



MĚSTSKÁ ČÁST BRNO-STŘED

bod jednání číslo **35**

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 29. zasedání Zastupitelstva městské části Brno-střed konaného dne 20.06.2018

Návrh prodeje obecní vymezené bytové jednotky (Mášova 19)

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

s prodejem obecní vymezené bytové jednotky č. [osobní údaj odstraněn] v bytovém domě [osobní údaj odstraněn] č. p. [osobní údaj odstraněn] (č.or. [osobní údaj odstraněn]), postaveném na pozemku p.č. [osobní údaj odstraněn] , spoluvlastnického podílu na společných částech budovy č.p. [osobní údaj odstraněn] a spoluvlastnického podílu na pozemku pod bytovým domem p.č. [osobní údaj odstraněn] , vše v k.ú. Veverčí, stávajícím nájemcům za cenu ve výši 2.014.000,--Kč za podmínky vypořádání pohledávky nájemců vyplývající z nájemní smlouvy uzavřené dne 27.6.2016, 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 postupovat podle tohoto usnesení (zaslat nabídku nájemci).

Důvodová zpráva:

Stanoviska dotčených orgánů:

194. RMČ BS projednala dne 11.6.2018 s výsledkem:

usnesení RMČ/2018/194/21 Návrh prodeje obecní vymezené bytové jednotky (Mášova 19)
doporučuje

ZMČ BS souhlasit s prodejem obecní vymezené bytové jednotky č. [osobní údaj odstraněn] v bytovém domě [osobní údaj odstraněn] č. p. [osobní údaj odstraněn] (č.or. [osobní údaj odstraněn]), postaveném na pozemku p.č. [osobní údaj odstraněn], spoluvlastnického podílu na společných částech budovy č.p. [osobní údaj odstraněn] a spoluvlastnického podílu na pozemku pod bytovým domem p.č. [osobní údaj odstraněn], vše v k.ú. Veverčí, stávajícím nájemcům za cenu ve výši 2.014.000,--Kč za podmínky vypořádání pohledávky nájemců vyplývající z nájemní smlouvy uzavřené dne 27.6.2016, 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 materiál na nejbližší zasedání ZMČ BS.

Hlasování: 9 pro, 0 proti, 0 se zdržel

Usnesení bylo přijato.

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

56. Majetková komise RMČ BS projednala dne 6.6.2018 s výsledkem:

Usnesení 56.2018.14.14.:

doporučuje

RMČ BS souhlasit s prodejem obecní vymezené bytové jednotky č. [osobní údaj odstraněn] v bytovém domě [osobní údaj odstraněn] č. p. [osobní údaj odstraněn] (č.or. [osobní údaj odstraněn]), postaveném na pozemku p.č. [osobní údaj odstraněn], spoluvlastnického podílu na společných částech budovy č.p. [osobní údaj odstraněn] a spoluvlastnického podílu na pozemku pod bytovým domem p.č. [osobní údaj odstraněn], vše v k.ú. Veverčí, stávajícím nájemcům za cenu ve výši 2.014.000,--Kč za podmínky vypořádání pohledávky nájemců vyplývající z nájemní smlouvy uzavřené dne 27.6.2016, 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: 9 pro, 0 proti, 0 se zdržel.

Usnesení bylo přijato.

Oulehlová	Pelikán	Vaverka	Hráček	Chvátal	Kotěra	Kvapil	Vašek	Zechmeister	Zuziak	Sadílek
pro	pro	omluven	pro	pro	omluven	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 prodejmům 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. Veveří, 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 uvedenou nemovitou věc byl zveřejněn na úřední desce od 8.6.2017.

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. [osobní údaj odstraněn] v BD [osobní údaj odstraněn], včetně příslušných spoluvlastnických podílů o velikosti 390/8977 na společných částech BD a pozemku pod BD:

Dle znaleckého posudku soudního znalce Ing. Iva Liškutína ze dne 25.5.2018 je cena obvyklá stanovena na částku 2.014.000,--Kč, tj. 52.992,--Kč/m².

Byt je hodnocen ve stavu po celkové rekonstrukci. Byt je umístěn v suterénu domu, horní hrana oken je asi 0,5 m nad úroveň zahrádky, byt je v dobrém stavebně technickém stavu.

V rámci rekonstrukce na základě Smlouvy o právu provést stavbu ze dne 20.4.2015 byly provedeny rekonstrukce IS – elektro, oprava plynoinstalace, oprava podlah, výměna dveří, vybudování etážového topení, drobné zednické a obkladačské práce, oprava rozvodů ZTI a výměna zařizovacích předmětů.

Znalecký posudek je k nahlédnutí na ODM ÚMČ BS.

BD je součástí řadové zástavby, podsklepený, o 6 NP.

Základy domu jsou betonové, svíslé konstrukce zděné z cihel, krytina z pálených tašek. BD byl postaven ve 30. letech minulého století, v roce 2002 byl zateplen a provedena oprava střechy.

BD se nachází v bytové zástavbě, přístup k MHD v dosahu, navazuje na centrum města, v okolí je občanská vybavenost, dobré možnosti parkování.

Bytová jednotka: dle Prohlášení vlastníka byt 1+1 (39,0 m²) ve 1 PP.

Nájemce: [osobní údaj odstraněn]

Nájemní smlouva (NS) uzavřena dne 27.6.2016 na dobu určitou do 15.11.2027 (přidělení bytu na opravu vlastním nákladem nájemce). Výše nájemného byla stanovena dohodou na 96,-- Kč/m²/měsíc, na dobu od 1.4.2016 do 15.11.2027 stanoveno nájemné v částce 48,--Kč/m²/měsíc. Snižováním nájemného budou nájemci hrazeny uznané náklady spojené s provedenými stavebními pracemi, které vedly ke změně bytu.

Smlouva o právu provést stavbu/práce (inominátní smlouva) byla uzavřena dne 20.4.2015 v rozsahu: rekonstrukce IS – elektro, oprava plynoinstalace, oprava podlah, výměna dveří, vybudování etážového topení, drobné zednické a obkladačské práce, oprava rozvodů ZTI a výměna zařizovacích předmětů, celkem v částce 258.687,--Kč

Dluh na nájemném a službách spojených s užíváním bytu (vč. případného příslušenství): 0,--Kč (k 30.4.2018)

Dle sdělení SNMČ ze dne 23.5.2018:

Schválené náklady na rekonstrukci: 258.687,--Kč.

K 31.3.2018 je umořeno: 45.288,--Kč

Zbývá umořit: 213.399,--Kč

Měsíčně umořovaná částka: 1.872,--Kč

Jedná se o poslední bytovou jednotku ve vlastnictví SmB. Prodej do změny Statutu města Brna v roce 2016 prováděl pro SmB Bytový odbor MMB.

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	Flamiková	Landa	Oplatek	Schwab	Švachula
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	omluven

ZmB na svém Z7/28 projednalo dne 16.5.2017, s výsledkem:

ZMB schvaluje záměr prodeje

- bytové jednotky č. [osobní údaj odstraněn] vymezené dle zák. č. 72/1994 Sb., v budově č.p. [osobní údaj odstraněn], [osobní údaj odstraněn], postavené na pozemku p.č. [osobní údaj odstraněn] včetně příslušného spoluvlastnického podílu o velikosti 390/8977 na společné části budovy č.p. [osobní údaj odstraněn] a na pozemku p.č. [osobní údaj odstraněn] – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 217 m², vše v Brně, k.ú. Veverčí.

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: [osobní údaj odstraněn], nar. [osobní údaj odstraněn], [osobní údaj odstraněn], nar. [osobní údaj odstraněn], oba bytem [osobní údaj odstraněn]

Předmět prodeje: obecní vymezená bytová jednotka č. [osobní údaj odstraněn] (byt 1+1 o výměře 39,0 m²) nacházející se v budově č.p. [osobní údaj odstraněn], stojící na pozemku p.č. [osobní údaj odstraněn], spoluvlastnický podíl na společných částech budovy č.p. [osobní údaj odstraněn] a na pozemku parc. č. [osobní údaj odstraněn] (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 217 m², oba ve výši id. 390/8977, to vše zapsáno u příslušného katastrálního úřadu pro obec Brno, k.ú. Veverčí.

Společnými částmi budovy společnými pro všechny jednotky jsou:

- a) základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, průčelí a komíny
- b) hlavní svislé a vodorovné konstrukce
- c) Vchody – uliční, dvorní
- d) Schodiště
- e) Chodby včetně chodby sklepní s hlavním uzávěrem plynu, vody a vodoměrem
- f) Střecha včetně místnosti výlezu do strojovny výtahu
- g) Okna a dveře přímo přístupné ze společných částí, světlíky
- h) Prádelna se záchodem včetně společných technických zařízení (vyvážecí kotel na tuhá paliva, plynový průtokový ohříváč vody, záchodová mísa se splachovadlem, dřez)

- i) Rozvod elektřiny ve společných prostorách včetně osvětlovacích těles ve společných prostorách, včetně přípojky
- j) Hlavní rozvody plynu, hlavní rozvody vody a kanalizace včetně přípojek
- k) Rozvody telekomunikací, slaboproudu (domovní zvonky)
- l) Rozvody kabelové televize
- m) Výtah včetně strojovny a výtahové šachty

Dále ke společným částem budovy patří příslušenství budovy:

- Oplocení dvorku, přístřešek na popelnice, zpevněná plocha dvorku, opěrná zídka, venkovní vyrovnávací schody
- Společné vybavení zahrady:
Klepadlo na koberce, sušáky na prádlo – 2ks

Práva a závazky týkající se budovy a jejích společných částí.

- smlouva o odběru pitné vody a odvodu splaškové vody s Brněnskými vodárnami a kanalizacemi, a.s.
- smlouva o odběru elektrické energie
 - smlouva o odběru plynu
 - užívat výtah, servis a údržba
 - úklid společných prostor domu a přilehlého chodníku
 - odvoz domovního odpadu
 - čištění komínů

Průkaz energetické náročnosti budovy bude nahrazen vyúčtováním energií za poslední 3 roky (§ 7a odst. 7 zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů).

Kupní cena: **2 014 000,--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**