



MMB201700000658

48

Rada města Brna

ZM7/ 2426

Z7/28. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané od 16.5.2017

Název:

Postup města při prodeji domu s půdní vestavbou, nástavbou či přístavbou a při prodeji jednotek vybudovaných či opravených vlastním nákladem nájemce

Obsah:

- Důvodová zpráva (str. 2-3)
- Návrh postupu města při prodeji domu s půdní vestavbou, nástavbou či přístavbou a při prodeji jednotek vybudovaných či opravených vlastním nákladem nájemce (str. 4)
- Postup města při prodeji bytového fondu schválený ZMB č. Z7/16 (str. 5-6)

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města Brna

schvaluje

Postup města při prodeji domu s půdní vestavbou, nástavbou či přístavbou a při prodeji jednotek vybudovaných či opravených vlastním nákladem nájemce, který tvoří přílohu č.....těchto usnesení

Stanoviska dotčených orgánů:

- Rada města Brna projednala na schůzi č. R7/114 konané dne 2.5.2017 a doporučila ke schválení.

Zpracoval:

Předkládá:

Bytový odbor MMB

Rada města Brna

Kabala

[Signature]

1/6

Důvodová zpráva

Zastupitelstvo města Brna na svém Z7/16. zasedání dne 15.3.2016 schválilo Postup města při prodeji bytového fondu. Dle tohoto postupu je prodej domů i jednotek uskutečňován za cenu obvyklou stanovenou znaleckým posudkem, případná odchylka musí být dle zák. o obcích odůvodněna. Postup je součástí materiálu.

V uvedeném Postupu není upraven prodej domu s půdní vestavbou, nástavbou či přístavbou vybudovanou vlastním nákladem nájemce ani prodej takto vybudovaných jednotek z úrovně MČ. MČ se obrátily na město se žádostí o sdělení, jak mají postupovat, zda je možno kupní cenu jednotky vybudované či opravené vlastním nákladem nájemce snížit o pohledávku nájemce, který si ještě neumořil všechny náklady nutné k vybudování jednotky, případně zda je nutné žádat v každém jednotlivém případě ZMB o snížení ceny obvyklé o pohledávku nájemce.

BO MMB proto předkládá návrh obecného postupu, kdy v případě jeho schválení ZMB by již ZMČ nemuselo žádat o schválení konkrétního případu a při prodeji jednotky by bylo oprávněno započítat pohledávku nájemce na úhradu neumořené části nákladů na vybudování či opravu jednotky ke dni uzavření kupní smlouvy proti pohledávce města na zaplacení kupní ceny před podpisem kupní smlouvy ze strany MČ. Chtěla-li by MČ postupovat v konkrétním případě jinak (např. dle odlišně uzavřené nájemní smlouvy s budoucím závazkem k prodeji), muselo by v souladu se Statutem města Brna ZMČ požádat ZMB o předchozí souhlas s prodejem jednotky za cenu nižší než obvyklou.

Současně je navrhováno, aby při prodeji domu jako celku z úrovně města se město s nájemcem vypořádalo, tj. uhradilo nájemci neumořenou část nákladů na vybudování stavby vyčíslenou ke dni přijetí nabídky kupující právníckou osobou, a to na základě dohody o vypořádání a změně nájemní smlouvy uzavřené mezi městem Brnem, MČ a nájemcem. Vypořádání by bylo hrazeno z Fondu bytové výstavby. Na základě dodatku k nájemní smlouvě uzavřené s nájemcem a MČ by nájemce po vypořádání již hradil MČ nájemné dle uzavřené nájemní smlouvy. Nájemné za období od data, k němuž je vypořádání vyčísleno, do uzavření nové nájemní smlouvy, by nájemce musel před vypořádáním uhradit MČ. Tento princip byl ZMB již schválen při prodeji domů, kterým po zrušení Pravidel prodeje domů, bytů a nebytových prostor byla změněna nabídka ke koupi.

Komise bydlení projednala dne 5.4.2017

Hlasování : 9-pro, 0-proti, 0-se zdržel/z 11 členů

Usnesení bylo přijato

Ing. Karasová	Ing. Březa	Ing. Drápalová	JUDr. Dumbrovská	Bc. Freund	JUDr. Gregorová	Ing. Pospíšil	Mgr. Šrámka	Mgr. Štefan	Ing. Doležal	Bc. Milota
pro	pro	pro	pro	pro	omluvena	pro	nepřítomen	pro	pro	pro

Komise majetková projednala dne 10.4.2017

Hlasování: 8 - pro, 0 - proti, 0 - se zdržel /11 členů

Usnesení bylo přijato.

Ing. Liptáková	p. Janíček	Ing. Drápalová	PhDr. Hofmannová	Ing. Pospíšil	JUDr. Kerndl	p. Říha	p. Šafařík	Ing. Zuziak	Mgr. Leder	Ing. Malec
pro	pro	pro	omluvena	pro	omluven	pro	pro	pro	omluven	pro

Rada města Brna projednala dne 2.5.2017

Schváleno jednomyslně 10 členy.

Ing. Vokřál	Mgr. Hladík	R. Mrázek	Bc. Hollan	Mgr. Ander	Ing. Kacer	M. Janíček	Bc. Koláčný	JUDr. Rusňáková	Ing. Staněk	Mgr. Suchý
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	nepřítomen	pro

Postup města při prodeji domu s půdní vestavbou, nástavbou či přístavbou a při prodeji jednotek vybudovaných či opravených vlastním nákladem nájemce

Postup města při prodeji domu s bytem či nebytovým prostorem vybudovaným vlastním nákladem nájemce jako půdní vestavba, nástavba nebo přístavba domu

- Na základě znaleckého posudku bude stanovena cena obvyklá domu včetně půdní vestavby, nástavby či přístavby. Město se s nájemcem při uzavření kupní smlouvy s kupující právnickou osobou vypořádá, tj. uhradí nájemci neumořenou část nákladů na vybudování stavby vyčíslenou ke dni přijetí nabídky kupujícím, a to na základě dohody o vypořádání a změně nájemní smlouvy uzavřené mezi městem Brnem, MČ a nájemcem.
- Nájemce před podpisem dodatku k nájemní smlouvě o nájmu bytu a dohody o vypořádání vydá pronajímateli bezdůvodné obohacení za užívání vybudovaného bytu ve výši nájemného započítávaného měsíčně proti pohledávce nájemce na úhradu nákladů na výstavbu tohoto bytu za období od přijetí nabídky kupujícím do posledního dne kalendářního měsíce, v němž je uzavřen dodatek k nájemní smlouvě o nájmu bytu.

Postup MČ při prodeji jednotky vybudované vlastním nákladem nájemce jako půdní vestavba, nástavba nebo přístavba domu a při prodeji jednotky opravené vlastním nákladem nájemce, kdy byly uznány pronajímatelem náklady na výstavbu či opravu jednotky a jsou umořovány formou neplacení nájemného

- Na základě znaleckého posudku bude stanovena cena obvyklá jednotky
- MČ se s nájemcem při uzavření kupní smlouvy vypořádá formou započtení pohledávky nájemce na úhradu neumořené části nákladů na vybudování jednotky ke dni uzavření kupní smlouvy proti pohledávce města na zaplacení kupní ceny před podpisem kupní smlouvy ze strany MČ.

Postup MČ při prodeji jednotky opravené vlastním nákladem nájemce, požádá-li nájemce o zohlednění nákladů vynaložených s písemným souhlasem pronajímatele na opravu jednotky, v případě, kdy nedošlo k uznání nákladů na opravu a jejich umořování formou neplacení nájemného

- Na základě znaleckého posudku bude stanovena obvyklá cena jednotky
- Nájemce předloží MČ písemný souhlas pronajímatele k opravě jednotky, doklady o výši finančních prostředků vynaložených na opravu jednotky a vyčíslení případných dalších nákladů vynaložených na opravu jednotky, k nimž nemá doklady, ale požaduje jejich úhradu
- MČ nechá na náklady nájemce od téhož znalce, který zpracoval znalecký posudek o ocenění jednotky, zpracovat ZP o zjištění nezbytných nákladů na provedenou opravu jednotky v cenové úrovni k datu provedení opravy, upravených o míru opotřebení provedených oprav k datu zpracování ZP
- MČ se s nájemcem při uzavření kupní smlouvy vypořádá formou započtení pohledávky nájemce na úhradu nákladů vynaložených na opravu jednotky ve výši stanovené znaleckým posudkem proti pohledávce města na zaplacení kupní ceny před podpisem kupní smlouvy ze strany MČ.

Postup města při prodeji bytového fondu

A) Postup při prodeji domů, v nichž nejsou na základě prohlášení vlastníka vymezeny jednotky

1. Dům bude po schválení záměru prodeje ZMB a jeho zveřejnění nabízen ke koupi jako celek z úrovně města do vlastnictví právnické osoby založené výlučně nájemci bytů a nebytových prostor v domě či do spoluvlastnictví nájemců, bude-li jich méně než 3. Lhůta pro založení právnické osoby a přijetí nabídky činí 6 měsíců od doručení nabídky posledního nájemci, v případě nepřevzetí doporučené zásilky od zveřejnění nabídky v domě.
2. Projeví-li o koupi domu zájem méně než 70% nájemců v domě, rozhodne ZMB s přihlédnutím ke stanovisku Zastupitelstva MČ, již je dům svěřen, zda
 - a) bude dům vyklizen způsobem, že nájemcům budou nabídnuty k pronájmu jiné byty podle bytové potřeby nájemce a příslušníků domácnosti, za něž nájemce platí pronajímateli úhradu za služby spojené s nájmem bytu, a následně bude dům prodán vyklizený v nabídkovém řízení. Nepřijmou-li nájemci 3 nabídnuté náhradní byty odpovídající jejich bytovým potřebám a pro město nebude především z hlediska technického stavu domu žádoucí, aby si dům ponechalo ve vlastnictví, může ZMB rozhodnout o prodeji domu jiným způsobem, přičemž bude individuálně přistupovat k sociálně znevýhodněným skupinám, seniorům a handicapovaným osobám;
 - b) budou v domě vymezeny prohlášením vlastníka jednotky a tyto budou nabízeny k prodeji jejich nájemcům z úrovně MČ; dále bude postupováno dle bodu B)
 - c) ponechá dům ve vlastnictví města

B) Postup při prodeji domů s vymezenými jednotkami

1. Na základě návrhu ZMČ schválí ZMB záměr prodeje jednotek, přičemž s přihlédnutím k návrhu ZMČ rozhodne, zda schválí i záměr prodeje nebytových jednotek či je ponechá ve vlastnictví obce.
2. Po zveřejnění záměru prodeje bude prodej realizovat MČ. Dle zák. č. 89/2012 Sb., obč. zák. má nájemce bytu předkupní právo k bytu po dobu 6 měsíců od účinnosti nabídky, stejně tak nájemce nebytového prostoru, který byl pronajatý v souvislosti s bytem v tomtéž domě.
3. Nepřijme-li nájemce nabídku ke koupi jednotky, bude mu MČ nabídnut k pronájmu jiný byt podle bytové potřeby nájemce a příslušníků domácnosti, za něž nájemce platí pronajímateli úhradu za služby spojené s nájmem bytu, a následně bude volná jednotka prodána v nabídkovém řízení.
4. Nepřijme-li nájemce 3 nabídnuté náhradní byty odpovídající jeho bytovým potřebám, může ZMB rozhodnout o prodeji vymezené jednotky jiným způsobem, přičemž bude individuálně přistupovat k sociálně znevýhodněným skupinám, seniorům a handicapovaným osobám, případně o ponechání bytu ve vlastnictví města

Kupující – za nájemce bytu, kterým bude učiněna nabídka ke koupi domu či jednotky, se pro účely tohoto postupu považují pouze nájemci bytů a nebytových prostor, vyjma nájemců garáží, s písemnou nájemní smlouvou, kteří nedluží městu za nájem bytu či NP či za služby spojené s nájmem. Za nájemce je rovněž považován nájemce půdních prostor a osoba opravující se souhlasem pronajímatele byt vlastním nákladem

Kupní cena – prodej domu i jednotek se uskuteční za cenu obvyklou stanovenou znaleckým posudkem, případná odchylka musí být dle zák. o obcích odůvodněna. Kupní cena bude splatná před podpisem kupní smlouvy ze strany města Brna.

Při prodeji po jednotkách za cenu nižší než obvyklou či s jinou splatností kupní ceny než před podpisem kupní smlouvy je MČ povinna si dle Statutu města Brna vyžádat předchozí souhlas Zastupitelstva města Brna.