



MMB201700000856

82

Rada města Brna

ZM/7/2699

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

**Název:**

**Návrh dispozice s bytovým domem Čelakovského 1/Táborská 192 v Brně**

**Obsah:**

- Důvodová zpráva
- Snímek katastrální mapy
- Znalecký posudek č. 3895-1/17 včetně rekapitulace cen nemovité věci (zaslán elektronicky)

**Návrh usnesení:**

**Zastupitelstvo města Brna**

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

záměr prodeje pozemku p.č. 1743 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 355 m<sup>2</sup> se stavbou č.p. 563, způsob využití bydlení, v k.ú. Židenice, město Brno, městská část Brno – Židenice, za cenu obvyklou ve výši **9 100 000,- Kč** dle „Postupu města při prodeji bytového fondu“.

**Stanoviska dotčených orgánů:**

- Rada města Brna projednala na schůzi č. R7/119 konané dne 6.6.2017 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“.

Současně s tím Zastupitelstvo města Brna schválilo seznam bytových a rodinných domů, které budou připravovány k prodeji. V tomto seznamu se nachází i bytový dům Čelakovského 1/Táborská 192.

Jedná se o bytový dům postavený v roce 1914 na rohu ulic Táborská č.or.1 a Čelakovského č.or.192, č.p.563 na pozemku p.č. 1743-zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Zábrdovice. Dům je ve tvaru písmene L, se 2 nadzemními a 1 podzemním podlažím. Za oběma křídly domu je malý čtvercový dvorek se vzrostlým jehličnatým stromem uprostřed volné nezpevněné plochy dvora.

V domě se nachází 1 nebytový prostor o vel. 216 m<sup>2</sup>, nebytová jednotka se nachází v celé ploše 1.NP, vstup do NP je ze strany ulice Táborská. Nebytový prostor, který sloužil původně jako lékárna a následně zde byla prodejna akvaristických potřeb, je v současné době pronajatý od prosince 2016 novému nájemci – TOP1 SERVICE GROUP LIMITED s.r.o.. Smlouva je uzavřena na dobu neurčitou, pronajat je prostor o výměře 216 m<sup>2</sup>, cena je 580,- Kč/m<sup>2</sup>/rok, tj celkem 125 547,- Kč za rok.

V domě jsou 4 bytové jednotky o velikosti 3x 1+1 ( byt č. 1 – 1 nájemce, nar. 1953 + 2 dospělé osoby, nar. 1981, 1975 + 2 zletilé děti, nar. 1998, 1996 + 1 nezletilé dítě, nar. 2001, byt č. 3 – 1 nájemce, nar. 1966) a 1x 2+1 (2 nájemci, nar. 1983, 1976 + 2 děti, nar. 2015, 2008 + 2 dospělé osoby, nar. 1989, 1986).. Celková plocha bytů je 196 m<sup>2</sup>, plochy jednotlivých bytů mají velikosti 32 m<sup>2</sup>, 32,4 m<sup>2</sup>, 51 m<sup>2</sup> a 80,6 m<sup>2</sup>. Dva byty mají vstup ze schodišťové podesty a 2 z pavlače umístěné ve dvorní části domu. 2 byty mají vlastní sociální zařízení, zbývající 2 byty využívají stávající 2 WC na pavlači.

Byt č. 2 o vel. 1+1 je po úmrtí volný

Nájemné z bytů činí 172 476,- Kč.

Stavebně technický stav objektu:

Obvodové stěny budovy jsou cihelné, tl. 60 cm v 1.NP a 45 cm v dalších nadzemních podlažích. Konstrukce nejsou viditelně porušené. Nejsou viditelné statické poruchy. Dle zpracovaného znaleckého posudku je technický stav objektu zhoršený a ve zdivu místy vzlíná vlhkost a opadává omítka. Jedná se zejména o zdivo v nebytovém prostoru. Krov je dřevěný, sedlový, v dobrém stavu, bez viditelného poškození. Pro umístění půdní vestavby je nízký. Krytina je starší, z pálené tašky, zachovaná. Sklepy v suterénu jsou přístupné ze dvora. Ve všech prostorách jsou nová plastová okna v hnědé barvě, výkladce nebytového prostoru jsou nové plastové v bílé barvě. Rovněž dveře do bytů z pavlače jsou nové plastové. Vstupní dveře do domu z ul. Čelakovského jsou rovněž nové plastové v hnědé barvě a vstupní dveře do NP jsou nové plastové v bílé barvě. Výměna oken, dveří i výkladců byla provedena v roce 2014.

Vytápění nebytového prostoru je ústřední s kotlem na zemní plyn, byt č.2 má vytápění etážové s kotlem na zemní plyn, byty č.3 a 4 mají plynová kamna, byt č.1 je bez vytápění.

Ohřev TUV je zajištěn v bytě č.2 etážovým kotlem, v bytě č.3 a 4 el. bojlerem a byt č.1 ohřev TUV nemá zajištěn.

Objekt se dle ÚPmB nachází ve stabilizované ploše čistého bydlení. Z hlediska územního plánu je možná jeho nástavba v objemu do 50% stávajícího stavu. Objekt má výbornou dostupnost v blízkosti zastávky MHD, obchodů a služeb.

Dne 2.1.2017 vypracoval Ing. Petr Čech znalecký posudek č. 3895-1/17.

**Cena obvyklá výše uvedené nemovité věci činí 9 100 000,- Kč**

Cena za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy činí 24 796,- Kč.

**Komise bydlení RMB projednala na svém jednání dne 15.2.2017 návrh na schválení záměru prodeje**

Hlasování o záměru prodeje: 2-pro, 1-proti, 5- 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. Mílova
pro	zdržel se	nepřítomna	zdržela se	nepřítomen	pro	zdržel se	nepřítomen	zdržel se	proti	zdržel se

**Komise majetková RMB projednala na svém jednání dne 13.2.2017.**

**Komise nejdříve hlasovala o stažení materiálu- záměru prodeje z programu jednání.**

Hlasování: 1 - pro, 0 - proti, 9 - se zdrželo /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
zdržela se	zdržel se	zdržela se	zdržela se	zdržel se	nehlasoval	pro	zdržel se	zdržel se	zdržel se	zdržel se

**Následně komise hlasovala o předloženém návrhu – schválení záměru prodeje.**

Hlasování: 9 - pro, 0 - proti, 2 - se zdrželi /11 členů. Usnesení bylo přijato.

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	pro	zdržel se	pro	pro	pro	pro

**Rada města Brna projednala na svém jednání dne 21.2.2017.**

Hlasování o stažení materiálu - záměru prodeje (doplnění o informace ohledně nákladů na nutné opravy): 10 pro - 0 proti - 0 se zdrželo/z 11 členů. RMB doporučila.

Ing. Vokřál	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

**Rada města Brna projednala na svém jednání dne 28.2.2017.**

Hlasování opět o stažení materiálu týkající se záměru prodeje z důvodu zjištění, že současný roční nájem z bytů a NP, který lze získat z pronájmu za dobu 15 let, převyšuje odhadnutou částku na nutné opravy domu: 9 pro - 0 proti - 0 se zdrželo/z 11 členů. RMB doporučila.

Ing. Vokřál	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

MČ Brno – Židenice byla požádána o vyjádření k vyřazení domu z prodeje. RMČ Brno – Židenice na svém zasedání dne 27.3.2017 doporučila vyřadit dům Čelakovského 1/Táborská 192 ze seznamu domů připravovaných k prodeji.

**Rada města Brna projednala na svém jednání dne 23.5.2017 návrh na schválení záměru prodeje.**

Hlasování o stažení materiálu: 8 pro - 0 proti - 0 se zdrželo/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
nepř.	pro	pro	nepř.	pro	pro	pro	pro	—	pro	pro

Následně byl návrh usnesení RMB předložen variantně:

Var. I) schválení záměru prodeje dle Postupu města při prodeji bytového fondu

Var. II) vyřazení domu z prodeje s tím, že BO MMB zajistí stanovisko ZMČ Brno-Židenice k odsvěření zastavěného pozemku s domem a připraví záměr rekonstrukce domu z úrovně města

Možný záměr:

Záměr by spočíval v modernizaci a rekonstrukci stávajících prostor, v doplnění sociálního zařízení v jednotlivých bytech, ve kterých v současné době není, variantně buď v zachování NP pro komerční využití nebo využití celého nebytového prostoru na bytové jednotky a v nástavbě domu min. o 1 podlaží. V domě může vzniknout cca 12 bytových jednotek o vel.1+1 až 2+1 a nebytový prostor.

V objektu je možné vybudovat obecní byty bez závazného určení jejich obsazování, nebo v případě dobudování výtahu by mohl objekt sloužit seniorům jako dům s pečovatelskou službou. V suterénu, který je orientován do dvora, by mohl vzniknout prostor pro setkávání seniorů, s přímým propojením do dvorní části – zahrady. V části nebytového prostoru orientovaného do ulice Táborská by mohlo vzniknout zázemí pro pečovatelku.

**Shrnutí záměru: modernizace, rekonstrukce stávajících prostor, nástavba o 1 podlaží, cca 12 bytových jednotek, odhad nákladů cca 12 -13 mil. Kč.**

**Rada města Brna projednala na svém jednání dne 6.6.2017 návrh dispozice s bytovým domem.**

Hlasování o schválení záměru prodeje: 7 pro - 0 proti - 3 se zdrželi/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	zdržel se	pro	pro	zdržel se	zdržel se	pro	—	pro	pro



© ČUZK, SMB

0 3.5 7 14 Metrů

5/5