



Z7/26. zasedání Zastupitelstva města Brna  
konané od 7. března.2017

**Název:**

**Návrh prodeje bytového domu Špitálka 14 včetně pozemku**

**Obsah:**

- Důvodová zpráva
- Podmínky kupní smlouvy
- Podmínky nabídky prodeje pozemků s bytovými domy schválené ZMB č. Z7/05
- Snímek katastrální mapy

**Návrh usnesení:**

**Zastupitelstvo města Brna**

**s c h v a l u j e**

**prodej pozemku p.č. 71 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 764 m<sup>2</sup> se stavbou č.p. 37, způsob využití bytový dům, vše v k.ú. Trnitá, město Brno, městská část Brno – střed, za podmínek kupní smlouvy, které tvoří přílohu č.....těchto usnesení.**

**Stanoviska dotčených orgánů:**

- Rada města Brna projednala na schůzi č. R7/102 konané dne 14.2.2017 a doporučila ke schválení.

Zpracoval:

Bytový odbor

Předkládá:

Rada města Brna

## Důvodová zpráva

Dne 7.10.2014 schválilo Zastupitelstvo města Brna na svém Z6/037 zasedání záměr prodeje bytového domu Špitálka 14 včetně pozemku p.č. 71, k.ú. Trnitá, dle „Pravidel prodeje“. Nájemcům byla dne 3.11.2014 odeslána nabídka. V domě bylo za účelem koupě založeno Bytové družstvo Špitálka 14, Brno.

Zastupitelstvo města Brna na svém Z7/05 zasedání konaném dne 14.4.2015 mimo jiné

- **vyjmul** ve smyslu čl. 13 Pravidel prodeje domů, bytů a nebytových prostor v těchto domech včetně pozemků z vlastnictví města Brna do vlastnictví právnických a fyzických osob bytový dům Špitálka 14 ze zveřejněného seznamu domů, které budou připravovány k prodeji dle Pravidel prodeje, schváleného Z3/033. zasedáním ZMB konaném od 11.12.2001, ve znění pozdějších změn

- **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

- **změnilo usnesení Z6/037. zasedání konaného dne 7.10.2014, bod č. 49**, kterým byl schválen záměr prodeje pozemku p.č. 71 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 764 m<sup>2</sup> se stavbou č.p. 37, způsob využití bytový dům, vše v k.ú. Trnitá, město Brno, městská část Brno – střed, dle Pravidel prodeje domů, bytů a nebytových prostor a stanovena výchozí cena této nemovitosti tak, že

- **schválilo** záměr prodeje uvedené nemovité věci za cenu ve výši **12 150 000,- Kč** a za podmínek nabídky prodeje pozemků s bytovými domy, které tvoří přílohu tohoto materiálu.

Dne 18.5.2015 byla Bytovému družstvu Špitálka 14, Brno odeslána nová nabídka ke koupi s lhůtou pro přijetí nabídky 2 měsíce. Dne 16.7.2015 družstvo sdělilo, že nabídku přijímá s tím, že členy družstva se stali všichni nájemci a financování kupní ceny bude provedeno úvěrem od některé banky. Dne 31.7.2015 podalo družstvo žádost o úvěr u Stavební spořitelny České spořitelny. Dne 25.9.2015 bylo z důvodu nesplnění všech podmínek banky ze strany bytového družstva poskytnutí úvěru SSČS zamítnuto. Následně bytové družstvo hledalo nové nabídky financování kupní ceny prostřednictvím úvěru. Členská schůze BD dne 15.12.2015 přijala nabídku banky Wüstenrot. Dne 29.3.2016 bylo družstvu oznámeno, že banka svoji nabídku úvěru vzala zpět z důvodu technického stavu domu a vysoké kupní ceny.

Bytové družstvo sdělilo, že do konce měsíce května 2016 bude BO MMB informovat o dalších možnostech získání finančních prostředků na koupi domu.

Vzhledem k tomu, že se tak nestalo, vyzval BO dne 16.6.2016 bytové družstvo k tomu, aby do 10.7.2016 předložilo usnesení členské schůze ve věci způsobu úhrady kupní ceny, případně žádosti o poskytnutí slevy 4 %.

Dne 9.7.2016 bytové družstvo doložilo zápis z členské schůze konané dne 29.6.2016 s tím, že zájem o koupi domu stále trvá a že kupní cenu domu bude družstvo hradit z dalších členských vkladů jednotlivých členů družstva. Usnesení bylo přijato, nikdo z členů nehlasoval proti, pouze 2 členové se zdrželi hlasování.

Současně bytové družstvo požádalo o poskytnutí slevy z kupní ceny ve výši 4 % týkající se daně z nabytí nemovité věci, jejímž poplatníkem bude kupující.

ZMB na svém zasedání č. Z7/20 konaném dne 6.9.2016 na základě této žádosti změnilo své usnesení a souhlasilo se snížením kupní ceny o 4 % z důvodu shody na principu, že poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí bude kupující. Záměr prodeje byl zveřejněn od 30.9.2016.

Statutárnímú zástupci Bytového družstva Špitálka 14, Brno byla dne 26.9.2016 zaslána nová nabídka města Brna ke koupi nemovité věci včetně nové kupní ceny. Termín na přijetí této nové nabídky byl 2 měsíce od jejího doručení, tj. do 29.11.2016. Dne 25.11.2016 předalo bytové družstvo všechny potřebné doklady včetně sdělení, že kupní cena bude uhrazena jednorázově před podpisem kupní smlouvy z vlastních prostředků družstva. Členy družstva jsou všichni nájemci bytů a nebytových prostor v domě.

Jedná se o zděnou stavbu sestávající ze dvou navenek samostatných částí – uličního a dvorního traktu, propojenou v úrovni 1 PP a pavlačemi. Datum vzniku budovy je do r. 1865. Stavebně technický stav lze charakterizovat jako zhoršený odpovídající uvedenému stáří. Topení v bytech je lokální - topidla WAW, plynové kotle, elektr. přímotopy.

Počet bytů 14. Z toho 1 byt je v současné době volný.

Z toho: 5 bytů 1+1

8 bytů 2+1

1 byt 3+1

V domě se dále nachází 4 NP – sklady, sklenářská dílna, pedikúra.

roční příjem z bytů: 548 328,- Kč

roční příjem z nebytových prostor: 130 368,- Kč

Dne 15.8.2014 vypracovala Ing. Jana Dudková znalecký posudek č. 1451- 91/2014 o ceně nemovitostí.

Cena obvyklá bytového domu Špitálka 14 včetně pozemku činí 16 200 000,- Kč.

Kupujícímu by byla při prodeji poskytována veřejná podpora ve výši 4 536 000,- Kč. V době zpracování materiálu při kurzu 27,058 Kč/euro byla přípustná výše podpory „de minimis“ 5 411 600,- Kč.

Městská část Brno – střed prodej domu doporučila.

#### **Komise bydlení RMB projednala na svém jednání dne 18.1.2017.**

Hlasování: 2-pro, 0 -proti, 4-se zdrželi/z 11 členů. Usnesení nebylo přijato.

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

**Majetková komise RMB projednala na svém jednání dne 23.1.2017.**

Hlasování: 5-pro, 0-proti, 4-se zdrželi/z 11 členů. Usnesení nebylo přijato.

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

**Rada města Brna projednala na své schůzi dne 14.2.2017.**

Hlasování: 7 pro - 0 proti - 1 se zdržel/z 11 členů. RMB doporučila ke schválení.

Ing. Vokřál	Mgr. Hladík	R.Mrázek	Bc. Hollan	Mgr. Ander	Ing. Kacer	M. Janíček	Bc. Kolářný	JUDr. Rusňáková	Ing. Staněk	Mgr. Suchý
pro	pro	—	nepř.	pro	zdržel se	pro	pro	pro	nepř.	pro

Podmínky kupní smlouvy

- 1. Prodávající:** Statutární město Brno
- 2. Kupující:** Bytové družstvo Špitálka 14, Brno  
se sídlem Špitálka 37/14, Trnitá, 602 00 Brno  
IČO: 038 88 258
- zastoupené předsedou představenstva:  
[REDACTED]  
[REDACTED]
- místopředsedou představenstva:  
[REDACTED]  
[REDACTED]
- 3. Předmět prodeje:** Pozemek p.č. 71 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 764 m<sup>2</sup> se stavbou č.p. 37, způsob využití bytový dům, vše v Brně, k.ú. Trnitá, se všemi dalšími součástmi a příslušenstvím, včetně vodovodní a kanalizační přípojky a venkovními úpravami.
- 4. Kupní cena:** Stanovena dohodou ve výši **11 664 000,- Kč**
- 5. Splatnost:** **11 664 000,- Kč** před podpisem smlouvy
- 6. Věcné břemeno:** Nesjednává se.
- 7. Zástavní právo:** Nesjednává se
- 8. Jiné ustanovení :** Kupující prohlašuje, že vůči prodávajícímu nemá žádné nároky v souvislosti s nabídkou prodeje nemovitých věcí, popsaných v předmětu prodeje, učiněné prodávajícím dne 3.11.2014 na základě usnesení Zastupitelstva města Brna Z6/037. konaného dne 7.10.2014 dle Pravidel prodeje domů, bytů a nebytových prostor v těchto domech včetně pozemků z vlastnictví města Brna do vlastnictví právnických a fyzických osob /dále jen původní nabídka/ a změněné usnesením Zastupitelstva města Brna Z7/05 ze dne 14.4.2015 a Z7/20 ze dne 6.9.2016 /dále jen změněná nabídka/.  
Kupující prohlašuje, že nároky v souvislosti s původní nabídkou a následně změněnou nabídkou nemají vůči prodávajícímu ani jeho členové, kterým byla původní nabídka jako nájemcům v domě Špitálka 14 prodávajícím učiněna, neboť jim žádná škoda ani jiná újma nevznikla, všechny vztahy mezi kupujícím, jeho členy a prodávajícím týkající se prodeje nemovitých věcí, původní nabídky a změněné nabídky jsou uzavřením této smlouvy vypořádány. Prohlášení všech členů kupujícího, kterým byla původní nabídka prodávajícího učiněna, že nemají vůči prodávajícímu žádné nároky včetně nároku na náhradu škody v souvislosti s původní nabídkou prodávajícího a následně

změněnou nabídkou prodávajícího, nebudou vůči prodávajícímu uplatňovat žádné nároky v souvislosti s prodejem nemovitých věcí kupujícímu, bude přílohou č. 1 kupní smlouvy. Kupující prohlašuje, že toto prohlášení podepsaly všechny osoby, kterým byla původní nabídka prodávajícím učiněna, staly se členy kupujícího a neukončily své členství z důvodu změněné nabídky prodeje nemovitých věcí.

Pozemek p.č. 71v k.ú. Trnitá je dotčen přípojkami jednotné kanalizace KAM DN 300 a KAM DN 150, kabely NN, vodovodní přípojkou a přípojkou sdělovacích a optických kabelů a ochranným pásmem parovodu. Kupující se zavazuje tato zařízení na nemovité věci ponechat.

Kupující přebírá práva a povinnosti vyplývající ze smlouvy o výstavbě, údržbě a servisu TS uzavřené dne 7.11.2000 mezi UPC Česká republika, a.s. a městem Brnem – městskou částí Brno-střed, jejímž předmětem je vybudování, provozování, údržba a servis telekomunikační sítě pro poskytování telekomunikačních služeb.

Prodávající výslovně upozorňuje kupujícího, že součástí převodu dle této kupní smlouvy nejsou televizní kabelové rozvody nacházející se v převáděné nemovité věci. Tyto televizní kabelové rozvody jsou ve vlastnictví společnosti UPC Česká republika, s.r.o., IČO 00562262 se sídlem Praha, Závišova 5 a jejich využití pro potřeby nemovité věci musí kupující následně řešit smluvně s jejich vlastníkem. Kupující prohlašuje, že bere tuto skutečnost na vědomí.

Kupující bere na vědomí, že prodejem nemovitých věcí za uvedenou kupní cenu je mu poskytována veřejná podpora ve výši 4 536 000,- Kč, což je rozdíl mezi cenou kupní a cenou obvyklou.

Kupující bere na vědomí, že pokud bude zjištěno, že prodej nemovitostí za podmínek této kupní smlouvy je protiprávní veřejnou podporou ve smyslu článku 87 Smlouvy o založení Evropského společenství, může být Evropskou komisí nařízeno tuto podporu včetně úroků vrátit.

Statutární město Brno je při nakládání s veřejnými prostředky povinno dodržovat ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů .

Poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí je kupující.

Smluvní strany berou na vědomí, že v souladu se zák. č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv bude tato smlouva zveřejněna v registru smluv. Prodávající se zavazuje, že tuto smlouvu zašle správci registru smluv do 30 dnů od jejího uzavření.

**Podmínky nabídky prodeje pozemků s bytovými domy**

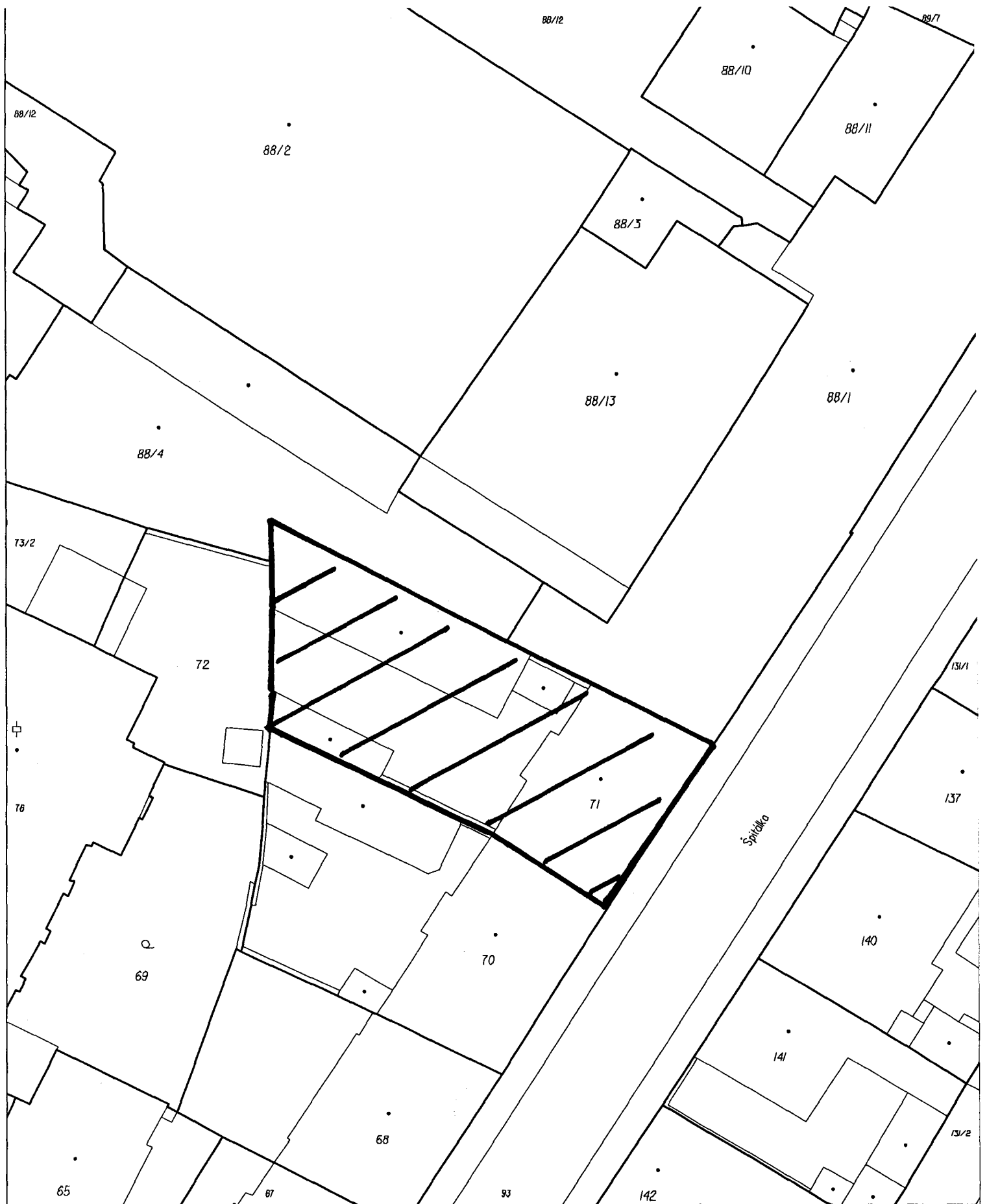
- ZMB č. Z7/05

1. Prodávající : statutární město Brno
2. Kupující : právnická osoba, jejímiž členy mohou být pouze:
  - nájemci bytů a nebytových prostor v domě s písemnou nájemní smlouvou (vyjma nájemců garáží), kteří nedluží městu Brnu za pronájem bytu či NP
  - nájemce půdních prostor
  - osoba opravující se souhlasem pronajímatele byt vlastním nákladem
3. Předmět prodeje: pozemek, jehož součástí je bytový dům, případně pozemek související (viz předchozí nabídka, kterou nájemci obdrželi)
4. Kupní cena: cena obvyklá stanovená znaleckým posudkem snižena o 25%. Kupní cena zahrnuje i cenu půdní vestavby, je-li v domě vybudována, s tím, že město se s nájemcem při uzavření kupní smlouvy vypořádá, tj. uhradí mu neumoženou část nákladů na vybudování stavby vyčíslených ke dni přijetí nabídky kupujícím, a to na základě dohody o vypořádání a změně nájemní smlouvy uzavřené mezi městem Brnem, MČ a nájemcem.
5. Splatnost kupní ceny: před podpisem kupní smlouvy 25% kupní ceny, nebude-li dohodnuta dle odůvodněného požadavku kupujícího jiná výše; možnost zbývající část kupní ceny uhradit ve splátkách až na 20 let, s fixací úrokové sazby ve výši 1,52% p.a. po celou dobu splácení s tím, že bude-li kupující v prodlení s úhradou splátky, je povinen zaplatit úroky z prodlení stanovené právním předpisem. Při nesplacení některé ze splátek v dohodnutém termínu se stává splatný celý dluh. Kupující formou notářského zápisu se svolením k vykonatelnosti uzná dluh co do důvodu a výše.
6. Zřízení zástavního práva pro město Brno na zajištění nezaplacené části kupní ceny. Jakákoli dispozice se zajištěnou nemovitostí je možná jen s předchozím souhlasem města.  
Umožnění zřízení zástavního práva pro peněžní ústav, který poskytne kupujícímu úvěr, před uzavřením kupní smlouvy za podmínky, že výše úvěru od peněžního ústavu zajišťovaného zástavním právem spolu s výší splátek městu nesmí převýšit 75 % kupní ceny.
7. Lhůta pro přijetí nabídky – 2 měsíce od doručení statutárnímu orgánu právnické osoby
8. Náhrada nákladů vzniklých v souvislosti s původní nabídkou učiněnou dle Pravidel prodeje – Kupující a jeho členové se zaváží, že nebudou uplatňovat žádné nároky a případné újmy z původně zaslané nabídky. Bude-li kupujícím právnická osoba, jejíž někteří členové ukončili členství z důvodu nové nabídky, bude zavázána vypořádat nároky těchto nájemců vznesených vůči městu.  
V případě nepřijetí nabídky možnost ve lhůtě 2 měsíců od doručení nabídky statutárnímu orgánu právnické osoby uplatnit nárok na úhradu nákladů vzniklých s vynětím domu z prodeje dle Pravidel prodeje na základě žádosti právnické osoby, je-li založena, schválené členskou schůzí a doložené souhlasem všech členů právnické osoby s výší nákladů právnické osoby a jednotlivých členů a příslušnými doklady,

není-li právnická osoba založena, na základě žádosti nájemců s příslušnými doklady. Dohodu o úhradě těchto nákladů bude schvalovat Zastupitelstvo města Brna.

9. Řešení veřejné podpory: Dojde-li prodejem za sníženou cenu k poskytnutí veřejné podpory vyšší než podpora „de minimis“, bude kupující zavázán do 6 měsíců od měsíce následujícího po zápisu vkladu vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí převést bezúplatně bytové jednotky do vlastnictví jejich nájemců, kteří jsou členy kupující právnické osoby; pokud i v takovém případě dojde k překročení podpory „de minimis“, bude poskytnuta nižší sleva z ceny obvyklé tak, aby k nepovolené veřejné podpoře nedošlo. Závazek převést bytové jednotky do vlastnictví členů bude zajištěn smluvní pokutou ve výši poskytnuté veřejné podpory převyšující podporu „de minimis“.
10. V případě převodu vlastnictví jednotek bude nabyvatel jednotky zavázán převzít dluh právnické osoby ve výši nesplacené části kupní ceny připadající na jednotku se zajištěním zástavním právem ve prospěch města k jednotce





Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město	Okres Brno-město	Obec Brno	Podpis Číslo Razítko
Kat. území Trnitá	Mapový list č. BRNO 8-0/31	Měřítko platné pro rám 190 x 277 mm 1:500	
<b>KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY</b>			
Stav k 22.07.2015 10:15:02	Vyhotořil Vyhotořeno dálkovým přístupem		
		Dne 22.07.2015 10:32:04	2/4