domu - společné prostory - chodby, sklepní kóje, přípojky

Práva a závazky týkající se budovy a jejích společných částí.

- Právo odebírat pitnou vodu z vodovodu ve vlastnictví BVaK, a.s., Hybešova 254/16, 657 33 Brno.
- Právo odebírat elektrickou energii z elektrické sítě ve vlastnictví E-ON na základě smlouvy o dodávce elektřiny dodávané ze sítě nízkého napětí uzavřené s Jihomoravskou energetikou, a.s., Lidická 36, 659 44 Brno.

Dle Průkazu energetické náročnosti budovy ze dne 18.9.2013 je budova ohodnocena „E“.

Kupní cena: 1 811 000,--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