



Z7/29. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané od 20. června 2017

Název:

Záměr prodeje rodinného domu Hroznová 39 včetně pozemků

Obsah:

- Důvodová zpráva (str. 2-4)
- Prohlášení nájemců domu Hroznová 39 (str. 5)
- Snímek katastrální mapy (str. 6)
- ZP č. 785-47/16 včetně rekapitulace cen nemovitých věcí (zaslán elektronicky)

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města Brna

vyjímá rodinný dům Hroznová 39 ze „Seznamu rodinných a bytových domů, které budou připravovány k prodeji“, schváleného na Z7/16. zasedání Zastupitelstva města Brna konaném dne 15.3.2016.

Stanoviska dotčených orgánů:

- Rada města Brna projednala na schůzi č. R7/119 konané dne 6.6.2017 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 i rodinný dům Hroznová 39.

Jedná se o bytový dům zděný, samostatně stojící, s jedním podzemním a dvěma nadzemními podlažími, s plochou střechou, bez výtahu. Dům je postaven na prudkém svahu, do kterého je 1. PP a částečně i 1. NP zařízeno. Kolem domu ze všech stran se nachází velká oplocená zahrada. Vila byla postavena v roce 1932 podle návrhu Heinricha Bluma pro židovskou rodinu Wittalových. Tento dům je nemovitou památkou. Topení v bytech je centrální s kotlem na plyn ve sklepě. Ohřev vody obstarává zásobníkový elektrický ohřívač. Konstrukce a většina vybavení bytů je původní. Zdivo v zimě v rozích promrzá, vzniká plíseň. V roce 2014 byla realizována oprava kotelny v částce 460 883,- Kč.

Dle podkladů poskytnutých MČ Brno-střed při zařazení domu do prodeje v roce 2016 činily nutné náklady na opravy domu 18 000 000,- Kč, roční nájemné činilo 293 871,- Kč.

V domě se nachází 4 byty,

z toho 2 byty o velikosti 2+1 (1. byt – 1 nájemce, nar. █████; 2. byt – manželé nar. █████, █████ + 2 zletilé děti)

1 byt o velikosti 3+1 (1 nájemce, nar. █████ + 2 dospělé osoby + jejich 2 zletilé děti)

1 byt o velikosti 4+1 (v současné době volný),

dále se v domě nachází 2 NP – garáže (jedna garáž v současné době volná).

Dne 7.12.2016 vypracoval Ing. Ivo Liškutín znalecký posudek č. 785-47/16.

Dle znalce by nájemné v případě plné obsazenosti činilo - u bytů 496 080,- Kč

- u NP 17 208,- Kč

Cena obvyklá výše uvedených nemovitých věcí činí 31 000 000,- Kč.

Cena za 1 m² podlahové plochy včetně pozemků p.č. 488, p.č. 489 činí 58 241,- Kč.

Cena obvyklá pozemku p.č. 488 – zahrada o výměře 2 301 m² činí 11 907 000,- Kč.

Cena za 1 m² podlahové plochy včetně pozemku pouze zastavěného činí 35 871,- Kč.

- Komise bydlení RMB projednala na svém jednání dne 18.1.2017 návrh na schválení záměru prodeje dle Postupu města při prodeji bytového fondu**

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

- **Komise majetková RMB projednala na svém jednání dne 23.1.2017 návrh na schválení záměru prodeje dle Postupu města při prodeji bytového fondu**
Hlasování: 4 - pro, 0 - proti, 5 - se zdrželo /z 11 členů. Usnesení nebylo přijato.

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

Rada města Brna č. R7/102 konaná dne 14.2.2017 doporučila Zastupitelstvu města Brna vyjmout rodinný dům Hroznová 39 ze „Seznamu rodinných a bytových domů, které budou připravovány k prodeji“ schváleného na Z7/16. zasedání ZMB konaném dne 15.3.2016 a uložila vedoucímu Bytového odboru MMB prověřit možnosti využití, případně prodeje nemovitosti.

Za účasti vedoucího Úseku školství a prorodinné politiky JUDr. Rozkydala a zástupců Bytového odboru MMB bylo dne 1.3.2017 uskutečněno jednání s nájemci domu Hroznová 39. Z jednání vyplynulo, že nájemci domu mají zájem o koupi nemovitých věcí a za tímto účelem již založili Bytové družstvo Hroznová 39, Brno. Dále předložili potvrzení Oberbank AG, pobočka Brno ze dne 7.3.2017 o tom, že banka aktuálně jedná s BD Hroznová 39, Brno a předpokládá poskytnutí úvěru do max. výše 35 000 000,-Kč.

Dne 5.5.2017 všichni nájemci předali městu svá shodná prohlášení, že mají vážný zájem o koupi domu do vlastnictví založeného bytového družstva, případně přímo bytů do vlastnictví nájemců či do podílového spoluvlastnictví a zavazují se splnit podmínky stanovené městem. Jedno prohlášení je součástí materiálu.

Následně BO MMB předložil RMB na 115. schůzi dne 9.5.2017 variantní návrh usnesení:

Var. I) trvat na původním usnesení a doporučit ZMB vyjmutí domu Hroznová 39 ze Seznamu domů, které budou připravovány k prodeji

Var. II) doporučit ZMB schválení záměru prodeje pozemku s bytovým domem do spoluvlastnictví + zákaz zcizení po dobu 10 let bez souhlasu prodávajícího

var. III) rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám prohlášením vlastníka a následný prodej jednotek se sjednáním zákazu zcizení

RMB dne 9.5.2017 materiál z jednání stáhla.

Následně byl RMB konané dne 6.6.2017 předložen návrh usnesení ve třech variantách:

Var. I) trvat na původním usnesení a doporučit ZMB **vyjmutí domu Hroznová 39 ze Seznamu domů, které budou připravovány k prodeji** a jeho ponechání v majetku města

Var. II) trvat na původním usnesení a doporučit ZMB **vyjmutí domu Hroznová 39 ze Seznamu domů, které budou připravovány k prodeji** a dále uložit vedoucímu BO MMB zajistit stanovisko ZMČ Brno-střed k vyklizení domu a jeho **prodeji v nabídkovém řízení**.

Jednalo by se o odchylku od Postupu města při prodeji schváleného ZMB.

BO MMB upozornil na to, že bez souhlasu nájemců by bylo obtížné dosáhnout vyklizení domu. Dle obč. zák. lze nájemci vypovědět nájem na dobu neurčitou tehdy, jestliže nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu nebo má-li být byt vyklizen z důvodu veřejného zájmu a nebude možno jej užívat.

Var.III) doporučit ZMB schválení záměru prodeje pozemku s bytovým domem do **spoluvlastnictví + zákaz zcizení po dobu 10 let** bez souhlasu prodávajícího.

V tomto případě by kupujícími byli přímo nájemci jako spoluvlastníci (min. 70%), kdy výši spoluvlastnického podílu by si určili dohodou. Jednotlivé spoluvlastníky by město zavázalo, že bez jeho souhlasu nepřevědou svůj spoluvlastnický podíl na jiného po dobu 10 let a toto právo by bylo v KN zapsáno jako věcné právo.

Výhoda: nemohlo by dojít k obohacení vlastníků následným ziskovým prodejem

Nevýhoda:

- odchylka dle Postupu při prodeji schváleného ZMB
- méně vhodná forma vlastnictví, kdy spoluvlastník nevlastní jím užívaný byt, ale v určitém podílu všechny byty a NP v domě (se souhlasem města by ovšem mohli spoluvlastníci zrušit a vypořádat spoluvlastnictví a vymezit v domě jednotky)
- je otázkou, zda by banky spoluvlastníkům poskytly úvěr na zaplacení kupní ceny. Pro starší občany pravděpodobně nedosažitelné, neboť v případě spoluvlastníků by byly zkoumány příjmy jednotlivých osob

Hlasování RMB:

Pro variantu III. - doporučit ZMB schválení záměru prodeje pozemku s bytovým domem do **spoluvlastnictví + zákaz zcizení po dobu 10 let** bez souhlasu prodávajícího.

hlasovali 3 členové, nikdo nebyl proti, 7 členů se zdrželo hlasování – usnesení nebylo přijato.

Ing. Vokřál	Mgr. Hladík	R.Mrázek	Bc. Hollan	Mgr. Ander	Ing. Kacer	M. Janíček	Bc. Kolářný	JUDr. Rusňáková	Ing. Staněk	Mgr. Suchý
zdržel se	pro	zdržel se	zdržel se	pro	zdržel se	zdržel se	zdržel se	—	zdržel se	pro

Pro variantu I. - trvat na původním usnesení a doporučit ZMB **vyjmutí domu Hroznová 39 ze Seznamu domů, které budou připravovány k prodeji** a jeho ponechání v majetku města

hlasovali 3 členové, nikdo nebyl proti, 7 členů se zdrželo hlasování – usnesení nebylo přijato.

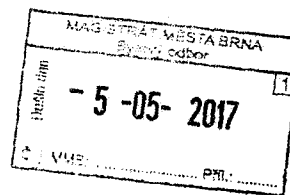
Ing. Vokřál	Mgr. Hladík	R.Mrázek	Bc. Hollan	Mgr. Ander	Ing. Kacer	M. Janíček	Bc. Kolářný	JUDr. Rusňáková	Ing. Staněk	Mgr. Suchý
zdržel se	pro	zdržel se	zdržel se	pro	zdržel se	zdržel se	zdržel se	—	zdržel se	pro

Pro pozměněnou variantu II. - trvat na původním usnesení a doporučit ZMB **vyjmutí domu Hroznová 39 ze Seznamu domů, které budou připravovány k prodeji** a dále uložit vedoucímu BO MMB zajistit stanovisko ZMČ Brno-střed k odsvěření domu a jeho **prodeji v nabídkovém řízení.**

hlasovalo 6 členů, nikdo nebyl proti, 4 členové se zdrželi hlasování.

Ing. Vokřál	Mgr. Hladík	R.Mrázek	Bc. Hollan	Mgr. Ander	Ing. Kacer	M. Janíček	Bc. Kolářný	JUDr. Rusňáková	Ing. Staněk	Mgr. Suchý
pro	zdržel se	pro	zdržel se	zdržel se	pro	pro	pro	—	pro	zdržel se

PROHLÁŠENÍ



My, níže podepsaní

manželé

██████████ narozen ██████████, bytem Hroznová 93/39, Brno 603 00
██████████, narozena ██████████, bytem Hroznová 93/39, Brno 603 00

jakožto společní nájemci bytu č.3, v domě Hroznová 93/39, Brno ve vlastnictví statutárního města Brna

prohlašujeme, že máme vážný zájem získat do vlastnictví (SJM) byt č. 3, kterého jsme nájemci již od roku 1986, tedy máme vážný zájem na odkoupení nemovitostí:

pozemku parc.č. 489, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Pisárky, č.p. 93, rodinný dům na pozemku parc.č. 489 k.ú. Pisárky, nacházející se na adrese Hroznová 93/39, Brno 603 00 a pozemku parc.č. 488, zahrada, k.ú. Pisárky, vše zapsané u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město, LV č.10001,

buď prostřednictvím právnické osoby za tím účelem založené (Bytové družstvo Hroznová 39, Brno), anebo koupí přímo do podílového spoluvlastnictví všech nájemců bytů v domě, či koupí konkrétní vymezené jednotky do našeho vlastnictví. Pro případ převodu vlastnictví přímo nájemcům, nikoli bytovému družstvu, prohlašujeme současně, že máme zájem získat i spoluvlastnictví k bytu č.4, který je aktuálně volný, neobsazený nájemcem.

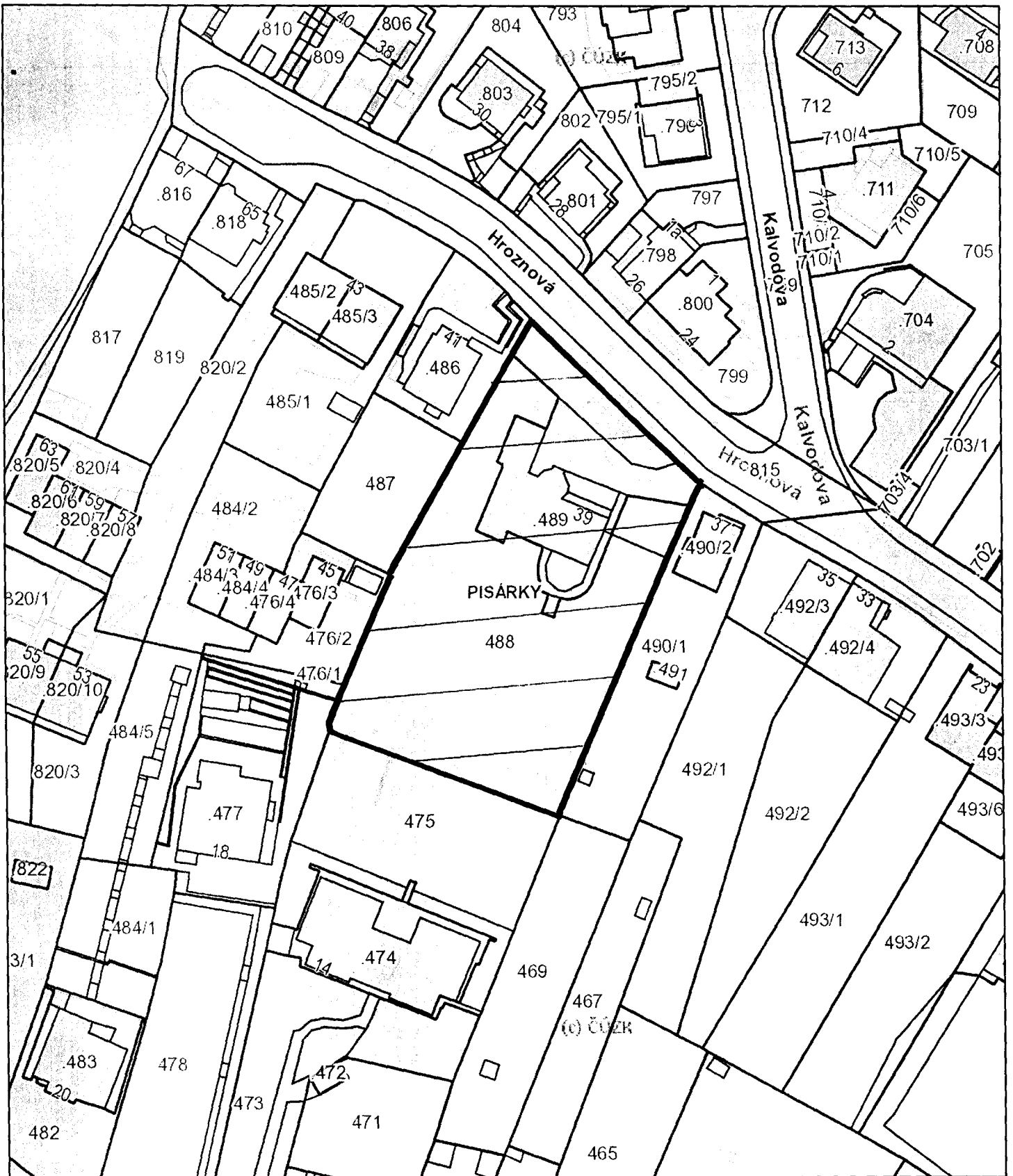
V případě, že ze strany vlastníka, statutárního města Brna, Dominikánské náměstí 196/1, Brno 602 00 bude rozhodnuto o prodeji nemovitostí: pozemku parc.č. 489, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Pisárky, č.p. 93, rodinný dům na pozemku parc.č. 489 k.ú. Pisárky, nacházející se na adrese Hroznová 93/39, Brno 603 00 a pozemku parc.č.488, zahrada, k.ú. Pisárky, vše zapsané u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město, LV č.10001, nájemníkům domu Hroznová 93/39, Brno, a to jakýmkoli způsobem,

zavazujeme se splnit podmínky prodeje stanovené vlastníkem, statutárním městem Brnem a učinit vše proto, aby se prodej nemovitostí výše citovaných mohl uskutečnit a uskutečnil.

Financování našeho podílu na kupní ceně nemovitostí máme zajištěno částečně v rámci širší rodiny a částečně bankovním úvěrem.

V Brně, dne 4.5.2017

.....



0 5 10 20 Metrů