



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

Název:

Záměr prodeje bytového domu Merhautova 90 včetně pozemku

Obsah:

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

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města Brna

s c h v a l u j e

záměr prodeje pozemku p.č. 2135 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 263 m² se stavbou č.p. 966, způsob využití bydlení, v k.ú. Černá Pole, město Brno, městská část Brno – sever, za cenu obvyklou ve výši **9 500 000,- Kč** dle „Postupu města při prodeji bytového fondu“.

Stanoviska dotčených orgánů:

- Rada města Brna projednala na schůzi č. R7/090 konané dne 29.11.2016 a doporučila ke schválení.

Zpracoval:

Bytový odbor

Předkládá:

Rada města Brna

Důvodová zpráva

Zastupitelstvo města Brna na svém zasedání č. 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 i bytový dům Merhautova 90.

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

V rámci prodeje domu Merhautova 90 dle „Postupu města při prodeji bytového fondu“ je tímto Zastupitelstvu města Brna předkládán ke schválení záměr prodeje pozemku:

- p.č. 2135 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 263 m² se stavbou č.p. 966, způsob využití bydlení, v k.ú. Černá Pole, město Brno, městská část Brno – sever.

Jedná se o bytový dům v řadové zástavbě, se čtyřmi nadzemními podlažími, podsklepený, se sedlovou střechou, bez výtahu. Dům byl postaven v roce 1933. Konstrukce a většina vybavení je původní. Okna jsou rozeschlá, nenatřená, v dezolátním stavu, vypadává sklo. Původní jsou rozvody vody a kanalizace. Dožitá je krytina střechy, některé tašky jsou prasklé, některé posunuté, takže ve střeše jsou díry a na půdu silně zatéká. Zdivo ve sklepech je vlhké.

Vytápění je etážové na plyn nebo plynovými kamny pod oknem. Ohřev vody v bytě s etážovým topením obstarává kotel, v ostatních bytech zásobníkový elektrický ohřívač. Nádoba na komunální odpad pro dům je umístěna v předzahrádce, která je součástí prodeje.

V domě se nachází 4 byty,
z toho 1 byt o velikosti 1+1
3 byty o velikosti 3+1

Nájemné z bytů za rok 2016 bude činit 222 612,- Kč.

Dne 10.10.2016 vypracoval Ing. Ivo Liškutín znalecký posudek č. 775-37/16.

Cena obvyklá výše uvedené nemovité věci činí 9 500 000,- Kč

Cena za 1 m² podlahové plochy činí 30 054,- 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. Štáaska	Mgr. Štefan	Ing. Doležal	Bc. Milota
pro	pro	omluvena	omluvena	nepřítom.	pro	zdržel se	nepřítom.	zdržel se	zdržel se	nepřítom.

Komise majetková 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 svém jednání dne 29.11.2016.

Hlasování: 11 pro – 0 proti – 0 se zdrželo/z 11 členů. RMB doporučila ke schválení.

Ing. Vokřál	Mgr. Hladík	R. Miráček	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 CEN NEMOVITOSTI

CENY NEMOVITOSTI ZJIŠTĚNÉ PODLE OCEŇOVACÍHO PŘEDPISU:

Cena pozemku parc.č. 2135	1 351 820 Kč
Cena bytového domu č.pop. 966 kombinací nákladového a výnosového způsobu	2 355 234 Kč
Venkovní úpravy	42 136 Kč
Cena nemovitosti celkem	3 749 190 Kč

Cena zjištěná podle cenového předpisu – pozemku parc. č. 2135 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je bytový dům č. popisné 966, katastrální území Černá Pole na ulici Merhautova č. or. 90, v Brně Černá Pole, okres Brno-město, ke dni 07.10.2016 činí

3 749 190 Kč

slovy třímilionysedmsetčtyřicetdevětstisícjedenostodevadesát korun českých.

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI:

Obvyklá cena pozemku	1 352 000 Kč
Věcná hodnota bytového domu s pozemkem	4 869 000 Kč
Výnosová hodnota nemovitosti	8 466 000 Kč
Obvyklá cena porovnáním se součtem cen bytů	9 490 000 Kč
Obvyklá cena porovnáním s obdobnými nemovitostmi	9 543 000 Kč

Obvyklá cena pozemku parc. č. 2135 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je bytový dům č. popisné 966, katastrální území Černá Pole na ulici Merhautova č. or. 90, v Brně Černá Pole, okres Brno-město, ke dni 07.10.2016 činí

9 500 000 Kč

slovy devětmilionůpětstisíc korun českých.

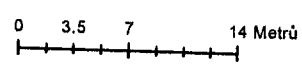
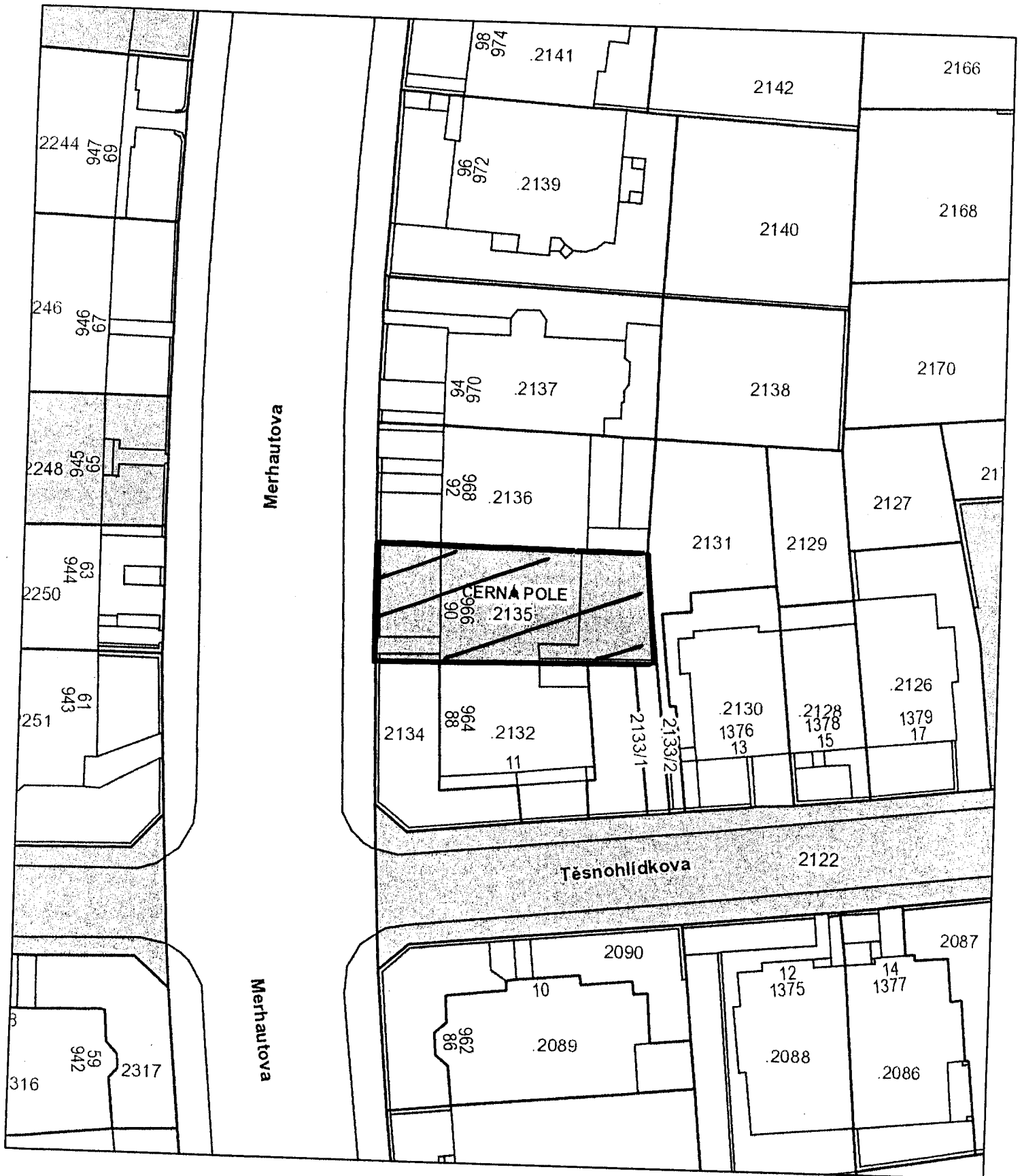


Ing. Ivo Liškutín
Bří Čapků 16
602 00 Brno

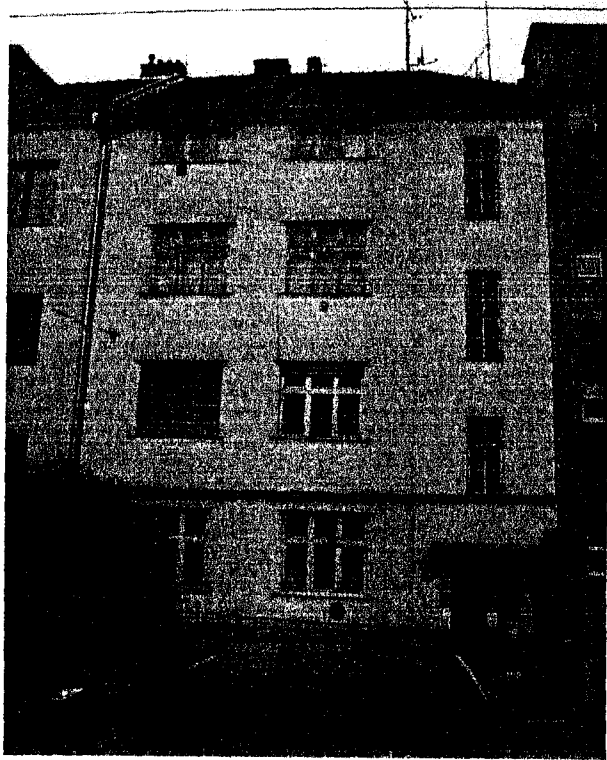
V Brně, dne 10. října 2016.

Přílohy:

- Výpis z katastru nemovitostí
- Snímek katastrální mapy
- Nabídky pronájmů bytů z internetu
- Nabídky bytových domů z internetu
- Fotodokumentace



Bytový dům Brno Černá Pole Merhautova 966/90



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 poslednímu 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.