

81. Návrh na mimořádné prodloužení doby nájmu startovacího bytu ■■■ v domě Beethovenova ■ Brno

Společní nájemci startovacího bytu [REDACTED] o velikosti 2+1 v domě Beethovenova [REDACTED], Brno, [REDACTED] žádají o mimořádné prodloužení doby nájmu, nad rámec upravený Pravidly pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna a jejich Přílohou č. 2, Statutem startovacího bytu, které byly přijaty Zastupitelstvem města Brna.

Zastupitelstvo města Brna

- 1. bere na vědomí** žádost [REDACTED] společných nájemců startovacího bytu [REDACTED] o velikosti 2+1 v domě Beethovenova [REDACTED] Brno, o mimořádné prodloužení doby nájmu nad rámec upravený Pravidly pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna a jejich Přílohou č. 2, Statutem startovacího bytu;
- 2. schvaluje** mimořádné prodloužení doby nájmu [REDACTED] společným nájemcům startovacího bytu [REDACTED] o velikosti 2+1 v domě Beethovenova [REDACTED] Brno, o jeden rok za nájemné ve výši 107,65 Kč/m²/měsíc s účinností od 1. 7. 2021.

Rada města Brna projednala na R8/153. schůzi dne 2. června 2021 a jednomyslně 11 členy usnesení doporučila.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Elektronicky podepsáno

JUDr. Iva Marešová

vedoucí odboru - Bytový odbor

7.6.2021 v 10:48

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - Úsek 3. náměstka primátorky

4.6.2021 v 12:00

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 5
Příloha (žádost nájemců a části znaleckého posudku.pdf)	6 - 12

Návrh na mimořádné prodloužení doby nájmu startovacího bytu [REDACTED] v domě Beethovenova [REDACTED] Brno

Důvodová zpráva

Rada města Brna na R7/044 schůzi, konané dne 24.11. 2015, souhlasila s uzavřením nájemní smlouvy na pronájem startovacího bytu [REDACTED] o velikosti 2+1 v domě Beethovenova [REDACTED]. Nájemní smlouva byla uzavřena na dobu 3 let od 7.12.2015 s možností prodloužení o dva roky do 30.11.2018.

Na základě žádosti nájemců schválila Rada města Brna na R7/168. schůzi, konané dne 9.5.2018, prodloužení doby nájmu o 2 roky, to je do 7. 12. 2020.

Nájemci dne 26. 2. 2020 požádali o mimořádné prodloužení doby nájmu do června 2021. Žádost odůvodnili tím, že mají dvě malé děti a nové bydlení si sehnali k přestěhování v červnu 2021. Na základě žádosti nájemců schválila Rada města Brna na R8/094. schůzi, konané dne 1.7.2020, prodloužení doby nájmu do 30. 6. 2021.

Nájemci dne 15. 2. 2021 požádali o mimořádné prodloužení na dobu neurčitou. Žádost odůvodnili tím, že mají dvě malé děti, že se kvůli skrytým vadám nemovitosti nemohou přestěhovat do rodinného domku v Brně-Líšni, který koupili, a že [REDACTED] se psychicky zhroutil. Nájemci vlastní pozemek parc. číslo [REDACTED] s rodinným domem č. p. [REDACTED] vše k.ú. Líšeň, ale doložili znalecký posudek č. 884/7/2021 znalce Ing. Jiřího Šmíkmátora, IČO 404 58 211, podle kterého uvedená nemovitost obsahuje skryté vady a hrozí zřícení části střechy. Šetřená nemovitost dle znaleckého posudku není způsobilá řádného užívání, a to pro zásadní vady a poruchy, které jsou neslučitelné s požadavky vyhlášky č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby zejména s ohledem na mechanickou bezpečnost stavby a dále na ochranu zdraví obyvatel nemovitosti. Nájemci v současnosti připravují prodej neobyvatelného domu a tím získají zpět vynaložené finanční prostředky, které jim umožní zajistit si jinou možnost bydlení. Nájemci nedluží na nájemném a plní povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy a občanského zákoníku. Bytový odbor navrhuje schválení mimořádného prodloužení nájemní smlouvy na jeden rok do 30. 6. 2022.

Komise bydlení RMB návrh projednala na zasedání R8/KB/48 dne 24.05.2021.

Materiál byl předložen ve variantách: var. A) schválit, var. B) nechválit mimořádné prodloužení doby nájmu startovacího bytu.

Bylo hlasováno o **var. A)**: 7-pro, 0-proti, 0-se zdržel/z 11 členů. **Usnesení bylo přijato.**

Mgr. Viskot	Ing. Trllo	Mgr. Šlapal	JUDr. Dumbrovská	Ing. Karasová	JUDr. Cechová	Damir Solak	Jiří Ides	Mgr. Štefan	JUDr. Přikrylová	Bc. Milota
pro	pro	omluven	pro	pro	omluvena	pro	omluven	omluven	pro	pro

RMB návrh projednala na R8/153. schůzi dne 2. června 2021.

Bylo hlasováno bez rozpravy o **var. A)** schválit mimořádné prodloužení doby nájmu startovacího bytu.

Schváleno jednomyslně 11 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Hladík	Bc. Kolářný	JUDr. Oliva	JUDr. Kerndl	Róbert Čuma	Ing. Fišer	Ing. Grund	RNDr. Chvátal	Ing. Kratochvíl	Mgr. Suchý
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro

Magistrát města Brna

Mgr. Michal Ibrmajer

PROHAL

6016 Malinovského nám.3

V Brně dne 15. 02. 2021

Věc: Žádost o prodloužení nájmu bytu v Brně-střed, nájemní smlouva č. 6215034219

Vážený pane Ibrmajer,

Vážená Rado města Brna,

START. 139T

dne 7.12.2015 mezi námi byla uzavřena smlouva o nájmu bytu č. [redacted] o velikosti 2+1 o celkové výměře 74m2 ve 4.nadzemním podlaží bytového domu Beethovenova [redacted] 60200 Brno, a to na dobu určitou 3roky.

Poté prodloužena na základě usnesení, schůze Rady města Brna o 2roky a následně opět prodloužena do 30.6.2021 ✓ (28/94 - 68/2 - 1. 7. 20')

Původně jsme se měli stěhovat na konci ledna 2021 do vlastního rodinného domku v Brně-Líšni, ale naskytly se fatální neodstranitelné skryté vady na nemovitosti a nyní se případ řeší s advokáty jako podvodný prodej. Partner se psychicky zhroutil, máme 2 malé děti, jsme zatíženi hypotékou, a musíme čelit odstoupení od kupní smlouvy nemovitosti a spousty utrpení s tím spojené. Jak finanční tak psychické.

Tímto Vás **srdečně žádáme** o prodloužení smlouvy k nájmu bytu **na dobu neurčitou** a to s navýšeným nájemným od 1.1.2021, které je ve výši **104,31Kč/m2/měsíc**.

Budeme se snažit situaci vyřešit, jak to bude možné a poté si hledat náhradu bydlení, ale potřebujeme jistotu bydlení, hlavně kvůli dětem. Potřebujeme být nyní v tomhle ohledu časově neomezení, anebo mít adekvátní dobu na to, abychom situaci řešili v klidu a ne pod tíhou stresu, že zůstaneme na ulici.

V případě důkazu o situaci s nemovitostí, Vám rádi všechny potřebné dokumenty doložíme.

Děkujeme předem za kladné vyřízení a jsme s vřelým pozdravem

[redacted]

[redacted]

Beethovenova [redacted]

Brno

15.2.21

[redacted]

1) doložit o
2) doložit oprávnění

ZNALCKÝ POSUDEK



ČÍSLO POLOŽKY: 884/7/2021

ZNALCE: Ing. Jiří Šmikmátor, Staňkova 18a, 602 00 Brno
IČO: 40458211

OBOR/ODVĚTVÍ/SPECIALIZACE: Obor stavebnictví, odvětví různá, specializace poruchy staveb, vlhké zdivo objektů

ZADAVATELÉ: [REDACTED] Beethovenova [REDACTED] 602 00 Brno
[REDACTED] Beethovenova [REDACTED] 602 00 Brno

PŘEDMĚT: Posouzení současného stavu objektu po jeho nabytí novými majiteli

DATUM: 9.3.2021

POČET STRAN: 17

PŘÍLOHY: Vložené: - fotodokumentace znalce
- výsledky měření
- výtahy z norem

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 ODBORNÉ OTÁZKY ZADAVATELŮ

1. Zdali uvedená nemovitost splňuje platné technické předpisy a je způsobilá řádného užívání pro účely bydlení a skladování věcí.

2. Zdali zakoupená nemovitost obsahuje skryté vady.

1.2 ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU

Posouzení současného stavu vad a poruch v obytných i dalších prostorách objektu, posouzení, zda mohl nový majitel objektu odhalit skutečný stav objektu při standardně provedené prohlídce objektu při jeho prodeji. Posudek bude sloužit jako podklad pro reklamní řízení s prodejcem objektu.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1 Předané zadavatelem

1. Kupní smlouva ze dne 9.11.2020
2. Objednávka posudku ze dne 20.2.2021

2.2 Opatřené zhotovitelem posudku

1. Místní šetření dne 2.3.2021

2.3 Zákonné předpisy, normy, literatura apod.

1. Zákon č. 183/2006 Sb. (stavební zákon)
2. Vyhláška č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby
3. ČSN 73 0038/2014 Hodnocení a ověřování existujících konstrukcí
4. ČSN 73 0540-2/2012 Tepelná ochrana budov, požadavky
5. ČSN P 73 0606/2000 Hydroizolace staveb - Povlakové hydroizolace - Základní ustanovení
6. ČSN P 73 0610/2000 Hydroizolace staveb - Sanace vlhkého zdiva - Základní ustanovení

3. NÁLEZ

3.1 Situace

Jedná se o nemovitost, určenou k bydlení, zakoupenou nynějšími majiteli dle kupní smlouvy ze dne 9.11.2020. Krátce po nabytí nemovitosti začali majitelé domu pociťovat různé projevy vlhkosti v domě, vč. pachových vjemů jako je hniloba dřeva apod., což vedlo k požadavku na provedení odborné kontroly skutečného stavu tohoto objektu.

Při předání a převzetí nemovitosti byla provedena běžná prohlídka bytových prostor v přízemí. Neproběhla žádná kontrola střechy, ani 2 půdních prostorů, které jsou obtížně přístupné, a to pouze z ploché střechy nad střední částí domu.

Při prodeji nemovitosti nebyly stranou prodávající uvedeny žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly výskytu vad nebo poruch objektu. Naopak, dům byl prezentován jako výhodná koupě, viz propagační video firmy Inicareal: <https://www.youtube.com/watch?v=H3hBjxWfVZ8>

K technickému stavu nemovitosti se vztahují jen následující 2 body Prohlášení smluvních stran:

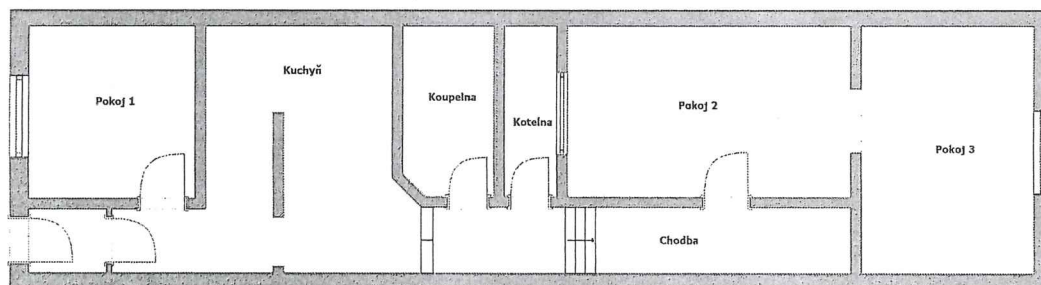
IV. Prohlášení smluvních stran	
1.	Prodávající prohlašuje, že předmětné nemovitosti nejsou zatíženy žádnými právy třetích osob, zejména zástavním právem, právem nájmu, věcným břemenem či jiným věcným právem. <u>Prodávající prohlašuje, že poskytl kupujícímu všechny informace a dokumenty týkající se předmětných nemovitostí a umožnila kupujícímu odbornou prohlídku předmětných nemovitostí.</u> Smluvní strany si výslovně sjednávají, že se kupující vzdávají práva z vadného plnění spočívající ve vadách nemovitosti ve smyslu ustanovení § 1916 odst. 2 občanského zákoníku a nesou riziko změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 občanského zákoníku.
6.	<u>Kupující prohlašují, že je jim znám stav předmětných nemovitostí, že si je před podpisem smlouvy odborně prohlédli, že je kupují a přijímají do podílového spoluvlastnictví ve stavu, v jakém se nachází ke dni podpisu této smlouvy, kdy stav nemovitostí odpovídá jejich stáří.</u>

3.2 Místní šetření dne 2.3.2021

V průběhu šetření byly zjištěny následující skutečnosti, které přímo nebo nepřímo souvisejí se vznikem reklamovaných vlhkostních vad a poruch:

1. Jedná se o značně starý (přesné stáří nezjištěno) dům, tradičně zděný z cihel plných pálených. Dům je situován v mírném svahu, z tohoto důvodu byl vybudován v několika výškových úrovních s vyrovnávacími schody v chodbě domu.

Orientační dispoziční uspořádání domu:



2. Podle zjištěných informací, zejména od místních občanů, bylo před cca 3 roky provedeno za-teplení fasády na straně ulice a dále provedeny blíže nespecifikované úpravy uvnitř domu.

3. Tloušťka obvodového zdiva pokoje 1 (na straně ulice) činí celkem 31 cm, z toho 5 cm tvoří

4. POSUDEK

Na základě provedených šetření konstatuji, že značná část zakoupené nemovitosti se nachází v naprosto nevyhovujícím stavu a není způsobilá řádného využívání. Důvody jsou technické, bezpečnostní, ale i zdravotní.

4.1 Vlhkost zdiva

Měřením zjištěné hodnoty vlhkosti zdiva ($w =$ až 8,2%) představují zdivo kategorie vysoké vlhkosti, které vyžaduje provedení rozsáhlých a odborných sanačních prací, nikoliv jen obložení zdiva SDK-obkladem, který měl zakrýt skutečný stav zdiva. Postupným uvolňováním této vlhkosti následně vznikají další mnohé problémy, jako je degradace zdiva, šíření vlhkosti do dřevěných konstrukcí a prvků podlah, stropů apod., jakož i uvolňování toxických látek do vnitřního prostoru domu.

4.2 Zateplení obvodového zdiva

Aplikace vrstvy 50 mm polystyrénu na původní ztrávené cihelné zdivo tl. 250 mm představuje zásadní nerespektování příslušných předpisů Vyhlášky č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby a dále nesplnění požadavku ČSN 73 0540-2/2012 Tepelná ochrana budov, požadavky, na tepelný odpor tohoto zdiva; zjednodušeně řečeno: vrstva tepelné izolace by musela mít tloušťku nejméně 80 mm.

4.3 Dřevěný krov

Obě půdy obsahují nosné i nenosné části dřevěného krovu silně postižené zatékající vodou, napadené dřevokazným hmyzem a plísněmi. Nosné trámy a tím podstatná část půdy 2 se nachází v havarijním stavu! Bezprostřednímu zřícení střechy zabránil některý z posledních majitelů podepřením nejvíce ohrožených trámů krovu.

4.4 Světla výška pokoje 2

Zjištěná světla výška (223 cm až 234 cm) tuto místnost jednak zcela vylučuje z kategorie obytných místností, a to pro nesplnění příslušných předpisů Vyhlášky č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby (minimální výška činí 250 cm), jednak prokazuje v souvislosti s vlhkostními vadami podlahy, že v této místnosti dochází k rozsáhlému poklesu podlahy až o 11 cm!, což je z hlediska příslušných předpisů Vyhlášky č. 268/2009 naprosto nepřijatelné.

5. ZÁVĚR

S ohledem na velmi závažná zjištění o stavu bytových i nebytových prostor, **hodnotím celkově stav této nemovitosti za technicky velmi špatný, přičemž stavební práce, které byly provedeny před prodejem nemovitosti, byly provedeny zhotovitelem velmi neodborně a nekvalitně.**

5.1 ODBORNÉ OTÁZKY ZADAVATELŮ

1. Zdali uvedená nemovitost splňuje platné technické předpisy a je způsobilá řádného užívání pro účely bydlení a skladování věcí.

Šetřená nemovitost nesplňuje několik základních požadavků výše uvedených technických předpisů a norem ČSN. Celkově nejsou bytové, pobytové, ani další prostory nemovitosti, způsobilé řádného užívání, a to pro zásadní vady a poruchy, které jsou neslučitelné s požadavky Vyhlášky č. 268/2009 zejména na mechanickou bezpečnost stavby a dále na ochranu zdraví obyvatel nemovitosti.

Zcela nepoužitelné jsou také oba půdní prostory, s ohledem na jejich velmi špatný technický stav, přičemž u půdy 2 se jedná o havarijní stav, u kterého hrozí zřícení části střechy!

2. Zdali zakoupená nemovitost obsahuje skryté vady díla.

Ano - v případě následujících 2 prokázaných vad a poruch nemovitosti se jedná o vady a poruchy, zjištěné pomocí buď přístrojové techniky, anebo po provedení sond, tj. v žádném případě nemohly být tyto skutečnosti zjištěny při obvyklé vizuální prohlídce objektu:

a/ Vlhkost zdiva ... stav zjištěn provedením sondy a pomocí přístrojové techniky

b/ Zateplení obvodového zdiva ... stav zjištěn provedením sondy

V případě dalších zjištěných vad a poruch tyto mohly být novými majiteli nemovitosti zjištěny v době prodeje nemovitosti, přičemž však evidentně nebyla provedena kontrola půdních prostor (jsou velmi nesnadno přístupné). Prohlídka půdy 2 by jinak prokázala havarijní stav konstrukce střechy. Nicméně prodejce se o tomto havarijním stavu při prodeji nemovitosti nezmínil.

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, a to ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 19.11.1990, č.j. Spr. 4325/90 pro základní obor stavebnictví, odvětví různá, se specializací poruchy staveb, vlhké zdivo objektů, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném Krajským soudem v Brně.

Znalecký úkon je zapsán ve znaleckém deníku pod pořadovým číslem **884/7/2021** znaleckého deníku.

V Brně dne 9.3.2021

Ing. Jiří Šmikmátor