

3. zasedání ZMČ BS
konané dne 18.02.2015

Prodej obecních vymezených jednotek - stanovení ceny (Solniční 8 – jednotka č. 145/20, č. 145/21, č. 145/22 a č. 145/23)

Obsah:

- Důvodová zpráva

Návrh usnesení:

Usnesení 303. . Prodej obecních vymezených jednotek - stanovení ceny (Solniční 8 – jednotka č. 145/20, č. 145/21, č. 145/22 a č. 145/23)

ZMČ BS na 3. zasedání, konaném dne 18.02.2015,

I.)

bere na vědomí

stanovisko BO MMB ze dne 15.10.2014, č.j. DH140094157,

II.)

A) stanoví

stávajícímu nájemci bytové jednotky č. 145/20 vymezené Prohlášením vlastníka ze dne 14.3.2014 v bytovém domě Solniční 145/8, který je součástí pozemku p.č. 567 v k.ú. Město Brno, pro 1. nabídku na odkoupení cenu bytové jednotky v částce 592.920,--Kč a cenu podílu na pozemku v částce 170.800,--Kč,

B) stanoví

stávajícímu nájemci bytové jednotky č. 145/21 vymezené Prohlášením vlastníka ze dne 14.3.2014 v bytovém domě Solniční 145/8, který je součástí pozemku p.č. 567 v k.ú. Město Brno, pro 1. nabídku na odkoupení cenu bytové jednotky v částce 287.550,--Kč a cenu podílu na pozemku v částce 74.550,--Kč,

C) stanoví

stávajícímu nájemci bytové jednotky č. 145/22 vymezené Prohlášením vlastníka ze dne 14.3.2014 v bytovém domě Solniční 145/8, který je součástí pozemku p.č. 567 v k.ú. Město Brno, pro 1. nabídku na odkoupení cenu bytové jednotky v částce 582.600,--Kč a cenu podílu na pozemku v částce 151.200,--Kč,

D) stanoví

ZMČ BS stanovit stávajícímu nájemci bytové jednotky č. 145/23 vymezené Prohlášením vlastníka ze dne 14.3.2014 v bytovém domě Solniční 145/8, který je součástí pozemku p.č. 567 v k.ú. Město Brno, pro 1. nabídku na odkoupení cenu bytové jednotky v částce 496.770,--Kč a cenu podílu na pozemku v částce 133.000,--Kč, a

III.)

souhlasí

s úpravou kupní ceny podle způsobu úhrady kupujícím:

- 1) poskytnutí slevy ve výši 20% z ceny stanovené dle části II. tohoto usnesení při zaplacení kupní ceny před podpisem kupní smlouvy,

2) při placení kupní ceny ve dvou splátkách nebude poskytnuta sleva, kupující uhradí 50% z ceny dle části II. tohoto usnesení před podpisem kupní smlouvy a druhou splátku do jednoho roku od podpisu kupní smlouvy. Pro případ prodloužení kupujícího s úhradou druhé splátky je kupující povinen zaplatit úroky z prodloužení stanovené cenovým předpisem.

3) při placení kupní ceny ve více splátkách, bude cena stanovená podle části II. tohoto usnesení násobena koeficientem 1,09; kupující uhradí 30% z kupní ceny před podpisem kupní smlouvy, zbytek ceny ve výši 70% uhradí kupující v pěti ročních splátkách rovnoměrně stanovených. Bude-li kupující v prodloužení s úhradou splátky, je povinen zaplatit úroky z prodloužení stanovené cenovým předpisem, a

IV.)

souhlasí

s tím, aby ke kupní ceně stanovené dle části III. tohoto usnesení byla připočítána částka odpovídající 4% z ceny stanovené dle části II. tohoto usnesení představující náklady města spojené s realizací prodeje,

ukládá

vedoucí majetkového odboru postupovat při 1. nabídce nájemcům výše uvedených vymezených bytových jednotek podle části I.) až IV.) tohoto usnesení.

Stanoviska dotčených orgánů:

10. RMČ BS projednala dne 9.2.2015, č. usnesení 110.36:

I.) bere na vědomí stanovisko BO MMB ze dne 15.10.2014, č.j. DH140094157 a

doporučuje ZMČ BS vzít na vědomí stanovisko BO MMB ze dne 15.10.2014, č.j. DH140094157,

II.) A) doporučuje ZMČ BS stanovit stávajícímu nájemci bytové jednotky č. 145/20 vymezené Prohlášením vlastníka ze dne 14.3.2014 v bytovém domě Solniční 145/8, který je součástí pozemku p.č. 567 v k.ú. Město Brno, pro 1. nabídku na odkoupení cenu bytové jednotky v částce 592.920,--Kč a cenu podílu na pozemku v částce 170.800,--Kč,

B) doporučuje ZMČ BS stanovit stávajícímu nájemci bytové jednotky č. 145/21 vymezené Prohlášením vlastníka ze dne 14.3.2014 v bytovém domě Solniční 145/8, který je součástí pozemku p.č. 567 v k.ú. Město Brno, pro 1. nabídku na odkoupení cenu bytové jednotky v částce 287.550,--Kč a cenu podílu na pozemku v částce 74.550,--Kč,

C) doporučuje ZMČ BS stanovit stávajícímu nájemci bytové jednotky č. 145/22 vymezené Prohlášením vlastníka ze dne 14.3.2014 v bytovém domě Solniční 145/8, který je součástí pozemku p.č. 567 v k.ú. Město Brno, pro 1. nabídku na odkoupení cenu bytové jednotky v částce 582.600,--Kč a cenu podílu na pozemku v částce 151.200,--Kč,

D) doporučuje ZMČ BS stanovit stávajícímu nájemci bytové jednotky č. 145/23 vymezené Prohlášením vlastníka ze dne 14.3.2014 v bytovém domě Solniční 145/8, který je součástí pozemku p.č. 567 v k.ú. Město Brno, pro 1. nabídku na odkoupení cenu bytové jednotky v částce 496.770,--Kč a cenu podílu na pozemku v částce 133.000,--Kč, a

III.) doporučuje

ZMČ BS souhlasit s úpravou kupní ceny podle způsobu úhrady kupujícím:

1) poskytnutí slevy ve výši 20% z ceny stanovené dle části II. tohoto usnesení při zaplacení kupní ceny před podpisem kupní smlouvy,

2) při placení kupní ceny ve dvou splátkách nebude poskytnuta sleva, kupující uhradí 50% z ceny dle části II. tohoto usnesení před podpisem kupní smlouvy a druhou splátku do jednoho roku od podpisu kupní smlouvy. Pro případ prodloužení kupujícího s úhradou druhé splátky je kupující povinen zaplatit úroky z prodloužení stanovené cenovým předpisem.

3) při placení kupní ceny ve více splátkách, bude cena stanovena podle části II. tohoto usnesení násobena koeficientem 1,09; kupující uhradí 30% z kupní ceny před podpisem kupní smlouvy, zbytek ceny ve výši 70% uhradí kupující v pěti ročních splátkách rovnoměrně stanovených. Bude-li kupující v prodlení s úhradou splátky, je povinen zaplatit úroky z prodlení stanovené cenovým předpisem, a

IV.) doporučuje ZMČ BS souhlasit s tím, aby ke kupní ceně stanovené dle části III. tohoto usnesení byla připočítána částka odpovídající 4% z ceny stanovené dle části II. tohoto usnesení představující náklady města spojené s realizací prodeje.

Hlasování: 11 pro, 0 proti, 0 se zdržel

Zpracováno dne: 11.2.2015

PODPISY

Garanční doložka

Ve smyslu usnesení NjS ČR č.j. 11 Tdo 454/2011-32

Zpracovatel, předkladatel, právník odboru (případně právník OPO ve smyslu čl. 12.4.1. Organizačního řádu ÚMČ BS) a vedoucí odboru stvrzují, že předkládaný materiál je v souladu s právními předpisy i vnitřními předpisy MČ BS.

garance správnosti materiálu			OPO ÚMČ BS	předkladatel
zpracovatel	právník odboru	vedoucí odboru		
jméno, funkce Mgr. Lenka Kozáková právník odboru	jméno Mgr. Hana Čermáková Mgr. Lenka Kozáková	jméno Ing. Šárka Vodáková pověřená vedením	jméno	jméno, funkce Ing. Šárka Vodáková pověřená vedením MO
podpis	podpis	podp	podpis	podpis

Důvodová zpráva:

Obecní – svěřeno, 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.

ZMB dne 1.10.2013 (Z6/027): „schvaluje- změnu seznamů bytových domů, schválených na Z3/033. zasedání ZMB, konaném od 11. 12. 2001, ve znění pozdějších změn, tak, že přeřazuje a) dům Solniční 8/Česká 26 v MČ Brno-střed b) domovní celek Hlinky 46, 46a v MČ Brno-střed ze seznamu domů, které si statutární město Brno ponechá ve svém vlastnictví nejméně po dobu 15 let, do seznamu domů, které budou připravovány k prodeji - schvaluje výjimku z Pravidel prodeje domů, bytů a nebytových prostor v těchto domech včetně pozemků z vlastnictví města Brna do vlastnictví právnických a fyzických osob a souhlasí s prodejem těchto domů po jednotkách z úrovně MČ Brno-střed, s tím, že nebytové prostory zůstanou v majetku statutárního města Brna.“

Záměr prodeje vymezených bytových jednotek byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 17.9.2014.

Vymezené jednotky č. 145/20, č. 145/21, č. 145/22 a č. 145/23 byly vybudovány formou půdních vestaveb v 6. NP bytového domu Solniční 8 na náklad nájemců a do vlastnictví SmB. Po dobu 30 let dochází k tzv. umořování, tj. nájemce po dobu 30 let neplatí pronajímateli nájemné a tímto způsobem hradí pronajímatel nájemci uznané náklady na vybudování bytové jednotky.

Případný prodej takto vybudovaných bytových jednotek není řešen „Pravidly“. Z tohoto důvodu požádal MO ÚMČ BS o metodické stanovisko BO MMB (kopie je přílohou tohoto materiálu), z něhož vyplývá, že BO MMB navrhuje možnost použít analogicky čl. 6 odst. 3 Pravidel sloužící k vypořádání práv a závazků ze smlouvy o vybudování půdní vestavby v případě prodeje celého domu. Je tomu tak m.j. proto, že nájemní smlouvy uzavřené ze strany MČ BS s nájemci takto vybudovaných bytových jednotek sice vzorec pro výpočet kupní ceny při prodeji jednotky před umořením nákladů na jejich výstavbu obsahují v § 4, avšak vzorec je chybný a výpočet dle něj nedává smysl.

K usnesení II.

Ad A)

Předmět prodeje:

Vymezená jednotka č. 145/20 v budově Solniční 8, č. pop. 145, zahrnující byt č. 21e (3+1 o velikosti 119,9 m² umístěný v 6. NP), spoluvlastnický podíl na společných částech budovy č. pop. 145 a pozemku par.č. 567 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 604 m² ve výši id. 1199/24423, vše v obci Brno, k.ú. Město Brno

Nabyvatel: _____ bytem Brno, Solniční 8

Existenci nájemního vztahu prokazuje písemná nájemní smlouva uzavřená na dobu od 1.12.2006 na dobu neurčitou

Dluh na nájemném a příslušenství ke dni 30.10.2014: není evidován

Ocenění provedeno Ing. Janíčkovou:

Cena obvyklá vymezené jednotky č. 145/20: 2.196.000,--Kč

Cena obvyklá pozemku: 244.000,--Kč

Uznané náklady na vybudování bytové jednotky: 2.417.580,--Kč

Doba umořování: 30 let (tj. 360 měsíců)

K 30.11.2014 umořeno 96 měsíců, tj. 644.688,--Kč

Nabídková cena = $\frac{\text{Umořené náklady}}{\text{Uznané náklady}}$ x cena jednotky stanovená znaleckým posudkem
(bytu)

Nabídková cena = $\frac{644.688}{2.417.580}$ x 2.196.000 = **592.920,--Kč**
(bytu)

Nabídková cena podílu na pozemku: 70% z 244.000, tj. **170.800,--Kč**

Ad B)

Předmět prodeje:

Vymezená jednotka č. 145/21 v budově Solniční 8, č. pop. 145, zahrnující byt č. 19e (1+1 o velikosti 53,5 m² umístěný v 6. NP), spoluvlastnický podíl na společných částech budovy č. pop. 145 a pozemku par.č. 567 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 604 m² ve výši id. 535/24423, vše v obci Brno, k.ú. Město Brno

Nabyvatel: _____ bytem Brno, Solniční 8

Existenci nájemního vztahu prokazuje písemná nájemní smlouva uzavřená na dobu od 1.1.2006 na dobu neurčitou

Dluh na nájemném a příslušenství ke dni 30.10.2014: není evidován

Ocenění provedeno Ing. Janíčkovou:

Cena obvyklá vymezené jednotky č. 145/21: 958.500,--Kč

Cena obvyklá pozemku: 106.500,--Kč

Uznané náklady na vybudování bytové jednotky: 1.197.900,--Kč

Doba umořování: 30 let (tj. 360 měsíců)

K 30.11.2014 umořeno 107 měsíců, tj. 356.042,50,--Kč

$$\text{Nabídková cena (bytu)} = \frac{\text{Umořené náklady}}{\text{Uznané náklady}} \times \text{cena jednotky stanovená znaleckým posudkem}$$
$$\text{Nabídková cena (bytu)} = \frac{356.042,5}{1.197.900} \times 958.500 = \mathbf{287.550,--Kč}$$

Nabídková cena podílu na pozemku: 70% z 106.500, tj. **74.550,--Kč**

Ad C)

Předmět prodeje:

Vymezená jednotka č. 145/22 v budově Solniční 8, č. pop. 145, zahrnující byt č. 20e (3+1 o velikosti 103,3 m² umístěný v 6. NP), spoluvlastnický podíl na společných částech budovy č. pop. 145 a pozemku par.č. 567 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 604 m² ve výši id. 1033/24423, vše v obci Brno, k.ú. Město Brno

Nabyvatel: bytem Brno, Solniční 8

Existenci nájemního vztahu prokazuje písemná nájemní smlouva uzavřená na dobu od 1.1.2006 na dobu neurčitou

Dluh na nájemném a příslušenství ke dni 30.10.2014: není evidován

Ocenění provedeno Ing. Janíčkovou:

Cena obvyklá vymezené jednotky č. 145/22: 1.942.000,--Kč

Cena obvyklá pozemku: 216.000,--Kč

Uznané náklady na vybudování bytové jednotky: 2.100.000,--Kč

Doba umořování: 30 let (tj. 360 měsíců)

K 30.11.2014 umořeno 107 měsíců, tj. 624.166,--Kč

$$\text{Nabídková cena (bytu)} = \frac{\text{Umořené náklady}}{\text{Uznané náklady}} \times \text{cena jednotky stanovená znaleckým posudkem}$$
$$\text{Nabídková cena (bytu)} = \frac{624.166}{2.100.000} \times 1.942.000 = \mathbf{582.600,--Kč}$$

Nabídková cena podílu na pozemku: 70% z 216.000,--Kč, tj. **151.200,--Kč**

Ad D)

Předmět prodeje:

Vymezená jednotka č. 145/23 v budově Solniční 8, č. pop. 145, zahrnující byt č. 22e (3+1 o velikosti 91,7 m² umístěný v 6. NP), spoluvlastnický podíl na společných částech budovy č. pop. 145 a pozemku par.č. 567 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 604 m² ve výši id. 917/24423, vše v obci Brno, k.ú. Město Brno

Nabyvatel: bytem Brno, Solniční 8

Existenci nájemního vztahu prokazuje písemná nájemní smlouva uzavřená na dobu od 1.3.2006 na dobu neurčitou

Dluh na nájemném a příslušenství ke dni 30.10.2014: není evidován

Ocenění provedeno Ing. Janíčkovou:

Cena obvyklá vymezené jednotky č. 145/23: 1.713.000,--Kč

Cena obvyklá pozemku: 190.000,--Kč

Uznané náklady na vybudování bytové jednotky: 2.136.706,--Kč

Doba umořování: 30 let (tj. 360 měsíců)

K 30.11.2014 umořeno 105 měsíců, tj. 623.205,--Kč

Umořené náklady

Nabídková cena = ----- x cena jednotky stanovená znaleckým posudkem
(bytu) Uznané náklady

623.205

Nabídková cena = ----- x 1.713.000 = **496.770,--Kč**
(bytu) 2.136.706

Nabídková cena podílu na pozemku: 70% z 190.000,--Kč, tj. **133.000,--Kč**

Předcházející usnesení:

1. Majetková komise RMČ BS projednala dne 21.1.2015:

I.) bere na vědomí stanovisko BO MMB ze dne 15.10.2014, č.j. DH140094157 a

II.) A) doporučuje RMČ BS stanovit stávajícímu nájemci bytové jednotky č. 145/20 vymezené Prohlášením vlastníka ze dne 14.3.2014 v bytovém domě Solniční 145/8, který je součástí pozemku p.č. 567 v k.ú. Město Brno, pro 1. nabídku na odkoupení cenu bytové jednotky v částce 592.920,--Kč a cenu podílu na pozemku v částce 170.800,--Kč,

B) doporučuje RMČ BS stanovit stávajícímu nájemci bytové jednotky č. 145/21 vymezené Prohlášením vlastníka ze dne 14.3.2014 v bytovém domě Solniční 145/8, který je součástí pozemku p.č. 567 v k.ú. Město Brno, pro 1. nabídku na odkoupení cenu bytové jednotky v částce 287.550,--Kč a cenu podílu na pozemku v částce 74.550,--Kč,

C) doporučuje RMČ BS stanovit stávajícímu nájemci bytové jednotky č. 145/22 vymezené Prohlášením vlastníka ze dne 14.3.2014 v bytovém domě Solniční 145/8, který je součástí pozemku p.č. 567 v k.ú. Město Brno, pro 1. nabídku na odkoupení cenu bytové jednotky v částce 582.600,--Kč a cenu podílu na pozemku v částce 151.200,--Kč,

D) doporučuje RMČ BS stanovit stávajícímu nájemci bytové jednotky č. 145/23 vymezené Prohlášením vlastníka ze dne 14.3.2014 v bytovém domě Solniční 145/8, který je součástí pozemku p.č. 567 v k.ú. Město Brno, pro 1. nabídku na odkoupení cenu bytové jednotky v částce 496.770,--Kč a cenu podílu na pozemku v částce 133.000,--Kč, a

III.) doporučuje RMČ BS souhlasit s úpravou kupní ceny podle způsobu úhrady kupujícím:

- 1) poskytnutí slevy ve výši 20% z ceny stanovené dle části II. tohoto usnesení při zaplacení kupní ceny před podpisem kupní smlouvy,

- 2) při placení kupní ceny ve dvou splátkách nebude poskytnuta sleva, kupující uhradí 50% z ceny dle části II. tohoto usnesení před podpisem kupní smlouvy a druhou splátku do jednoho roku od podpisu kupní smlouvy. Pro případ prodlení kupujícího s úhradou druhé splátky je kupující povinen zaplatit úroky z prodlení stanovené cenovým předpisem.
- 3) při placení kupní ceny ve více splátkách, bude cena stanovená podle části II. tohoto usnesení násobena koeficientem 1,09; kupující uhradí 30% z kupní ceny před podpisem kupní smlouvy, zbytek ceny ve výši 70% uhradí kupující v pěti ročních splátkách rovnoměrně stanovených. Bude-li kupující v prodlení s úhradou splátky, je povinen zaplatit úroky z prodlení stanovené cenovým předpisem, a

IV.) doporučuje RMČ BS souhlasit s tím, aby ke kupní ceně stanovené dle části III. tohoto usnesení byla připočítána částka odpovídající 4% z ceny stanovené dle části II. tohoto usnesení představující náklady města spojené s realizací prodeje.

8 – 0 – 0, usnesení bylo přijato

Vyjádření MO ÚMČ BS

Způsob stanovení ceny a její výpočet je v souladu se stanoviskem BO MMB ze dne 15.10.2014, č.j. DH140094157.

V bytovém domě Solniční 8 bylo dosud prodáno 5 vymezených bytových jednotek.

Příloha: stanovisko BO MMB ze dne 15.10.2014, č.j. DH140094157

VÁŠ DOPIS ZN.:

ZE DNE

NAŠE ČJ.: MMB/0404773/2014

SPIS.ZN.: 6200/BO/MMB/

VYŘIZUJE: JUDr. Iva Marešová

TEL.: 542 173 300

FAX: 542 173 525

E-MAIL: maresova.iva@brno.cz

Městská část Brno-střed

Majetkový odbor

Mgr. Lenka Kozáková

Dominikánská 2

601 69 Brno

DATUM 2014/10/15

Prodej půdních vestaveb v domě Solniční 8 v Brně

Vážená paní magistro,

obdrželi jsme Váš dotaz ke stanovení kupní ceny jednotek vybudovaných v půdním prostoru domu Solniční 8 v Brně vlastním nákladem nájemce.

Vzhledem k tomu, že stanovení kupní ceny jednotek náleží dle Pravidel prodeje domů, bytů a nebytových prostor Zastupitelstvu MČ a se stavebníky vybudovaných jednotek v domě Solniční 8 uzavřela MČ Brno-střed nájemní smlouvu, v níž řeší v § 4 způsob výpočtu kupní ceny v případě převodu této jednotky do vlastnictví nájemce, bude nájemce zřejmě předpokládat, že bude dle této smlouvy postupováno. Problémem je, že dle našeho názoru je vzorec uvedený v nájemní smlouvě, kterou jste nám zaslali, chybný a matematický výpočet dle něj nedává smysl. Dále není ze smlouvy zřejmé, co je považováno za cenu výchozí. Jelikož nám zasláná nájemní smlouva byla uzavřena před schválením Pravidel prodeje, které tento termín zavedly, není možno výchozí cenu z nájemní smlouvy s výchozí cenou z Pravidel ztotožňovat.

Pravidla prodeje řeší v čl. 6 odst. 3 vypořádání práva a závazků ze smlouvy o budování půdní vestavby v případě prodeje celého domu. Navrhujeme postupovat analogicky dle tohoto článku a stanovit kupní cenu půdní vestavby ve výši umořené části obvyklé ceny stavby (rovnající se podílu umořených a uznaných nákladů na vybudování stavby) snížené o 20% v případě platby před podpisem kupní smlouvy a navýšené o náklady města spojené s prodejem (jako nejvhodnější se jeví částka 4% z kupní ceny).

Jelikož výše uvedený postup výpočtu kupní ceny jednotky není přímo upraven v Pravidlech prodeje, považujeme za nezbytné před odesláním nabídky nájemci schválení kupní ceny v ZMČ Brno-střed, které má právo tuto cenu upravit.

Dále považujeme za nezbytné, aby bylo v kupní smlouvě uvedeno, že kupní cena byla dohodnuta s ohledem na vybudování jednotky vlastním nákladem nájemcem a s ohledem na výši umořených

investic, s tím, že takto stanovenou kupní cenou došlo k vypořádání práv a závazků kupujícího a prodávajícího vyplývajících z vybudování jednotky a nájemní smlouvy o jejím nájmu.

S pozdravem

Mgr. Jiří Lahoda
vedoucí Bytového odboru MMB