



Z7/41. zasedání Zastupitelstva města Brna  
konané od 4. září 2018

**Název:**

**Návrh prodeje bytového domu bratří Čapků 7 včetně pozemků**

**Obsah:**

- Důvodová zpráva (str. 2-4)
- Podmínky kupní smlouvy (str. 5-8)
- Snímek katastrální mapy (str. 9)
- Znalecký posudek č. ZU 4832-117/2017 (zaslán elektronicky)

**Návrh usnesení:**

**Zastupitelstvo města Brna**

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

1. Městské části Brno – střed odnětí svěřeného majetku ve smyslu čl. 75 odst. 6 Statutu města Brna, v platném znění, pozemků:

- p.č. 568 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 202 m<sup>2</sup>, se stavbou č.p. 381, způsob využití bydlení,
  - p.č. 569/1 zahrada o výměře 395 m<sup>2</sup>,
  - p.č. 569/2 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 20 m<sup>2</sup>,
- vše v k.ú. Veveří;

2. prodej pozemků:

- p.č. 568 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 202 m<sup>2</sup> se stavbou č.p. 381, bratří Čapků 7, způsob využití bydlení,
  - p.č. 569/1 zahrada o výměře 395 m<sup>2</sup>,
- vše v k.ú. Veveří, město Brno, městská část Brno – střed, dle Postupu města při prodeji bytového fondu, za podmínek kupní smlouvy, které tvoří přílohu č. .... těchto usnesení.  
a dále
- p.č. 569/2 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 20 m<sup>2</sup>, k.ú. Veveří, město Brno, městská část Brno – střed, za podmínek kupní smlouvy, které tvoří přílohu č. .... těchto usnesení.

3. zřízení služebnosti stezky a cesty k pozemku p.č. 569/1 v k.ú. Veveří, pro vlastníky pozemku p.č. 569/2, k.ú. Veveří, za podmínek kupní smlouvy a smlouvy o zřízení služebnosti, které tvoří přílohu č. .... těchto usnesení.

4. zřízení služebnosti k pozemku p.č. 569/1 v k.ú. Veveří, pro statutární město Brno a Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., za podmínek kupní smlouvy a smlouvy o zřízení služebnosti, které tvoří přílohu č. .... těchto usnesení.

**Stanoviska dotčených orgánů:**

- Rada města Brna projednala na své schůzi č. R7/180 konané dne 7.8.2018 a doporučila ke schválení.

Zpracoval:  
Bytový odbor

Předkládá:  
Rada města Brna

## Důvodová zpráva

Dne 7.11.2017 schválilo Zastupitelstvo města Brna na svém Z7/33. zasedání záměr prodeje bytového domu Bratří Čapků 7 včetně pozemků p.č. 568 a p.č. 569/1 v k.ú. Veverí dle Postupu města při prodeji bytového fondu.

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

Dále ZMB schválilo prodej pozemku p.č. 569/2 v k.ú. Veverí za cenu obvyklou. Jedná se o zastavěný pozemek pod garáží cizího vlastníka.

Záměr prodeje byl zveřejněn od 28.11.2017.

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.

Pozemek p.č. 569/1 v k.ú. Veverí je dotčen ochranným pásmem vodovodního řadu DN 100, který je v majetku statutárního města Brna a v provozování společnosti Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., která požaduje při prodeji zřídit služebnost týkající se ochranného pásma.

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. Veverí.

Dle podkladů MČ Brno - střed poskytnutých při zařazení domu do prodeje v roce 2015 činily nutné náklady na opravy domu 12 000 000,- Kč, roční nájemné činilo 332 479,- Kč.

V domě se nachází 4 byty.

Z toho 2 byty o velikosti 3+1 (obsazené)

1 byt o velikosti 2+1 (volný od r. 2014)

1 byt o velikosti 1+1 (volný od r. 2014)

Oba volné byty jsou pro špatný technický stav neobsaditelné. U podkrovního bytu jsou nutné rozsáhlé opravy v bytě a oprava střechy.

Druhý byt 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 nachází 1 dvojgaráž, která je pronajatá – část má pronajatou nájemce bytu v domě a část nájemkyně, která v domě nebydlí.

Ta se dne 28.8.2017 obrátila na město Brno se žádostí, aby jí také bylo umožněno zúčastnit se koupě, neboť garáž ve vlastnictví města má pronajatu již 20 let, předtím ji měli v nájmu její rodiče a prarodiče. Dle Postupu města při prodeji bytového fondu, za nájemce, 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.

ZMB dne 7.11.2017 schválilo výjimku z Postupu města při prodeji bytového fondu, schváleného ZMB č. Z7/16 dne 15.3.2016, tak že koupě výše uvedených nemovitých věcí se může zúčastnit i nájemce garáže v domě.

Nájemné z bytů činí 433 253,- Kč.

Nájemné z jedné části garáže činí 15 792,- Kč (pro automobil)

z druhé části garáže činí 6 000,- Kč (pro jednostopé vozidlo)

Nájemcům bytů a nájemkyni garáže, která v domě nebydlí, byla dne 19.12.2017 odeslána nabídka ke koupi nemovitých věcí. Lhůta pro založení právnické osoby a přijetí nabídky činila 6 měsíců, tj. do 28.6.2018. V domě bylo ve stanovené lhůtě za účelem koupě založeno Bytové družstvo Bratří Čapků 7, bytové družstvo, jehož členy se stali všichni nájemci v domě a nájemkyně garáže, která v domě nebydlí.

BO MMB byly předloženy všechny požadované doklady.

Na pozemku p.č. 569/2 v k.ú. Veverí se dále nachází stavba jiného vlastníka – garáž. Pozemek byl přednostně nabídnutý ke koupi vlastníkům garáže. Ti nabídku ke koupi pozemku za kupní cena ve výši 129 200,- Kč přijali a současně uhradí 10 000,- Kč za zřízení služebnosti přístupu na pozemek p.č. 569/2 přes pozemek p.č. 569/1 v k.ú. Veverí.

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.

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

**Cena obvyklá bytového domu včetně pozemků p.č. 568 a p.č. 569/1 v k.ú. Veverí činí dle tohoto ZP 14 650 800,- Kč.**

Cena za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy činí 35 364,- Kč.

**Cena obvyklá pozemku p.č. 569/2 zastavěná plocha a nádvoří činí 129 200,- Kč.**

Komise majetková RMB projednala dne 9.7.2018.

Hlasování: 5 - pro, 0 - proti, 1 - se zdržel /11 členů. Usnesení nebylo přijato.

Ing. Liptáková	P. Janíček	Ing. Drápalová	P. Čuma	Ing. Pospíšil	JUDr. Kerndl	P. Říha	P. Šafařík	Ing. Zuziak	Mgr. Leder	Ing. Malec
pro	pro	omluvena	omluven	omluven	pro	zdržel se	omluven	pro	omluven	pro

Komise bydlení RMB projednala dne 18.7.2018.

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

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

RMB projednala dne 7.8.2018.

Hlasování: 8-pro, 0-proti, 1- se zdržel/z 11 členů. RMB doporučila.

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	zdržel se	pro	pro	---	pro	pro

Podmínky kupní smlouvy

1. **Prodávající:** Statutární město Brno
2. **Kupující:** Bytové družstvo Bratří Čapků 7, bytové družstvo se sídlem bratří Čapků 381/7, Veveří, 602 00 Brno  
IČO: 071 84 786
- zastoupené předsedou družstva:  
Richardem Fuksou, dat. nar. 7. června 1977,  
bytem bratří Čapků 381/7, Veveří, 602 00 Brno
3. **Předmět prodeje:** Pozemek p.č. 568 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 202 m<sup>2</sup>, se stavbou č.p. 381, bratří Čapků 7, způsob využití bydlení, p.č. 569/1 zahrada o výměře 395 m<sup>2</sup>, v Brně, k.ú. Veveří, se všemi dalšími součástmi a příslušenstvím, včetně vodovodní a kanalizační přípojky, venkovními úpravami a trvalými porosty
4. **Kupní cena:** Stanovena dohodou ve výši **14 650 800,- Kč**
5. **Splatnost:** **14 650 800,- Kč** před podpisem smlouvy
6. **Věcné břemeno:** Kupující zřizuje k pozemku p.č. 569/1 v k.ú. Veveří služebnost pro 1. oprávněného - statutární město Brno jako vlastníka vodovodního řadu DN 100 a 2. oprávněného - Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. se sídlem Pisárcká 555/1a, Pisárky, 603 00 Brno, jako provozovatele vodovodního řadu DN 100, spočívající v těchto oprávněních:
1. Vlastník pozemku p.č. 569/1 v k.ú. Veveří se zavazuje na služebném pozemku respektovat ochranné pásmo vodovodního řadu DN 100, které je dle §23 zákona č. 274/2001 Sb. o vodovodech kanalizací pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích) ve znění pozdějších předpisů, odst. 3, písm. a) v šíři 1,5m vodorovně od vnějšího líce stěny potrubí vodovodního řadu DN100 na každou stranu.
  2. Jen s písemným souhlasem statutárního města Brna a Brněnských vodáren a kanalizací, a.s. je vlastník pozemku oprávněn na služebném pozemku v ochranném pásmu vodovodního řadu DN 100:
    - a) provádět zemní práce, stavby včetně oplocení, umísťovat konstrukce nebo jiná podobná zařízení či provádět činnosti, které omezují přístup k vodovodnímu řadu DN 100, nebo které by mohly ohrozit jeho technický stav nebo plynulé provozování;
    - b) vysazovat trvalé porosty;
    - c) provádět skládky mimo skládek jakéhokoliv odpadu;
    - d) provádět terénní úpravy.Uvedené se nevztahuje na stavbu k datu zřízení služebnosti již provedenou, a to na oplocení s kamennou podezdívkou, které bylo postaveno v rámci výstavby obytného domu a odpovídá historické uliční linii okolních plotů.

3. Vlastník vodovodního řadu DN 100 je oprávněn na služebném pozemku mít ochranné pásmo vodovodního řadu DN 100, provádět jeho prohlídky a kontroly, provozovat, udržovat, opravovat ho a provádět jeho úpravy, vč. stavebních, za účelem jeho modernizace nebo zlepšení výkonnosti. Za tím účelem je vlastník vodovodního řadu DN 100 oprávněn na služebný pozemek vstupovat a vjíždět po nezbytnou dobu a v nutném rozsahu, svůj vstup a vjezd na služebný pozemek je povinen vlastníkovi pozemku předem oznámit, místo označit a zabezpečit. V případě havárie je vlastník vodovodního řadu DN 100 oprávněn vstupovat a vjíždět na služebný pozemek bez předchozího oznámení, je však povinen po odstranění havárie svůj vstup a vjezd na služebný pozemek oznámit vlastníkovi pozemku.

4. Provozovatel vodovodního řadu DN 100 je oprávněn na služebném pozemku provádět prohlídky a kontroly vodovodního řadu DN 100, udržovat a opravovat ho, to vše za účelem jeho provozování.

Za tím účelem je provozovatel vodovodního řadu DN 100 oprávněn na služebný pozemek vstupovat a vjíždět po nezbytnou dobu a v nutném rozsahu, svůj vstup a vjezd na služebný pozemek je povinen vlastníkovi pozemku předem oznámit, místo označit a zabezpečit. V případě havárie je provozovatel vodovodního řadu DN 100 oprávněn vstupovat a vjíždět na služebný pozemek bez předchozího oznámení, je však povinen po odstranění havárie svůj vstup a vjezd na služebný pozemek oznámit vlastníkovi pozemku.

5. Vlastník stavby na služebném pozemku se zavazuje, že nebude uplatňovat po vlastníkovi a provozovateli vodovodního řadu DN 100 náhradu za škodu způsobenou v souvislosti s prováděním údržby a stavebními úpravami vodovodního řadu DN 100.

Oprávnění ze služebnosti přijímají práva odpovídající služebnosti a povinný má povinnost výše uvedená oprávnění na svém pozemku strpět.

Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí i na právní nástupce smluvních stran.

Služebnost se zřizuje trvale a bezplatně.

**7. Zástavní právo:** Nesjednává se

**8. Jiné ustanovení:** Kupující bere na vědomí, že pozemky p.č. 568 a p.č. 569/1, k.ú. Veverčí, jsou dotčeny uložením vodovodní přípojky, přípojky podzemního vedení NN, veřejné komunikační sítě UPC, NTL plynovodu, metalickým kabelem a jejich ochrannými pásmy. Kupující se zavazuje výše uvedená zařízení na nemovitých věcech ponechat.

Prodávající výslovně upozorňuje kupujícího, že součástí převodu dle této kupní smlouvy nejsou televizní kabelové rozvody nacházející se v převáděných nemovitých věcech.

Tyto televizní kabelové rozvody jsou ve vlastnictví společnosti UPC Česká republika, s.r.o., IČO 00562262 se sídlem Praha,

6/9

Závišova 5 a jejich využití pro potřeby nemovitých věcí musí kupující následně řešit smluvně s jejich vlastníkem. Kupující prohlašuje, že bere tuto skutečnost na vědomí.

Kupující se zavazuje uzavřít s městem Brnem kupní smlouvu o prodeji pozemku p.č. 569/2 v k.ú. Veverčí, za cenu stanovenou Zastupitelstvem města Brna č. Z7/33 konaným dne 7.11.2017, a to do 90 dnů od obdržení návrhu kupní smlouvy o prodeji pozemku, jestliže vlastníci stavby – garáže, postavené na pozemku p.č. 569/2 v k.ú. Veverčí, neuhradí kupní cenu za tento pozemek.

Kupující bere na vědomí, že k pozemku p.č. 569/1, k.ú. Veverčí, je zřízena služebnost stezky a cesty pro vlastníka pozemku p.č. 569/2, k.ú. Veverčí, spočívající v právu přístupu a příjezdu k tomuto pozemku, a to přes pozemek p.č. 569/1, k.ú. Veverčí.

Statutární město Brno je při nakládání s veřejnými prostředky povinno dodržovat ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.

Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv postupem dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Prodávající se zavazuje, že tuto smlouvu zašle správci smluv do 30 dnů od jejího uzavření.

**Podmínky kupní smlouvy**

1. **Prodávající:** Statutární město Brno
2. **Kupující:** manželé  
Milena Procházková, dat. nar. 6.3.1972  
Jiří Procházka, dat. nar. 14.11.1975  
oba bytem Gorkého 52, 602 00 Brno
3. **Předmět prodeje:** Pozemek p.č. 569/2 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 20 m<sup>2</sup> v Brně, k.ú. Veverčí
4. **Kupní cena:** Stanovena dohodou ve výši **129 200,- Kč**
5. **Splatnost:** **129 200,- Kč** před podpisem smlouvy
6. **Věcné břemeno:** Prodávající jako vlastník pozemku p.č. 569/1, k.ú. Veverčí, zřizuje k pozemku p.č. 569/1, k.ú. Veverčí, služebnost stezky a cesty pro oprávněné – vlastníky pozemku p.č. 569/2, k.ú. Veverčí, spočívající v právu přístupu a příjezdu na pozemek p.č. 569/2, k.ú. Veverčí, přes pozemek p.č. 569/1, k.ú. Veverčí.  
Oprávnění z této služebnosti tato práva přijímají a povinný ze služebnosti je povinen tato práva trpět.  
Služebnost se zřizuje trvale za úplatu **10 000,- Kč** splatnou před podpisem kupní smlouvy a smlouvy o zřízení věcného břemene.  
Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí i na právní nástupce obou smluvních stran.
7. **Zástavní právo:** Nesjednává se
8. **Předkupní právo:** Nesjednává se
9. **Jiné ustanovení :** Statutární město Brno je při nakládání s veřejnými prostředky povinno dodržovat ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím ve znění pozdějších předpisů.

Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv postupem dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Prodávající se zavazuje, že tuto smlouvu zašle správci smluv do 30 dnů od jejího uzavření.



