



Z7/34. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané od 12. prosince 2017

Název:

Návrh dispozice s rodinným domem Hroznová 39 včetně pozemků

Obsah:

- Důvodová zpráva (str. 2-6)
- Snímek katastrální mapy (str. 7)

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města Brna

souhlasí

- s výjimkou z „Postupu města při prodeji bytového fondu“, schváleného ZMB č. Z7/16 dne 15.3.2016, při prodeji rodinného domu Hroznová 39 včetně pozemků;
- s rozdělením práva k pozemku p.č. 489 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je rodinný dům č.p. 93, na vlastnické právo k jednotkám a s následným prodejem vymezených jednotek včetně podílu na pozemcích p.č. 489 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 889 m² a p.č. 488 - zahrada o výměře 2 301 m², vše v k.ú. Pisárky, město Brno, městská část Brno – střed, z úrovně MČ Brno-střed za cenu obvyklou dle „Postupu města při prodeji bytového fondu“ s tím, že volné jednotky budou prodány v nabídkovém řízení zájemci, který nabídne nejvyšší kupní cenu, minimálně však cenu obvyklou s termínem splatnosti kupní ceny před podpisem kupní smlouvy.

Stanoviska dotčených orgánů:

- Rada města Brna projednala na schůzi č. R7/141 konané dne 14.11.2017 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 podlažními, s plochou střechou, bez výtahu. Dům je postaven na prudkém svahu, do kterého je 1. PP a částečně i 1. NP zaříznuto. 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 ohřivač. 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. 1942; 2. byt – manželé nar. 1952, 1948 + 2 zletilé děti)

1 byt o velikosti 3+1 (1 nájemce, nar. 1952 + 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. Štáaska	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. Janíček	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.

Na 115. schůzi RMB dne 9.5.2017 Bytový odbor MMB předložil 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.

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

Zastupitelstvo města Brna č. Z7/29 konané dne 20.6.2017 na svém zasedání stáhlo materiál z jednání.

V návaznosti na výše uvedené usnesení Rady města Brna č. R7/102 konané dne 14.2.2017 požádal Bytový odbor MMB o zajištění stanoviska RMČ Brno-střed. Dne 4.7.2017 Bytový odbor MMB obdržel usnesení z 22. zasedání ZMČ Brno-střed, konaného dne 21.6.2017, ve kterém **ZMČ Brno-střed souhlasilo s ponecháním rodinného domu Hroznová 39 s pozemky p.č. 488 a p.č. 489 v k.ú. Pisárky v „Seznamu bytových a rodinných domů, které budou připravovány k prodeji“** schváleného Zastupitelstvem města Brna na Z7/16. zasedání konaném dne 15.3.2016.

Na základě výše uvedeného byl materiál předložen Radě města Brna č. R7/128 konané dne 8.8.2017 ke schválení ve čtyřech variantách:

var. I)

vyjmout rodinný dům Hroznová 39 ze „Seznamu bytových a rodinných domů, které budou připravovány k prodeji“ schváleného na Z7/16. zasedání Zastupitelstva města Brna konaném dne 15.3.2016 a souhlasit s ponecháním domu Hroznová 39 v majetku města Brna;

var. II)

vyjmout rodinný dům Hroznová 39 ze „Seznamu bytových a rodinných domů, které budou připravovány k prodeji“ schváleného na Z7/16. zasedání Zastupitelstva města Brna konaném dne 15.3.2016 a uložit vedoucímu Bytového odboru zajistit stanovisko ZMČ Brno-střed k odsvětření domu Hroznová 39 a jeho prodeji v nabídkovém řízení;

var. III)

schválit záměr prodeje rodinného domu s pozemky dle „Postupu města při prodeji bytového fondu“;

var. IV)

schválit záměr prodeje rodinného domu s pozemky do podílového spoluvlastnictví minimálně 70 % nájemců bytů se sjednáním věcného práva – zákazu zcizení bez souhlasu prodávajícího po dobu 10 let od uzavření kupní smlouvy.

Rada města Brna č. R7/128 konaná dne 8.8.2017 materiál z jednání stáhla.

Pro stažení materiálu hlasovalo: 8 členů, nikdo nebyl proti, 2 členové se zdrželi hlasování.

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

Na základě pokynu 1. náměstka primátora Mgr. Hladíka následně BO MMB požádal MO MMB o zajištění vypracování ZP na ocenění jednotlivých bytových i nebytových jednotek v domě Hroznová 39, a to i přes skutečnost, že jednotky nejsou vymezeny prohlášením vlastníka.

Dne 20.9.2017 vypracoval ing. Ivo Liškutín ZP č. 821-34/17 o ceně obvyklé jednotek v bytovém domě Hroznová 39, včetně podílu na společných částech budovy a pozemcích p.č. 488 a p.č. 489, k.ú. Pisárky.

Celková cena všech jednotek v domě Hroznová 39 činí **31 600 000,- Kč**.

Radě města Brna č. R7/141 konané dne 14.11.2017 byl předložen ke schválení návrh na souhlas

- s výjimkou z „Postupu města při prodeji bytového fondu“, schváleného ZMB č. Z7/16 dne 15.3.2016, při prodeji rodinného domu Hroznová 39 včetně pozemků;
- s rozdělením práva k pozemku p.č. 489 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je rodinný dům č.p. 93, na vlastnické právo k jednotkám a s následným prodejem vymezených jednotek včetně podílu na pozemcích p.č. 489 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 889 m² a p.č. 488 - zahrada o výměře 2 301 m², vše v k.ú. Pisárky, město Brno, městská část Brno – střed, z úrovně MČ Brno-střed za cenu obvyklou dle „Postupu města při prodeji bytového fondu“ s tím, že volné jednotky budou prodány v nabídkovém řízení zájemci, který nabídne nejvyšší kupní cenu, minimálně však cenu obvyklou s termínem splatnosti kupní ceny před podpisem kupní smlouvy.

Rada města Brna projednala na svém jednání dne 14.11.2017.

Pro návrh usnesení hlasovalo 9 členů, nikdo nebyl proti, 1 člen se zdržel hlasování.

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

V případě schválení návrhu usnesení ZMB bude MČ Brno-střed vyzvána, aby zajistila prohlášení vlastníka o vymezení jednotek v domě. Po vkladu vlastnického práva k jednotkám do KN bude předložen ZMB návrh na schválení záměru prodeje vymezených jednotek a následně MČ Brno-střed zajistí jejich ocenění, nabídku nájemcům a prodej volných jednotek v nabídkovém řízení.

