



# MĚSTSKÁ ČÁST BRNO-STŘED

bod jednání číslo **10**

*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 (Gallašova 8)**

Obsah materiálu:           Důvodová zpráva  
                                  APriloha\_c\_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. 51/ [osobní údaj odstraněn] v budově č.p. 51 (Gallašova 8) postavené na pozemku p.č. 557, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech budovy č.p. 51, pozemku p.č. 557 a pozemcích funkčně spjatých p.č. 555 a p.č. 560, vše v k.ú. Štýřice, stávajícímu nájemci za cenu ve výši 1.060.000,--Kč za podmínky vypořádání pohledávky nájemce vyplývající ze Smlouvy o právu provést stavbu ze dne 11.8.2010 a z nájemní smlouvy uzavřené dne 15.3.2011, 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:**

148. RMČ BS projednala dne 7.8.2017 s výsledkem:

Usnesení **RMČ/2017/148/37 Návrh prodeje obecní vymezené bytové jednotky (Gallašova 8) doporučuje**

ZMČ BS souhlasit s prodejem obecní vymezené bytové jednotky č. 51/ [osobní údaj odstraněn] v budově č.p. 51 (Gallašova 8) postavené na pozemku p.č. 557, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech budovy č.p. 51, pozemku p.č. 557 a pozemcích funkčně spjatých p.č. 555 a p.č. 560, vše v k.ú. Štýřice, stávajícímu nájemci za cenu ve výši 1.060.000,--Kč za podmínky vypořádání pohledávky nájemce vyplývající ze Smlouvy o právu provést stavbu ze dne 11.8.2010 a z nájemní smlouvy uzavřené dne 15.3.2011, 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 návrh 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
omluven	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro

42. Majetková komise RMČ BS projednala dne 26.7.2017 s výsledkem:

Usnesení 42.2017.11.11.:

**doporučuje**

RMČ BS souhlasit s prodejem obecní vymezené bytové jednotky č. 51/ [osobní údaj odstraněn] v budově č.p. 51 (Gallašova 8) postavené na pozemku p.č. 557, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech budovy č.p. 51, pozemku p.č. 557 a pozemcích funkčně spjatých p.č. 555 a p.č. 560, vše v k.ú. Štýřice, stávajícímu nájemci za cenu ve výši 1.060.000,--Kč za podmínky vypořádání pohledávky nájemce vyplývající ze Smlouvy o právu provést stavbu ze dne 11.8.2010 a z nájemní smlouvy uzavřené dne 15.3.2011, 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	Flamiková	Hráček	Kolář	Kotěra	Kvapil	Vašek	Zechmeister	Zuziak	Sadilek
pro	pro	pro	nepřítomen	nepřítomen	nepřítomen	nepřítomen	pro	pro	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 prodejům 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 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. 51/ [osobní údaj odstraněn] v BD Gallašova 8, včetně příslušných spoluvlastnických podílů na společných částech BD, pozemku pod BD a pozemcích funkčně spjatých:**

Dle znaleckého posudku soudního znalce Ing. Miroslava Peterky ze dne 17.6.2017 je cena obvyklá stanovena na částku 1.060.000,--Kč.

Byt je hodnocen ve stavu po celkové rekonstrukci.

V rámci rekonstrukce na základě Smlouvy o právu provést stavbu ze dne 3.8.2010 byly provedeny oprava elektroinstalace, montáž el. Ohříváče vody, oprava plynoinstalace a výměna topidla, bourání v nenosných příčkách a vystavění nových, instalace sprchového koutu, umývadla a WC mísy, nové obklady, oprava ZTI, položení nové podlahy a dlažby, oprava vstupních dveří a výměna vnitřních zárubní, repase oken a vnitřních dveří, oprava omítek, instalace KL, drobné zednické a obkladačské práce.

Znalecký posudek je k nahlédnutí na ODM ÚMČ BS.

BD je samostatně stojící obytný dům, podsklepený, o 3 NP. K datu šetření znalce nebyly na nemovitě věci provedeny žádné stavební práce z úrovně SVJ.

BD se nachází v obytné zóně, v dostupnosti MHD.

BD je napojen na veřejný rozvod pitné vody, plynovod a kanalizaci. Základy BD jsou betonové s izolací proti vlhkosti, okna v bytových jednotkách jsou dřevěná špaletová. Krov je dřevěný vaznicový se střešní krytinou z pálených tašek. V BD není vybudovaný výtah. Vnější omítky hladké s nátěrem, poškozeny vlivem stáří. Pavlače jsou betonové s ocelovým zábradlím.

Dům je spravován SVJ.

Bytová jednotka: byt 1+1 (26,2 m<sup>2</sup>) ve 2.NP.

Spoluvlastnický podíl na společných částech budovy čp. 51 a na pozemku p.č. 557 činí 262/5472, a na pozemcích p.č. 555 a 560 činí spoluvlastnický podíl 262/32535.

Nájemce: [osobní údaj odstraněn]

Nájemní smlouva (NS) uzavřena dne 15.3.2011 na dobu určitou od 1.3.2011 do 16.3.2018. Výše nájemného byla stanovena dohodou na 32,86Kč/m<sup>2</sup>/měsíc.

Smlouva o právu provést stavbu/práce (inominátní smlouva) uzavřena dne 3.8.2010 na základě usnesení 105. RMČ BS ze dne 16.6.2010, č. usn. 205.107. v rozsahu: oprava elektroinstalace, montáž el. Ohříváče vody, oprava plynoinstalace a výměna topidla, bourání v nenosných příčkách a vystavění nových, instalace sprchového koutu,

umývadla a WC mísy, nové obklady, oprava ZTI, položení nové podlahy a dlažby, oprava vstupních dveří a výměna vnitřních zárubní, repase oken a vnitřních dveří, oprava omítek, instalace KL, drobné zednické a obkladačské práce, celkem v částce 150.000,--Kč.

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

Dle sdělení SNMČ ze dne 26.6.2017:

Schválené náklady na rekonstrukci:	150.000,--Kč.
K 30.6.2017 je umořeno:	107.502,--Kč
Zbývá umořit:	42.498,--Kč
Měsíčně umořovaná částka:	1.414,50Kč

Předcházející a související usnesení:

105.RMČ BS projednala dne 16.06.2010, č. usn. 205.107. s výsledkem: **schvaluje**

přidělení bytu č. [osobní údaj odstraněn] , v domě Gallašova 8, Brno, na opravu vlastním nákladem žadatelů:

[osobní údaj odstraněn] , [osobní údaj odstraněn] , 602 00 Brno;

**ukládá**

bytovému odboru zajistit uzavření nájemních smluv na dobu určitou po dobu oprav a po dobu umořování vložených nákladů k výše uvedenému bytu.

O bodech 100-106 bylo hlasováno současně: 9 pro, 0 proti, 0 se zdržel

Usnesení k bodům 100 - 106 byla přijata.

22. ZMČ BS projednalo dne 21.6.2017, č. usn. ZMČ/2017/22/15, s výsledkem:

**bere na vědomí**

„Postup města při prodeji domu s půdní vestavbou, nástavbou či přístavbou a při prodeji jednotek vybudovaných či opravených vlastním nákladem nájemce“ schválený na Z7/28. Zasedání ZMB dne 16.5.2017,

Hlasování: 42 pro, 0 proti, 0 zdržel se, 2 nehlasoval

Usnesení k bodu 15 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. Veverčí, 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. 1989, bytem . . . . .

**Předmět prodeje:** obecní vymezená jednotka č. 51/ (byť 1+1 o výměře 26,2 m<sup>2</sup>) nacházející se v budově č.p. 51 (Gallašova 8), stojící na pozemku p.č. 557, spoluvlastnický podíl na společných částech budovy č.p. 51 a na pozemku p.č. 557 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 321 m<sup>2</sup>, oba ve výši 262/5472, a dále spoluvlastnický podíl na pozemku funkčně spjatém p.č. 560 (zahrada) o výměře 983 m<sup>2</sup> a p.č. 555 (ostatní plocha - zeleň) o výměře 3990 m<sup>2</sup>, oba ve výši 262/32535, to 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) místnost s vodoměrem a elektroměrem
- c) základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, průčelí, fasáda
- d) hlavní svislé a vodorovné konstrukce
- e) schodiště, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí, s výjimkou vstupních dveří do jednotek, pavlače, chodby, lodžie
- f) střecha, svody dešťové vody
- g) komíny
- h) sklepní prostory
- i) půda

Práva a závazky týkající se budovy a jejích společných částí.

- a) smlouva o odběru pitné vody s Brněnskými vodárnami a kanalizacemi a.s.
- b) smlouva o odběru elektrické energie pro společné části budovy s JME a.s.

**Kupní cena:** 1 060 000,--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