



# MĚSTSKÁ ČÁST BRNO-STŘED

bod jednání číslo **11**

*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 (Nové Sady 22)**

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. 586/ [osobní údaj odstraněn] v budově č.p. 586 (Nové sady 22) postaveném na pozemku p.č. 1462/1, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech budovy č.p. 586, pozemku p.č. 1462/1 a pozemku funkčně spjatém p.č. 1463, vše v k.ú. Staré Brno, stávajícímu nájemci za cenu ve výši 3.950.000,--Kč za podmínky vypořádání pohledávky nájemce vyplývající z nájemní smlouvy uzavřené dne 30.3.2016, 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 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/2017/148/38** **Návrh prodeje obecní vymezené bytové jednotky (Nové Sady 22)**

**doporučuje**

ZMČ BS souhlasit s prodejem obecní vymezené bytové jednotky č. 586/ [osobní údaj odstraněn] v budově č.p. 586 (Nové sady 22) postaveném na pozemku p.č. 1462/1, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech budovy č.p. 586, pozemku p.č. 1462/1 a pozemku funkčně spjatém p.č. 1463, vše v k.ú. Staré Brno, stávajícímu nájemci za cenu ve výši 3.950.000,--Kč za podmínky vypořádání pohledávky nájemce vyplývající z nájemní smlouvy uzavřené dne 30.3.2016, 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 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 42.2017.12.12.:

**doporučuje**

RMČ BS souhlasit s prodejem obecní vymezené bytové jednotky č. 586/ [osobní údaj odstraněn] v budově č.p. 586 (Nové sady 22) postaveném na pozemku p.č. 1462/1, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech budovy č.p. 586, pozemku p.č. 1462/1 a pozemku funkčně spjatém p.č. 1463, vše v k.ú. Staré Brno, stávajícímu nájemci za cenu ve výši 3.950.000,--Kč za podmínky vypořádání pohledávky nájemce vyplývající z nájemní smlouvy uzavřené dne 30.3.2016, 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	Flamiková	Hráček	Kolář	Kotěra	Kvapil	Vašek	Zechmeister	Zuziak	Sadílek
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 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 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. 586/ [osobní údaj odstraněn] v BD Nové Sady 22, včetně příslušných spoluvlastnických podílů na společných částech BD, pozemku pod BD a pozemku funkčně spjatém:**

Dle znaleckého posudku soudního znalce Ing. Miroslava Peterky ze dne 19.6.2017 je cena obvyklá stanovena na částku 3.950.000,--Kč.

Byt je hodnocen ve stavu po celkové rekonstrukci.

V rámci rekonstrukce na základě Smlouvy o právu provést stavbu ze dne 29.6.2015 byly provedeny opravy podlah, drobné zednické práce, nové rozvody ZTI a zařizovací předměty, oprava plynoinstalace, zřízení etážového topení s odvodem spalin do vyvložkovaného komína, oprava dveří, nová dlažba a obklady WC, koupelny a kuchyně, nová elektroinstalace vč. revize.

Znalecký posudek je k nahlédnutí na ODM ÚMČ BS.

BD je řadový vnitřní obytný dům, podsklepený, o 4 NP. V roce 2011 SVJ hrazena výměna oken v celém BD.

BD se nachází v centrální části města, blízko vlakového nádraží. Ve dvorním traktu je možno parkovat. V okolí je zvýšená hlučnost (MHD a přilehlá dvouproutková komunikace).

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 vázaný se střešní krytinou z pálených tašek. V BD není vybudovaný výtah. Do dvorní části je průjezd osazený dvoukřídlými dřevěnými vraty. Povrch průjezdu je betonový.

Dům je spravován SVJ.

Jedná se o poslední bytovou jednotku v majetku SmB. Nadále zůstává ve vlastnictví SmB nebytový prostor - bývalá tiskárna.

Bytová jednotka: byt 2+1 (76,32 m<sup>2</sup>) ve 4.NP.

Spoluvlastnický podíl na společných částech budovy čp. 586 a na pozemku p.č. 1462/1 činí 7632/149369 a na pozemku p.č. 1463 činí spoluvlastnický podíl 1/14.

Nájemce: [osobní údaj odstraněn]

Nájemní smlouva (NS) uzavřena dne 30.3.2016 na dobu určitou od 1.4.2016 do 1.2.2023. Výše nájemného byla stanovena dohodou na 96,--Kč/m<sup>2</sup>/měsíc, na dobu od 1.4.2016 do 1.2.2023 stanoveno nájemné v částce 48,--Kč/m<sup>2</sup>/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) uzavřena dne 29.6.2015 v rozsahu: opravy podlah, drobné zednické práce, nové rozvody ZTI a zařizovací předměty, oprava plynoinstalace, zřízení etážového topení s odvodem spalin do vyvložkovaného komína, oprava dveří, nová dlažba a obklady WC, koupelny a kuchyně, nová elektroinstalace vč. revize, celkem v částce 345.722,--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:	345.722,--Kč.
K 30.6.2017 je umořeno:	63.135,--Kč
Zbývá umořit:	282.587,--Kč
Měsíčně umořovaná částka:	4.209,--Kč

Předcházející a související usnesení:

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.

**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. 1984, bytem

**Předmět prodeje:** obecní vymezená jednotka č. 586 (byt 2+1 o  
výměře 76,32 m<sup>2</sup>) nacházející se v budově č.p. 586 (Nové sady 22),  
stojící na pozemku p.č. 1462/1, spoluvlastnický podíl na společných  
částech budovy č.p. 586 a na pozemku p.č. 1462/1 (zastavěná plocha a  
nádvoří) o výměře 1048 m<sup>2</sup>, oba ve výši 7632/149369, a dále  
spoluvlastnický podíl na pozemku funkčně spjatém p.č. 1463 (zahrada)  
o výměře 338 m<sup>2</sup> ve výši 1/14, to vše v k.ú. Staré Brno, obec Brno.

Společnými částmi budovy společnými pro všechny jednotky jsou:

- a) průjezd a vrata průjezdu
- b) rozvody vody, kanalizace, plynu, elektřiny, domovní elektroinstalace, rozvody telekomunikací, i jsou-li umístěny mimo budovu,
- c) místnosti s hlavními uzávěry plynu a vody,
- d) základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, průčelí, fasády
- e) hlavní svislé a vodorovné konstrukce
- f) střecha, svody dešťové vody
- g) sušárna, WC v 5.NP
- h) schodiště vč. zábradlí, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí, s výjimkou vstupních dveří do jednotek, chodby, vstupní dveře do budovy, podesty, zádveří
- i) komíny a větrací šachty
- j) společné sklepní prostory

Práva a závazky týkající se budovy a jejích společných částí.

- a) smlouva o odběru pitné vody s Brněnskými vodárnami a kanalizací a.s. č. 56/40 z 1.5.1994
- b) smlouva o odběru elektrické energie s JME a.s. č. 712794
- c) závazek umožnit přístup do místnosti s hlavním uzávěrem vody společným pro domy čp. 586 a čp. 589, umístěným v budově čp. 586, a to vlastníkově budovy čp. 589, dále nájemcům bytů budovy čp. 589, event. v budoucnu vlastníků bytových jednotek v budově čp. 589, pokud budou jednotky v budově čp. 589 vymezeny;
- d) závazek umožnit vlastníku budovy čp. 589, dále všem nájemcům bytů v budově čp. 589, event. v budoucnu vlastníků jednotek v budově čp. 589 na parc.č. 1464 v k.ú. Staré Brno průchod a průjezd přes průjezd a vrata budovy čp. 586, který obsahuje i závazek v budoucnu zřídit smlouvu o věcném břemení průchodu a průjezdu přes průjezd vrata a průjezd budovy čp. 586 a rovněž přes pozemek parc.č. 1462/1 v k.ú. Staré Brno, přičemž toto věcné

břemeno bude zřízeno ve prospěch nabyvatele budovy čp. 589, resp. pro nabyvatele jednotek v budově čp. 589, pokud budou jednotky v budově čp.589 vymezeny, a to za účelem přístupu k budově čp.589, resp. k jednotkám v této budově.

e) Smlouva o výstavbě jednotek ze dne 19.10.2006.

**Kupní cena:** 3 950 000,--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