



MMB2018000000426

Rada města Brna

ZM71 3643

37

Z7/38. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 10.4.2018

Název

**Návrh nabytí id. ½ pozemku p.č. 2684 k.ú. Židenice, jehož součástí je stavba č.p. 2284,
bytový dům, Konečného 2.**

Obsah:

- Důvodová zpráva
- Stanoviska dotčených orgánů
- Podmínky kupní smlouvy
- Mapové podklady

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města Brna

schvaluje

nabytí

id. ½ pozemku p.č. 2684 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 292 m² v k.ú. Židenice,
jehož součástí je bytový dům č.p. 2284
z vlastnictví za dohodnutou kupní cenu 6.400.000,-Kč a za
podmínek kupní smlouvy, které tvoří přílohu č. ... těchto usnesení

Stanoviska dotčených orgánů

**Rada města Brna na R7/163. schůzi, konané dne 27.3. 2018, doporučila ZMB nabytí id.
½ pozemku schválit.**

Zpracoval:
Majetkový odbor MMB

Předkládá:
Rada města Brna

1/10

Důvodová zpráva:

Úvod

Je předkládán návrh nabýt do majetku města id. ½ pozemku k.ú. Židenice, jehož součástí je bytový dům Konečného 2.

Vlastnictví

SMB a _____ jsou spoluvlastníky pozemku p.č. 2684 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 292 m² v k.ú. Židenice, jehož součástí je stavba pro bydlení č.p. 2284, Konečného 2. Každý je vlastníkem id. ½ uvedených nemovitostí. _____ odkoupil podíl na nemovitosti od ČR - ÚZSVM s právními účinky ke dni 17.12.2014. ČR v r. 2014 nabídla městu využití předkupního práva k id. ½ nemovitostí, ale SMB nestihlo v 2 měsíční lhůtě možnost využití předkupního práva projednat v příslušných orgánech a požádalo o prodloužení lhůty, žádosti nebylo vyhověno.

Id. ½ nemovitosti města je svěřena MČ Brno – Židenice v kategorii část II. – bytové domy a pozemky, které s nimi tvoří jeden funkční celek.

Popis nemovitosti, správa:

Jedná se o rohový bytový dům na ul. Konečného a Mošnova, dům má tři podlaží a 8 bytů (1x 3+1, 2x 2+1, 4x 1+1, 1x 1+0), čtyři byty jsou v současné době volné. Správu domu vykonává společnost BYTASEN, spol. s r.o.

Dle sdělení MČ nebyla z důvodu na straně _____ uzavřena dohoda o hospodaření se společnou nemovitou věcí.

Dle sdělení správce z června r. 2017 je _____ 1x měsíčně zasilána ½ vybraného čistého nájemného, pouze nájemné vybrané v prosinci zasláno není a provádí se vyúčtování s náklady (např. pojištění domu, poplatek za správu). Vyúčtování provedená za roky 2015 a 2016 nebyla _____ schválena.

Odbor správy majetku MČ Brno – Židenice dále sdělil, že stávající nájemníci projevovali v poslední době velkou obavu z prodeje nemovitosti stávajícímu spoluvlastníkovi a žádali, aby se město pokusilo koupit od p. _____ jeho podíl.

Původní žádost _____ o prodej

_____ požádal o prodej id. ½ na předmětných nemovitostí. V žádosti uvádí, že dům vyžaduje komplexní rekonstrukci (plísň ve sklepech i v bytech, rozpadávající se střecha, stará okna, staré rozvodv a další)

MČ k žádosti _____ prodej spoluvlastnického podílu města nedoporučila a doporučila odkoupení podílu _____ do majetku města.

Před projednáním žádosti _____ nebyla nemovitost z důvodu na straně MČ oceněna.

Návrh předložený na zasedání KM RMB konané v červnu r. 2017

S ohledem na vyjádření MČ Brno – Židenice předložil MO MMB na zasedání KM RMB návrh nesouhlasit se záměrem prodeje id. ½ pozemku p.č. 2684 k.ú. Židenice a doporučení souhlasit se zahájením jednání ve věci vypořádání spoluvlastnictví k předmětným nemovitostem.

Zástupce _____ paní _____ současně požádala o účast ne zasedání KM RMB při projednání této záležitosti.

Komise majetková RMB na R7/KM/56. zasedání, konaném dne 26.6. 2017, pod bodem č. 56/30

1. bere na vědomí

- žádost o prodej id. ½ pozemku p.č. 2684 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 292 m² v k.ú. Židenice, jehož součástí je stavba pro bydlení č.p. 2284, Konečného 2
- skutečnost, že RMČ Brno – Židenice nedoporučuje odprodej id. ½ pozemku p.č. 2684 k.ú. Židenice, jehož součástí je stavba č.p. 2284, a doporučuje odkup těchto nemovitostí do vlastnictví SMB.

2. doporučuje RMB

- nesouhlasit se záměrem prodeje id. ½ pozemku p.č. 2684 k.ú. Židenice, jehož součástí je stavba č.p. 2284, Konečného 2
- souhlasit se zahájením jednání ve věci vypořádání spoluvlastnictví k pozemku p.č. 2684 k.ú. Židenice, jehož součástí je stavba č.p. 2284, Konečného 2.

Hlasování: 8 - pro, 0 - proti, 0 - se zdržel /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
omluvena	pro	pro	pro	pro	omluven	pro	omluven	pro	pro	pro

Jednání s o odkoupení snolvlastnického podílu v jeho vlastnictví

Následně proběhlo jednání s panem , rovněž za účasti zástupců MČ Brno – Židenice. na jednání sdělil, že není zásadně proti prodeji svého spoluvlastnického podílu městu, záleží na výši nabídnuté kupní ceny. Bylo dohodnuto zadání znaleckého posudku na cenu obvyklou předmětné nemovitosti.

Znaleckým posudkem ze dne 15.9. 2017 byla stanovena obvyklá cena spoluvlastnického podílu id. ½ pozemku p.č. 2684 k.ú. Židenice, jehož součástí je bytový dům č.p. 2284 na částku 5.300.000,-Kč.

Pan byl s uvedeným znaleckým posudkem seznámen, avšak o odprodej svého spoluvlastnického podílu za stanovenou částku 5.300.000,-Kč neměl zájem. Na jednání na Majetkovém odboru v lednu t.r. prezentoval svůj zájem rozdělit dům na bytové jednotky a realizovat prodej jednotek, které by připadly do jeho vlastnictví. Tímto způsobem by dosáhl při prodeji vyšší ceny. Vzhledem k uvedenému bylo dohodnuto zadání znaleckého posudku o ceně obvyklé jednotek v předmětném bytovém domě, včetně podílu na společných částech budovy a pozemku.

Znaleckým posudkem ze dne 30.1. 2018 o ceně obvyklé jednotek v bytovém domě č.p. 2284, včetně podílu na společných částech budovy a pozemku p.č. 2684 k.ú. Židenice, a to i přes skutečnost, že jednotky nejsou vymezeny prohlášením vlastníka, byla stanovena obvyklá cena spoluvlastnického podílu id. ½ pozemku p.č. 2684 k.ú. Židenice, jehož součástí je bytový dům č.p. 2284 na částku 6.400.000,-Kč.

Pan s nabídkou na odkoupení svého spoluvlastnického podílu za částku 6.400.000,-Kč souhlasí s podmínkou, aby z důvodů ne jeho straně byl odkup realizován v co nejkratší době.

Aktuální vyjádření MČ Brno – Židenice k nabytí spoluvlastnického podílu

MČ Brno – Židenice dle aktuálního vyjádření souhlasí s nabytím spoluvlastnického podílu z vlastnictví a to zejména s ohledem na fakt, že vykonávání správy domu je pro MČ velmi komplikované a realizace větších oprav nemovitosti je v současné situaci prakticky nemožná vzhledem k rozdílným představám spoluvlastníka. Současně se MČ

domnívá, že je vhodné získat výše uvedenou nemovitost plně do majetku města i s ohledem na její umístění, kdy se jedná o velmi klidnou část a pro bydlení oblíbenou lokalitu a MČ má velký zájem předcházet vzniku jakékoliv další problémové lokality vztahující se např. k ubytovněm.

MO MMB předložil návrh nabytí id. ½ předmětné nemovitosti z vlastnictví pana P. za kupní cenu 6.400.000,-Kč k dalšímu projednání na zasedání KM RMB a na schůzi RMB.

V případě, že nabytí nemovitosti bude schváleno, bude kupní cena uhrazena z rozpočtu kapitálových výdajů ORJ 6300 § 3639 ORG 3437 – výkupy pozemků a objektů.

Komise majetková RMB na R7/KM/71. zasedání, konaném dne 12.3. 2018, pod bodem č. 71/40

doporučuje RMB a ZMB

schválit nabytí

- id. ½ pozemku p.č. 2684 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 292 m² v k.ú. Židenice, jehož součástí je bytový dům č.p. 2284

z vlastnictví za dohodnutou kupní cenu 6.400.000,-Kč a za podmínek kupní smlouvy.

Hlasování: 7 - pro, 0 - proti, 1 - se zdržel /11 členů. **Usnesení bylo přijato.**

Ing. Liptáková	p. Janíček	Ing. Drápalová	p. Čuma	Ing. Pospíšil	JUDr. Kerndl	p. Říha	p. Šafařík	Ing. Zuziak	Mgr. Leder	Ing. Malec
zdržela se	omluven	pro	pro	pro	omluven	pro	pro	pro	pro	nepřítomen

Rada města Brna na R7/163. schůzi, konané dne 27.3. 2018,

1. doporučuje Zastupitelstvu města Brna schválit nabytí id. 1/2 pozemku p. č. 2684 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 292 m² v k. ú. Židenice, jehož součástí je bytový dům č. p. 2284 z vlastnictví za dohodnutou kupní cenu 6.400.000,- Kč a za podmínek kupní smlouvy.

2. ukládá vedoucí Majetkového odboru jednat s MČ Brno-Židenice o odsvěření id. ½ pozemku p. č. 2684 v k. ú. Židenice, jehož součástí je bytový dům č. p. 2284 za účelem celkové rekonstrukce domu.

úkol č.: [R7/163/11]

zodpovídá: MO

[3224]

termín: [bezodkladně]

Schváleno jednomyslně 9 členy.

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	nepř.	pro	--	pro	pro	pro	pro	pro

MO MMB závěrem doplňuje informaci o aktuálním stavu nabídky srovnatelných nájemních domů v předmětné lokalitě na realitním trhu:

- nabídka prodeje poloviny jednopatrového bytového domu na ul. Filipínského za částku 10.900.000,-Kč (byty 1x 3+1, 1x 2+1, 2x 1+1 o celkové výměře 237,9 m²)
- nabídka prodeje bytového domu na ul. Táborská, 4 nadzemní podlaží, za částku 15.990.000,-Kč (byty 1x 2+1, 4x 3kk o celkové výměře 281 m²)

Předmětný bytový dům Konečného 2 má 3 nadzemní podlaží, 8 bytů o celkové výměře 392 m² (1x 3+1, 2x 2+1, 4x 1+1, 1x 1+0).

Stanoviska dotčených orgánů:

(stanoviska OÚPR MMB, MČ jsou k původní žádosti p. o odkoupení spoluvlastnického podílu města na předmětné nemovitosti, doplněno stanovisko MČ a BO MMB k nabytí id. ½ nemovitosti)

OÚPR MMB - požádali jste Odbor územního plánování a rozvoje MMB o vyjádření z hlediska územně plánovacího k návrhu na prodej id. ½ pozemku p.č. 2684 k.ú. Židenice a id. ½ budovy č.p. 2284 k.ú. Židenice. Dle Územního plánu města Brna je pozemek p.č. 2684 k.ú. Židenice součástí stabilizované plochy bydlení čistého BC.

Z Regulativů ÚPmB pro uspořádání území (tvořících Přílohu č. 1 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech ÚPmB, v platném znění), z výkresů ÚPmB vyplývají následující podmínky využití předmětného území:

PLOCHY ČISTÉHO BYDLENÍ BC

- slouží bydlení (podíl hrubé podlažní plochy bydlení je větší než 80%)
- pokud objekty v této ploše tvoří blokovou strukturu, požaduje se využití vnitrobloku pouze pro každodenní rekreaci zde bydlících obyvatel (tj. především pro zeleň a hřiště); tímto požadavkem se nevylučuje možnost umístění podzemních garáží pod terénem vnitrobloku za podmínky, že příjezd do těchto garáží nezhorší pohodu bydlení a nadzemní část vnitrobloku bude využívána, jak je výše požadováno.

Přípustné jsou:

- stavby pro bydlení (včetně domů s pečovatelskou službou) a jako jejich součást (pokud 80% hrubé podlažní plochy objektu bude sloužit bydlení) také
- obchody a nerušící provozovny služeb sloužící denním potřebám obyvatel předmětného území,
- jednotlivá zařízení administrativy.

Podmínečně mohou být přípustné i jako monofunkční objekty (tj. bez ohledu na procentuální skladbu funkcí umístěných v objektu - za podmínky, že se svým objemem nevymykají charakteru budov v lokalitě):

- malá ubytovací zařízení do 45 lůžek za podmínky, že odstavování vozidel lze řešit v plném rozsahu na vlastním pozemku nebo v docházkové vzdálenosti (200-300 m) mimo veřejná prostranství,
- nerušící provozovny obchodu, veřejného stravování a služeb, sloužící denní potřebě obyvatel předmětného území (ve smyslu výkladu pojmu uvedeného na začátku textu Regulativy pro uspořádání území),
- stavby pro kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely včetně středisek pro mimoškolní činnost za podmínky, že jejich provoz (dopravní napojení, odstavování vozidel, frekvence využívání za řízení) nenaruší obytnou pohodu v lokalitě .

Plocha stabilizovaná je dílčí část území, ve kterém se stávající účel a intenzita využití nebude zásadně měnit. Za změnu se přitom nepovažuje modernizace, revitalizace a přestavba území za dodržení charakteru zástavby a indexu podlažní plochy, zástavba proluk a dostavba uvnitř stávajících areálů .

Závěr

Z hlediska územně plánovacího není pozemek p.č. 2684 k.ú. Židenice v zájmu města.

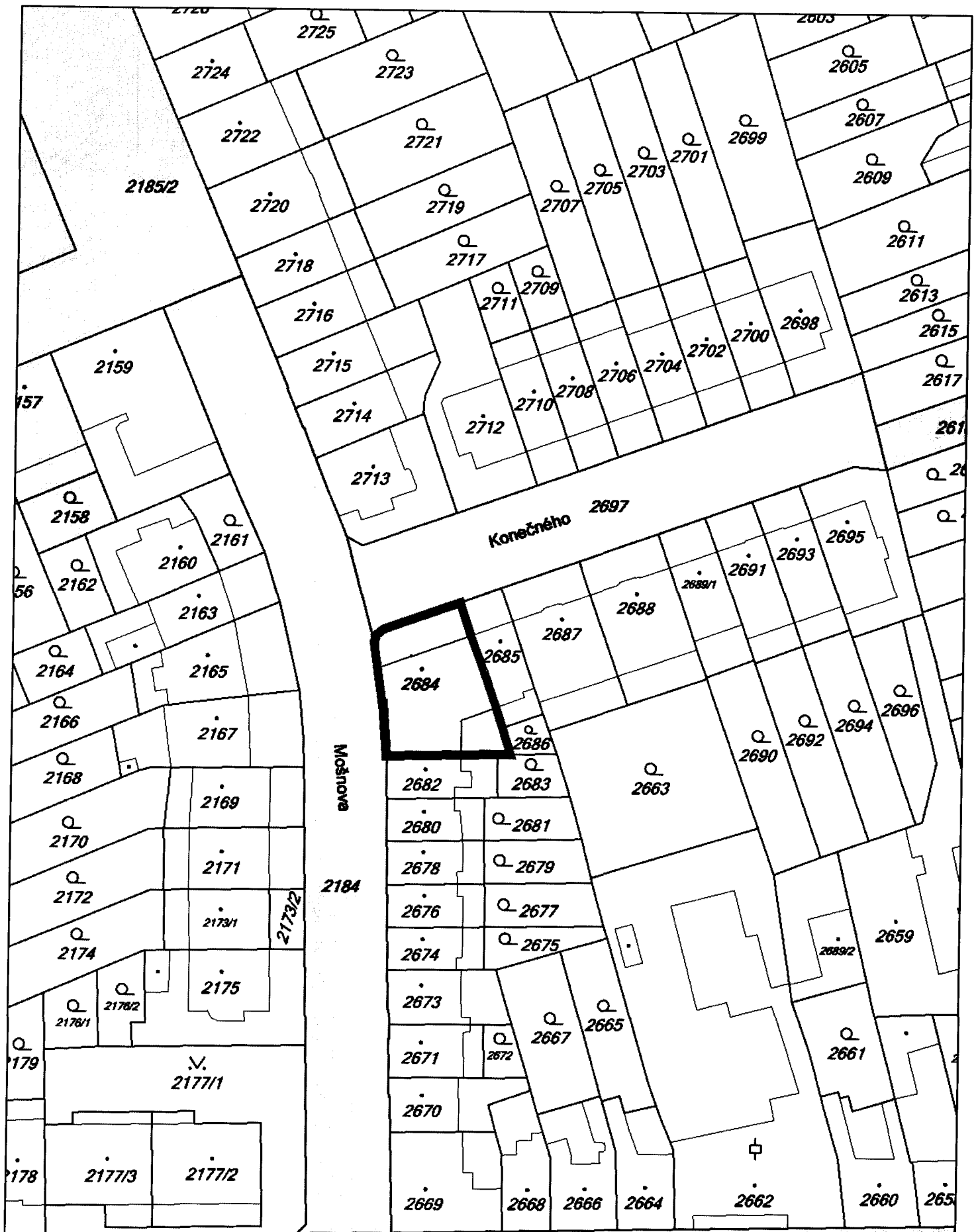
Městská část Brno-Židenice – **RMČ nedoporučuje SMB odprodej** id. ½ pozemku p.č. 2684 k.ú. Židenice, jehož součástí je bytový dům č.p. 2284, Konečného 2, panu

MČ souhlasí s nabytím id. ½ uvedené nemovitosti statutárním městem Brnem, a to zejména s ohledem na fakt, že vykonávání správy domu Konečného 2 je pro MČ Brno – Židenice velmi komplikované a realizace větších oprav nemovitosti je v současné situaci vlastnictví id. ½ nemovitosti prakticky nemožná vzhledem k rozdílným představám spoluvlastníka. Současně se MČ Brno – Židenice domnívá, že je vhodné získat výše uvedenou nemovitost plně do majetku statutárního města Brna i s ohledem na její umístění, kdy se jedná o velmi klidnou část a pro bydlení oblíbenou lokalitu a MČ Brno – Židenice má velký zájem předcházet vzniku jakékoliv další problémové lokality vztahující se např. k ubytovněm.

Bytový odbor MMMB – k Vašemu dotazu ve věci nabytí id. ½ nemovitostí při ulici Konečného 2 sdělujeme následující: ZMB na svém Z3/021. zasedání dne 5. 9. 2000 schválilo MČ Brno-Židenice svěřením id. ½ nemovitostí bytového domu Konečného 2 a id. ½ pozemku p. č. 2684, vše k. ú. Židenice dle příslušných článků Statutu města Brna do kategorie: část II – bytové domy a pozemky, které s nimi tvoří jeden funkční celek. Bytový odbor MMB doporučuje nabytí výše uvedených nemovitostí z vlastnictví pana bytem Praha, do vlastnictví statutárního města Brna.

Podmínky kupní smlouvy

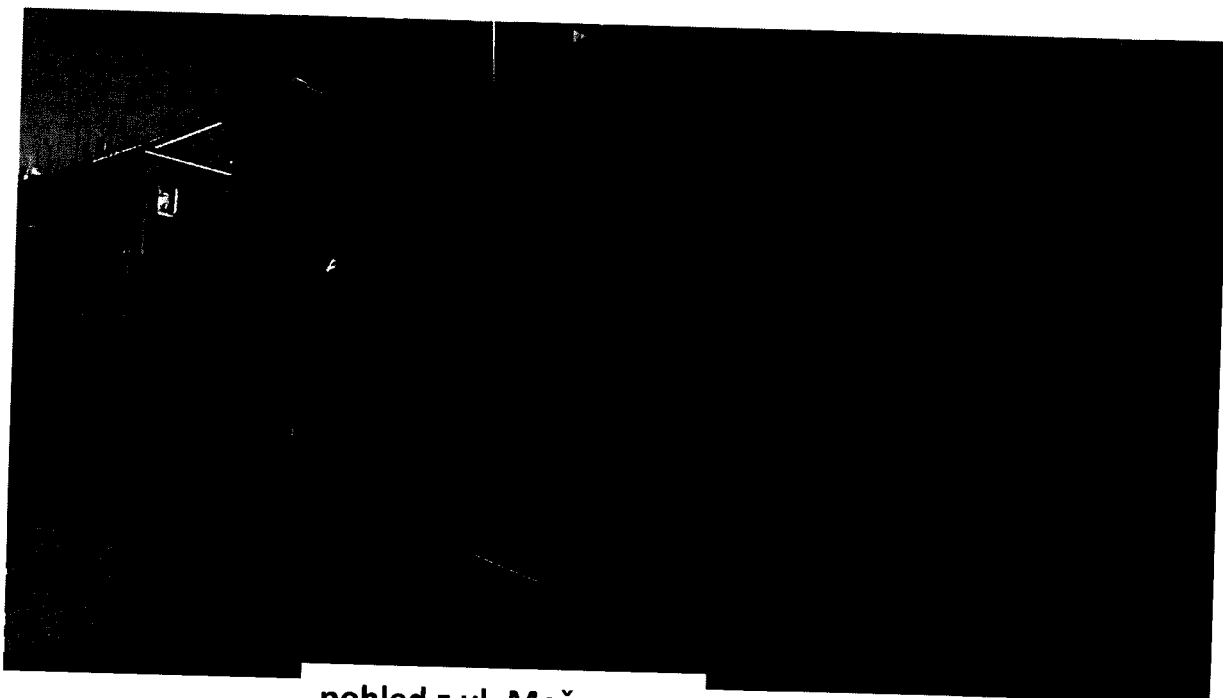
1. Kupující: statutární město Brno
2. Prodávající: , r.č. .
3. Předmět: id. ½ pozemku p.č. 2684 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 292 m² v k.ú. Židenice jehož součástí je bytový dům č.p. 2284 včetně všech součástí a příslušenství (dále též NEMOVITOST)
4. Kupní cena: dohodou 6.400.000,-Kč
5. Splatnost: smluvní strany se dohodly, že kupující uhradí prodávající dohodnutou kupní cenu do 30 kalendářních dnů poté, co kupující obdrží vyrozumění o provedeném vkladu do katastru nemovitostí dle této smlouvy, a to za předpokladu, že na výpisu z katastru nemovitostí vyhotovenému ke dni povolení vkladu z této smlouvy bude převáděná nemovitost prosta všech práv třetích osob.
6. Daně a poplatky: daň z nabytí nemovitých věcí bude hrazena dle platných právních předpisů, správní poplatek spojený s vkladem práva do katastru nemovitostí uhradí kupující
7. Vedlejší ujednání:
 - prodávající prohlašuje, že na předmětu koupě neváznou žádné dluhy, daňové nedoplatky, zástavní práva a jeho právo disponovat s ním není nijak omezeno. Prodávající se zavazuje, že neučiní do dne podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí žádné právní úkony zatěžující převáděnou NEMOVITOST a že nepřevéde své vlastnické právo k předmětné NEMOVITOSTI na třetí osobu. Poruší – li prodávající tento závazek nebo jestliže se ukáže, že tvrzení uvedená v tomto článku smlouvy nejsou pravdivá, je kupující oprávněn od této smlouvy odstoupit
 - vlastnictví k předváděné NEMOVITOSTI přechází se všemi právy a povinnostmi na kupujícího vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí, ke dni podání návrhu na vklad (právní účinky vkladu). Návrh na povolení vkladu vlastnického práva do katastru podá kupující, bezodkladně po uzavření smlouvy a bezodkladně o tom vyrozumí prodávajícího. Do doby pravomocného rozhodnutí o vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí jsou smluvní strany svými smluvními projevy vázány a zavazují se poskytnout si potřebnou součinnost, aby případné překážky bránící vkladu byly odstraněny
 - smluvní strany se dohodly, že okamžikem nabytí vlastnictví k předmětu koupě dochází k jeho odevzdání a převzetí
 - prodávající prohlašuje, že při podpisu této smlouvy nejedná v rámci podnikatelské činnosti, a tato smlouva tedy dle ustanovení § 3 odst. 2 písm. a) zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění, nepodléhá zveřejnění v registru smluv.



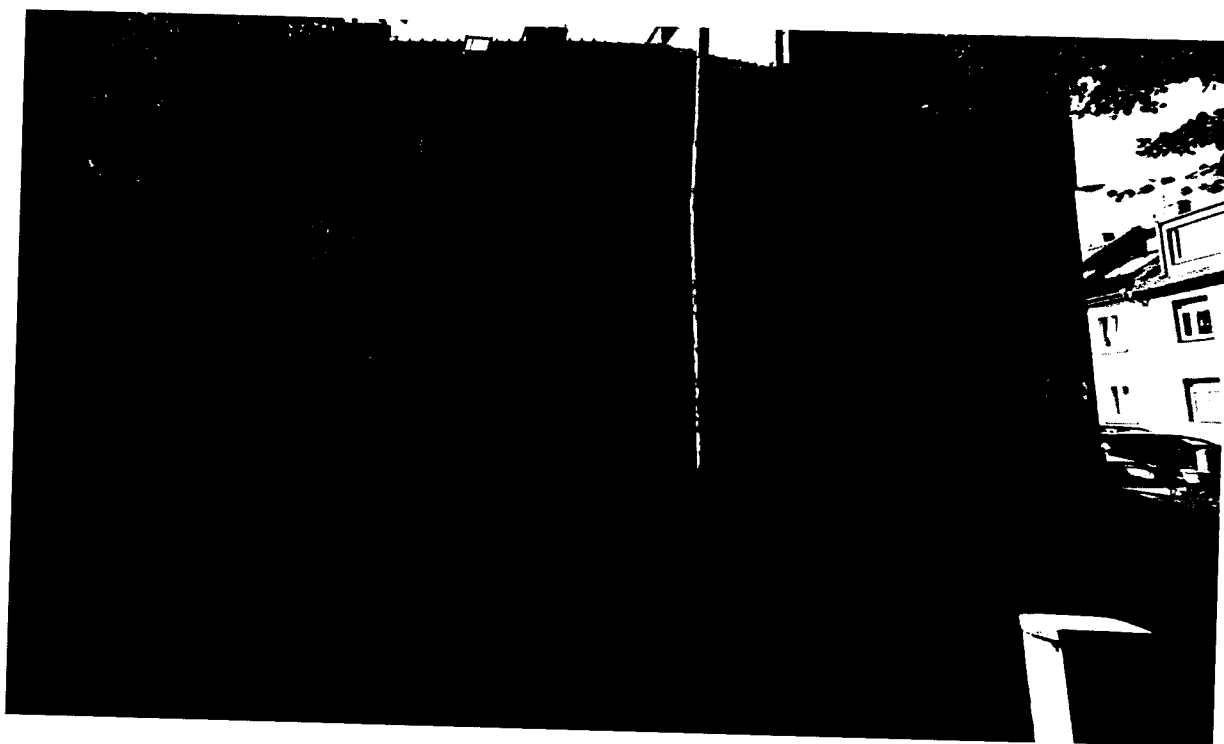
1527

2082/3

8/10



pohled z ul. Mošnova



pohled z ul. Konečného

10/10