

Z9/04. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 24.1.2023

42. Návrh na vyjmutí bytového domu Čelakovského 1/Táborská 192, Brno, včetně pozemku, ze „Seznamu bytových a rodinných domů, které budou připravovány k prodeji“

Anotace

Nájemcům bytového domu Čelakovského 1/Táborská 192, Brno, byla v roce 2017 zaslána nabídka ke koupi domu včetně pozemku. Nájemci nabídku přijali a založili bytové družstvo. Zastupitelstvo města Brna na svém zasedání konaném dne 4.9.2018 schválilo prodej domu včetně pozemku a zřízení zástavního práva. Zastupitelstvo MČ Brno-Židenice však nesouhlasilo s odnětím svěřením bytového domu. Zastupitelstvo města Brna č. Z8/03 dne 5.2.2019 zrušilo usnesení Zastupitelstva města Brna ze dne 4.9.2018, týkající se prodeje a zřízení zástavního práva. Nájemci opětovně žádali o projednání prodeje bytového domu. Bytový odbor MMB požádal MČ Brno-Židenice o opakované projednání návrhu na souhlas s odsvěřením výše uvedeného domu, Zastupitelstvo MČ Brno-Židenice opět nesouhlasilo s odsvěřením. Rada města Brna č. R9/014 konaná dne 11.01.2023 doporučila Zastupitelstvu města Brna vyjmout bytový dům včetně pozemku p.č. 1743, k.ú. Židenice, ze "Seznamu bytových a rodinných domů, které budou připravovány k prodeji". Nyní je tento návrh předkládán Zastupitelstvu města Brna.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. jiné

vyjímá

bytový dům Čelakovského 1/Táborská 192, Brno, včetně pozemku p.č. 1743 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 355 m², v k.ú. Židenice, obec Brno, okres Brno-město, ze „Seznamu bytových a rodinných domů, které budou připravovány k prodeji“, jenž byl schválen Zastupitelstvem města Brna č. Z7/16 konaným dne 15.03.2016, bod bodem č. 43, ve znění pozdějších změn.

Stanoviska

Rada města Brna projednala na schůzi č. R9/014 konané dne 11.01.2023 a doporučila ke schválení.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

JUDr. Iva Marešová

vedoucí odboru - Bytový odbor

17.1.2023 v 10:24

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

17.1.2023 v 09:39

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 8
Příloha (Snimek kat. mapy.pdf)	9 - 9

Důvodová zpráva

V domě Čelakovského 1/Táborská 192, Brno, se nachází 4 byty a 1 NP. Dle aktuálního sdělení MČ Brno-Židenice jsou 3 byty a 1 NP volné.

Na základě dopisu 1. náměstkyně primátora statutárního města Brna Ing. Kláry Liptákové ze dne 19.10.2015 Rada MČ Brno-Židenice na svém 27. zasedání konaném dne 23.11.2015 schválila „Soupis domů, svěřených MČ Brno-Židenice, vytipovaných předběžně k privatizaci“, ve kterém byl uveden i dům Čelakovského 1/Táborská 192, Brno.

Zastupitelstvo města Brna na svém Z7/16. zasedání konaném dne 15.3.2016 schválilo „Postup města při prodeji bytového fondu a současně „Seznam bytových a rodinných domů, které budou připravovány k prodeji“ dle uvedeného postupu. Do tohoto seznamu byl zařazen dům Čelakovského 1/Táborská 192, Brno.

Dne 20.6.2017 schválilo Zastupitelstvo města Brna na svém Z7/29. zasedání záměr prodeje bytového domu Čelakovského 1/Táborská 192 včetně pozemku p.č. 1743 v k.ú. Židenice, dle „Postupu města při prodeji bytového fondu“. Záměr prodeje byl zveřejněn od 11.7.2017.

Cena obvyklá výše uvedené nemovité věci činila 9 100 000,- Kč dle ZP č. 3895-1/17 ze dne 2.1.2017 vypracovaného Ing. Petrem Čechem. Cena za 1 m² podlahové plochy činila 24 796,- Kč.

Nájemcům bytů a NP byla dne 15.9.2017 odeslána nabídka ke koupi nemovité věci. Lhůta pro založení právní osoby a přijetí nabídky činila 6 měsíců, tj. do 18.4.2018. V domě bylo ve stanovené lhůtě za účelem koupě založeno Bytové družstvo Čelakovského 1, Brno, jehož členy se stali všichni nájemci bytů a nájemce nebytového prostoru.

Dle stanoviska Odboru veřejné správy, dozoru a kontroly MV ČR ze dne 30.11.2017 ve věci nakládání s majetkem svěřeným městské části je nutné nejprve svěřenou věc rozhodnutím ZMB odejmout a teprve poté, případně současně s tím, může město s tímto majetkem dále nakládat. Odnětí svěřeného majetku je přitom možné výlučně z důvodů uvedených v ust. § 132 zák. o obcích – tj. se souhlasem MČ, dále za účelem, pro který lze majetek vyvlastnit dle zvláštního právního předpisu nebo jestliže MČ při nakládání s touto věcí porušuje právní předpisy a neodstraní tyto nedostatky ve lhůtě stanovené městem ne kratší 60 dnů.

Na základě tohoto stanoviska požádalo statutární město Brno Zastupitelstvo MČ Brno-Židenice o souhlas s odsvěřením bytového domu.

ZMČ Brno-Židenice na 19. zasedání dne 25.4.2018 nesouhlasilo s odnětím svěřeného bytového domu.

ZMČ Brno-Židenice dne 20.6.2018 vzalo na vědomí žádost o revokaci usnesení ZMČ ze dne 25.4.2018 (podala paní [REDAKCE] – za nájemce domu) a trvalo na usnesení (nesouhlas s odsvěřením).

Vzhledem k tomu, že ZMČ Brno – Židenice nesouhlasilo s odnětím svěřeného předmětného domu včetně pozemku p.č. 1743 v k.ú. Židenice, byl Radě města Brna předložen návrh prodeje v režimu dohodovacího řízení. RMB dne 26.6.2018 prodej domu včetně pozemku doporučila, ZMB č. Z7/41 dne 4.9.2018 schválilo prodej, vč. zřízení zástavního práva.

Dne 25.9.2018 obdrželo statutární město Brno výzvu Odboru veřejné správy, dozoru a kontroly Ministerstva vnitra ČR k vyjádření k podnětu na prošetření postupu města Brna ve věci výše uvedeného usnesení ZMB. Městu bylo podatelem podnětu vytýkáno, že usnesení bylo přijato v rozporu s ust. § 132 odst. 1 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, kdy nedošlo k zákonnému odnětí svěřeného majetku.

Ačkoli dne 25.4.2018 ZMČ Brno-Židenice nesouhlasilo s odnětím svěřeného pozemku p.č. 1743 v k.ú. Židenice, jehož součástí je bytový dům č.p. 563, Čelakovského 1/Táborská 192, vedení statutárního města Brna se přiklonilo k názoru, podpořenému stanoviskem advokátní kanceláře HAVEL & PARTNERS, s.r.o., ze dne 11.4.2018, že zcizení svěřené věci nelze ztotožňovat s jejím odejmutím dle ust. § 132 zák. o obcích. Prodej svěřené věci městem Brnem třetí osobě je považován za jednání učiněné navenek městem Brnem jako jejím vlastníkem, přičemž odejmutí věci svěřené městské části je odejmutí správy v rámci vnitřních poměrů mezi městem Brnem a městskou částí, kdy se nepřevádí vlastnické právo k věci a město si pouze vyhrazuje zpět veškerá oprávnění k dané věci.

Z korespondence, které vedlo následně město Brno z úrovně vedoucího Úseku školství a prarodinné politiky s Odborem veřejné správy, dozoru a kontroly MV ČR bylo patrné, že MV trvá na svém výkladovém stanovisku a usnesení ZMB považuje za nezákonné. V prosinci 2018 se dále uskutečnilo jednání ředitelky Odboru veřejné správy, dozoru a kontroly MV ČR s primátorkou města Brna. Jelikož bylo zřejmé, že MV ČR hodlá uplatnit vůči městu Brnu dozorovou pravomoc ve smyslu ust. § 124 zák. o obcích a pozastavit výkon předmětného usnesení, byl ZMB předložen návrh na zrušení usnesení o prodeji.

ZMB na svém Z8/03 zasedání dne 5.2.2019 zrušilo usnesení ZMB ze dne 4.9.2018, kterým byl schválen prodej domu Čelakovského 1/Táborská 192 a zřízení zástavního práva k nemovité věci.

Smlouva o převodu vlastnictví předmětné nemovité věci uzavřena nebyla a s ohledem na upozornění MV ČR nebyl bytovému družstvu ani zaslán návrh kupní smlouvy.

Bytový odbor MMB požádal MČ Brno-Židenice o opakované projednání návrhu na souhlas MČ s odsvěšením pozemku p.č. 1743 v k.ú. Židenice za účelem jeho následného prodeje.

ZMČ Brno-Židenice projednalo 26.6.2019 žádost o odsvěření a nesouhlasilo s odsvěřením.

Dne 1.8.2019 byla statutárnímu městu Brnu doručena žádost bytového družstva o opětovné projednání prodeje domu. Následně byla žádost o prodej družstvu, urgována jeho zástupci.

Na základě závěrů z porady vedení statutárního města Brna ze dne 1.6.2020, kdy byla vzata na vědomí zpráva BO MMB, týkající se dispozice s rodinným domem Táborská 30 a bytovým domem Čelakovského 1/Táborská 192, Brno, bylo vedoucí BO MMB uloženo připravit návrh na vyřazení domu Táborská 30 a Čelakovského 1/Táborská 192, Brno, ze „Seznamu bytových a rodinných domů, které budou připravovány k prodeji“ s tím, že MČ Brno-Židenice bude požádána o předložení návrhu budoucího využití a oprav těchto domů.

Vyjádření MČ Brno-Židenice k návrhu budoucího využití a oprav domů Čelakovského 1/Táborská 192 a Táborská 30 ze dne 14.8.2020

MČ Brno-Židenice má zájem na zlepšování stávajícího stavu domů, které jí byly svěřeny. U domů Čelakovského 1/Táborská 192 a Táborská 30 jsou zpracovány studie, které kromě stávajícího využívání nemovitostí pro bydlení a tzv. nebytového prostoru určeného k pronájmu, počítají i s možností rozšíření stávajících bytových jednotek, protože MČ Brno-Židenice si je velmi dobře vědoma nutnosti podpory rozvoje bydlení i z pozice městské části. Rekonstrukcí domu Táborská 30 dojde i k významnému zlepšení vzhledu ulice Táborská, a to i s ohledem na probíhající či již dokončenou rozsáhlou stavební činnost soukromých investorů v blízkosti tohoto objektu. U domu Táborská 30 je již zahájen proces přípravy projektové dokumentace s tím, že městská část přistoupí k realizaci rekonstrukce po získání všech potřebných povolení a dokončení soutěže vedoucí k realizaci této veřejné zakázky. Obdobný postup jako u domu Táborská 30 je plánován u domu Čelakovského 1/Táborská 192.

S ohledem na vše shora uvedené BO MMB předložil návrh na **vyjmutí** bytového domu Čelakovského 1/Táborská 192, Brno, ze „Seznamu bytových a rodinných domů, které budou připravovány k prodeji“.

Komise bydlení RMB projednala na svém jednání dne 7.9.2020.

Bylo hlasováno po delší rozpravě o pozměněném návrhu usnesení materiálu, a to takto:

Komise bydlení RMB stahuje materiály pod č. 33/5 a 33/6 a ukládá vedoucí Bytového odboru MMB předložit materiály doplněné o ekonomické parametry, finanční návratnost a záměr rekonstrukce bytového domu Čelakovského 1/Táborská 192 a rodinného domu Táborská 30.

Hlasování: 8 - pro, 0 - proti, 3 - se zdrželi/z 11 členů. **Usnesení bylo přijato.**

Mgr. Vískot	Ing. Trllo	Ing. Březa	JUDr. Dumbrovská	Ing. Karasová	JUDr. Cechová	Damir Solak	Jiří Ides	Mgr. Štefan	JUDr. Příkrylová	Bc. Miliota
pro	pro	pro	zdržela se	zdržela se	pro	pro	pro	pro	zdržela se	pro

Komise majetková RMB projednala na svém jednání dne 17.9.2020 návrh na vyjmutí bytového domu a návrh na úhradu nákladů bytovému družstvu.

Hlasování: 8 - pro, 0 - proti, 0 - se zdržel /11 členů. **Usnesení bylo přijato.**

Bc. Doležal	Ing. Vašina	Ing. Pokorný	Ing. Trllo	p. Šafařík	Mgr. Haluza	Mgr. Nevřkla	Ing. Boleslav	Mgr. Leder	p. Janíček	Ing. Havelka
pro	pro	pro	omluven	pro	pro	pro	pro	pro	---	omluven

Bytový odbor MMB na základě požadavku Komise bydlení RMB ze dne 7.9.2020 zaslal MČ Brno-Židenice žádost o doplnění ekonomických parametrů, finanční návratnosti a záměru rekonstrukce obou objektů.

Dle sdělení MČ Brno-Židenice je u bytového domu zpracována studie a předpokládané náklady na rekonstrukci na základě této studie se odhadují na částku cca 22 mil. Kč. Studie počítá s navýšením počtu bytových jednotek a zachováním nebytového prostoru. Vše bude financováno z prostředků VHČ, konkrétní cena bude známá až po uzavření smlouvy s dodavatelem, resp. až po ukončení celé rekonstrukce. O výši nájmu rozhodne MČ před záměrem pronájmu.

Dne 1.10.2020 obdrželo statutární město Brno „Opakovanou žádost o opětovné projednání prodeje bytového domu na adrese Čelakovského 1/Táborská 192“.

Porada vedení města Brna č. 30 konaná dne 12.10.2020 vzala na vědomí zprávu BO MMB ve věci dispozice s rodinným domem Táborská 30 a bytovým domem Čelakovského 1/Táborská 192, Brno, dále vzala na vědomí „Opakovanou žádost o opětovné projednání prodeje bytového domu Čelakovského 1/Táborská 192 a uložila vedoucí Bytového odboru MMB předložit návrh na vyřazení rodinného domu Táborská 30 a bytového domu Čelakovského 1/Táborská 192, Brno, ze „Seznamu bytových a rodinných domů, které budou připravovány k prodeji“ po té, co MČ Brno-Židenice doplní informace požadované Komisí bydlení RMB s tím, že Bytovému družstvu Čelakovského 1, Brno, budou uhrazeny náklady, které mu prokazatelně vznikly, uplatní-li tento požadavek do 30 dnů od doručení oznámení o vyjmutí bytového domu ze „Seznamu bytových a rodinných domů, které budou připravovány k prodeji“.

Komise bydlení RMB projednala dne 26.10.2020.

Na návrh Ing. Trlla bylo hlasováno po kratší rozpravě o pozměněném návrhu usnesení:

Komise bydlení Rady města Brna

nedoporučuje Radě města Brna a Zastupitelstvu města Brna s ohledem na ekonomickou situaci statutárního města Brna

- vyjmout** bytový dům Čelakovského 1/Táborská 192, Brno, včetně pozemku p.č. 1743 v k.ú. Židenice, ze „Seznamu bytových a rodinných domů, které budou připravovány k prodeji“, jenž byl schválen Zastupitelstvem města Brna č. Z7/16 konaným dne 15.3.2016, ve znění pozdějších změn
- uhradit** Bytovému družstvu Čelakovského 1, Brno, IČ 067 84 810, se sídlem Čelakovského 63/1, Brno, náklady, které mu prokazatelně vznikly, uplatní-li tento požadavek do 30 dnů od doručení oznámení o vyjmutí bytového domu ze „Seznamu bytových a rodinných domů, které budou připravovány k prodeji“.

Hlasování o pozměněném návrhu usnesení:

4 - pro, 1 - proti, 2 - se zdrželi/z 11 členů. **Usnesení nebylo přijato.**

Mgr. Viskot	Ing. Trllo	Ing. Březa	JUDr. Dumbrovská	Ing. Karasová	JUDr. Cechová	Damir Solak	Jiří Ides	Mgr. Štefan	JUDr. Příkrylová	Bc. Mlota
zdržel se	pro	pro	omluvena	omluvena	pro	pro	omluven	omluven	proti	zdržel se

Následně bylo hlasováno i o původním návrhu usnesení:

Komise bydlení Rady města Brna

doporučuje Radě města Brna a Zastupitelstvu města Brna

- vyjmout** bytový dům Čelakovského 1/Táborská 192, Brno, včetně pozemku p.č. 1743 v k.ú. Židenice, ze „Seznamu bytových a rodinných domů, které budou připravovány k prodeji“, jenž byl schválen Zastupitelstvem města Brna č. Z7/16 konaným dne 15.3.2016, ve znění pozdějších změn
- uhradit** Bytovému družstvu Čelakovského 1, Brno, IČ 067 84 810, se sídlem Čelakovského 63/1, Brno, náklady, které mu prokazatelně vznikly, uplatní-li tento požadavek do 30 dnů od doručení oznámení o vyjmutí bytového domu ze „Seznamu bytových a rodinných domů, které budou připravovány k prodeji“.

Hlasování o původním návrhu usnesení:

2 - pro, 1 - proti, 4 - se zdrželi/z 11 členů. **Usnesení nebylo přijato.**

Mgr. Viskot	Ing. Trllo	Ing. Březa	JUDr. Dumbrovská	Ing. Karasová	JUDr. Cechová	Damir Solak	Jiří Ides	Mgr. Štefan	JUDr. Příkrylová	Bc. Mlota
zdržel se	zdržel se	proti	omluvena	omluvena	zdržela se	zdržel se	omluven	omluven	pro	pro

Rada města Brna č. R8/115 konaná dne 11.11.2020 materiál stáhla z programu v rámci projednávání programu schůze.

Následně byl dne 16.11.2020 návrh na řešení dispozice s bytovým domem Čelakovského 1/Táborská 192 a rodinným domem Táborská 30, Brno, **předložen Poradě vedení města Brna.**

Porada vedení vzala na vědomí zprávu Bytového odboru MMB ve věci dispozice s bytovým domem Čelakovského 1/Táborská 192 a rodinným domem Táborská 30, Brno, a pověřila náměstkyni primátorky JUDr. Jiřího Olivu a 1. náměstkyni primátorky Mgr. Petra Hladíka jednáním s MČ Brno-Židenice.

Dne 18.10.2022 Bytový odbor MMB předal orgánům činným v trestním řízení na jejich vyžádání celý listinný spisový materiál ve věci prodeje bytového domu Čelakovského 1/Táborská 192, Brno.

Vzhledem k tomu, že Zastupitelstvo města Brna dne 4.9.2018 schválilo prodej nemovitých věcí a zřízení zástavního práva k nemovitým věcem a následně dne 5.2.2019 Zastupitelstvo města Brna č. Z8/03 zrušilo výše uvedené usnesení ZMB, Bytový odbor MMB upozorňuje na předšmluvní odpovědnost statutárního města Brna dle ust. § 1728-1730 zák. č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, tzn., že vůči statutárnímu městu Brnu mohou být uplatněny nároky na úhradu vynaložených nákladů, např. na založení družstva, právní a jiné služby.

Vzhledem ke skutečnosti, že Zastupitelstvo MČ Brno-Židenice dne 26.6.2019 nesouhlasilo s odnětím pozemku p.č. 1743 v k.ú. Židenice se stavbou bytového domu Čelakovského 1/Táborská 192, Brno, Bytový odbor MMB požádal dne 11.11.2022 starostu MČ Brno-Židenice o sdělení, zda došlo ke změně stanoviska MČ Brno-Židenice.

Dle sdělení starosty MČ Brno-Židenice ze dne 16.11.2022 k žádné změně stanoviska k odnětí pozemku p.č. 1743 v k.ú. Židenice a prodeji bytového domu Čelakovského 1/Táborská 192, Brno, nedošlo. Nesouhlasné usnesení ZMČ Brno-Židenice ze dne 26.6.2019 zůstává v platnosti. Opětovné projednání této věci není z úrovně MČ Brno-Židenice plánováno.

S ohledem na vše shora uvedené Bytový odbor MMB předkládá návrh na **vyřazení** bytového domu Čelakovského 1/Táborská 192, včetně pozemku p.č. 1743 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 355 m², v k.ú. Židenice, obec Brno, okres Brno-město, ze „Seznamu bytových a rodinných domů, které budou připravovány k prodeji“.

Komisi bydlení RMB byl předložen dne 19.12.2022 návrh na vyřazení bytového domu Čelakovského 1/Táborská 192, Brno, včetně pozemku p.č. 1743 v k.ú. Židenice, ze „Seznamu bytových a rodinných domů, které budou připravovány k prodeji“, jenž byl schválen Zastupitelstvem města Brna č. Z7/16 konaným dne 15.03.2016, bod bodem č. 43, ve znění pozdějších změn.

Hlasování: 10 - pro, 0 - proti, 0 - se zdržel/ze 13 členů. **Usnesení bylo přijato.**

Ing. Kvičala	Bc. Krejsa	Bc. Benešová	Ivo Borovec	PhDr. Havlíček	Mgr. Jílková	Mgr. Malíková	Petr Šafařík	Ing. Trllo	Vojtěch Vašák	Bc. Kiment	Jiří Ides	PhDr. Šimeček
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	omluven	pro	omluven	pro	omluven

Rada města Brna č. R9/014 projednala dne 11.01.2023.

Schváleno jednomyslně 10 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Černý	Mgr. Suchý	JUDr. Kerndl	Ing. Podivinská	Bc. Aberl	Ing. arch. Bořecký	RNDr. Chvátal	Ing. Kratochvíl	JUDr. Matonohová	JUDr. Oliva
--	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro

