



MMB2018000000398

59

Rada města Brna

ZM7/ 3643

Z7/38. zasedání Zastupitelstva města Brna  
konané od 10. dubna 2018

Název:

**Návrh úhrady nákladů vynaložených na opravy domu Křenová 23**

Obsah:

- Důvodová zpráva (str. 2-4)
- informativní tabulka o prodeji jednotlivých jednotek v domě Křenová 23 (str. 5)
- přehled domů s částí bytů prodaných z úrovně jednotlivých MČ, kde došlo k doprodeji části jednotek po zrušení „Pravidel prodeje“ a současně do té doby nebyla městem odsouhlasena částka na opravy. (str. 6).

**Návrh usnesení:****Zastupitelstvo města Brna****schvaluje**

na základě žádosti Společenství vlastníků jednotek – Křenová 23, Brno, se sídlem Brno, Křenová 110/23, IČ 04624181 úhradu nákladů vynaložených na opravu domu Křenová 23 do výše 3 514 360 Kč na tyto opravy:

1. GO balkonů vč. zábradlí
2. Výměna klempířských prvků
3. Výměna oken a dveří na fasádě objektu
4. GO fasády domu bez zateplení
5. GO střechy
6. GO výtahu dle revizní zprávy
7. GO elektroinstalace dle revizní zprávy vč. slaboproudu, DT a bleskosvodu
8. GO plynu dle revizní zprávy
9. GO rozvodů ÚT
10. GO kanalizace
11. odstranění vlhkosti domu – sanace, hydroizolace
12. odstranění statických poruch

za podmínky, že do 10.12.2018 bude statutárnímu městu Brnu prokázáno, že opravy byly provedeny a náklady do výše 3 514 360 Kč společenstvím vynaloženy.

**Stanoviska dotčených orgánů:**

Rada města Brna projednala materiál na své R7/163. schůzi dne 27.3.2018 a doporučila návrh usnesení schválit.

Zpracovatel: Bytový odbor

Předkládá: Rada města Brna

1/6

## Důvodová zpráva

k žádosti vlastníků nemovitosti **Křenová 23** o schválení oprav.

Dům Křenová 23 byl prodán z úrovně MČ Brno – střed po bytových jednotkách, poslední kupní smlouva byla uzavřena dne 10.12.2015. Jednotlivé bytové jednotky byly nájemcům nabízeny ke koupi za platnosti „Pravidel prodeje domů, bytů a nebytových prostor“, která v čl. 7 odst. 6 upravovala úhradu nákladů na opravy nemovitosti takto: „Prokáže-li společenství vlastníků jednotek, jehož členem je alespoň jeden z kupujících dle těchto pravidel, do tří let od podpisu kupní smlouvy o prodeji poslední jednotky v domě, případně od podpisu poslední kupní smlouvy o prodeji jednotky v domě prodané při 1. nabídce nájemcům učiněné dle těchto Pravidel, a je-li takto prodáno minimálně 80% jednotek, že vynaložilo náklady na městem předem schválenou opravu domu uvedenou v odst. 5, poskytne mu město po dokončení opravy (pokud vlastníci jednotek řádně a včas zaplatili kupní ceny a nezměnili účel užívání bytů) úhradu prokázaných nákladů, maximálně však do výše 40 % součtu kupních cen jednotek prodaných dle vyhlášky města Brna č. 3/1996, ve znění vyhl. č. 10/1998, a dle Pravidel prodeje domů, bytů a nebytových prostor v těchto domech včetně pozemků z vlastnictví města Brna do vlastnictví právnických a fyzických osob, nezahrnujících cenu pozemku, trvalých porostů, venkovních úprav, vedlejších staveb bez úpravy provedené dle čl. 6 odst. 3 b) a 4 pravidel a bez nákladů města spojených s realizací prodeje“.

V nabídce ke koupi bytů možnost čerpat náhradu nákladů na opravy výslovně uvedena nebyla, stejně tak v kupních smlouvách.

Většina kupních smluv byla uzavřena za platnosti „Pravidel prodeje“ bez toho, aby na ně odkazovaly (7 smluv), 2 jednotky byly prodány dle nového „Postupu města“ dne 5.5.2017 a 9.11.2017, tedy po zrušení „Pravidel prodeje“ ZMB č. Z7/05 dne 14.4.2015. Avšak až doprodejem těchto dvou jednotek došlo k naplnění podmínky odprodeje 80% bytových jednotek, kdy si noví vlastníci mohli podat žádost o schválení úhrady vynaložených nákladů na níže uvedené opravy. Vlastníci se proto nyní v této věci obrátili na BO MMB. MČ Brno – střed vyčíslila částku 40 % součtu kupních cen všech prodaných jednotek na opravy ve výši 3 514 360,- Kč. Maximální výše úhrady za opravy uvedená v usnesení je stanovena pouze za ty jednotky, k jejichž prodeji došlo před zrušením „Pravidel prodeje“.

V domě se nachází školka a dvě volné bytové jednotky ve vlastnictví města Brna.

Radě města Brna byl dne 5.1.2016 předložen k projednání návrh na odsouhlasení oprav u domů nám. SNP 5/5 a Brožíkova 15. Tento návrh projednala Komise vykonávající funkci správce Fondu bytové výstavby dne 26.11.2015, která doporučila poskytnout společenství 40% nákladů na úhradu předem schválených oprav vypočítaných z ceny jednotek, které byly prodány za platnosti „Pravidel prodeje“, tedy do 14.4.2015. Rada města Brna materiál stáhla a Bytový odbor MMB byl požádán o doplnění materiálů - přehled domů s částí bytů prodaných z úrovně jednotlivých MČ, kde došlo k doprodeji části jednotek po zrušení „Pravidel prodeje“ a současně dosud nebyla městem odsouhlasena částka na opravy.

Materiál k žádosti vlastníků domu Křenová 23 je také doplněn o tento přehled. Ve všech uvedených domech nebyl v kupních smlouvách uveden závazek úhrady nákladů na opravy, ani nebyl odkaz na „Pravidla prodeje“. Výjimkou je domovní celek Černého 4, 6, 8, kde je v kupní smlouvě uvedeno, že prodej je realizován dle „Pravidel prodeje“.

### Žadatelé

Společenství vlastníků jednotek – Křenová 23, Brno, se sídlem Brno, Křenová 110/23, IČ 04624181, zastoupené předsedkyní Sylvou Horákovou

### **Kupní smlouva na doprodej poslední jednotky ze dne:**

10.12.2015

### **Kupní cena prodaných jednotek v domě:**

12 600 700 Kč

### **Finanční částka ve výši 40 % kupní ceny prodaných jednotek v domě (z bj. prodaných za platnosti pravidel)**

3 514 360 Kč

### **Žádost ze dne**

8.3.2018

### **Plánované opravy**

1. GO balkonů vč. zábradlí
2. Výměna klempířských prvků
3. Výměna oken a dveří na fasádě objektu
4. GO fasády domu bez zateplení
5. GO střechy
6. GO výtahu dle revizní zprávy
7. GO elektroinstalace dle revizní zprávy vč. slaboproudu, DT a bleskosvodu
8. GO plynu dle revizní zprávy
9. GO rozvodů ÚT
10. GO kanalizace
11. odstranění vlhkosti domu – sanace, hydroizolace
12. odstranění statických poruch

### **Předložené doklady**

Žádost

### **Vyjádření BO MMB**

BO MMB doporučuje souhlasit s opravami uvedenými pod body 1 až 12.

Dům pochází z roku 1934. Znalecký posudek se stavem objektu nezabývá, neboť stanovoval cenu jednotlivých vymezených jednotek, lze z něj odvodit pouze skutečnost, že jsou zde původní dřevěná okna.

Komise vykonávající funkci správce Fondu bytové výstavby materiál projednala na svém 25. jednání dne 22.3.2018.

Přítomno: 7 ze 13 členů

Hlasování: 7 pro, 0 proti, 0 se zdrželo ze 13 členů

Usnesení bylo přijato.

Ing. Hladík	Ing. Liptáková	Ing. Karasová	JUDr. Kratochvíl	p. Šafařík	Mgr. Doležalová	Mgr. Dvořáček	Mgr. Ivičková	Ing. Zuziak	Mgr. Ing. Kypr	Mgr. Oplatek	p. Janíček	p. Hrazdírka
pro	-	pro	pro	-	pro	-	pro	pro	-	-	pro	-

Rada města Brna návrh usnesení projednala dne 27.3.2018


Schváleno jednomyslně 8 členy.

Ing. Liptáková	Mgr. Doležalová	Mgr. Dvořáček	Mgr. Ivičková	p. Janíček	Ing. Karasová	JUDr. Kratochvíl	Mgr. Ing. Kypr	Mgr. Oplatek	Mgr. Suchý
pro	pro	nepřítomen	nepřítomna	pro	pro	pro	pro	pro	pro

Křenová 110/23

b.j.	vlastník	m <sup>2</sup>	cena d.j. dle ZP	cena poz.	40% z ceny bytu	poradí nabídky	podpis SOPVJ	pr.účinky vkladu	kupní cena
110/1	Suchánková Jana	54,00	1085900	80500	434 360,0	1	26.08.2015	27.08.2015	685843
110/2	Vašíček Karel a Jarmila	71,60	1439800	106800	575 920,0	1	10.12.2015	16.12.2015	909401
110/3	Černá Drahoslava	86,10	1731400	128400	692 560,0	1	05.10.2015	06.10.2015	1093562
110/4	Šiška Petr	71,60	1733200	106800		Postup města	05.05.2017	06.05.2017	1840000
110/5	Fránek Jaromír a Dagmar	86,10	2081600	128400		Postup města	09.11.2017	12.12.2017	2210000
110/6	volný	71,60							
110/7	Horáková Sylva	86,10	1731400	128400	692 560,0	1	05.10.2015	06.10.2015	1093562
110/8	Weber Karel	71,60	1439800	106800	575 920,0		10.12.2015	16.12.2015	909401
110/9	volný	86,10							
110/10	Janovec Ondřej	31,40	513000	46800	205 200,0	1	10.11.2015	13.11.2015	329162
110/11	Hulva Jiří	48,00	844600	71600	337 840,0	1	21.10.2015	22.10.2015	538726
110/20	matefská škola	893,10							
celkem			12600700	904500	3 514 360,0				9609657

V Brně dne 27.2.2018

Zpracovala: Mgr. Kozáková 

Ing. Šárka Vodáková  
vedoucí odboru

MČ	Adresa	jedn. celkem	prodáno po zrušení pravidel (po 14.4.2015)	nabídka	akceptovali	KS podepsána	ZMČ	ZMČ (schválení KS)	MČ v domě vlastní (jednotek)	Poznámka
MČ Brno - Bystrc	Černého 4, 6, 8	36	1	28.7.2014	24.11.2014	3.8.2015	16.4.2014	10.6.2009 (vzorová KS)	0	V KS uvedeno, že prodej je dle "Pravidel"
MČ Brno - střed	Grmelova 6	18	4	28.1.2015	28.1.2015	4.8.2015		24.6.2015	8	
				5.1.2015	1.4.2015	10.11.2015		19.9.2015		
				4.12.2014	17.2.2015	8.1.2016		16.9.2015		
				23.6.2014	3.9.2014	29.2.2016		25.11.2015		
	Jana Uhra 6	25+1	2	12.11.2014	4.3.2015	7.3.2016		25.11.2015	3	soudní spor o nájem bytu, MČ prohrála
	Jana Uhra 29	21	1	20.1.2012	25.5.2012	15.1.2016		25.11.2015	0	
	Křenová 23	11+1	7	12.8.2014	1.9.2014	8.1.2016		16.9.2015		
				23.9.2014	2.10.2014	26.8.2015		24.6.2015	2	
				22.9.2014	8.10.2014	5.10.2015		24.6.2015		
				23.9.2014	3.12.2014	5.10.2015		24.6.2015		
				22.9.2014	28.1.2015	10.12.2015		16.9.2015		
				11.11.2014	28.1.2015	10.12.2015		16.9.2015		
				6.11.2014	8.10.2014	10.11.2015		16.9.2015		
				5.8.2014	13.8.2014	5.10.2015		24.6.2015		
	Renneská tř. 7	16	1	15.12.2014	13.1.2015	10.8.2015		24.6.2015	0	
	Solniční 8	19+4	7	13.9.2014	20.1.2015	16.10.2015		16.9.2015	7	
				13.9.2014	20.1.2015	26.11.2015		16.9.2015		
				12.9.2014	15.10.2014	16.10.2015		16.9.2015		
				20.9.2014	23.10.2014	16.10.2015		16.9.2015		
				13.9.2014	23.10.2014	21.10.2015		16.9.2015		
				14.10.2014	3.11.2014	16.10.2015		16.9.2015		
				12.11.2014	12.3.2015	8.1.2016		16.9.2015		
	Zahradnická 21/Poříčí 29	28	1	14.8.2014	13.11.2014	21.10.2015		16.9.2015	2	