



MMB2017000001099

Rada města Brna

ZM 7/2867

Z7/31. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané od 5. září 2017

Název:

Záměr prodeje bytového domu Lerchova 14 včetně pozemků

Obsah:

- Důvodová zpráva (str.2-5)
- Snímek katastrální mapy (str. 6)
- GP pro vyznačení věcného břemene č. 771-228/2016 ze dne 3.10.2016 (str. 7-8)
- Kopie fotografie domu (str. 9-10)
- ZP č. 782-42/16 na ocenění pozemků p.č. 1027, p.č. 1028, p.č. 1026/1 (zaslán elektronicky)
- ZP č. 784-44/16 na ocenění pozemků p.č. 1026/2 a p.č. 1026/3 a ocenění služebnosti přístupu (zaslán elektronicky)

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města Brna

1. v y j í m á bytový dům Lerchova 14 ze Seznamu bytových a rodinných domů, které budou připravovány k prodeji, schváleného na Z7/16. zasedání ZMB konaném dne 15.3.2016;

2. s o u h l a s í s ponecháním domu Lerchova 14 v majetku města Brna.

Stanoviska dotčených orgánů:

- Rada města Brna projednala na schůzi č. R7/128 konané dne 8.8.2017 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 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 Lerchova 14.

Jedná se o bytový dům (polovina dvojdomu) se třemi nadzemními podlažními a s valbovou střechou, bez výtahu. Kolem domu ze tří stran se nachází oplocená zahrada. Dvojvila na rohu ulic Lerchova a Roubalova vznikla v roce 1923 podle návrhu vídeňského architekta Karla Lehrmanna. Dům vznikl v době, kdy se již v brněnské architektuře začaly objevovat první projevy funkcionalismu. Náročná dvojvila je tvořena symetricky totožnými domy a situována na svažitém pozemku ulice Roubalovy. Dispozice v obou částech domu je zrcadlově téměř totožná, zachovaná je jen polovina do ulice Roubalova, kdežto oceňovaná část do ulice Lerchova je přestavěna. Druhá část domu do ulice Roubalova je jiného vlastníka. V domě se nacházejí 2 rozestavěné půdní byty. Byla provedena výměna krytiny a klempířské konstrukce střechy, začíná se s izolací střešního pláště (nákladem nájemníků půdních bytů). Topení v bytech je etážové na plyn. Plynový kotel obstarává i ohřev vody.

Dle podkladů poskytnutých MČ Brno-střed při zařazení domu do prodeje v roce 2016 činily nutné náklady na opravy domu 13 000 000,- Kč, roční nájemné činilo 450 276,- Kč.

V domě se nachází 5 bytů,

z toho 2 byty o velikosti 1+1 (1. byt - 1 nájemce, nar. 1993 + 1 dospělá osoba, nar. 1988, 2. byt - 1 nájemce, nar. 1981 + 1 dospělá osoba, nar. 1966 + nezletilé dítě, nar. 2012)

3 byty o velikosti 2+1 (1. byt - 1 nájemce, nar. 1977 + 1 dospělá osoba, nar. 1971, 2. byt - 1 nájemce, nar. 1934, 3. byt - 1 nájemce, nar. 1974 + 1 dospělá osoba, nar. 1970 + 1 nezletilé dítě, nar. 2008).

V domě jsou pronajaty 2 půdní prostory za účelem vybudování bytových jednotek.

Nájemné z bytů za rok 2016 činilo 475 608,- Kč

Nájemné z nájmu půdních prostor za rok 2016 činilo 22 356,- Kč

Dne 15.11.2016 vypracoval Ing. Ivo Liškutín ZP č. 782-42/16 na ocenění pozemků p.č. 1027 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 306, p.č. 1028 – zahrada, p.č. 1026/1 – zahrada a dále ZP č. 784-44/16 na ocenění pozemku p.č. 1026/2 (vlastnictví SMB), na kterém je postavena trafostanice ve vlastnictví E.ON Distribuce, a.s. a pozemku p.č. 1026/3 (vlastnictví SMB), na kterém je postavena garáž cizího vlastníka. V tomto ZP byla dále oceněna služebnost přístupu na pozemek p.č. 1026/3 přes pozemky p.č. 1026/1 a 1027 v k.ú. Stránice.

Cena obvyklá pozemků:

p.č. 1027 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 306

p.č. 1028 – zahrada

p.č. 1026/1 – zahrada

23 500 000,- Kč

Cena za 1 m² podlahové plochy činí 37 826,- Kč.

p.č. 1026/2 – zastavěná plocha a nádvoří (pozemek pod trafostanicí)

238 000,- Kč

p.č. 1026/3 - zastavěná plocha a nádvoří (pozemek pod garáží)

119 000,- Kč

Pozemek ve vlastnictví města Brna p.č. 1026/2 v k.ú. Stránice, na kterém stojí trafostanice ve vlastnictví E. ON Distribuce, a.s. a pozemek p.č. 1026/3 v k.ú. Stránice, na kterém je postavena stavba – garáž cizího vlastníka, budou přednostně nabídnuty k prodeji vlastníkům

2/10

těchto staveb. V případě, že vlastníci staveb nabídku ke koupi pozemků přijmou, uhradí každý z nich kupní cenu pozemku p.č. 1026/2 a p.č. 1026/3. Vlastník garáže postavené na pozemku p.č. 1026/3 dále uhradí částku ve výši 95 550,- Kč za zřízení služebnosti stezky na pozemek p.č. 1026/3 přes pozemky p.č. 1027 a p.č. 1026/1 v k.ú. Stránice. Přístup ke garáži je vyznačen v geometrickém plánu pro vymezení rozsahu věcného břemene č. 771-228/2016 ze dne 3.10.2016, který je součástí materiálu.

- **Komise bydlení RMB projednala na svém jednání dne 1.3.2017 návrh na schválení záměru prodeje dle Postupu města při prodeji bytového fondu.**
Hlasování: 2 - pro, 1 - 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. Štáštka	Mgr. Štefan	Ing. Doležal	Bc. Milota
pro	zdržel se	pro	zdržela se	nepřít.	zdržela se	nepřít.	nepřít.	omluven	proti	zdržel se

- **Komise majetková RMB projednala na svém jednání dne 13.3.2017 návrh na schválení záměru prodeje dle Postupu města při prodeji bytového fondu.**
Hlasování: 6 - pro, 1 - proti, 2 - se zdrželi /z 11 členů. Komise doporučila.

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

Rada města Brna projednala na své schůzi dne 28.3.2017 – materiál byl stažen

Následně BO MMB předložil RMB na 115. schůzi dne 9.5.2017 variantní návrh usnesení:

Var. I) Vyjmutí domu Lerchova 14 ze Seznamu domů, které budou připravovány k prodeji

Var. II) Doporučit ZMB schválení záměru prodeje pozemku s bytovým domem do spoluvlastnictví + zákaz zcizení po dobu 10 let bez souhlasu prodávajícího

Var. III) Rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám prohlášením vlastníka a následný prodej jednotek se sjednáním zákazu zcizení

RMB dne 9.5.2017 materiál z jednání stáhla.

Dne 31.5.2017 byla nájemci domu Lerchova 14 doručena žádost o informace k privatizaci domu Lerchova 14, ve které nájemci vyjadřují svůj zájem o koupi domu a také poukazují na nutné opravy a investice do něj.

Následně byl materiál předložen Radě města Brna k projednání dne 6.6.2017 opět ve 3. níže uvedených variantách.

Var. I) doporučit ZMB vyjmutí domu Lerchova 14 ze Seznamu domů, které budou připravovány k prodeji a jeho ponechání v majetku města

Var. II) doporučit ZMB vyjmutí domu Lerchova 14 ze Seznamu domů, které budou připravovány k prodeji a dále uložit vedoucímu BO MMB zajistit stanovisko ZMČ Brno-střed k vyklizení domu a jeho prodeji v nabídkovém řízení.

Jednalo by se o odchylku od Postupu města při prodeji schváleného ZMB.

BO MMB upozorňuje na to, že bez souhlasu nájemců by bylo obtížné dosáhnout vyklizení domu. Dle obč. zák. lze nájemci vypovědět nájem na dobu neurčitou tehdy, jestliže nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu nebo má-li být byt vyklizen z důvodu veřejného zájmu a nebude možno jej užívat.

Var. III) doporučit ZMB schválení záměru prodeje pozemku s bytovým domem do spoluvlastnictví + zákaz zcizení po dobu 10 let bez souhlasu prodávajícího

V tomto případě by kupujícími byli přímo nájemci jako spoluvlastníci (min. 70%), kdy výši spoluvlastnického podílu by si určili dohodou. Jednotlivé spoluvlastníky by město zavázalo, že bez jeho souhlasu nepřevědou svůj spoluvlastnický podíl na jiného po dobu 10 let a toto právo by bylo v KN zapsáno jako věčné právo.

Výhoda: nemohlo by dojít k obohacení vlastníků následným ziskovým prodejem

Nevýhoda:

- odchylka dle Postupu při prodeji schváleného ZMB
- méně vhodná forma vlastnictví, kdy spoluvlastník nevlastní jím užívaný byt, ale v určitém podílu všechny byty a NP v domě (se souhlasem města by ovšem mohli spoluvlastníci zrušit a vypořádat spoluvlastnictví a vymezit v domě jednotky)
- je otázkou, zda by banky spoluvlastníkům poskytly úvěr na zaplacení kupní ceny. Pro starší občany pravděpodobně nedosažitelné, neboť v případě spoluvlastníků by byly zkoumány příjmy jednotlivých osob

Rada města Brna projednala na své schůzi dne 6.6.2017.

Hlasování o pozměněné var. II – RMB doporučuje ZMB vyjmout dům ze Seznamu bytových a rodinných domů k prodeji a RMB ukládá vedoucímu BO MMB zajistit stanovisko ZMČ Brno - střed k odsvěření domu a jeho prodeji v nabídkovém řízení:

6 - pro, 0 - proti, 4 - se zdrželi/z 11 členů. RMB doporučila.

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

Vzhledem k tomu, že Zastupitelstvo města Brna č. Z7/29 na svém zasedání konaném dne 20.6.2017 stáhlo materiál z jednání, je nyní Radě měst Brna předkládán materiál znovu v níže uvedených čtyřech variantách:

Var. I)

vyjmout dům Lerchova 14 ze Seznamu domů, které budou připravovány k prodeji a souhlasit s ponecháním v majetku města

Var. II)

vyjmout dům Lerchova 14 ze Seznamu domů, které budou připravovány k prodeji a dále uložit vedoucímu BO MMB zajistit stanovisko ZMČ Brno-střed k odsvěření domu a jeho prodeji v nabídkovém řízení.

Var. III)

schválit záměr prodeje pozemku s bytovým domem dle „Postupu města při prodeji bytového fondu“

Var. IV)

schválit záměr prodeje pozemku s bytovým domem do spoluvlastnictví minim. 70 % nájemců + zákaz zcizení po dobu 10 let bez souhlasu prodávajícího

Rada města Brna projednala 4 navržené varianty na své schůzi dne 8.8.2017 a hlasovala o var. I.)

1. RMB doporučuje Zastupitelstvu města Brna **vyjmout** bytový dům Lerchova 14 ze Seznamu bytových a rodinných domů, které budou připravovány k prodeji, schváleného na Z7/16. zasedání ZMB konaném dne 15. 3. 2016.

2. RMB doporučuje Zastupitelstvu města Brna **souhlasit s ponecháním domu Lerchova 14 v majetku města Brna.**

Hlasování: 10 – pro – 0 proti – 0 se zdržel/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	nepřítomen

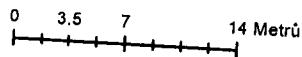
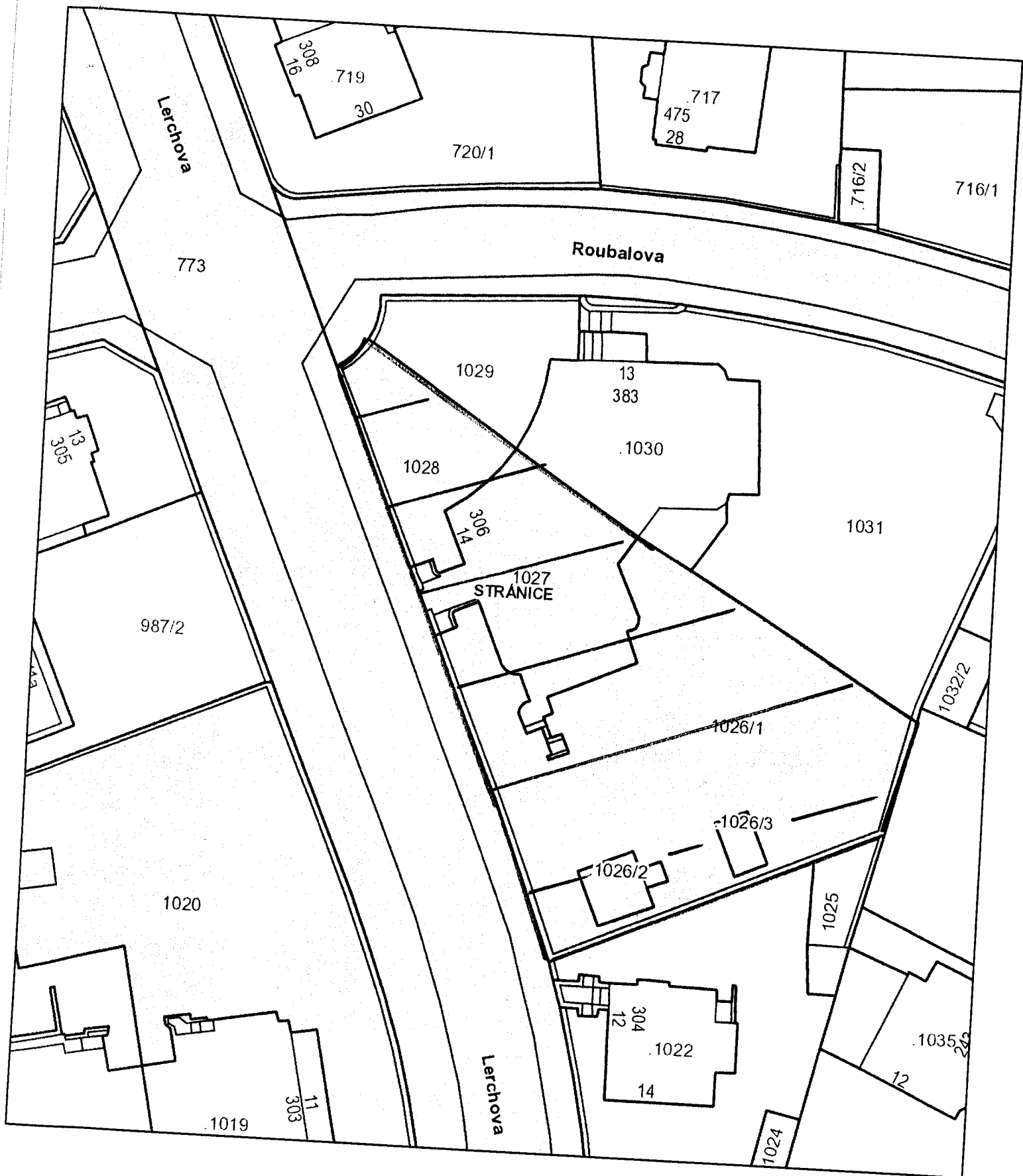
Následně bylo hlasováno o doplněném usnesení v následujícím znění.

3.RMB doporučuje MČ zařadit opravy domu do závazného plánu investic.

Hlasování: 9 – pro – 0 proti – 1 se zdržel/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	zdržel se	pro	pro	pro	pro	pro	pro	nepřítomen


5/10



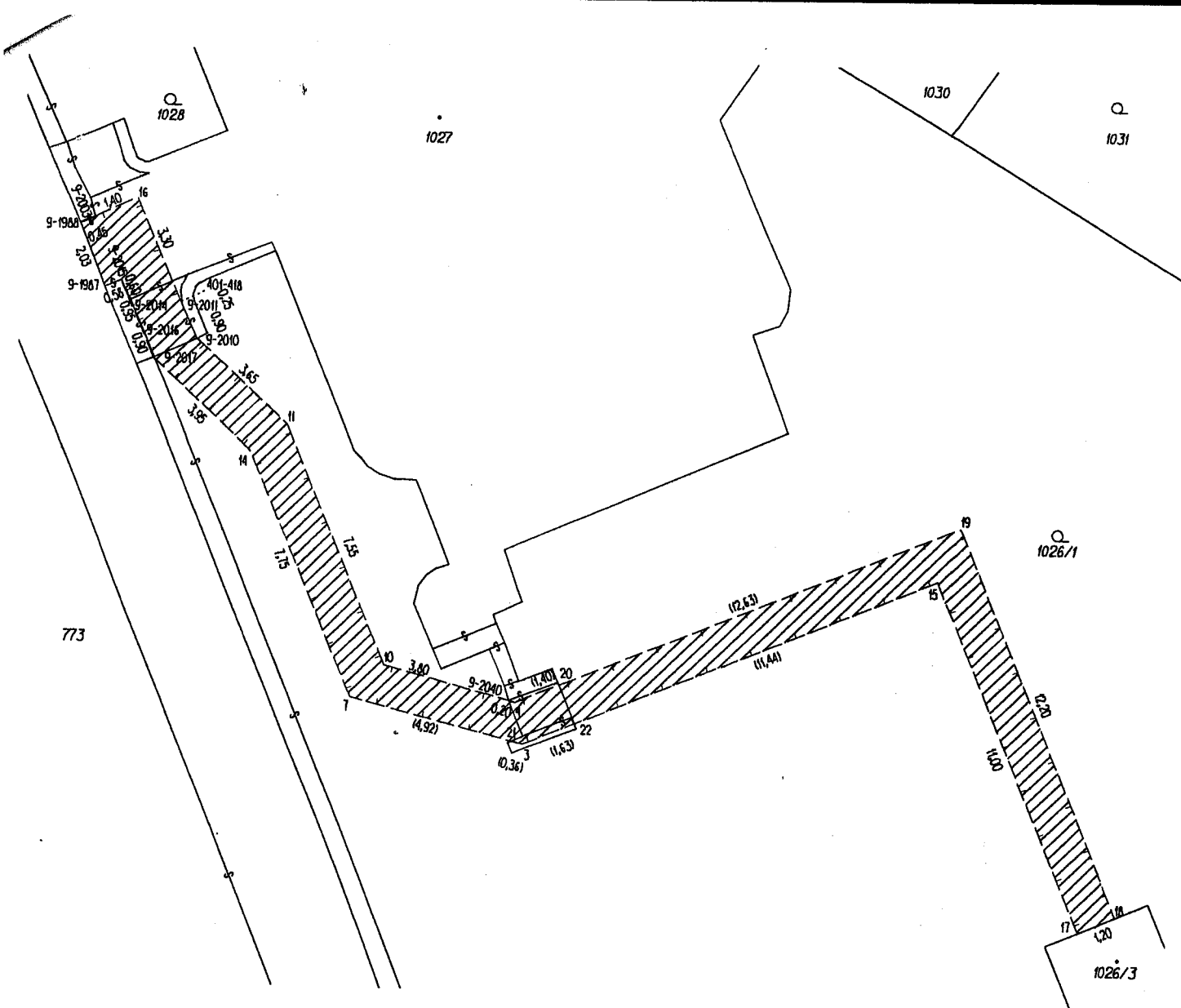
6/70

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ														
Dosavadní stav					Nový stav									
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
	ha	m ²	Způsob využití		Způsob využití	Způsob využití	Způsob využití	Díl přechází z pozemku označeného v		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu	
								katastru nemovitostí			dřívejší poz. evidence	ha		m ²
1026/1 1027										1026/1 1027		10001 10001		

Oprávněný: dle listiny
Druh věcného břemene: dle listiny

<h3>GEOMETRICKÝ PLÁN pro vyznačení věcného břemene</h3>	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:
	Jméno, příjmení: Ing. Zbyněk Červinka	Jméno, příjmení: ING. Z. ČERVINKA
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1696/1997	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1696/1997
	Dne: 3.10.2016 Číslo: 339/2016	Dne: 4.10.2016 Číslo: 347/2016
	Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům	Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.
Zhotovil: MapKart s.r.o. Souhrady 4, 625 00 Brno IČO: 25572822	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.
Číslo plánu: 771-228/2016	KÚ pro Jihomoravský kraj KP Brno-město Petr Doležal PGP-1784/2016-702 2016.10.06 13:46:19 CEST	
Okres: Brno-město		
Obec: Brno		
Kat. území: Stránice		
Mapový list: DKM (Brno 9-0/11)		
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:		

7/10

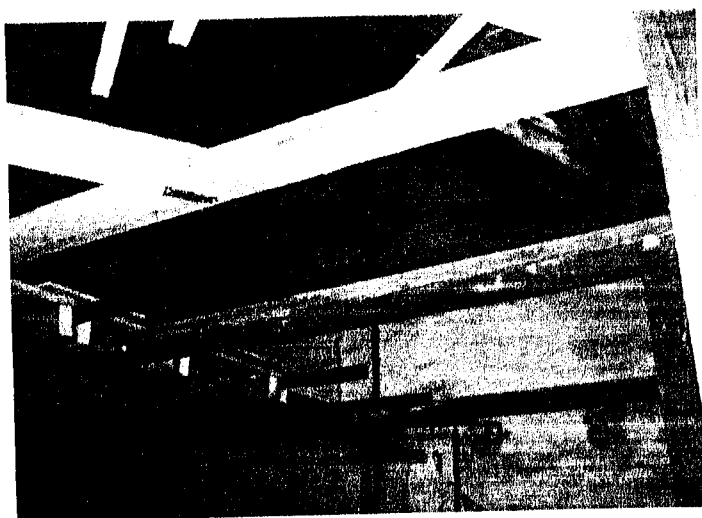
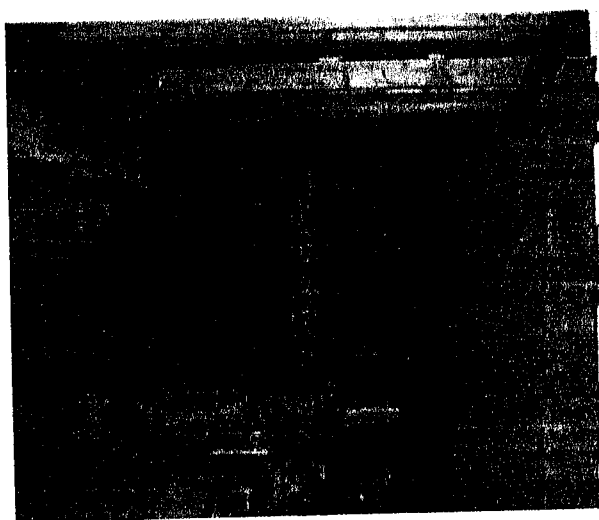
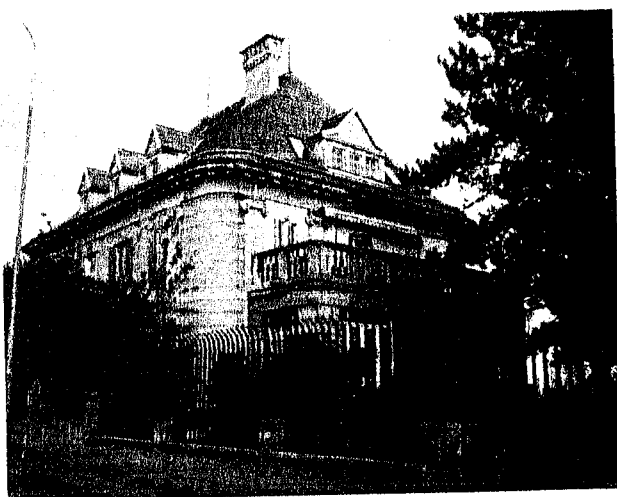
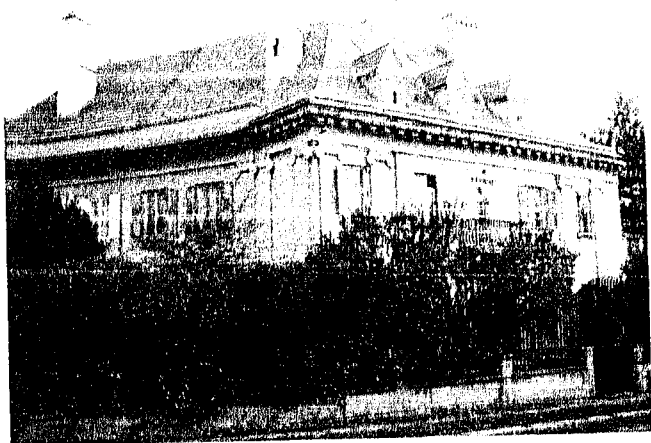


Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN			Poznámka
	Y	X	KK	
9-1987	599788,18	1160366,64	6	roh zídky
9-1988	599788,99	1160364,76	6	roh zídky
9-2003	599788,55	1160364,59	6	barva na zídce
9-2010	599785,44	1160366,10	6	roh zídky
9-2011	599785,83	1160367,27	6	barva na zídce
9-2014	599787,43	1160366,99	6	barva na zídce
9-2015	599787,69	1160366,43	6	roh zídky
9-2016	599787,04	1160367,84	6	barva na zídce
9-2017	599786,69	1160368,67	6	obrubník
9-2040	599775,97	1160378,37	6	barva na obrubníku
401-418	599785,95	1160367,03	6	barva na zídce
3	599775,50	1160379,61	3	roh zídky
4	599775,77	1160378,42	3	roh zídky
7	599780,63	1160378,36	3	obrubník
10	599779,66	1160377,43	3	obrubník
11	599782,72	1160370,54	3	obrubník
14	599783,77	1160371,31	3	obrubník
15	599763,45	1160374,55	3	doč.kolk-bod ohr.stav eb.činností
16	599787,28	1160364,00	3	barva na betonu
17	599759,09	1160384,67	6	barva na zdi
18	599758,00	1160384,20	6	barva na zdi
19	599762,83	1160373,00	3	doč.kolk-bod ohr.stav eb.činností
20	599774,48	1160377,88	6	
21	599775,85	1160379,53	6	
22	599774,00	1160378,98	6	

8/10

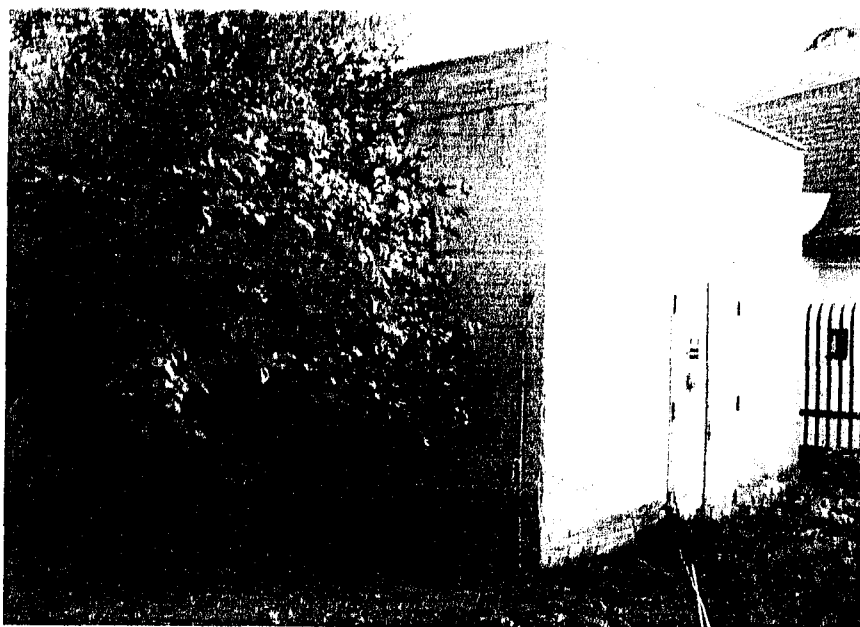
Bytová dům Brno Lerchova 14



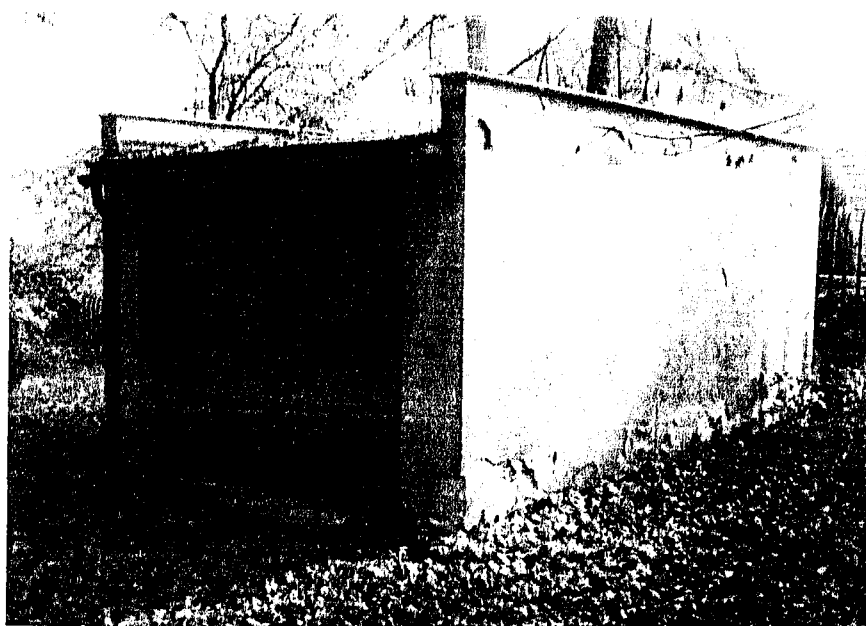
půda, budoucí byty č.6 a 7

9/10

Trafostanice, Brno Lerchova 14 na pozemku parc.č. 1026/2 k.ú. Stránice



Garáž, Brno Lerchova 14 na pozemku parc.č. 1026/3 k.ú. Stránice



10/197