



Z7/26. zasedání Zastupitelstva města Brna  
konané od 7. března 2017

Název:

**Záměr prodeje bytového domu Charbulova 27 včetně pozemků**

Obsah:

- Důvodová zpráva
- Rekapitulace cen nemovitých věcí
- Snímek katastrální mapy
- Kopie fotografie domu

Návrh usnesení:

**Zastupitelstvo města Brna**

**s c h v a l u j e**

záměr prodeje pozemků:

- p.č. 153 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 256 m<sup>2</sup> se stavbou č.p. 215, způsob využití bytový dům;
- p.č. 154 zahrada o výměře 915 m<sup>2</sup>, vše v k.ú. Černovice, město Brno, městská část Brno – Černovice, za cenu obvyklou ve výši **5 600 000,- Kč,-** dle „Postupu města při prodeji bytového fondu“.

**Stanoviska dotčených orgánů:**

- Rada města Brna projednala na schůzi č. R7/102 konané dne 14.2.2017 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 s tím, 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. V tomto seznamu se nachází bytový dům Charbulova 27.

V rámci prodeje bytového domu Charbulova 27 dle „Postupu města při prodeji bytového fondu“ je tímto Zastupitelstvu města Brna předkládán ke schválení záměr prodeje pozemku p.č. 153 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 256 m<sup>2</sup> se stavbou č.p. 215, způsob využití bytový dům, a pozemku p.č. 154 zahrada o výměře 915 m<sup>2</sup>, k.ú. Černovice, město Brno, městská část Brno – Černovice. Záměr prodeje bude po schválení volenými orgány města Brna zveřejněn na úřední desce.

Jedná se o vnitřní řadový částečně podsklepený bytový pavlačový dům, který má 2 nadzemní podlaží. Dům je bez výtahu. Stáří domu je 109 let. Základy domu jsou bez izolací proti zemní vlhkosti. Okna jsou původní dřevěná dvojitá fyzicky opotřebovaná. V domě byla prováděna základní údržba. Prohlídka bytů v domě nebyla provedena z důvodů problémové komunikace s nájemníky. Vytápění je lokální - WAW. Dům je napojen na veřejný rozvod pitné vody, plynovod a na veřejnou komunikaci. Nádoby na komunální odpad stojí před domem na veřejném chodníku.

Za domem se nachází dvůr a zahrada. Ve dvorní části na bytový dům navazuje vedlejší stavba – bývalá prádelna. Tento objekt je neudržovaný, bez rozvodu elektřiny. Na tuto stavbu navazuje dřevěná kůlna v nevyhovujícím technickém stavu.

Dle podkladů poskytnutých MČ Brno-Černovice při zařazení domu do prodeje v roce 2016 činily nutné náklady na opravy domu 10 440 000,- Kč, roční nájemné činilo 125 832,- Kč.

V domě je celkem 5 bytů,

z toho 4 byty 1+1 (1. byt - 1 nájemce, nar. █████; 2. byt - 1 nájemce, nar. █████; 3. byt - 1 nájemce, nar. █████; 4. byt - 1 nájemce, nar. █████)  
1 byt 2+1 (1 nájemce, nar. █████)

Nájemné z bytů za r. 2016 činilo 135 324,- Kč.

Dne 15.11.2016 vypracoval Ing. Jan Zámečník znalecký posudek č. 2835 - 86/2016.

**Cena obvyklá výše uvedených nemovitých věcí činí 5 600 000,- Kč.**

Cena za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy činí 28 357,- Kč.

8/2

**Komise bydlení RMB projednala na svém jednání dne 18.1.2017.**

Hlasování: 2-pro, 0 -proti, 4-se zdrželi/z 11 členů. Usnesení nebylo přijato.

Ing. Karasová	Ing. Březa	Ing. Drápalová	JUDr. Dumbrovská	Bc. Freund	JUDr. Gregorová	Ing. Pospíšil	Mgr. Štáštka	Mgr. Štefan	Ing. Doležal	Bc. Milota
pro	zdržel se	pro	omluvena	nepřítom.	zdržela se	zdržel se	nepřítom.	omluven	omluven	zdržel se

**Majetková komise RMB projednala na svém jednání dne 23.1.2017.**

Hlasování: 7-pro, 0-proti, 2-se zdrželi/z 11 členů. Komise doporučila.

Ing. Liptáková	p. Janiček	Ing. Drápalová	PhDr. Hofmannová	Ing. Pospíšil	JUDr. Kerndl	p. Říha	p. Šafařík	Ing. Zuziak	Mgr. Leder	Ing. Malec
pro	omluven	pro	pro	zdržel se	omluven	zdržel se	pro	pro	pro	pro

**Rada města Brna projednala na své schůzi dne 14.2.2017.**

Hlasování: 8 pro - 0 proti - 0 se zdrželo/z 11 členů. RMB doporučila ke schválení.

Ing. Vokřál	Mgr. Hladík	R. Miráček	Bc. Hollan	Mgr. Ander	Ing. Kacer	M. Janiček	Bc. Kolářný	JUDr. Rusňáková	Ing. Staněk	Mgr. Suchý
pro	pro	—	nepř.	pro	pro	pro	pro	pro	nepř.	pro

## Rekapitulace cen:

Obec: Brno  
Okres: Brno-město  
Kat. území: Černovice

ulice: Charbulova 27  
č.p. 215

<b>Cena zjištěná</b>	
Cena zjištěná dle cenového předpisu (dům s pozemkem)	<b>5 078 440,00 Kč</b>
<b>Cena obvyklá</b>	
Bytový dům s pozemkem	<b>5 600 000,00 Kč</b>
z toho cena pozemku	<b>4 098 500,00 Kč</b>

## Přehled podlahových ploch bytů

Název	Započitatelná podlah. plocha [m <sup>2</sup> ]	Celková podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]
Byt č. 1, 2+1, 1. NP	56,14	59,39
Byt č. 2, 1+1, 1. NP	31,90	31,90
Byt č. 3, 1+1, 2. NP	33,00	34,29
Byt č. 4, 1+1, 2. NP	34,00	35,50
Byt č. 5, 1+1, 2. NP	35,30	36,40
<b>Byty celkem</b>	<b>190,34</b>	<b>197,48</b>

V Brně dne 15.11.2016



otisk znalecké pečeti



Ing. Jan Zámečník



Úřad pro Jihomoravský kraj,  
pracoviště Brno-město

Okres  
Brno-město

Obec  
Brno

Podpis  
Číslo  
Razítko

Mapový list č.  
BRNO 8-0/34

Měřítka platná pro rám 198 x 277 mm  
1:1000

# KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY

16 12:55:02

Vyhotovil  
Dne  
Vyhotoveno dálkovým přístupem 10.05.2016 13:21:07

112

vstup do obytné části v prvním NP a ke schodišti na pavlač ve druhém nadzemním podlaží. V podzemním podlaží je umístěn sklepní prostor přístupný poklopem v podlaze verandy. V prvním NP jsou umístěny dva byty: byt 2+1 v uliční části domu, přístupný z průběžné chodby a z verandy a byt 1+1 umístěný ve dvorním křídle a přístupný z prosklené verandy. Ve druhém NP jsou tři byty: 2x byt 1+1 umístěný v uliční části domu a byt 1+1 ve dvorním křídle domu. Pro dva byty ve druhém NP je společný WC na pavlači.

Základy jsou bez izolací proti zemní vlhkosti. Obvodové konstrukce vyzdívané tl 50cm. Stropní konstrukce dřevěná trámová s podbitím. Konstrukce střechy dřevěná sedlová, a pultová. Krytina pálená tašková. Klempířské konstrukce úplně z pozinkovaného plechu. Fasádní omítka vápenná hladká, podezdívka s keramickým obkladem. Schody betonové otevřené do pavlače. Podlahy betonové s PVC a dlažbou. Vnitřní omítky vápenné hladké původní. Dveře dřevěné, plné a prosklené. Okna původní dřevěná dvojitá fyzicky opotřebovaná. Vnitřní obklady částečně ve sprchových koutech. Vnitřní rozvody studené a teplé vody, plynu, elektro 230V a kanalizace. Ohřev vody bojlerem. Vnitřní vybavení – umyvadla a sprchové kouty, WC splachovací. Ostatní vybavení – chybí. V bytovém domě byla provedena revize rozvodů elektro a rozvodu plynu, průběžně prováděna základní údržba. Zařazení oceňovaného domu:

Ke dni ocenění byl bytový dům pronajat. Ocení se kombinací nákladovým a výnosovým způsobem.

### Fotodokumentace:

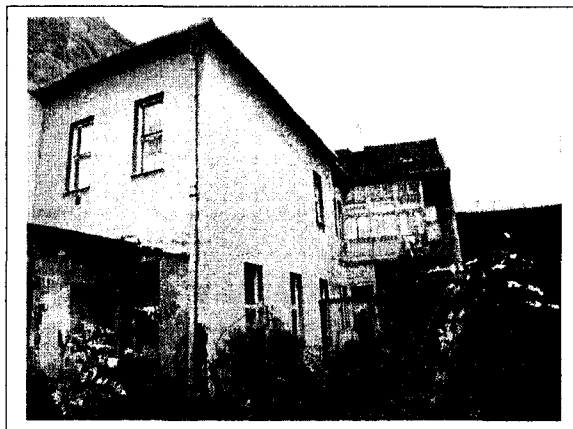
Uliční pohledy:



Uliční pohledy:



Dvorní pohled:



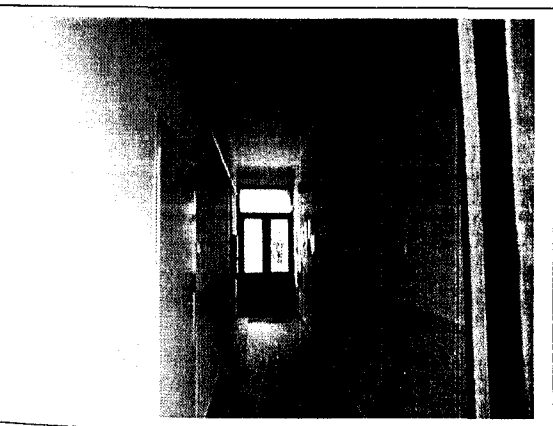
Vedlejší stavba:



Dřevěná kůlna:



Průběžná chodba:



Půdní prostor:



4/2