



# MĚSTSKÁ ČÁST BRNO-STŘED

bod jednání číslo **16**

*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 18. zasedání Zastupitelstva městské části Brno-střed konaného dne 14.12.2016

## **Dispozice s majetkem - Prodej Gallašova 2/Grmelova 10,a,b,c**

Obsah materiálu:           Důvodová zpráva

Materiál předkládá:       Rada MČ - Rada městské části

Materiál zpracoval:       Kozáková Lenka Mgr.

### **Návrh na usnesení:**

Zastupitelstvo městské části Brno-střed

#### **souhlasí**

se zařazením nemovité věci pozemků p.č. 565/1 a p.č. 565/2 v k.ú. Štýřice, jejichž součástí je bytový dům č.p. 782 (Gallašova 2) a č.p. 45 (Grmelova 10a, b, c), do seznamu „Bytové a rodinné domy, které budou připravovány k prodeji“ schváleného Zastupitelstvem města Brna na Z7/16. zasedání konaném dne 15.3.2016 za předpokladu rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám Prohlášením dle ust. § 1166 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a

#### **ukládá**

vedoucí odboru dopravy a majetku ÚMČ BS sdělit stanovisko Magistrátu města Brna.

### **Důvodová zpráva:**

**Stanoviska dotčených orgánů:**

105. RMČ BS projednala dne 21.11.2016 s výsledkem:

**Usnesení RMČ/2016/105/39 Dispozice s majetkem - Prodej Gallašova 2/Grmelova 10, a,b,c**

#### **doporučuje**

ZMČ BS souhlasit se zařazením nemovité věci pozemků p.č. 565/1 a p.č. 565/2 v k.ú. Štýřice, jejichž součástí je bytový dům č.p. 782 (Gallašova 2) a č.p. 45 (Grmelova 10a, b, c), do seznamu „Bytové a rodinné domy, které budou připravovány k prodeji“ schváleného

Zastupitelstvem města Brna na Z7/16. zasedání konaném dne 15.3.2016 za předpokladu rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám Prohlášením dle ust. § 1166 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a

#### **ukládá**

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

Hlasování: 9 pro, 0 proti, 0 se zdržel

Usnesení bylo přijato.

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

31. Majetková komise RMČ BS projednala dne 9.11.2016 s výsledkem:

Usnesení 31.2016.11.12.:

#### **doporučuje**

RMČ BS souhlasit se zařazením nemovité věci pozemků p.č. 565/1 a p.č. 565/2 v k.ú. Štýřice, jejichž součástí je bytový dům č.p. 782 (Gallašova 2) a č.p. 45 (Grmelova 10a, b, c), do seznamu „Bytové a rodinné domy, které budou připravovány k prodeji“ schváleného Zastupitelstvem města Brna na Z7/16. zasedání konaném dne 15.3.2016 za předpokladu rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám Prohlášením dle ust. § 1166 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Hlasování: 9 pro, 0 proti, 1 se zdržel.

Usnesení bylo přijato.

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

39. Komise pro správu bytových domů RMČ BS projednala dne 8.9.2016, č. usn. 39.3, 39.4, s výsledkem:

**projednala** možnost zařazení bytového domu Gallašova č.or. 2, parc.č. 782 v k.ú. Štýřice do seznamu „Bytové a rodinné domy, které budou připravovány k prodeji“ schváleného Zastupitelstvem města Brna na Z7/16 zasedání konaném dne 15.3.2016

**doporučuje** zařazení bytového domu Gallašova č.or. 2, parc.č. 782 v k.ú. Štýřice do seznamu „Bytové a rodinné domy, které budou připravovány k prodeji“ schváleného Zastupitelstvem města Brna na Z7/16 zasedání konaném dne 15.3.2016

Hlasování: 6 pro, 0 proti, 2 zdržel se.

Usnesení bylo přijato.

Doležel	P.Dvořák	Štástka	Pelikán	Řiha	Brym	Milerski	Toman	Oulehlová	Stankovič	M.Dvořák
pro	omluven	nepřítomen	pro	zdržel se	pro	nepřítomen	pro	pro	pro	zdržel se

**projednala** možnost zařazení bytového domu Grmelova č.or. 10, parc.č. 565/1 v k.ú. Štýřice do seznamu „Bytové a rodinné domy, které budou připravovány k prodeji“ schváleného Zastupitelstvem města Brna na Z7/16 zasedání konaném dne 15.3.2016

**doporučuje** zařazení bytového domu Grmelova č.or. 10, parc.č. 565/1 v k.ú. Štýřice do seznamu „Bytové a rodinné domy, které budou

připravovány k prodeji" schváleného Zastupitelstvem města Brna na Z7/16 zasedání konaném dne 15.3.2016

Hlasování: 6 pro, 0 proti, 2 zdržel se.  
Usnesení bylo přijato.

Doležel	P.Dvořák	Štástka	Pelikán	Říha	Brym	Milerski	Toman	Oulehlová	Stankovič	M.Dvořák
pro	omluven	nepřítomen	pro	zdržel se	pro	nepřítomen	pro	pro	pro	zdržel se

42. Bytová komise RMČ BS projednala dne 20.10.2016, č. usn.42.9.1. b/, c/, s výsledkem:

- komise bytová **doporučuje** RMČ BS zařazení domů do seznamu „Bytové a rodinné domy, které budou připravovány k prodeji“ schváleného Zastupitelstvem města Brna na Z7/16. zasedání konaném dne 15.03.2016 ve vztahu k bodu b/  
b/ Gallašova č. or. 2, p. č. 565/2 v k. ú. Štýřice

Hlasováno: 9 pro, 1 proti, 0 zdržel se.  
Usnesení bylo přijato.

Oplatek	Machů	Butula	Vaňková	Hráček	Dumbrovská	Petrželka	Toman	Oulehlová	Kvapil	Dvořák
pro	pro	pro	nepřítomna	pro	pro	pro	pro	pro	pro	proti

- komise bytová **doporučuje** RMČ BS zařazení domů do seznamu „Bytové a rodinné domy, které budou připravovány k prodeji“ schváleného Zastupitelstvem města Brna na Z7/16. zasedání konaném dne 15.03.2016 ve vztahu k bodu c/  
c/ Grmelova č. or. 10, p. č. 565/1 v k. ú. Štýřice

Hlasováno: 9 pro, 1 proti, 0 zdržel se.  
Usnesení bylo přijato.

Oplatek	Machů	Butula	Vaňková	Hráček	Dumbrovská	Petrželka	Toman	Oulehlová	Kvapil	Dvořák
pro	pro	pro	nepřítomna	pro	pro	pro	pro	pro	pro	proti

### Obecní - svěřeno, správce OISBD ÚMČ BS

V bytovém domě Gallašova 2/Grmelova 10a, b, c došlo v letech 1986-1990 na základě tehdy platných právních předpisů k prodejm bytů do osobního vlastnictví z majetku Československého státu - Obvodního podniku bytového hospodářství takto:

Gallašova 2 - byt č. 14, 15, 20, 21, 26,

Grmelova 10,a,b,c - byt č. 1, 2, 3, 4, 8, 9, 13, 14, 17, 18, 20, 22, 25, 27, 45, 48

Celkem je ve vlastnictví fyzických osob 21 bytů, včetně podílu na společných částech BD, ovšem bez podílů na pozemcích pod BD. Ve vlastnictví SmB zůstává 52 bytů.

Vyhláškou SmB č. 23/1998, kterou se doplňuje vyhláška č. 3/1996 o pravidlech prodeje domů, bytů a nebytových prostor v těchto domech z vlastnictví města Brna do vlastnictví právnických a fyzických osob, vyhlásilo SmB seznam domů určených k prodeji. V tomto seznamu byl zahrnut BD Gallašova 2 (vč. pozemku p.č. 565/2) a Grmelova 10,a,b,c (vč. pozemku p.č. 565/1), vše k.ú. Štýřice.

Dle těchto pravidel se uskutečňoval podle zákona o vlastnictví bytů prodej jednotlivých bytů v domech, v nichž byly prodány byty. Stejným způsobem pak prodej upravovala i Pravidla prodeje (účinná od 1.11.2007 a zrušená ZMB na zasedání dne 14.4.2015).

Zásadní problém nastal v případě vyhotovování prohlášení vlastníků budovy, kdy se tento proces nepodařilo dokončit za účinnosti zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů, a to zejména z důvodu častých převodů a obstrukcí některých vlastníků již prodaných bytů při podepisování prohlášení. Jejich souhlas musel být nahrazován soudním rozhodnutím.

S účinností zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (OZ), od 1.1.2014, který upravuje náležitosti PVB odlišně od zákona č. 72/1994 Sb., je potřeba vyhotovit nové PVB tak, aby dostalo požadavkům § 1166 OZ a nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.

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.

Dne 26.10.2015 bylo na základě žádosti MO ÚMČ BS doručeno vyjádření Bytového odboru MMB ze dne 22.10.2015 „Žádost o metodické stanovisko ve věci prodeje vymezených jednotek“. **Ze stanoviska mj. vyplynulo, že u domů, kde dosud nebylo vyhotoveno PVB, ale v minulosti došlo k prodeji bytů dle zákona o osobním vlastnictví bytů (do roku 1990), pak zde povinnost zpracovat PVB a vložit ho do katastru nemovitostí vyplývá ze zákona.**

12. ZMČ BS projednalo dne 17.2.2016, č. usnesení 312.05., s výsledkem:

**bere na vědomí**

vyjádření Bytového odboru MMB ze dne 22.10.2015 „Žádost o metodické stanovisko ve věci prodeje vymezených jednotek“ a

**ukládá**

vedoucí majetkového odboru podle tohoto dokumentu postupovat.

Hlasování: 43 pro, 0 proti, 0 se zdržel, 2 nehlasoval  
Usnesení k bodu 6 bylo přijato.

Následně Zastupitelstvo města Brna č. Z7/16 dne 15.3.2016:

**schválilo**

- Postup města při prodeji bytového fondu, který tvoří přílohu č. 35a těchto usnesení
- Seznam bytových a rodinných domů, které budou připravovány k prodeji dle uvedeného postupu, který tvoří přílohu č. 35b těchto usnesení.

Dále toto ZMB souhlasilo s případným rozšířením seznamu bytových a rodinných domů na základě usnesení ZMB, které budou připravovány k prodeji, pouze za podmínek, že:

- výše nákladů na potřebné opravy domu vyčíslená MČ přesáhne výši nájemného, kterou lze z pronájmů bytů a nebytových prostor získat za období 15 let, a zároveň
- prodej domu bude doporučen zastupitelstvem MČ, jíž je dům svěřen, s tím, že pokud zastupitelstvo MČ prodej takového domu nedoporučí, uvede zároveň důvody a předloží návrh budoucího využití a oprav domu. Pokud nebude žádost o prodej domu, podaná minimálně 70% nájemců bytů a nebytových prostor v domě, projednána zastupitelstvem MČ do 9 měsíců od jejího doručení příslušné MČ, má se za to, že k prodeji domu nemá MČ námitek.

71. RMČ BS projednala dne 4.4.2016, č. usn. 171.28., s výsledkem:

**bere na vědomí**

„Informativní zprávu Majetkového odboru ÚMČ BS k postupu při rozdělení bytového domu Gallašova 2/Grmelova 10,a,b,c na vymezené jednotky“.

Hlasování: 10 pro, 0 proti, 0 se zdržel  
Usnesení bylo přijato.

Oplatek	Flamiková	Bartík	Kalousek	Doležel	Dumbrovská	Landa	Schwab	Bořecký	Švachula	Dvořák
pro	omluvena	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro

Na základě schválení Postupu města při prodeji bytového fondu usnesením Zastupitelstva města Brna č. Z7/16 ze dne 15.3.2016 požádal MO ÚMČ BS o stanovisko OISBD ÚMČ BS.

Ze stanoviska OISBD ÚMČ BS ze dne 24.6.2016 vyplývá:

„Pavlačový bytový dům Gallašova 2/Grmelova 10a,b,c je rohový, třípodlažní, cihlový dům bez výtahu s lokálním vytápěním pro každý byt.

**Gallašova 2** - v domě se nachází celkem 25 bytových jednotek (z toho 2 neobsazené) ve správě MČ Brno-střed. Roční výnos za nájemné z těchto jednotek činil, dle vyčíslení SNMČ BS, v roce 2015 celkem 402.902,-Kč. V tomto domě bylo opraveno celkem 9 bytů vlastním nákladem nájemce v celkové částce cca 2.157.000,-Kč (částku nelze přesně vyčísřit a to především u starších oprav, kdy ještě správu bytových domů vykonávala společnost AGER). Není také znám přesný počet skutečně opravených bytů, a to především u stávajících nájemců, které byly případně provedeny bez souhlasu MČ Brno-střed.

V letech 2011 až 2015 bylo do drobných oprav domu Gallašova 2 investováno z úrovně SNMČ BS celkem 626.729,-Kč.

**Grmelova 10a,b,c** - v domě se nachází celkem 48 bytových jednotek ve správě MČ Brno-střed. Roční výnos za nájemné z těchto jednotek činil, dle vyčíslení SNMČ BS, v roce 2015 celkem 750.838,-Kč. V tomto domě bylo opraveno celkem 9 bytů vlastním nákladem nájemce v celkové výši cca 1.737.000,-Kč (částku nelze přesně vyčísřit a počet skutečně opravených bytů není znám stejně jako u Gallašovy 2). Aktuálně probíhá ještě jedna oprava v celkové výši cca 220.000,-Kč. V letech 2011 až 2015 bylo do drobných oprav domu Grmelova 10a, b, c investováno z úrovně SNMČ BS celkem 1.022.589,-Kč.

Bytový dům Gallašova 2/Grmelova 10a, b, c potřebuje celkovou rekonstrukci. V domě je nutné provést kompletní rekonstrukci oken, fasády, vodoinstalace a kanalizace. Dle vyčíslení SNMČ BS by se předpokládala výše nákladů na tyto rekonstrukce pohybovala ve výši cca 25.000.000,-Kč. Tato částka nezohledňuje skutečný technický stav bytů, jelikož není znám. Dále tato částka nezohledňuje náklady na běžnou údržbu v příštích 15-ti letech. Také není znám technický stav přípojek energií. Přesnou výši by bylo možné stanovit až po vypracování podrobného stavebně-technického posouzení.

Z výše uvedeného vyplývá, že bytový dům Gallašova2/Grmelova 10a, b, c by mohl splňovat podmínky pro zařazení do seznamu Bytových a rodinných domů, které budou připravovány k prodeji dle podmínek, které schválilo ZMB č. Z7/16 dne 15.3.2016."

#### Průběh projednávání v samosprávných orgánech:

27. Majetková komise RMČ BS projednala dne 27.7.2016., č. usn. 27.2016.09.09., s výsledkem:  
odkládá  
do doby projednání v KSBD RMČ BS a BYTKO RMČ BS.

Hlasování: 9 pro, 0 proti, 1 se zdržel.  
Usnesení bylo přijato.

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

42. Bytová komise RMČ BS projednala dne 20.10.2016, č. usn.42.9.1. b/, c/, s výsledkem:

- komise bytová **doporučuje** RMČ BS zařazení domů do seznamu „Bytové a rodinné domy, které budou připravovány k prodeji“ schváleného Zastupitelstvem města Brna na Z7/16. zasedání konaném dne 15.03.2016 ve vztahu k bodu b/  
b/ Gallašova č. or. 2, p. č. 565/2 v k. ú. Štýřice

Hlasováno: 9 pro, 1 proti, 0 zdržel se.  
Usnesení bylo přijato.

Oplatek	Machů	Butula	Vaňková	Hráček	Dumbrovská	Petrželka	Toman	Oulehlová	Kvapil	Dvořák
pro	pro	pro	nepřítomna	pro	pro	pro	pro	pro	pro	proti

- komise bytová **doporučuje** RMČ BS zařazení domů do seznamu „Bytové a rodinné domy, které budou připravovány k prodeji“ schváleného Zastupitelstvem města Brna na Z7/16. zasedání konaném dne 15.03.2016 ve vztahu k bodu c/  
c/ Grmelova č. or. 10, p. č. 565/1 v k. ú. Štýřice

Hlasováno: 9 pro, 1 proti, 0 zdržel se.  
Usnesení bylo přijato.

Oplatek	Machů	Butula	Vaňková	Hráček	Dumbrovská	Petrželka	Toman	Oulehlová	Kvapil	Dvořák
pro	pro	pro	nepřítomna	pro	pro	pro	pro	pro	pro	proti

39. Komise pro správu bytových domů RMČ BS projednala dne 8.9.2016, č. usn. 39.3, 39.4, s výsledkem:

**projednala** možnost zařazení bytového domu Gallašova č.or. 2, parc.č. 782 v k.ú. Štýřice do seznamu „Bytové a rodinné domy, které budou připravovány k prodeji“ schváleného Zastupitelstvem města Brna na Z7/16 zasedání konaném dne 15.3.2016

**doporučuje** zařazení bytového domu Gallašova č.or. 2, parc.č. 782 v k.ú. Štýřice do seznamu „Bytové a rodinné domy, které budou připravovány k prodeji“ schváleného Zastupitelstvem města Brna na Z7/16 zasedání konaném dne 15.3.2016

Hlasování: 6 pro, 0 proti, 2 zdržel se.  
Usnesení bylo přijato.

Doležel	P.Dvořák	Štástka	Pelikán	Řiha	Brym	Milerski	Toman	Oulehlová	Stankovič	M.Dvořák
pro	omluven	nepřítomen	pro	zdržel se	pro	nepřítomen	pro	pro	pro	zdržel se

**projednala** možnost zařazení bytového domu Grmelova č.or. 10, parc.č. 565/1 v k.ú. Štýřice do seznamu „Bytové a rodinné domy, které budou připravovány k prodeji“ schváleného Zastupitelstvem města Brna na Z7/16 zasedání konaném dne 15.3.2016

**doporučuje** zařazení bytového domu Grmelova č.or. 10, parc.č. 565/1 v k.ú. Štýřice do seznamu „Bytové a rodinné domy, které budou připravovány k prodeji“ schváleného Zastupitelstvem města Brna na Z7/16 zasedání konaném dne 15.3.2016

Hlasování: 6 pro, 0 proti, 2 zdržel se.  
Usnesení bylo přijato.

Doležel	P.Dvořák	Štástka	Pelikán	Řiha	Brym	Milerski	Toman	Oulehlová	Stankovič	M.Dvořák
pro	omluven	nepřítomen	pro	zdržel se	pro	nepřítomen	pro	pro	pro	zdržel se