



# MĚSTSKÁ ČÁST BRNO-STŘED

bod jednání číslo **14**

*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 22. zasedání Zastupitelstva městské části Brno-střed konaného dne 21.06.2017

## **Návrh prodeje obecní vymezené bytové jednotky (Soukenická 8) - VI.**

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. 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, stávajícím nájemcům za cenu ve výši 2.020.000,--Kč za podmínky vypořádání pohledávky nájemce vyplývající z nájemní smlouvy uzavřené dne 29.10.2014, vč. jejích 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 postupovat podle tohoto usnesení (zaslat nabídku nájemcům).

### **Důvodová zpráva:**

**Stanoviska dotčených orgánů:**

140. RMČ BS projednala dne 12.6.2017 s výsledkem:

**RMČ/2017/140/13 Návrh prodeje obecní vymezené bytové jednotky (Soukenická 8) - VI.  
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, stávajícím nájemcům za cenu ve výši 2.020.000,--Kč za podmínky vypořádání pohledávky nájemce vyplývající z nájemní smlouvy uzavřené dne 29.10.2014, vč. jejích 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: 8 pro, 0 proti, 0 se zdržel  
Usnesení bylo přijato.

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

40. Majetková komise RMČ BS projednala dne 7.6.2017 s výsledkem:  
Usnesení 40.2017.16.16.:

**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, stávajícím nájemcům za cenu ve výši 2.020.000,--Kč za podmínky vypořádání pohledávky nájemce vyplývající z nájemní smlouvy uzavřené dne 29.10.2014, vč. jejích 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: 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

**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. 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 1.6.2017 je cena obvyklá stanovena na částku 2.020.000,--Kč.

Byt je hodnocen ve stavu po rekonstrukci provedené nájemcem na jeho vlastní náklady na základě inominátní smlouvy

V rámci rekonstrukce na základě Smlouvy o právu provést stavbu ze dne 26.6.2014 byly provedeny rekonstrukce veškerých IS - voda, kanalizace, elektro, plyn a změna způsobu vytápění - etážové s plynovým kotlem, radiátory.

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. 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.

V bytě jsou kastlová okna v uliční fasádě ve zhoršeném stavu.

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 (87,1 m<sup>2</sup>) v 1.NP.

Spoluvlastnický podíl na společných částech BD a pozemku: 871/11066

Nájemci: [osobní údaj odstraněn] a [osobní údaj odstraněn]

Nájemní smlouva (NS) uzavřena dne 22.10.2014 na dobu neurčitou od 1.11.2014 (schválení prodloužení nájemní smlouvy na dobu neurčitou). Výše nájemného byla stanovena dohodou na 96,--Kč/m<sup>2</sup>/měsíc.

Smlouva o právu provést stavbu/práce (inominátní smlouva) uzavřena dne 26.6.2014 v rozsahu: oprava elektroinstalace, podlah, rozvodů ZTI, topení, výměna zařizovacích předmětů, oprava interiérových dveří a oken, oprava plyninstalace celkem v částce 326.936,--Kč  
Dodatkem č. 1 k inominační smlouvě byl prodloužen termín provedení prací.

Dodatkem č. 2 k inominační smlouvě byly započteny práce v max. výši 347.781,--Kč.

Dodatkem č. 1 ze dne 18.11.2015 k nájemní smlouvě došlo k dohodě mezi nájemci a pronajímatelem ohledně snížení nájemného na částku 48,--Kč/m<sup>2</sup>/měsíc, a to na dobu od 1.5.2015 do 25.9.2021. Snížením nájemného budou nájemci hrazeny uznané náklady v celkové výši 347.781,--Kč spojené s provedenými stavebními pracemi, které vedly ke změně bytu.

Dluh na nájemném a službách spojených s užíváním bytu (vč. případného příslušenství): 0,--Kč (k 30.4.2017)

Dle sdělení SNMČ ze dne 22.5.2017:

Schválené náklady na rekonstrukci:	347.781,--Kč.
K 30.4.2017 je umořeno:	108.506,88Kč
Zbývá umořit:	239.274,12Kč
Měsíčně umořovaná částka:	4.521,12Kč

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	Bořecký	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. 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.

38. MK RMČ BS projednala dne 26.4.2017 s výsledkem: Usnesení 38.2017.13.13.:

**odkládá**

do doby schválení obecného postupu MČ při prodeji jednotky opravené vlastním nákladem nájemce ze strany Zastupitelstva města Brna.

Hlasování: 6 pro, 0 proti, 0 se zdržel.  
Usnesení bylo přijato.

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



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. 1981, , nar. 1980, oba bytem Brno,

**Předmět prodeje:** obecní vymezená bytová jednotka č. 561/ (byt 2+1 o výměře 87,1 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup>, oba ve výši id. 871/11066, to vše zapsáno u příslušného katastrálního úřadu pro obec Brno, k.ú. Staré Brno.

Společnými částmi domu jsou:

- všechny svislé 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 skříň
- 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:** 2 020 000,--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