



MMB2016000001338

Rada města Brna

36

ZM71/2015

Z7/24 . zasedání Zastupitelstva města Brna
konané od 13. prosince 2016

Záměr prodeje bytového domu Maškova 2/Merhautova 182 včetně pozemku

Obsah:

- Důvodová zpráva
- Rekapitulace cen nemovitých věcí
- Snímek katastrální mapy
- Kopie fotografie domu
- Postup města při prodeji bytového fondu

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města Brna

schvaluje záměr prodeje pozemku p.č. 1557 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 397 m² se stavbou č.p. 859, k.ú. Černá Pole, město Brno, městská část Brno – sever, za cenu obvyklou ve výši **16 700 000,- Kč,-** dle „Postupu města při prodeji bytového fondu“.

Stanoviska dotčených orgánů:

- Rada města Brna projednala na schůzi č. R7/90 konané dne 29.11.2016 a doporučila ke schválení.

Zpracoval:
Bytový odbor

Předkládá:
Rada města Brna

1/8

Důvodová zpráva

Zastupitelstvo města Brna na svém zasedání Z7/16 konaném dne 15.3.2016 schválilo „Postup města při prodeji bytového fondu“, který tvoří přílohu tohoto materiálu.

Současně s tím Zastupitelstvo města Brna schválilo seznam bytových a rodinných domů, které budou připravovány k prodeji s tím, že výše nákladů na potřebné opravy domu vyčíslená MČ přesáhne výši nájemného, kterou lze z pronájmu bytů a nebytových prostor získat za období 15 let. V tomto seznamu se nachází bytový dům Maškova 2/Merhautova 182.

V rámci prodeje bytového domu Maškova 2/Merhautova 182 dle „Postupu města při prodeji bytového fondu“ je tímto Zastupitelstvu města Brna předkládán ke schválení záměr prodeje pozemku p.č. 1557 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 397 m² se stavbou č.p. 859, vše k.ú. Černá Pole, město Brno, městská část Brno – sever.

Záměr prodeje bude po schválení volenými orgány města Brna zveřejněn na úřední desce.

Jedná se o řadový rohový podsklepený bytový dům, který má jedno podzemní a pět nadzemních podlaží. Dům je bez výtahu. Nádoby na komunální odpad stojí před domem na prodávaném pozemku. Dle dostupných podkladů je dům užíván od r. 1937. Na domě byla realizována běžná údržba v minimálním rozsahu. V r. 2012 byla provedena výměna oken dřevěných za plastová. V r. 2014 byl zateplený fasádní plášť. Některé konstrukční prvky jsou na konci své životnosti. Jedná se zejména o rozvody el. energie v bytech, rozvody vody, plynu, vnitřní rozvody kanalizace a hlavní stupačky kanalizace, dále ležatá kanalizace v úrovni 1. PP a střešní krytina, částečně zatéká do konstrukce krovu.

Vytápění je lokální – kotle nebo WAW. Dům je napojen na veřejný rozvod pitné vody, plynovod a na veřejnou komunikaci.

Prohlídkou bylo zjištěno statické porušení nosného železobetonového žebra v úrovni 1. PP (zvýšený průhyb a trhliny) – nutné statické zajištění. MČ Brno – sever byla o tomto zjištění informována a požádána o zajištění zabezpečení a sjednání nápravy.

V domě je celkem 11 bytů, z toho jsou 2 byty volné.

Z toho: 10 bytů 1+1
1 byt 3+1

Dále jsou zde 3 nebytové prostory - ateliér, kancelář a prodejna, které má pronajaté jeden nájemce.

Nájemné z bytů za r. 2016 bude činit 644 640,- Kč.

Nájemné z nebytových prostor za r. 2016 bude činit 82 130,- Kč.

Dne 14.10.2016 vypracoval Ing. Miroslav Peterka znalecký posudek č. 2745-114/2016.

Cena obvyklá výše uvedené nemovité věci činí 16 700 000,- Kč.

Cena za 1 m² podlahové plochy činí 27 770,- Kč.

Komise bydlení RMB projednala na svém jednání dne 16.11.2016.

Hlasování: 3 - pro, 0 - proti, 3 - se zdrželi/z 11 členů. Usnesení nebylo přijato.

Ing. Karasová	Ing. Březa	Ing. Drápalová	JUDr. Dumbrovská	Bc. Freund	JUDr. Gregorová	Ing. Pospíšil	Mgr. Štáštka	Mgr. Štefan	Ing. Doležal	Bc. Milota
pro	pro	omluvena	omluvena	nepřítom.	pro	zdržel se	nepřítom.	zdržel se	zdržel se	nepřítom.

Majetková komise RMB projednala na svém jednání dne 14.11.2016.

Hlasování: 7 - pro, 0 - proti, 2 - se zdrželi/z 11 členů. Komise doporučila.

Ing. Liptáková	p. Janíček	Ing. Drápalová	PhDr. Hofmannová	Ing. Pospíšil	JUDr. Kerndl	p. Říha	p. Šafařík	Ing. Zuziak	Mgr. Leder	Ing. Malec
pro	pro	pro	pro	zdržel se	omluven	zdržel se	omluven	pro	pro	pro

Rada města Brna projednala na schůzi č. R7/90 konané dne 29.11.2016.

Hlasování: 11-pro, 0-proti, 0-se zdrželi/z 11 členů. RMB doporučila ke schválení.

Ing. Vokrál	Mgr. Hladík	R. Mrázek	Bc. Hollan	Mgr. Ander	Ing. Kacer	M. Janíček	Bc. Kolářný	JUDr. Rusňáková	Ing. Staněk	Mgr. Suchý
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Ocenění staveb nákladovou metodou

1.1 Nemovitá věc-bytový dům č.p. 859 8 813 056,00 Kč

Ocenění pozemků

2.1 Pozemek p.č. 1557 1 409 350,00 Kč

Výnosové ocenění

3.1 Nemovitá věc-bytový dům č.p. 859 15 290 622,00 Kč

Porovnávací ocenění

4.1 Nemovitá věc-bytový dům č.p. 859 16 699 580,00 Kč

Porovnávací hodnota	16 699 580 Kč
Výnosová hodnota	15 290 622 Kč
Věcná hodnota	10 222 406 Kč
Hodnota pozemku	1 409 350 Kč

Obvyklá cena

16 700 000 Kč

slovy: Šestnáctmilionůsedmsettisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.5.7

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena nemovité věci-pozemku parcelní číslo 1557 jehož součástí je stavba: Černá Pole č.p. 859, bydlení v obci Brno, katastrální území Černá Pole včetně příslušenství a pozemku parcelní číslo 1557-zastavěná plocha a nádvoří byla stanovena porovnávací metodou skutečně realizovaných prodejů nemovitých věcí v dané lokalitě a blízkém okolí s použitím redukčních indexů. Porovnatelné nemovité věci jsou použity z vlastní udržované databáze a ve spolupráci s realitními kanceláři, se kterými úzce spolupracují. Obvyklá cena zohledňuje i vynaložené investiční náklady za poslední období. Obvyklá cena vyjadřuje názor znalce na danou nemovitou věc.

Rekapitulace:

1. Věcná hodnota nemovitosti: 10 222 406,- Kč
2. Výnosová hodnota: 15 290 622,- Kč
3. **Obvyklá cena: (zaokrouhleno) 16 700 000,- Kč**

obvyklá cena včetně pozemku parcelní číslo 1557.

Ve Vírú 14.10.2016

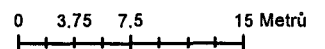
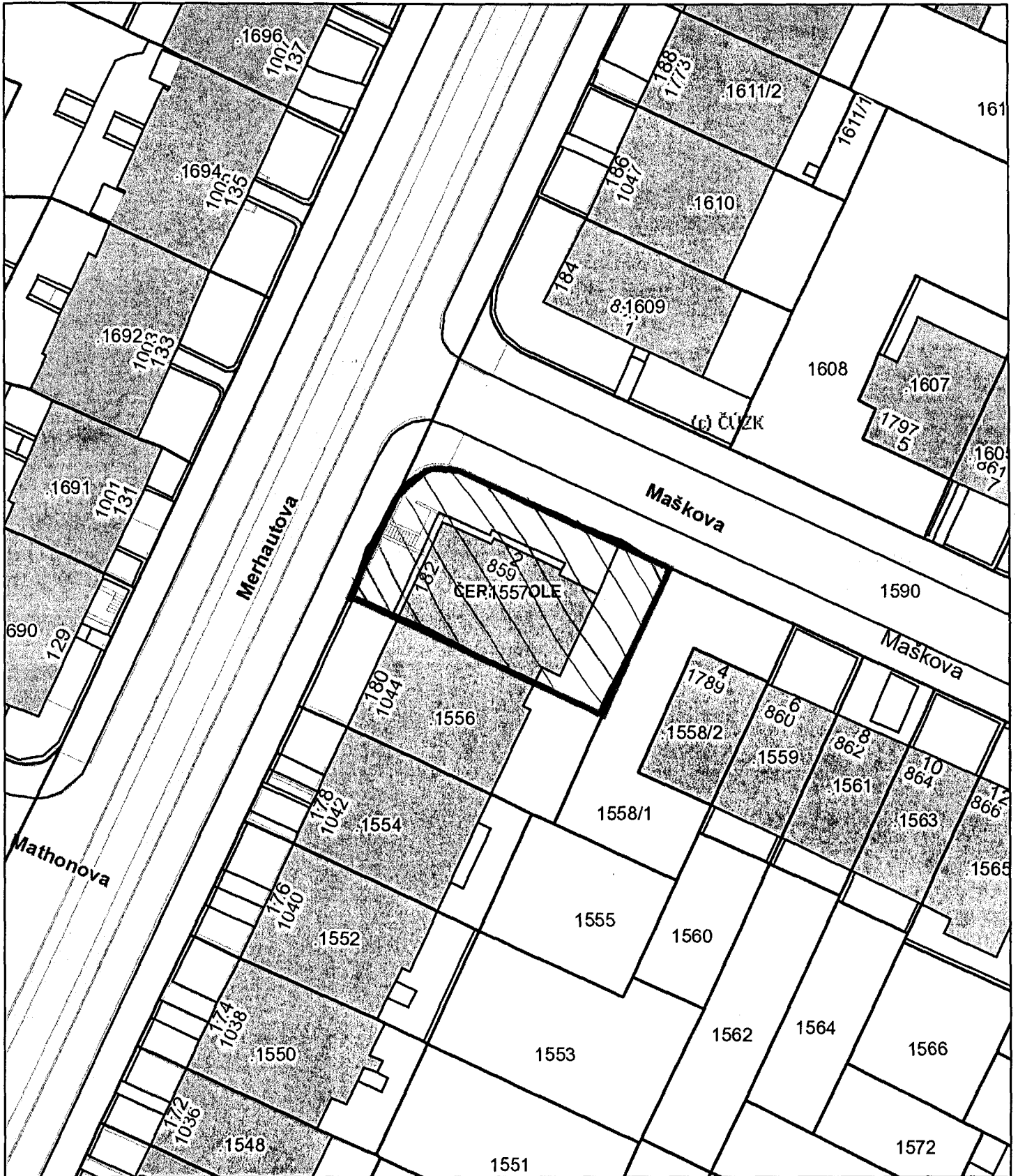
Ing. Miroslav PETERKA

Vír čp. 189, Provozovna Botanická 601/14, 602 00 Brno

592 66 Vír

telefon: +420 606 725 791

e-mail: peterka.miroslav@seznam.cz



5/8

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 2745-114/2016

NEMOVITÁ VĚC: Pozemek parcelní číslo 1557, jehož součástí je stavba: Černá Pole č.p. 859, bydlení

Katastrální údaje: Kraj Jihomoravský, okres Brno-město, obec Brno, k.ú. Černá Pole

Adresa nemovité věci: Merhautova 859/182, 614 00 Brno

Vlastník stavby: Statutární město Brno, Magistrát města Brna, majetkový odbor, IČO: 44992785, Malinovského nám. 3, 601 67 Brno, vlastnictví: výhradní

Vlastník pozemku: Statutární město Brno, Magistrát města Brna, majetkový odbor, IČO: 44992785, Malinovského nám. 3, 601 67 Brno, vlastnictví: výhradní

OBJEDNAVATEL: Statutární město Brno, Magistrát města Brna, majetkový odbor, IČO: 44992785

Adresa objednavatele: Malinovského nám. 3, 601 67 Brno

ZHOTOVITEL : Ing. Miroslav PETERKA

Adresa zhotovitele: Vír čp. 189, Provozovna Botanická 601/14, 602 00 Brno, 592 66 Vír

IČ: 604 23 609

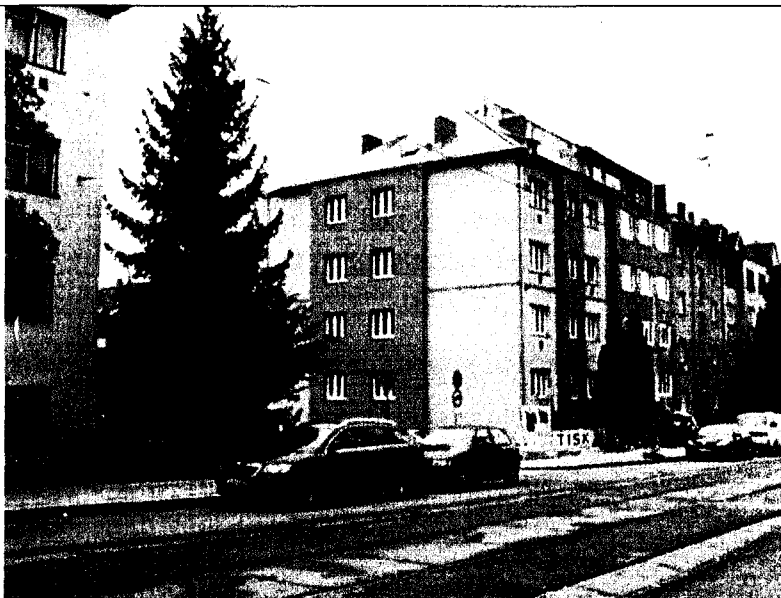
telefon: +420 606 725 791 e-mail:

peterka.miroslav@seznam.cz

DIČ: Nemá

fax: Nemá

ÚČEL OCENĚNÍ: Stanovení ceny obvyklé bytového domu Maškova 2-Merhautova 859/182 jako podklad pro smluvní převod (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

16 700 000 Kč

Datum místního šetření: 27.9.2016, 4.10.2016, Stav ke dni : 4.10.2016
5.10.2016

Za přítomnosti: nájemníků bytového domu

Počet stran: 30 stran

Počet příloh: 6+2

Počet vyhotovení: 2

Ve Víru, dne 14.10.2016

Ing. Miroslav PETERKA

6/8

Postup města při prodeji bytového fondu

A) Postup při prodeji domů, v nichž nejsou na základě prohlášení vlastníka vymezeny jednotky

1. Dům bude po schválení záměru prodeje ZMB a jeho zveřejnění nabízen ke koupi jako celek z úrovně města do vlastnictví právnické osoby založené výlučně nájemci bytů a nebytových prostor v domě či do spoluvlastnictví nájemců, bude-li jich méně než 3. Lhůta pro založení právnické osoby a přijetí nabídky činí 6 měsíců od doručení nabídky posledního nájemci, v případě nepřevzetí doporučené zásilky od zveřejnění nabídky v domě.
2. Projeví-li o koupi domu zájem méně než 70% nájemců v domě, rozhodne ZMB s přihlédnutím ke stanovisku Zastupitelstva MČ, již je dům svěřen, zda
 - a) bude dům vyklizen způsobem, že nájemcům budou nabídnuty k pronájmu jiné byty podle bytové potřeby nájemce a příslušníků domácnosti, za něž nájemce platí pronajímateli úhradu za služby spojené s nájmem bytu, a následně bude dům prodán vyklizený v nabídkovém řízení. Nepřijmou-li nájemci 3 nabídnuté náhradní byty odpovídající jejich bytovým potřebám a pro město nebude především z hlediska technického stavu domu žádoucí, aby si dům ponechalo ve vlastnictví, může ZMB rozhodnout o prodeji domu jiným způsobem, přičemž bude individuálně přistupovat k sociálně znevýhodněným skupinám, seniorům a handicapovaným osobám;
 - b) budou v domě vymezeny prohlášením vlastníka jednotky a tyto budou nabízeny k prodeji jejich nájemcům z úrovně MČ; dále bude postupováno dle bodu B)
 - c) ponechá dům ve vlastnictví města

B) Postup při prodeji domů s vymezenými jednotkami

1. Na základě návrhu ZMČ schválí ZMB záměr prodeje jednotek, přičemž s přihlédnutím k návrhu ZMČ rozhodne, zda schválí i záměr prodeje nebytových jednotek či je ponechá ve vlastnictví obce.
2. Po zveřejnění záměru prodeje bude prodej realizovat MČ. Dle zák. č. 89/2012 Sb., obč. zák. má nájemce bytu předkupní právo k bytu po dobu 6 měsíců od účinnosti nabídky, stejně tak nájemce nebytového prostoru, který byl pronajatý v souvislosti s bytem v tomtéž domě.
3. Nepřijme-li nájemce nabídku ke koupi jednotky, bude mu MČ nabídnut k pronájmu jiný byt podle bytové potřeby nájemce a příslušníků domácnosti, za něž nájemce platí pronajímateli úhradu za služby spojené s nájmem bytu, a následně bude volná jednotka prodána v nabídkovém řízení.
4. Nepřijme-li nájemce 3 nabídnuté náhradní byty odpovídající jeho bytovým potřebám, může ZMB rozhodnout o prodeji vymezené jednotky jiným způsobem, přičemž bude individuálně přistupovat k sociálně znevýhodněným skupinám, seniorům a handicapovaným osobám, případně o ponechání bytu ve vlastnictví města

Kupující – za nájemce bytu, kterým bude učiněna nabídka ke koupi domu či jednotky, se pro účely tohoto postupu považují pouze nájemci bytů a nebytových prostor, vyjma nájemců garáží, s písemnou nájemní smlouvou, kteří nedluží městu za nájem bytu či NP či za služby spojené s nájmem. Za nájemce je rovněž považován nájemce půdních prostor a osoba opravující se souhlasem pronajímatele byt vlastním nákladem

Kupní cena – prodej domu i jednotek se uskuteční za cenu obvyklou stanovenou znaleckým posudkem, případná odchylka musí být dle zák. o obcích odůvodněna. Kupní cena bude splatná před podpisem kupní smlouvy ze strany města Brna.

Při prodeji po jednotkách za cenu nižší než obvyklou či s jinou splatností kupní ceny než před podpisem kupní smlouvy je MČ povinna si dle Statutu města Brna vyžádat předchozí souhlas Zastupitelstva města Brna.