



ZM7/ 3108

Z7/33. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 7.11.2017

Název:

Záměr prodeje bytového domu Bratří Čapků 7 včetně pozemků

Obsah:

- Důvodová zpráva (str. 2-5)
- Žádost Mgr. Kateřiny Reucci ze dne 28.8.2017 (str. 6-7)
- Snímek katastrální mapy (str. 8)
- Znalecký posudek č. 5745-061-2017 (zaslán elektronicky)

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města Brna

s c h v a l u j e

1) záměr prodeje pozemků:

- p.č. 568 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 202 m² se stavbou č.p. 381, způsob využití bydlení,
 - p.č. 569/1 zahrada o výměře 395 m²,
- vše v k.ú. Veverčí, město Brno, městská část Brno – střed, za cenu obvyklou ve výši **14 650 800,- Kč** dle „Postupu města při prodeji bytového fondu“, a dále pozemku:
- p.č. 569/2 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 20 m², k.ú. Veverčí, město Brno, městská část Brno – střed, za cenu obvyklou ve výši **129 200,- Kč**,

2) výjimku z „Postupu města při prodeji bytového fondu“, schváleného ZMB č. Z7/16 dne 15.3.2016 tak, že koupě uvedených nemovitých věcí se může zúčastnit i nájemce garáže v domě.

Stanoviska dotčených orgánů:

- Rada města Brna projednala na schůzi č. R7/136 konané dne 10.10.2017 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, v němž se nachází i bytový dům Bratří Čapků 7.

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

Jedná se o netyповý bytový dvojdům, který je v terénu postavený jako krajní řadový. Dům je bez výtahu. Má tři nadzemní podlaží a částečně obytné podkroví pod sedlovou střechou. Dům pochází z r. 1929. Druhá polovina domu je jiného vlastníka. Domy nejsou žádným způsobem propojeny. Během životnosti stavby byla prováděna pouze běžná údržba bez výrazné modernizace či rekonstrukce. V současné době je převážná část konstrukčních prvků před hranicí své životnosti. Na fasádě jsou patrné drobné praskliny a trhliny statického charakteru. Stavebně technický stav domu odpovídá stáří, účelu a způsobu využití a minimální údržbě. Topení v bytech je lokální – kotle či WAW. Nádoby na komunální odpad stojí v předzahrádce domu.

Dle podkladů MČ Brno-střed poskytnutých při zařazení domu do prodeje v roce 2016 činily nutné náklady na opravy domu 12 000 000,- Kč, roční nájemné činilo 332 479,- Kč.

Za prodáváním pozemkem p.č. 569/1 zahrada se nachází pozemky p.č. 567/1 ostatní plocha, p.č. 567/2 zastavěná plocha a nádvoří, p.č. 567/4 ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví statutárního města Brna a nejsou součástí prodeje, neboť nenáleží k domu. Na tyto pozemky je zajištěn přístup přes pozemek p.č. 563/1, který je ve vlastnictví fyzických osob. V KN bylo v r. 2000 zapsáno věcné břemeno jízdy a chůze přes pozemek p.č. 563/1 k pozemkům p.č. 567/1, 567/2, 567/4 v k.ú. Veveří.

V domě se nachází 4 byty.

Z toho 2 byty o velikosti 3+1	1. byt - 1 nájemce, nar. 1948, + 1 dospělá osoba, nar. 1926, 2. byt – 2 nájemci – manželé, nar.1980, 1977, + 3 děti, nar. 2005, 2008, 2010
1 byt o velikosti 2+1	Byt je volný od r. 2014 pro špatný technický stav – nutné rozsáhlé opravy v bytě a oprava střechy, neboť se jedná o podkrovní byt.
1 byt o velikosti 1+1	Byt je volný od r. 2014 a je v neobyvatelném stavu. Vlivem nefunkční izolace proti zemní vlhkosti je stěna v pokoji provlhlá, zasažená plísní, plovoucí podlaha je zvlhčená. Vnitřní příčky nejsou dozděny až do stropu.

V domě se dále nachází 1 dvojgaráž, z toho 1 garáž je pronajatá a 1 volná, neboť technicky je možný vjezd pouze jednoho vozidla do garáže.

Na pozemku p.č. 569/2 se dále nachází stavba jiného vlastníka – garáž.

Nájemné z bytů činilo 302 377,- Kč.

Nájemné z garáže činilo 26 946,- Kč.

Dne 30.12.2016 vypracoval Ing. Tomáš Volek ZP č. 1898-113/16 o ceně obvyklé a vyčíslení služebnosti.

Cena obvyklá nemovitých věcí dle výše uvedeného ZP – pozemků p.č. 568 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 381, a p.č. 569/1 zahrada činila 12 000 000,- Kč.

Cena za 1 m² podlahové plochy činila 28 712,- Kč.

Cena obvyklá pozemku pod garáží p.č. 569/2 – zastavěná plocha a nádvoří činila 129 200,- Kč.

2/8

Pozemek p.č. 569/2 v k.ú. Veverí, na kterém je postavena stavba – garáž cizího vlastníka, bude přednostně nabídnutý ke koupi vlastníku garáže. Ve ZP bylo toto právo oceněno znalcem jednotkovou sazbou 810,- Kč/m². Vzhledem k tomu, že nebyl geometrickým plánem vymezený rozsah služebnosti přístupu ke garáži stojící na pozemku p.č. 569/2 přes pozemek p.č. 569/1 v k.ú. Veverí, MO MMB toto právo ocenil paušální částkou ve výši 10 000,- Kč.

V případě, že vlastník garáže nabídku ke koupi pozemku přijme, uhradí částku ve výši 10 000,- Kč za zřízení služebnosti přístupu na pozemek p.č. 569/2 přes pozemek p.č. 569/1 v k.ú. Veverí.

Komisi bydlení RMB byl dne 17.5.2017 předložen záměr prodeje nemovitých věcí za cenu obvyklou ve výši 12 000 000,- Kč. Komise materiál stáhla z jednání z důvodu zpochybnění výše kupní ceny (nízká kupní cena) a doporučila vyžádat si stanovisko MO MMB. V Komisi majetkové RMB konané dne 22.5.2017 byl materiál také odložen z projednání.

Majetkový odbor MMB byl požádán o přezkoumání ZP týkajících se prodeje bytových domů Merhautova 170 a bratří Čapků 7.

Dne 7.8.2017 byl společností ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o., vyhotoven nový znalecký posudek č. ZU 4832-117/2017.

Cena obvyklá bytového domu včetně pozemků činí dle tohoto ZP 14 650 800,- Kč.

Cena za 1 m² podlahové plochy činí 35 364,- Kč.

Cena obvyklá pozemku p.č. 569/2 v k.ú. Veverí, na kterém je postavena stavba – garáž cizího vlastníka, zůstává ve stejné výši 129 200,- Kč včetně částky 10 000,- Kč za zřízení služebnosti v případě přijetí nabídky ke koupi pozemku vlastníkem garáže postavené na tomto pozemku.

Dne 28.8.2017 se na město obrátila Mgr. Kateřina Reucci, bytem bratří Čapků 12, se žádostí, aby jí bylo umožněno zúčastnit se koupě, neboť garáž ve vlastnictví města má pronajatu již 20 let a předtím ji měli v nájmu její rodiče a prarodiče. Komisi bydlení RMB konané dne 6.9.2017 a Komisi majetkové RMB konané dne 11.9.2017 byl předložen návrh na doplnění usnesení o druhou variantu, tzn. schválit záměr prodeje nemovitých věcí a výjimku z Postupu města při prodeji bytového fondu tak, že koupě uvedených nemovitých věcí se může zúčastnit i nájemce garáže v domě. Žádost je součástí materiálu.

Dle Postupu města při prodeji bytového fondu, 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.

Na základě výše uvedené předložil Bytový odbor MMB voleným orgánům města Brna variantní návrh usnesení:

schválit

var. I) záměr prodeje pozemků:

- p.č. 568 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 202 m² se stavbou č.p. 381, způsob využití bydlení,
 - p.č. 569/1 zahrada o výměře 395 m²,
- vše v k.ú. Veverí, město Brno, městská část Brno – střed, za cenu obvyklou ve výši **14 650 800,- Kč** dle „Postupu města při prodeji bytového fondu“,

a dále pozemku:

- p.č. 569/2 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 20 m², k.ú. Veverí, město Brno, městská část Brno – střed, za cenu obvyklou ve výši **129 200,- Kč**.

var. II)

1) záměr prodeje pozemků:

- p.č. 568 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 202 m² se stavbou č.p. 381, způsob využití bydlení,
- p.č. 569/1 zahrada o výměře 395 m²,

vše v k.ú. Veverčí, město Brno, městská část Brno – střed, za cenu obvyklou ve výši **14 650 800,- Kč** dle „Postupu města při prodeji bytového fondu,“
a dále pozemku:

- p.č. 569/2 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 20 m², k.ú. Veverčí, město Brno, městská část Brno – střed, za cenu obvyklou ve výši **129 200,- Kč**;

2) výjimku z Postupu města při prodeji bytového fondu, schváleného ZMB č. Z7/16 dne 15.3.2016 tak, že koupě uvedených nemovitých věcí se může zúčastnit i nájemce garáže v domě.

Komise bydlení RMB projednala na svém jednání dne 6.9.2017.

Hlasování o var II: schválit záměr prodeje nemovitých věcí a výjimku z „Postupu města při prodeji bytového fondu“: 4 - pro, 0 - proti, 4 - se zdrželi /11 členů. Usnesení nebylo přijato.

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

Hlasování o var I: schválit záměr prodeje nemovitých věcí: 5 - pro, 1 - proti, 2 - se zdrželi /11 členů. Usnesení nebylo přijato.

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

Komise majetková RMB projednala na svém jednání dne 11.9.2017.

Hlasování o var. I: 7 – pro, 0 - proti, 4 - se zdrželi /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	zdržela se	pro	zdržel se	pro	pro	zdržel se	pro	pro	zdržel se

4/8

Rada města Brna projednala na své schůzi dne 19.9.2017.

Bylo hlasováno o stažení materiálu – pro hlasovalo jednomyslně 7 členů/z 11 členů.

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

Rada města Brna projednala na své schůzi dne 10.10.2017.

Hlasování o var. II.: 6 – pro, 0 – proti, 0 – se zdržel/z 11 členů. RMB doporučila.

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	pro	pro	zdržel se	zdržel se	pro	pro	zdržela se	zdržel se	pro



- 5 - 09 - 2017

Mgr. Petr Hladík
První náměstek primátora města Brna

Vážený pane náměstků,

obracím se na Vás jako na svého zastupitele statutárního města Brna, a současně jako na prvního náměstka primátora města Brna, kterému byla svěřena mj. působnost pro oblast bytovou, a to ve věci **záměru prodeje domu na ulici bratří Čapků 7, Brno.**

Zastupitelstvo města Brna schválilo dne 15.3.2016 Postup města při prodeji bytového fondu (dále jen „Postup“), dle kterých po schválení záměru prodeje dům nabízen ke koupi právnické osobě založené nájemci bytů a nebytových prostor (příp. do spoluvlastnictví nájemců, je-li jich méně než tři) – dále jen „kupující“.

V Postupu je ale současně označen Kupující jako nájemce bytů a nebytových prostor, vyjma nájemců garáží.

V uvedeném domě jsem nájemcem garáže již třetí generaci, resp. garáž měli padesátých let minulého století moji prarodiče, MUDr. Bezdíčkovi, poté moji rodiče, Mudr. Hadlovi, a posledních 20 let mám garáž pronajatu já, Mgr. Kateřina Reucci.

Jsem přesvědčena, že sedmdesátiletý nájem a užívání nebytového prostoru je dostatečně silným argumentem pro schválení výjimky z Postupu a zahrnutí mé osoby mezi oslovené kupující dotčené nemovitosti, a že jiný pohled na mé postavení kupujícího by byl neetický a diskriminační. Pokud jde o legitimitu schválení výjimky nastaveného Postupu v rámci samosprávy, nelze ji zpochybnit. Jako podpůrný argument přikládám nabídku města Brna k prodeji objektu ze dne 22.11.2000, kdy jsem byla jako nájemce garáže oslovena v rámci nabídky dle v té době nastaveného postupu.

O nájem garáže jsem měla zájem vždy, i za stavu, kdy dům byl na seznamu označen jako nedoporučený k prodeji, takže je evidentní a průkazné, že se z mé strany nejedná o spekulativní postup.

Moje dospělá dcera (Tullia Reucci, roč. 1992) navíc v letošním roce podala žádost o nájem bytu v uvedeném domě, ačkoli žádný ze dvou aktuálně neobsazených bytových jednotek nebyl nabídnut na veřejné desce k nájmu, a to ani za podmínky opravy vlastním nákladem.

V případě, že záměr prodeje domu nebude schválen, resp. dům bude vyňat ze seznamu domů doporučených k prodeji, mám stále eminentní zájem o pokračování nájmu garáže. Stejně tak má eminentní zájem o nájem bytového prostoru moje dospělá dcera, která s námi sdílí společnou domácnost.

Jsem rodilá Brňanka, stejně jako generace mých předků, kteří se nemalou měrou zasloužili o rozvoj města v oblasti školství a odborné zdravotní péče.

Miluji svoje město a ráda v něm žiji, a jsem velmi konzervativně upjata na místo svého pobytu, v nájemním bytě na ulici bratří Čapků 12, kde žiji od svého narození.

Byt, který obývám, je součástí nájemního domu, který byl vrácen v restituci původním vlastníkům, ale i přesto upřednostňuji nadále zůstat v místě, ke kterému mám velmi osobní vztah.

Myslím, že moje vazba na dané místo a nepřetržitý letitý nájemní vztah vytvořilo silnější pouto, než mohl vytvořit dvouletý pobyt současných nájemníků dvou bytů v domě, jehož záměr prodeje se nyní projednává, tj. bratří Čapků 7, Brno. Cítím se proto být stejně oprávněným potenciálním kupujícím jako ostatní nájemci prostor v této nemovitosti.

6/8


Nevlastním na území města Brna žádnou nemovitost určenou k bydlení, ani můj manžel, ani moje dcera.

Zdvořile Vás pane náměstků žádám o zajištění projednání materiálu v orgánech města tak, aby v návrhu usnesení při jednání o záměru prodeje domu bratří Čapků 7 byla specifikována výjimka z Postupu v tom smyslu, že dům bude nabídnut koupi všem nájemcům bytů a nebytových prostor, včetně nájemci garáže. V případě zájmu, jak Vám, tak při projednávání záměru prodeje v majetkové a bytové komisi ráda osobně zdůvodním svůj požadavek a zodpovím případné doplňující dotazy ze stran zastupitelů města.

Vyrozumění mi zašlete na adresu: reucci@email.cz

Děkuji

Brno, 28.8.2017



Mgr. Kateřina Reucci

bratří Čapků 12, 602 00 Brno
Tel. 607 924 054
reucci@email.cz

