

ZM714117

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

Název:

Záměr prodeje bytového domu Černopolní 8 včetně pozemků

Obsah:

- Důvodová zpráva (str. 2-4)
- Vyjádření OÚPR MMB k prodeji domu (str. 5-6)
- Snímek katastrální mapy (str. 7)
- Znalecký posudek č. 1835-16/2018 (zaslán elektronicky)

Návrh usnesení:

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města Brna

var. A./ schvaluje

var. B./ neschvaluje

záměr prodeje pozemků

- p.č. 370 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 489 m² se stavbou č.p. 791, Černopolní 8, způsob využití bydlení,

- p.č. 371/2 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 67 m², způsob využití společný dvůr,

- p.č. 366/2 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 163 m², se stavbou bez čp/če, způsob využití jiná stavba,

vše v k.ú. Zábrdovice, město Brno, městská část Brno – sever, za cenu obvyklou ve výši **23 110 000,- Kč** dle „Postupu města při prodeji bytového fondu.

Stanoviska dotčených orgánů:

- Rada města Brna projednala na své schůzi č. R7/175 konané dne 26.6.2018
Hlasování o variantě A: 4 - pro, 0 - proti, 4 – se zdrželi/11 členů. **Usnesení nebylo přijato.**
Hlasování o variantě B: 3 - pro, 2- proti, 3 - se zdrželi/11 členů. **Usnesení nebylo přijato.**

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 Černopolní 8.

Záměr prodeje bude po schválení volenými orgány města Brna zveřejněn na úřední desce.

V rámci prodeje bytového domu Černopolní 8 dle „Postupu města při prodeji bytového fondu“ je tímto Zastupitelstvu města Brna předkládán ke schválení záměr prodeje pozemků:

- p.č. 370 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 489 m² se stavbou č.p. 791, způsob využití bydlení,
- p.č. 371/2 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 67 m², způsob využití společný dvůr,
- p.č. 366/2 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 163 m², se stavbou bez čp/če, způsob využití jiná stavba,

vše v k.ú. Zábrdovice, město Brno, městská část Brno – sever, za cenu obvyklou ve výši **23 110 000,- Kč** dle „Postupu města při prodeji bytového fondu.

Na základě žádosti o vyjádření k prodeji bytového domu Černopolní 8 včetně pozemku p.č. 370 v k.ú. Zábrdovice OÚPR MMB sdělil, že doporučuje nemovitost ponechat ve vlastnictví města z důvodu její přímé návaznosti na městské pozemky, u nichž bylo prověřeno možné stavební využití pro podzemní garáže ve vnitrobloku. Oddělení projektové přípravy staveb a kontroly Odboru investičního MMB sdělilo, že neviduje na p.č. 370 v k.ú. Zábrdovice nebo v navazujícím okolí schválený nebo rozpracovaný investiční záměr týkající se vybudování vnitroblokových podzemních garáží.

Zastupitelstvu města Brna č. Z7/31 byl dne 5.9.2017 předložen návrh na vyřazení domu Černopolní 8 ze seznamu domů určených k prodeji. ZMB ponechalo dům v 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.

Jedná se o řadovou pětipodlažní zděnou stavbu bytového domu bez výtahu.

Stáří budovy je posouzeno podle prvků dlouhodobé životnosti – cca 90 let. Stavebně technický stav budovy lze charakterizovat jako zhoršený mimo plastové okenní konstrukce instalované cca před 8 lety. Na nemovitosti byly provedeny pouze dílčí opravy a výměny prvků krátkodobé životnosti v okrajovém rozsahu. Je předpokládána oprava střešní krytiny.

1. PP se nachází ve výrazně špatném až havarijním stavu bez možnosti jeho využití. Výskyt plísní a vlhkosti zdíva byl lokalizován i v úrovni 1. NP budovy. Topení v bytech je plynovými kamny WAW, plynovými kotli nebo el. přímotopy. V 1. NP se nachází průjezd do dvora, 1 bytová jednotka a 2 nebytové prostory přístupné z ulice (prodejna a kancelář).

V 1. PP se nachází sklepy. Jsou zde i další nevyužívané prostory pro špatný stavebně technický stav (dříve pravděpodobně suterénní byt a NP).

Ve dvorní části se na pozemku p.č. 366/2 nachází budova bez čp/če, která je jako klubovna. Je přístupná průjezdem budovy Černopolní 8 a přes pozemek p.č. 370. Je ve velmi špatném stavebně technickém stavu.

Ve vnitrobloku se nachází pozemek p.č. 371/1, k.ú. Zábrdovice, se stavbou č.p. 841, který je ve vlastnictví cizích osob. Na tento pozemek je přístup pouze průjezdem přes budovu č.p. 791 a přes pozemky p.č. 370 a 371/2. V r. 2008 bylo v KN pro pozemek p.č. 371/1 zapsáno věcné břemeno spočívající v právu průchodu a průjezdu přes pozemky p.č. 370 a 371/2, vše k.ú. Zábrdovice.

Dle podkladů MČ Brno-sever poskytnutých při zařazení domu do prodeje v roce 2015 činily nutné náklady na opravy domu 7 000 000, roční nájemné činilo 443 430,- Kč.

Na základě požadavku Komise bydlení RMB ze dne 16.5.2018 Městská část Brno – sever sdělila, že cena za 1 m² nájemného činí 75,- Kč.

K tomu je poskytována sleva z nájmu, která byla v r. 2015 ve výši 40 % a v r. 2016 a nyní ve výši 35 %.

V domě je celkem 9 bytů.

Z toho: 4 byty o velikosti 1+1

3 byty o velikosti 2+1

2 byty o velikosti 3+1

Dále se v domě nachází 3 nebytové prostory - prodejna, kancelář, klubovna.

Nájemné z bytů 384 720,- Kč

Nájemné z NP 114 576,- Kč

Dne 3.4.2018 vypracovala Ing. Jana Dudková ZP č. 1835 – 16/2018.

Cena obvyklá výše uvedených nemovitých věcí činí 23 110 000,- Kč.

Cena za 1 m² podlahové plochy činí 29 415,- Kč.

Komise bydlení RMB projednala dne 30.5.2018.

V rozpravě vystoupili Ing. Karasová, Ing. Březa a Ing. Doležal, který navrhl změnu usnesení, a to: Komise bydlení RMB **nedoporučuje** Radě města Brna a Zastupitelstvu města Brna schválit záměr prodeje pozemků.

O tomto změněném návrhu usnesení bylo hlasováno následovně: 8-pro, 1-proti, 1-se zdržel/z 11 členů. Usnesení bylo přijato.

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

Komise majetková RMB projednala dne 28.5.2018.

Hlasování o doporučení schválit záměr prodeje: 4 – pro, 1 - proti, 4- se zdrželi /11 členů.

Usnesení nebylo přijato.

Ing. Liptáková	p. Janíček	Ing. Drápalová	p. Čuma	Ing. Pospíšil	JUDr. Kernl	p. Říha	p. Šafařík	Ing. Zuziak	Mgr. Leder	Ing. Malec
nehlasovala	pro	zdržela se	omluven	zdržel se	pro	proti	zdržel se	zdržel se	pro	pro

RMB projednala dne 26.6.2018.

Hlasování o variantě A – RMB doporučuje schválit záměr prodeje: 4 - pro, 0 - proti, 4 – se zdrželi/11 členů. Usnesení nebylo přijato.

Ing. Vokřál	Mgr. Hladík	R. Mrázek	Bc. Hollan	Mgr. Ander	Ing. Kacer	M. Janiček	Bc. Koláčný	JUDr. Rusňáková	Ing. Staněk	Mgr. Suchý
nepř.	pro	zdržel se	pro	zdržel se	zdržel se	Zdržel se	pro	---	---	pro

Hlasování o variantě B - RMB nedoporučuje schválit záměr prodeje: 3 - pro, 2- proti, 3 - se zdrželi/11 členů. Usnesení nebylo přijato.

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

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A ROZVOJE

14. 11. 2016

A⁴

VÁŠ DOPIS ZN.: MMB/0416147/2016
ZE DNE: 2016-10-24
NAŠE ČJ.: MMB/0435135/2016/Mak
SPIS. ZN.: 4100/OÚPR/MMB/0416147/2016

Magistrát města Brna
Bytový odbor
Naděžda Chloupková
- zde -

VYŘIZUJE: Ing. arch. Jitka Makovská
TEL.: 542 174 233
FAX: 542 174 425
E-MAIL: makovska.jitka@brno.cz

DATUM: 2016-11-07
POČET LISTŮ: 2

Vyjádření z hlediska územně plánovacího k prodeji BD Černopolní 8 na pozemku p.č. 370 k.ú. Zábrdovice

Vážená paní magistro,

požádala jste Odbor územního plánování a rozvoje MMB o vyjádření z hlediska územně plánovacího k prodeji BD Černopolní 8 na pozemku p.č. 370 k.ú. Zábrdovice.

Dle Územního plánu města Brna je pozemek p.č. 370 k.ú. Zábrdovice součástí **stabilizované funkční plochy smíšené obchodu a služeb SO**.

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) a z výkresů ÚPmB vyplývají následující podmínky využití předmětného území:

Smíšené plochy obchodu a služeb SO

slouží převážně k umístění obchodních a servisních provozoven a administrativy, které podstatně neruší bydlení.

Pokud objekty v této ploše tvoří blokovou strukturu a obsahují i funkci bydlení, požaduje se využití minimálně částí vnitrobloku přilehlých k bytovým domům 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:

- administrativní budovy,
- stavby pro bydlení v rozsahu do 50 % výměry funkční plochy; za stavby pro bydlení se přitom považují objekty, ve kterých více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena, a stavby sloužící k zajištění funkce bydlení (nadzemní stavby technické vybavenosti, garáže, parkoviště apod.)
- maloobchodní provozovny do velikosti 1 500 m² prodejní plochy,
- maloobchodní provozovny do velikosti 3 000 m² prodejní plochy za předpokladu situování ve vícepodlažním objektu odpovídajícím charakteru území a zajištění parkování v objektu,
- provozovny stravování a ubytovací zařízení,
- řemeslné provozovny,
- služebny městské policie,

5/17

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA

ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A ROZVOJE

- stavby pro správu a pro církevní, kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely, vč. středisek mládeže pro mimoškolní činnost a center pohybových aktivit,
- zábavní zařízení.

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.

Prostorové regulace a případné dopřesnění funkčního využití vyplývající z územně plánovacích podkladů (ÚPP)

Pro předmětné území je zpracována *Územní studie „Merhautova - Francouzská“* (2010, Ing. arch. Velek) a pod číslem 47964114 zaevidována. Ta mimo jiné prověřila možné řešení deficitů parkování pro obyvatele a navrhla uvnitř bloku podzemní hromadné garáže pro 120 vozidel s možností dopravního napojení garáží z ulice Černopolní, a to zejména přes pozemky v majetku města Brna a to p. č. 372/1, 372/2, 372/3, 372/4, 372/6, 372/7 a 373, vše k. ú. Zábrdovice.

Rozsáhlé pozemky parc. č. 243 a 343/4 k. ú. Zábrdovice ve vnitrobloku, na kterých mají být garáže zčásti umístěny, jsou také v majetku města a územní studie řešila jejich optimální využití jak v podzemí, tak jejich pobytové využití pro obyvatele (rekreační zeleň) na úrovni terénu.

Výřezy z výkresu č. 3 – Komplexní návrh funkčního a prostorového uspořádání a výkresu č. 7 – Dopravní řešení – poskytujeme v příloze.

Dle řešení prověřeného v územní studii pozemek parc. č. 370 k. ú. Zábrdovice včetně bytového domu přímo navazuje na pozemky, přes které může být realizován vstup do vnitrobloku. Navrhovaná dispozice s majetkem města by proto měla zvážit možná budoucí rizika pro realizaci prověřeného řešení, která budou následně vyplývat z vlastnictví pozemku parc. č. 370 a nemovitosti Černopolní 8 jiným subjektem, zejména nesouhlasy nových vlastníků se stavbou.

Závěr:

Z pohledu uplatnění zájmů územního plánování doporučujeme ponechat nemovitost Černopolní 8 ve vlastnictví města z důvodu její přímé návaznosti na městské pozemky, u nichž bylo prověřeno možné stavební využití pro podzemní garáže ve vnitrobloku. Prodej nemovitosti Černopolní 8 do soukromého vlastnictví by mohl takový záměr v budoucnu ohrožit.

S pozdravem

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 BRNO

Ing. arch. Dušan Novotník
vedoucí odboru

Příloha

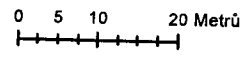
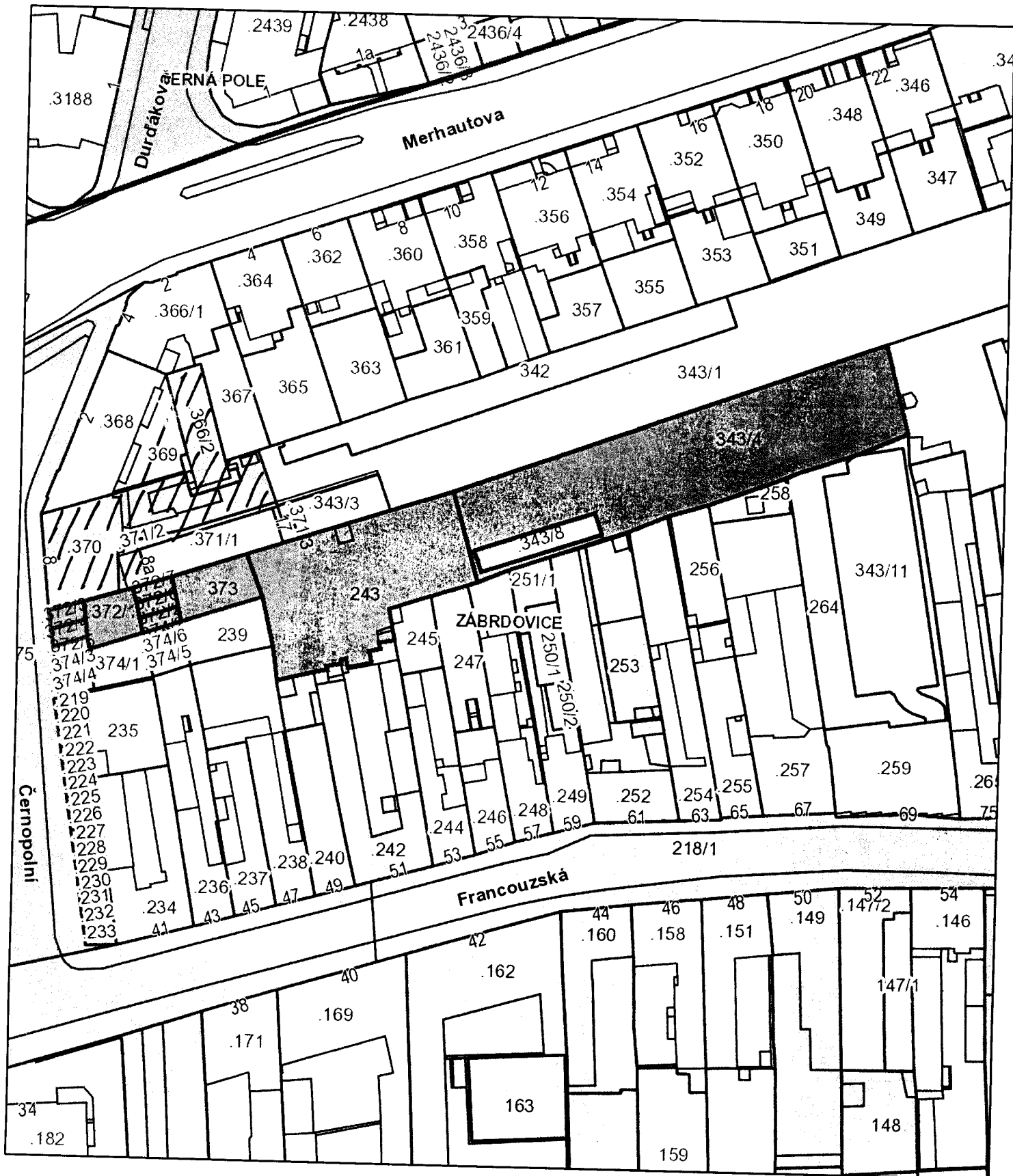
- 1.Kopie ÚPmB
- 2.Kopie Územní studie „Merhautova - Francouzská“ výkres č. 3
- 3.Kopie Územní studie „Merhautova - Francouzská“ výkres č. 7

Na vědomí

OÚPR – Ing. arch. Makovská,
spis – ul. Černopolní.

LM

Mak



7/7