



MMB2018000001042

128

Rada města Brna

ZM714116

Z7/41. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané od 4. září 2018

Název:

**Návrh na vyjmutí bytového domu Šámalova 87 ze Seznamu bytových a rodinných domů,
které budou připravovány k prodeji**

Obsah:

- Důvodová zpráva (str. 2-3)
- Snímek katastrální mapy (str. 4)

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města Brna

s c h v a l u j e

na základě usnesení MČ Brno – Židenice vynětí bytového domu Šámalova 87 ze Seznamu bytových a rodinných domů, které budou připravovány k prodeji, schváleného Zastupitelstvem města Brna č. Z7/16 dne 15. 3. 2016, Z7/22 dne 11. 10. 2016, Z7/27 dne 11. 4. 2017, Z7/29 dne 20. 6. 2017, Z7/31 dne 5. 9. 2017 a Z7/38 dne 10. 4. 2018.

Stanoviska dotčených orgánů:

- Rada města Brna projednala na své schůzi č. R7/175 konané dne 26.6.2018 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 němž se nachází i bytový dům Šámalova 87.

Jedná se o částečně podsklepený, zděný bytový dům, tvořený 2 nadzemními podlažími a využitým podkrovím v části půdního prostoru. Větší část půdního prostoru je volná. Dům je bez výtahu a byl dle dostupných podkladů postaven v r. 1924, a to stavebně – technicky a dispozičně ve stylu staveb v období secese, ale bez typických ozdobných prvků. Dům byl udržován pouze základní údržbou, jedná se o zhoršený technický stav. Ke své hranici životnosti se blíží podstatná část prvků dlouhodobé životnosti a taktéž prvky krátkodobé životnosti. Dům má nižší bytový, dispoziční a materiálový standard, s absencí společných prostor, vstupy do bytů jsou bez předsíní, místnosti v bytech jsou vesměs průchozí. Cca před 9 lety byla provedena výměna oken v části bytů za plastová. Stavební úpravy v bytech byly vesměs provedeny na náklady uživatelů. Za domem se nachází dvůr, který slouží jako komunikační prostor pro vstupy do bytů. V přízemí při severní hranici pozemku se nachází jednopodlažní objekt – původně prádelna s garáží ve špatném stavebním stavu. Na dvůr navazuje zahrada do tvaru písmene L.

Slabé stránky domu: hluk od dopravy (železnice a frekventovaná komunikace), omezené možnosti parkování, problematické vlivy okolí, zahrada s problematickými možnostmi využití, záplavové území stoleté vody.

Dle podkladů MČ Brno – Židenice poskytnutých při zařazení domu do prodeje v roce 2016 činily nutné náklady na opravy domu 7 050 000,- Kč, roční nájemné činilo 330 708,- Kč.

V domě se nachází 9 bytů. Z toho 1 byt je 1+0, 6 bytů je 1+1, 1 byt je 2+1 a 1 byt je 3+1.

Dále se v domě nachází 2 nebytové prostory - kancelář, která je přístupná přímo z ulice a sklad, který je v současné době volný.

Nájemné z bytů 305 500,- Kč

Nájemné z NP 18 036,- Kč

Dne 26.6.2017 vypracoval Ing. Bronislav Žáček ZP č. 1943/2017.

Cena obvyklá výše uvedených nemovitých věcí činí 12 000 000,- Kč.

Cena za 1 m² podlahové plochy činí 29 556,- Kč.

Komisi bydlení RMB byl předložen záměr prodeje bytového domu včetně pozemků již **dne 6.9.2017**. Byl však podán návrh **na stažení materiálu** a prověření možné rekonstrukce domu a výstavby nových bytů.

Oddělení bytové výstavby a správy fondů BO MMB provedlo v domě šetření a jeho výsledkem bylo, že se jedná o vhodný objekt ke komplexní rekonstrukci, kdy by bylo možné dům plně nastavit o jedno podlaží a rozšířit plochu k bydlení přístavbou do zahrady, nacházející se za domem, která je pro tento účel dostatečně veliká.

MČ Brno Židenice byla dne 25.9.2017 požádána o zaslání stanoviska o možnosti ponechání objektu v majetku města Brna a jeho celkové rekonstrukci, dne 5.4.2018 bylo vyjádření urgováno.

ZMČ Brno Židenice projednání možné rekonstrukce bytového domu stáhlo ze svého jednání.

Při dalším prověřování skutečností ohledně domu Šámalova 87 bylo zjištěno, že dům je plně obsazený nájemníky a nezbytné vystěhování současných nájemníků komplikuje to, že někteří nájemci provedli na své náklady poměrně značné úpravy bytu a požadovali-by finanční vyrovnání. Lze tedy konstatovat, že dům není vhodný pro odsvěření za účelem rekonstrukce ze strany města.

Komise bydlení RMB následně projednala záměr prodeje bytového domu včetně pozemků dne 20.6.2018.

Hlasování: 2-pro, 1-proti, 4-se zdrželi/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
pro	zdržel se	nepřítomen	nepřítomna	pro	zdržela se	zdržel se	nepřítomen	zdržel se	proti	nepřítomen

Komise majetková RMB projednala záměr prodeje bytového domu včetně pozemků dne 25.6.2018.

Hlasování: 5 - pro, 1 - proti, 1 - se zdržel /11 členů. Usnesení nebylo 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	pro	nepřítomen	zdržel se	omluven	proti	omluven	omluven	pro	pro

ZMČ Brno – Židenice na svém 20. zasedání konaném dne 20.6.2018 projednalo rekonstrukci bytového domu Šámalova 87 v k.ú. Zábrdovice a:

1. vzalo na vědomí žádost BO MMB o vydání stanoviska k ponechání domu v majetku města a celkové rekonstrukci domu a jeho následném využití k bydlení pro specifické skupiny obyvatel města v rámci Strategie bydlení města Brna
2. zrušilo usnesení, kterým doporučilo ZMB zařadit dům do seznamu bytových a rodinných domů připravovaných k prodeji
3. doporučilo ZMB vyřadit dům ze seznamu bytových a rodinných domů připravovaných k prodeji
4. nesouhlasilo s odsvěřením domu
5. souhlasilo s rekonstrukcí domu z úrovně MČ
6. zásadně nesouhlasilo s celkovou rekonstrukcí domu za účelem následného využití k bydlení pro specifické skupiny obyvatel v rámci projektů podobného charakteru jako Rapid rehousing a Housing first.

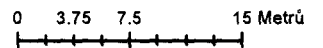
RMB byl dne 26.6.2018 předložen k projednání záměr prodeje bytového domu pozemků. Dotazy členů RMB zodpověděl uvolněný člen RMČ Brno- Židenice.

RMB navrhla změnu usnesení, a to:

„RMB doporučuje ZMB na základě usnesení MČ Brno – Židenice schválit vynětí bytového domu Šámalova 87 ze Seznamu bytových a rodinných domů, které budou připravovány k prodeji, schváleného na Z7/27. zasedání ZMB dne 15.3.2016 ve znění pozdějších.“

Hlasování pro změnu usnesení: 9-pro, 0-proti, 0-se zdržel /11 členů. Usnesení bylo přijato.

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



5/5