



127

Rada města Brna

ZM7/ 4123

Z7/41. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané od 4.9.2018

Název:

Návrh změny seznamu bytových a rodinných domů, které budou připravovány k prodeji

Obsah:

- Důvodová zpráva (str. 2-6)
- Snímky katastrální mapy dotčených domů (str. 7-11)

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města Brna

1) nezařazuje

- domovní celek Merhautova 141, 143, 145
- dům Merhautova 179
- dům nám. SNP 8
- domovní celek Drobného 62,64

v MČ Brno-sever do Seznamu bytových a rodinných domů, které budou připravovány k prodeji, jenž byl schválen ZMB č. Z7/16 konaným dne 15.3.2016, ve znění pozdějších změn

2) nezařazuje

dům Drobného 10 v MČ Brno-sever do Seznamu bytových a rodinných domů, které budou připravovány k prodeji, jenž byl schválen ZMB č. Z7/16 konaným dne 15.3.2016, ve znění pozdějších změn

Stanoviska dotčených orgánů:

- Rada města Brna projednala na schůzi č. R7/180 konané dne 7.8.2018 a doporučila ke schválení.

Zpracoval:
Bytový odbor MMB

Předkládá:
Rada města Brna

1/11

Důvodová zpráva

Zastupitelstvo města Brna na svém Z7/16. zasedání konaném dne 15.3.2016 schválilo

- Postup města při prodeji bytového fondu
- Seznam bytových a rodinných domů, které budou připravovány k prodeji dle uvedeného postupu

ZMB dále souhlasilo s případným rozšířením seznamu bytových a rodinných domů na základě usnesení ZMB, které budou připravovány k prodeji, pouze za podmínky, 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, a zároveň
- prodej domu bude doporučen zastupitelstvem MČ, jíž je dům svěřen, s tím, že pokud zastupitelstvo MČ prodej takového domu nedoporučí, uvede zároveň důvody a předloží návrh budoucího využití a oprav domu. Pokud nebude žádost o prodej domu podaná minimálně 70 % nájemců bytů a nebytových prostor v domě projednána zastupitelstvem MČ do 9 měsíců od jejího doručení příslušné MČ, má se za to, že k prodeji domu nemá MČ námitek.

Dílčí změny tohoto seznamu schválilo ZMB dne 11.10.2016, 11.4.2017, 20.6.2017, 5.9.2017 a 10.4.2018.

ZMČ Brno-sever dne 21.6.2017 doporučilo ZMB souhlasit s rozšířením seznamu bytových domů, které jsou připravovány k prodeji, mimo jiné o domy:

Merhautova 141,143,145

Merhautova 179

nám. SNP 8

Drobného 62,64

Drobného 10

RMB dne 22.8.2017 předložený návrh na zařazení těchto domů neprojednala.

Na základě pokynu 1. náměstka primátora nechal BO MMB zpracovat u spol. Qualiform, a.s. předběžný stavebně technický průzkum uvedených domů za účelem odborného posouzení aktuálního stavebně technického stavu nemovitosti a orientačního odhadu investičních nákladů na jejich údržbu a obnovu. Důvodem bylo prověření, zda domy splňují podmínku stanovenou ZMB - výše nákladů na potřebné opravy domu přesáhne výši nájemného, kterou lze z pronájmu bytů a nebytových prostor získat za období 15 let. Zprávy jsou uloženy na BO MMB. Ve všech případech bylo shledáno, že předpokládané náklady na opravy jsou nižší, než odhadovala MČ Brno-sever, a domy by tedy uvedenou podmínku pro zařazení do prodeje nesplňovaly.

MČ Brno-sever byla s odbornými posouzeními domů seznámena. Místostarosta MČ Brno-sever Ing. Hakl sdělil, že údaje poskytnuté městskou částí korespondovaly s vypracovanými pasporty domů, které zahrnují opravy plánované v nejbližším období s ohledem na schválený finanční plán MČ a výhled potřeby oprav v dalších letech (2021-2035). Dále uvedl, že ve stavebně technickém průzkumu nejsou zahrnuty všechny opravy, které MČ dle pasportů předpokládá, jako např. vnitřní opravy bytů. Z těchto důvodů doporučuje MČ prodej uvedených bytových domů.

Merhautova 141,143,145

DC má 29 bytů a 4 NP, celý pronajatý

Roční nájemné za rok 2017 – 1 487 694,-Kč

náklady na opravy dle MČ: 20 500 000,- Kč s následujícím rozpisem:

- sanace – 4,6 mil
- oprava střechy -6 mil
- oprava fasády – 4, 2 mil
- ZTI – 2,5 mil
- Oprava elektroinstalace spol. prostor – 1,2 mil
- Oprava plynoinstalace - 1,1 mil
- Vnitřní opravy bytů – 900 000,-Kč

V roce 2016, kdy ZMČ navrhlo dům do prodeje, byla návratnost nákladů dle MČ za 17,5 let, v současné době, s ohledem na zvýšení nájemného, je návratnost **13,8 let**.

Dle stavebně technického průzkumu je odhad nákladů na opravy 9,3 mil Kč, návratnost tak činí **6, 25 let**

Merhautova 179

V domě je 9 bytů + 2 NP, vše pronajato

Roční nájemné za rok 2017: 463 872,-Kč

náklady na opravy dle MČ: 6 500 000,- Kč s následujícím rozpisem:

- sanace – 1 mil
- oprava střechy -1,5 mil
- oprava fasády – 2 mil
- ZTI – 1 mil
- Oprava elektroinstalace spol. prostor – 500 000,-Kč
- Oprava plynoinstalace - 300 000,-Kč
- Vnitřní opravy bytů – 200 000,-Kč

V roce 2016, kdy ZMČ navrhlo dům do prodeje, byla návratnost nákladů dle MČ za 17,2 let, v současné době, s ohledem na zvýšení nájemného, je návratnost **14 let**.

Dle stavebně technického průzkumu je odhad nákladů na opravy 3,4 mil Kč, návratnost tak činí **7, 3 let**.

nám. SNP 8

V domě je 7 bytů, všechny pronajaty

Roční nájemné za rok 2017: 356 548,-Kč

náklady na opravy dle MČ: 4 500 000,- Kč s následujícím rozpisem:

- oprava střechy -1,5 mil
- oprava fasády – 1,6 mil
- ZTI – 1, 4 mil

V roce 2016, kdy ZMČ navrhlo dům do prodeje, byla návratnost nákladů dle MČ za 18,5 let, v současné době, s ohledem na zvýšení nájemného, je návratnost **12,6 let**.

Dle stavebně technického průzkumu je odhad nákladů na opravy 2,6 mil Kč, návratnost tak činí **7, 3 let**

Drobného 62,64

V DC je 30 bytů + 4 NP, všechny pronajaty. Roční nájemné 2 042 330,-Kč.

náklady na opravy dle MČ: 24 mil Kč s následujícím rozpisem:

- sanace – 3 mil
- oprava střechy -4,6 mil
- oprava fasády – 6 mil
- ZTI – 3 mil
- Oprava elektroinstalace spol. prostor – 1,5 mil
- Oprava plynoinstalace - 900 000,-Kč
- Vnitřní opravy bytů – 1 mil
- Opěrná zeď – 1 mil
- Oprava ÚT – 3 mil

V roce 2016, kdy ZMČ navrhlo dům do prodeje, byla návratnost nákladů dle MČ za 15,2 let, v současné době, s ohledem na zvýšení nájemného, je návratnost **11,8 let**.

Dle stavebně technického průzkumu je odhad nákladů na opravy 12 mil Kč, návratnost tak činí **5,9 let**

Vzhledem k výše uvedenému, kdy z důvodu zvýšení nájemného již domy nevyhovují ani při odhadech nákladů zpracovaných MČ podměnce pro zařazení do prodeje, předkládá BO MMB voleným orgánům obce návrh na nezařazení těchto domů do seznamu domů určených k prodeji.

Drobného 10

V DC je 17 bytů + 3 NP, 3 byty jsou v současné době volné -byt 4+1 o výměře 134,3 m2
byť 2+1 o výměře 76,2 m2
byť 3+1 o výměře 106m2

Tyto byty navrhla MČ k rekonstrukci ze strany města, s tím, že 2 větší byty by byly rozděleny na 2 byty a vzniklo by tak 5 opravených bytů. V současné době je hotový projekt, náklady na opravy dle projektové dokumentace jsou cca 4 mil Kč bez DPH, mají být financovány z FBV. V případě zařazení domu do prodeje by po kupujícím byla požadována úhrada za projektovou dokumentaci, tj. 182 000,-Kč. Výběr zhotovitele byl pozastaven do doby rozhodnutí ZMB o zařazení či nezařazení do seznamu k prodeji.

Roční nájemné z pronajatých bytů za rok 2017: 1 220 343,-Kč, se započítáním volných bytů 1 449 951,-Kč

náklady na opravy dle MČ: 15 mil Kč s následujícím rozpisem:

- sanace – 2 mil
- oprava střechy -3,3 mil
- výměna oken do dvora – 1 mil
- oprava fasády – 3 mil
- ZTI – 2,2 mil
- Oprava elektroinstalace spol. prostor – 1 mil
- Oprava plyninstalace - 1 mil
- Vnitřní opravy bytů – 1,5 mil

V roce 2016, kdy ZMČ navrhlo dům do prodeje, byla návratnost nákladů dle MČ za 16,4 let (se započítáním volných bytů 13,1 let), v současné době, s ohledem na zvýšení nájemného, je návratnost se započítáním volných bytů **10,3 let**.

Dle stavebně technického průzkumu je odhad nákladů na opravy 12 mil Kč, návratnost tak činí **8,3 let**.

Nájemci bytů ve shodě s MČ Brno sever namítali, že ve stavebně technickém průzkumu zpracovaném městem nejsou zahrnuty náklady na opravy bytů. Nechali na vlastní náklady zpracovat stanovení nákladů na rekonstrukce bytových a sklepních prostor zpracované dne 31.5.2018 Ing. Pavlem Hladíkem, který odhadl tyto náklady na 16 038 100,-Kč. V případě, že by tyto náklady byly přičteny k nákladům 12 mil na opravy domu, jednalo by se o náklady celkem 28 mil Kč a návratnost **19,3 let**.

BO MMB však upozorňuje, že v posouzení Ing. Hladíka jsou započteny i rekonstrukce bytů, které již nájemci provedli na vlastní náklady.

Zařazení tohoto domu do prodeje bylo předkládáno komisím RMB a RMB variantně:

Var.A) zařadit dům Drobného 10 do prodeje

Var. B) nezařadit dům Drobného 10 do prodeje

Komise bydlení RMB projednala dne 18.7.2018

Hlasování o bodu 1) návrhu usnesení: 5-pro, 0-proti, 1-se zdržel/z 11 členů
Usnesení nebylo přijato.

Ing. Karasová	Ing. Březa	Mgr. Oplatek	JUDr. Dumbrovská	BcA. Kalousek	JUDr. Gregorová	Ing. Pospíšil	Mgr. Štáštka	Mgr. Štefan	Ing. Doležal	Bc. Milota
omluvena	pro	omluven	pro	zdržel se	pro	nepřítomen	nepřítomen	nepřítomen	pro	pro

Hlasování o bodu 2) var. B) nezařadit dům Drobného 10 v MČ Brno-sever do Seznamu bytových a rodinných domů, které budou připravovány k prodeji, jež byl schválen ZMB č. Z7/16 konaným dne 15.3.2016, ve znění pozdějších změn

Hlasování: 5-pro, 0-proti, 1-se zdržel/z 11 členů
Usnesení nebylo přijato.

Ing. Karasová	Ing. Březa	Mgr. Oplatek	JUDr. Dumbrovská	BcA. Kalousek	JUDr. Gregorová	Ing. Pospíšil	Mgr. Štáštka	Mgr. Štefan	Ing. Doležal	Bc. Milota
omluvena	pro	omluven	pro	zdržel se	pro	nepřítomen	nepřítomen	nepřítomen	pro	pro

Komise majetková RMB projednala dne 23.7.2018:

Hlasování: 7 – pro bod. 1. a bod 2. var. B),, 0 - proti, 0 - 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
pro	pro	omluvena	pro	pro	nepřítomen	pro	omluven	pro	nepřítomen	pro

Rada města Brna projednala dne 7.8.2018.

Pro bod 1 hlasovalo jednomyslně 9 členů.

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

5/19

Pro bod 2 variantu A hlasovali 3 členové, nikdo nebyl proti, 6 členů se zdrželo hlasování – usnesení nebylo přijato.

Ing. Vokřál	Mgr. Hladík	R. Miráček	Bc. Hollan	Mgr. Ander	Ing. Kacér	M. Janíček	Bc. Kolářný	JUDr. Rusňáková	Ing. Staněk	Mgr. Suchý
zdržel se	pro	---	pro	zdržel se	zdržel se	zdržel se	zdržel se	---	zdržel se	pro

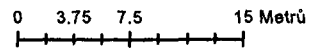
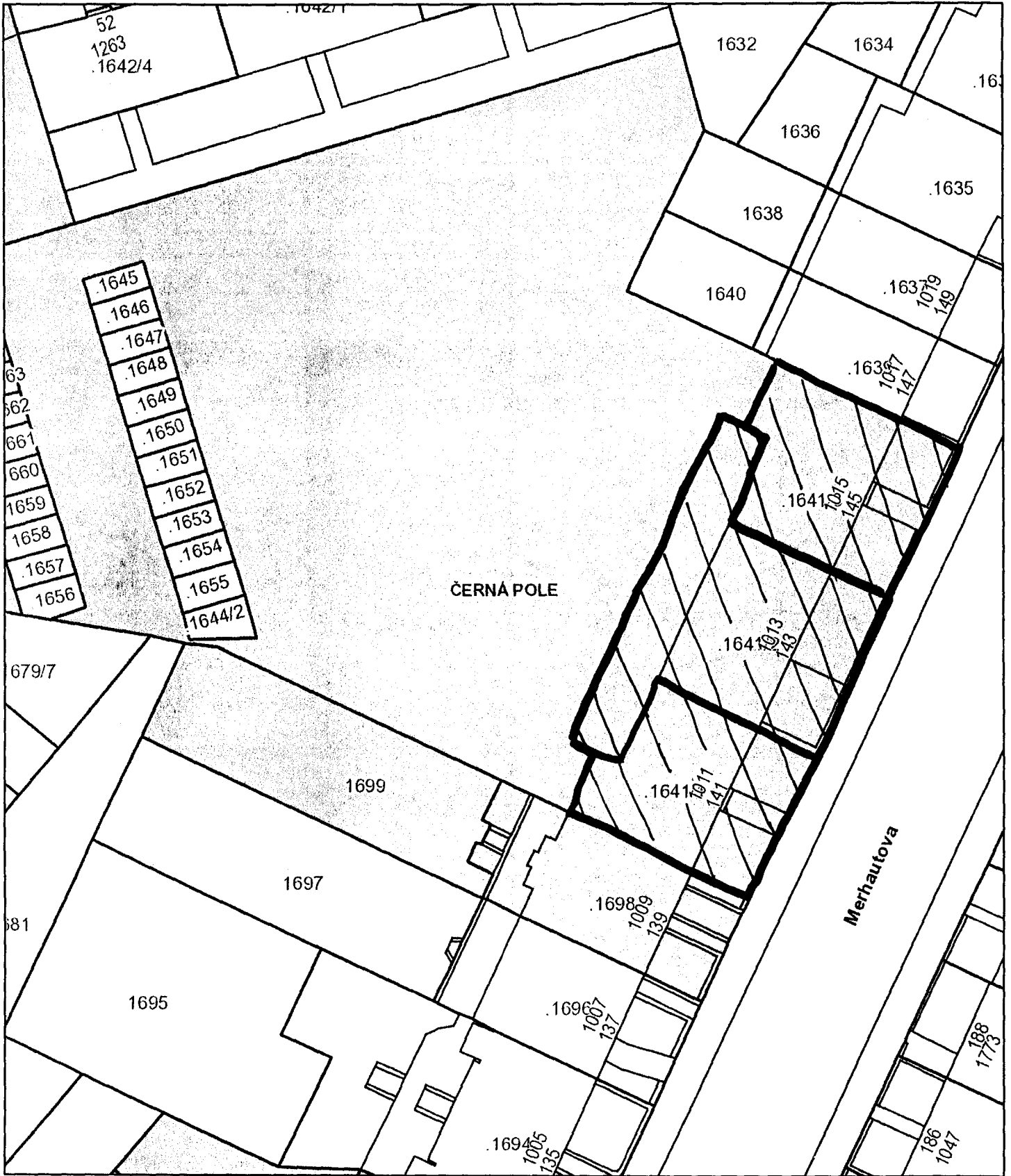
Pro bod 2 variantu B hlasovalo 7 členů, nikdo nebyl proti, 2 členové se zdrželi hlasování.

Doporučuje Zastupitelstvu města Brna

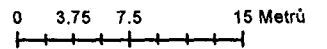
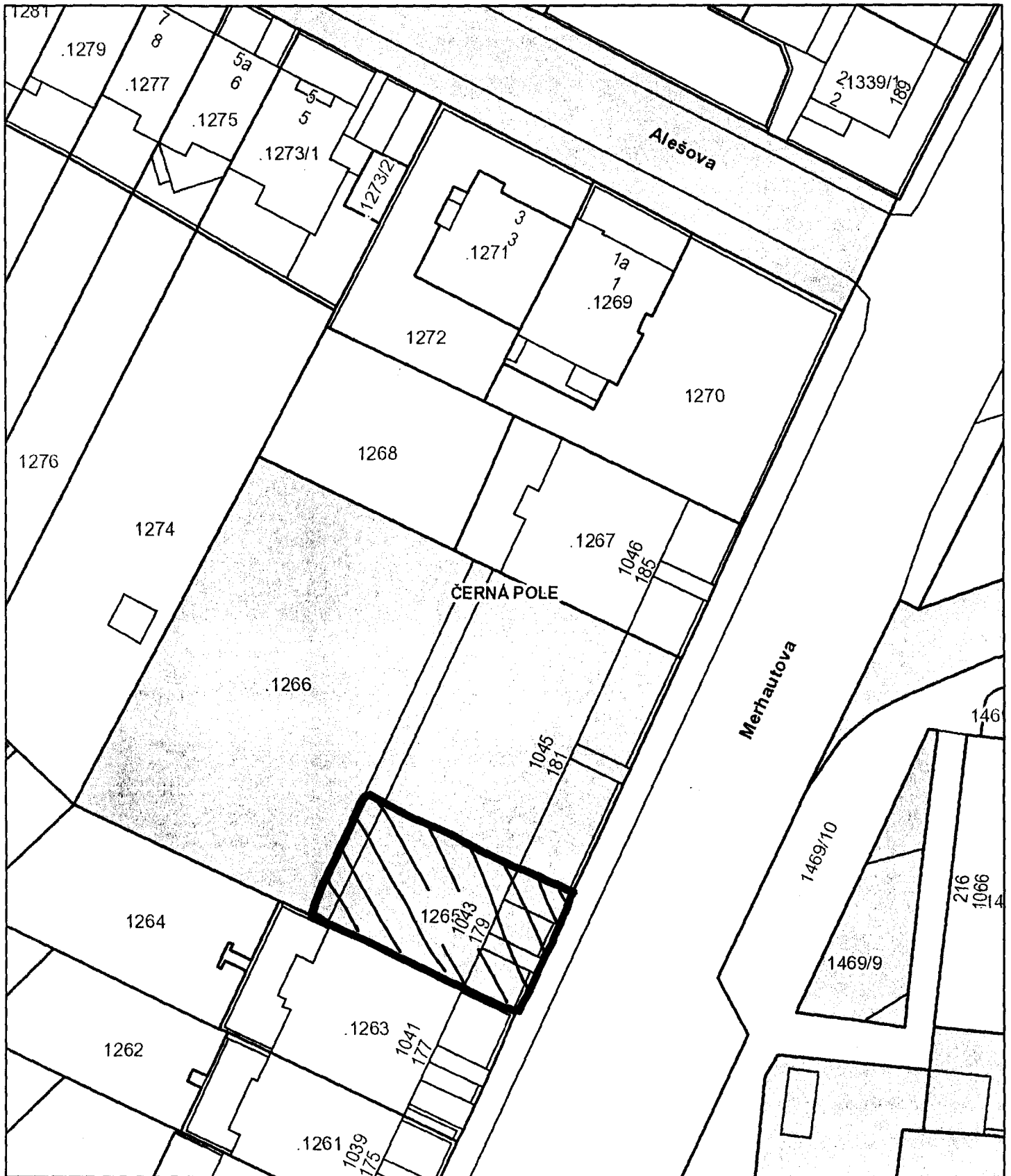
nezařadit dům Drobného 10 v MČ Brno-sever do Seznamu bytových a rodinných domů, které budou připravovány k prodeji, jenž byl schválen ZMB č. Z7/16 konaným dne 15. 3. 2016, ve znění pozdějších změn.

Ing. Vokřál	Mgr. Hladík	R. Miráček	Bc. Hollan	Mgr. Ander	Ing. Kacér	M. Janíček	Bc. Kolářný	JUDr. Rusňáková	Ing. Staněk	Mgr. Suchý
pro	zdržel se	---	pro	pro	pro	pro	pro	---	pro	zdržel se

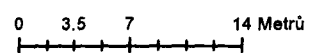
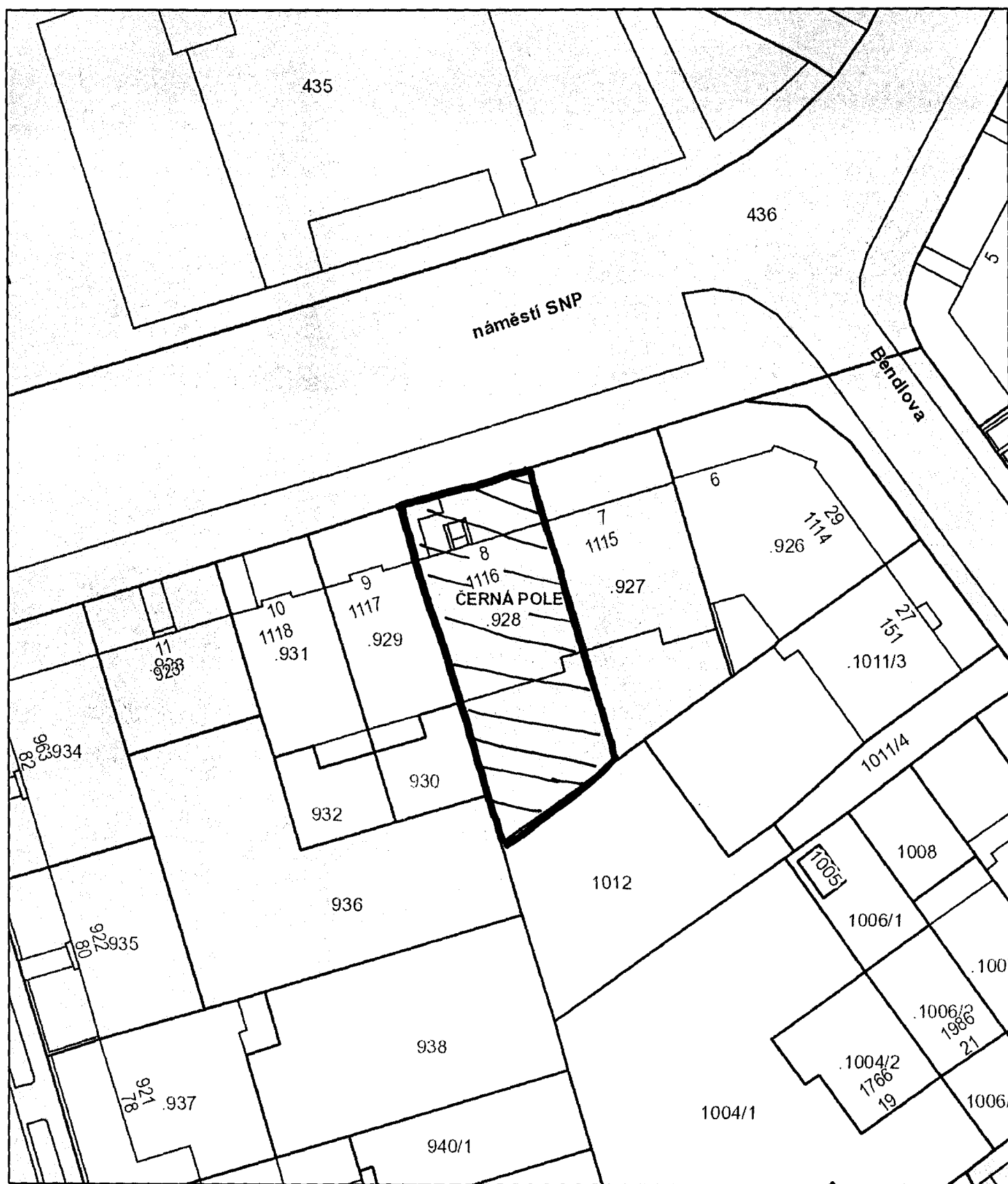
6/11



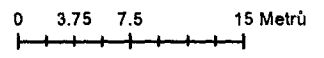
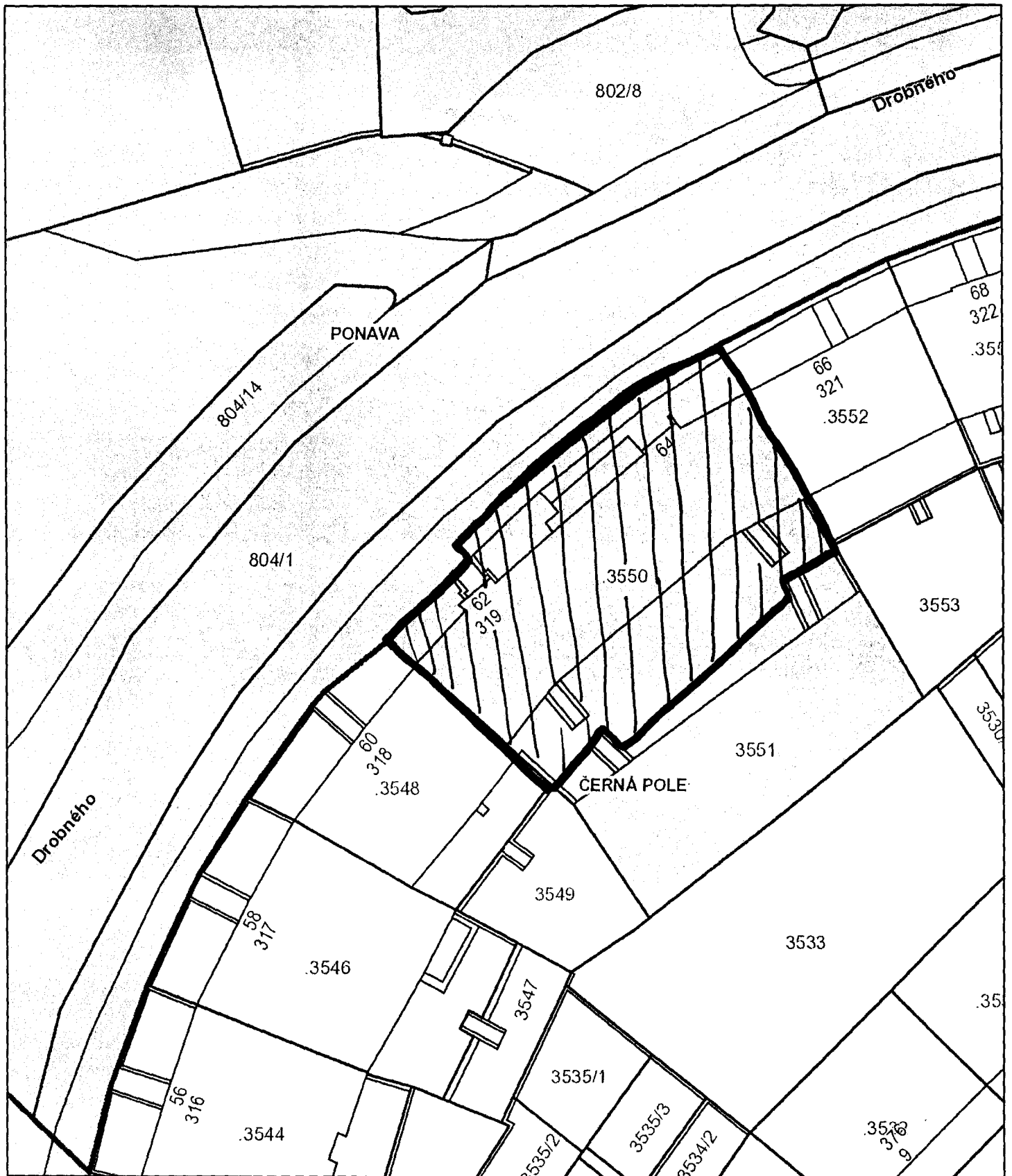
W/E



8/11



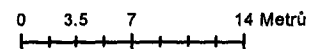
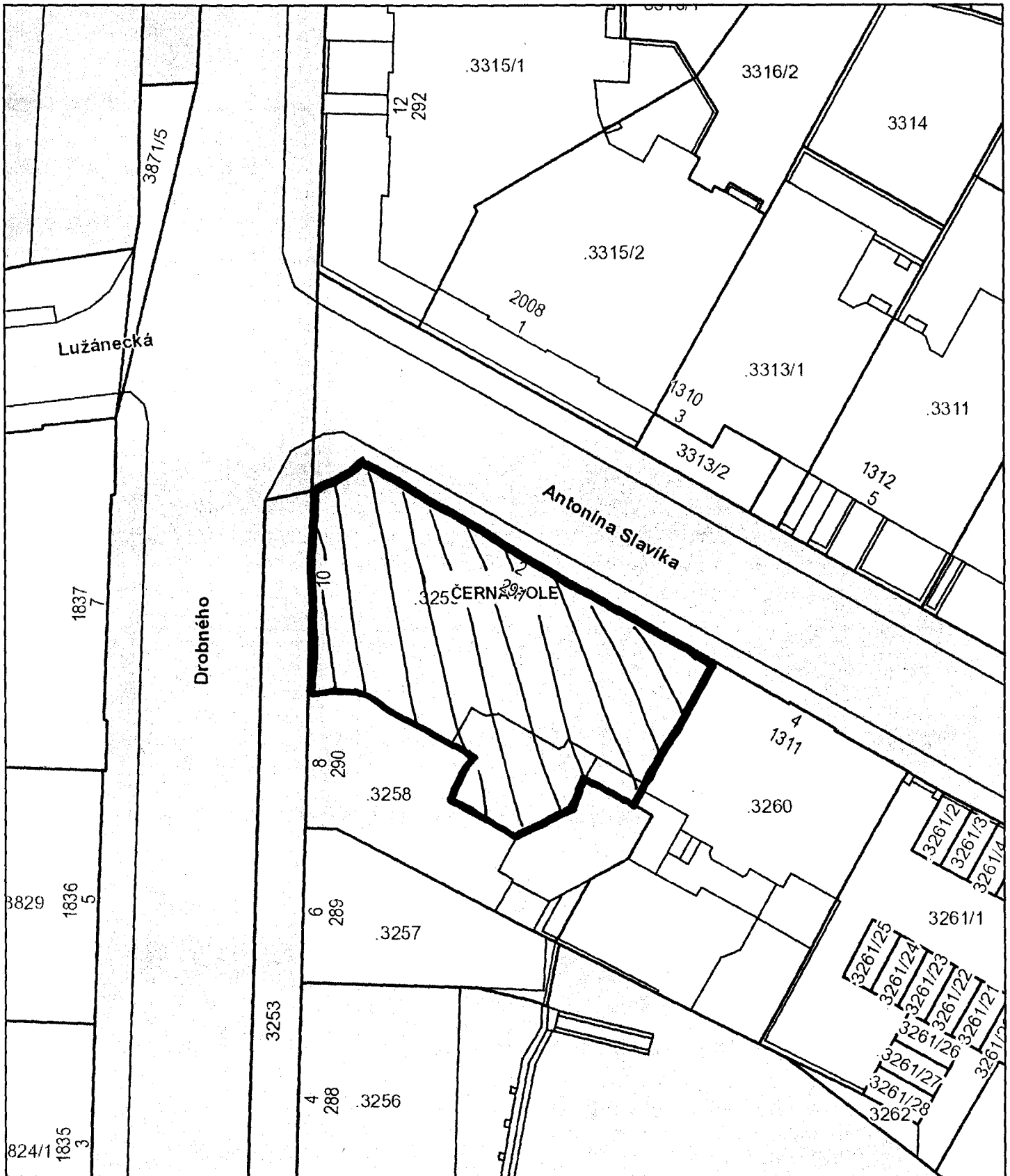
9/11/17



no 1/11



Drobného 10



11/19