



Z7/29. zasedání Rady města Brna  
konané od 20. června 2017

**Název:**

**Návrh prodeje bytového domu Maškova 2/Merhautova 182 včetně pozemku**

**Obsah:**

- Důvodová zpráva
- Podmínky kupní smlouvy
- Příslib úvěru České spořitelny a.s.
- Snímek katastrální mapy
- ZP č. 2745-114/2016 včetně rekapitulace cen nemovité věci (odeslán elektronicky)

**Návrh usnesení:**

**Zastupitelstvo města Brna**

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

**1. prodej** pozemku p.č. 1557 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 397 m<sup>2</sup> se stavbou č.p. 859, způsob využití bydlení, 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“ za podmínek kupní smlouvy, které tvoří přílohu č. .... těchto usnesení;

**2. zřízení zástavního práva** k výše uvedené nemovité věci ve prospěch České spořitelny, a.s., která poskytne úvěr na zaplacení části kupní ceny předmětné nemovité věci Bytovému družstvu Maškova 2, Brno.

**Stanoviska dotčených orgánů:**

- Rada města Brna projednala na své schůzi č. R7/120 konané dne 13.6.2017.

Zpracoval:

Bytový odbor

Předkládá:

Rada města Brna

## Důvodová zpráva

Dne 13.12.2016 schválilo Zastupitelstvo města Brna na svém Z7/24. zasedání záměr prodeje bytového domu Maškova 2/Merhautova 182 včetně pozemku p.č. 1557 v k.ú. Černá Pole, dle „Postupu města při prodeji bytového fondu“. Záměr prodeje byl zveřejněn od 9.1.2017.

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 v domě 4 nebytové prostory - ateliér, kancelář a prodejna, které má pronajaté jeden nájemce a 1 ateliér, který je v současné době volný.

Nájemné z bytů za r. 2016 činilo 456 494,- Kč.

Nájemné z nebytových prostor za r. 2016 činilo 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 m<sup>2</sup> podlahové plochy činí 27 770,- Kč.

Nájemcům byla dne 19.1.2017 odeslána nabídka ke koupi nemovité věci. Lhůta pro založení právní osoby a přijetí nabídky činí 6 měsíců, tj. do 10.8.2017. V domě bylo ve stanovené lhůtě za účelem koupě založeno Bytové družstvo Maškova 2, Brno a předloženy veškeré požadované doklady.

Členy družstva se stali všichni nájemci bytů i nebytových prostor. Předsedou bytového družstva je nájemce nebytového prostoru - jednatel společnosti Legraf s.r.o., proto má odlišné trvalé bydliště.

S ohledem na předložení příslibu úvěru od České spořitelny, a.s., bude před podpisem kupní smlouvy uzavřena smlouva o zřízení zástavního práva k prodávané nemovité věci ve prospěch České spořitelny, a.s.

**Komise bydlení RMB projednala na svém jednání dne 17.5.2017.**

Hlasování o stažení materiálu: 8 - pro, 0 - proti, 0 - se zdržel/z 11 členů. Komise doporučila.

Ing. Karasová	Ing. Březa	Ing. Drápalová	JUDr. Dumbrovská	Bc. Freund	JUDr. Gregorová	Ing. Pospíšil	Mgr. Štáštka	Mgr. Štefan	Ing. Doležal	Bc. Milota
Pro	pro	pro	pro	nepřítomen	pro	pro	nepřítomen	pro	pro	nepřítomen

**Majetková komise RMB projednala na svém jednání dne 22.5.2017.**

Hlasování o odložení materiálu: 10 - pro, 0 - proti, 0 - se zdržel/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	pro	omluven	pro	pro	pro	pro	pro

Komise zpochybnily cenu obvyklou stanovenou na základě znaleckého posudku. Materiál byl proto předložen znovu k projednání včetně kopie ZP č. 2745-114/2016.



**Komise bydlení RMB znovu projednala na svém jednání dne 7.6.2017.**

Hlasování: 0-pro, 1-proti, 6-se zdrželo/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
zdržela se	zdržel se	nepřítomna	zdržela se	omluven	zdržela se	zdržel se	nepřítomen	zdržel se	proti	nepřítomen

**Majetková komise RMB projednala na svém jednání dne 12.6.2017.****Rada města Brna projednala na své schůzi č. R7/120 konané dne 13.6.2017.**

**Podmínky kupní smlouvy**

- 1. Prodávající:** Statutární město Brno
- 2. Kupující:** Bytové družstvo Maškova 2, Brno  
se sídlem Maškova 859/2, Černá Pole, 614 00 Brno  
IČO: 059 56 749
- zastoupené předsedou představenstva:  
Legraf s.r.o., se sídlem Maškova 859/2, Černá Pole,  
614 00 Brno,  
IČ: 293 75 649
-   
bytem Fillova 109/12, Lesná, 638 00 Brno
- místopředsedou představenstva:  
  
bytem Maškova 859/2, Černá Pole, 614 00 Brno
- 3. Předmět prodeje:** Pozemek p.č. 1557 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 397 m<sup>2</sup> se stavbou č.p. 859, způsob využití bydlení, v Brně, k.ú. Černá Pole, se všemi dalšími součástmi a příslušenstvím, včetně vodovodní a kanalizační přípojky, venkovními úpravami.
- 4. Kupní cena:** Stanovena dohodou ve výši **16 700 000,- Kč**
- 5. Splatnost:** **16 700 000,- Kč** před podpisem smlouvy
- 6. Věcné břemeno:** Kupující zřizuje k pozemku p.č. 1557 se stavbou č.p. 859 v k.ú. Černá Pole služebnost pro oprávněného Dopravní podnik města Brna, a.s., se sídlem Brno, Hlinky 151, jako vlastníka trakčního vedení a jeho ukotvení, který má právo na bytovém domě č.p. 859 na předmětném pozemku udržovat, opravovat a provozovat 1 kotevní úchyt převěsu trolejového vedení včetně jeho zavěšení. Oprávněný ze služebnosti přijímá práva odpovídající služebnosti a povinný má povinnost výše uvedená oprávnění na své budově strpět. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí i na právní nástupce smluvních stran. Služebnost se zřizuje trvale a bezplatně.
- 7. Zástavní právo:** Sjednává se ve prospěch České spořitelny, a.s.
- 8. Jiné ustanovení:** Kupující bere na vědomí, že pozemek p.č. 1557 v k.ú. Černá Pole je dotčen metalickým a optickým kabelem, podzemním vedením VN a NN, přípojkou NTL plynovodu, vodovodu a jejich ochrannými pásmy. Kupující se zavazuje výše uvedená zařízení na nemovité věci ponechat.

Kupující bere na vědomí, že v pozemku p.č. 1557 k.ú. Černá Pole se nachází podzemní komunikační vedení ve vlastnictví UPC Česká republika, s.r.o.

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 (zejména § 9 odstavce 2 zákona č. 61/2006 Sb.).

Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv postupem dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).

Česká spořitelna, a.s.  
Region Jižní Morava

Kounicova 4,  
602 00 Brno

tel.: 956750149  
fax:  
email: pakrabicka@csas.cz

Statutární město Brno  
Bytový odbor  
Mgr. Jiří Lahoda

Malinovského nám. 3  
601 67 Brno

Váš dopis značky / ze dne

naše značka (uveďte v odpovědi)

vyřizuje / linka

dne  
4.4. 2017

Věc:

## Stanovisko k příslibu úvěru

Na základě nabídky města Brna učiněné nájemníkům bytů v domě Maškova 859/2 v Brně Vám sdělujeme, že Česká spořitelna, a.s. dává příslib financování nákupu uvedeného domu a potvrzuje, že probíhají jednání s firmou Bytové družstvo Maškova 2, Brno, IČ 05956749, o poskytnutí úvěru s následujícími parametry:

Výše úvěru: 14.000.000 Kč

Zajištění : zástavním právem k pozemku p. č. 1557, jehož součástí je budova, v k.ú. Černá Pole, obec Brno /dále jen Nemovitosti/

Doba splatnosti: do 25 let

Některé podmínky čerpání:

Doložení návrhu kupní smlouvy k nemovitostem s městem Brno  
Doložení znaleckého odhadu zpracovaného smluvním znalcem banky  
Vklad zástavního práva k Nemovitosti do katastru nemovitostí  
Zástava pohledávek z běžného účtu Bytového družstva s blokadí částky  
ve výši 2 měsíčních splátek

Toto stanovisko má platnost 3 měsíce ode dne vydání.

Česká spořitelna, a.s. je připravena poskytnout financování na koupi uvedených nemovitostí v souladu s nabídkou města Brna v termínech dle požadavku města Brna a za splnění aktuálních podmínek banky pro financování privatizací bytových domů. Toto stanovisko k příslibu financování je nezávazné, nezbytným předpokladem realizace financování je předložení všech informací nezbytných k posouzení projektu a následný souhlas příslušných rozhodujících orgánů České spořitelny, a.s.

S pozdravem

Česká spořitelna, a.s.

Ing. Milan Sedláček  
Manažer – firemní klientela

Česká spořitelna, a.s.

region Jižní Morava  
pobočka Kounicova  
602 00 Brno, Kounicova 4

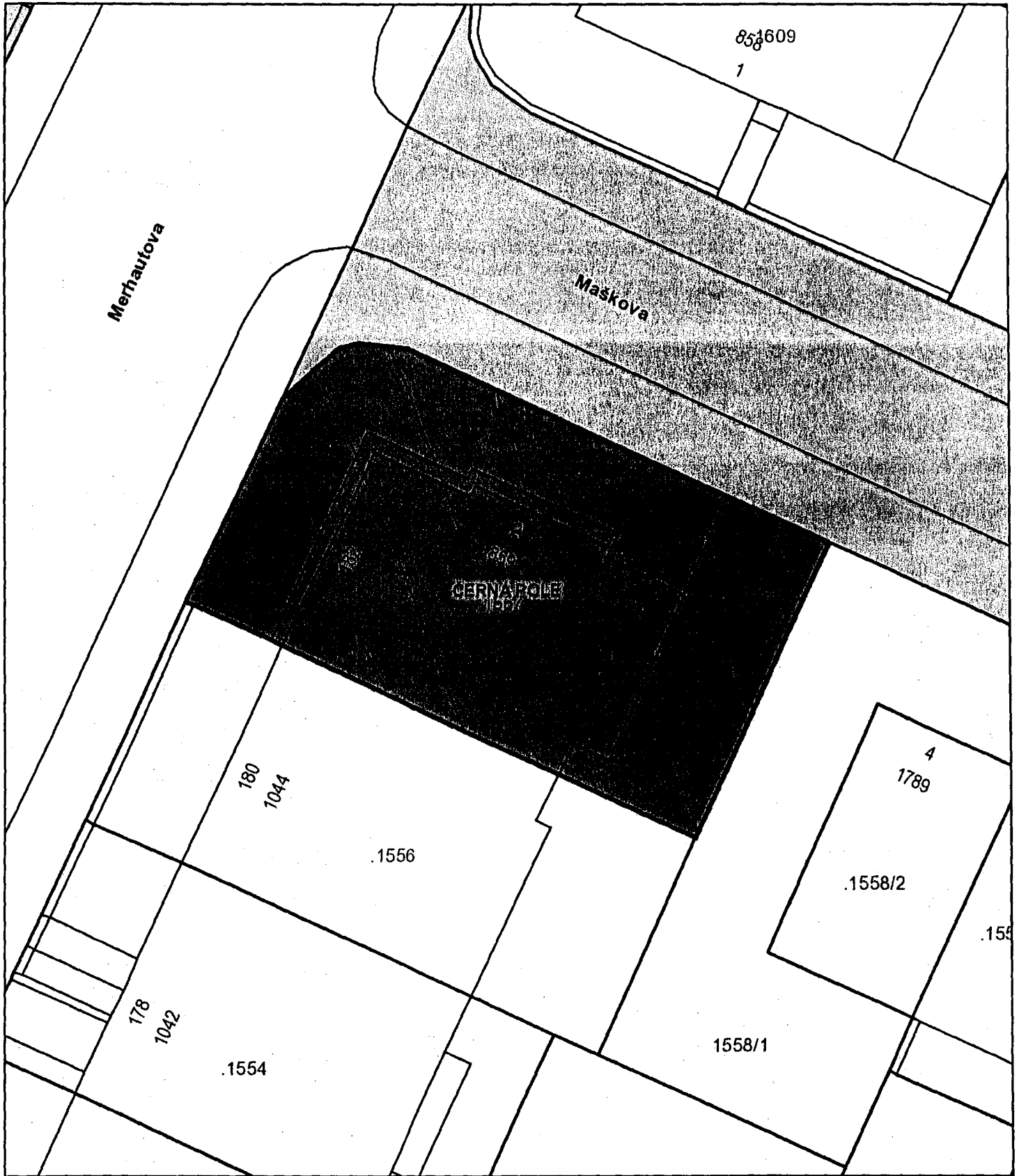
- 4 -

Ing. Pavel Krabička  
firemní poradce

Česká spořitelna byla zvolena veřejností v jubilejním desátém ročníku soutěže Fincentrum Banka roku 2011 již poosmé v řadě Nejdůvěryhodnější bankou roku, zároveň obdržela titul Banka desetiletí. Podle zahraničního odborného magazínu Euromoney, který se zaměřuje na bankovní a kapitálové trhy, je Česká spořitelna nejlepší bankou poskytující privátní bankovníctví v České republice.

Česká spořitelna, a.s., Praha 4, Olbrachtova 1929/62 PSČ 140 00, IČ 45 24 47 82  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1171

6/4



0 1.75 3.5 7 Metrů

7/4