

Z8/22. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 8.12.2020

92. Návrh na změnu usnesení Zastupitelstva města Brna č. Z7/41 konaného dne 4.9.2018, bod č. 133 - „Záměr prodeje domovního celku Nováčkova 2, 4, 6, včetně pozemků“

Anotace

Jedná se o projednání návrhu na změnu usnesení Zastupitelstva města Brna č. Z7/41 konaného dne 4.9.2018, bod č. 133 a schválení záměru prodeje domovního celku Nováčkova 2, 4, 6, Brno včetně pozemků.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. mění usnesení Z7/41. zasedání Zastupitelstva města Brna konaného dne 4.9.2018, bod č. 133, které znělo:

*„Zastupitelstvo města Brna
schvaluje záměr prodeje:*

- *pozemku p.č. 621 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 213 m² se stavbou č.p. 915, Nováčkova 2, způsob využití bydlení,*
- *pozemku p.č. 622 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 464 m² se stavbou č.p. 1346, Nováčkova 4, způsob využití bydlení,*
- *pozemku p.č. 623 - zahrada o výměře 220 m²,*
- *pozemku p.č. 624 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 396 m² se stavbou č.p. 1347, Nováčkova 6, způsob využití bydlení,*
- *pozemku p.č. 625 - zahrada o výměře 305 m², vše v k.ú. Husovice, město Brno, městská část Brno-sever dle „Postupu města při prodeji bytového fondu“, po zajištění přeložky kanalizační stoky DN 600/900.“*

takto:

Zastupitelstvo města Brna
schvaluje záměr prodeje:

- *pozemku p.č. 621 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 213 m², jehož součástí je stavba č.p. 915, Nováčkova 2, způsob využití bydlení,*
- *části pozemku p.č. 622 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 464 m², jehož součástí je stavba č.p. 1346, dle geometrického plánu pro rozdělení pozemku č. 1400-13/2020 zpracovaného společností G.K.S. spol. s r.o. dne 28.1.2020, označené jako pozemek p.č. 622/1 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 423 m², jehož součástí je stavba č.p. 1346, Nováčkova 4, způsob využití bytový dům,*
- *části pozemku p.č. 623 - zahrada o výměře 220 m², dle geometrického plánu pro rozdělení pozemku č. 1400-13/2020 zpracovaného společností G.K.S. spol. s r.o. dne 28.1.2020, označené jako pozemek p.č. 623/1 - zahrada o výměře 134 m²,*
- *pozemku p.č. 624 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 396 m², jehož součástí je stavbou č.p. 1347, Nováčkova 6, způsob využití bydlení,*

- pozemku p.č. 625 - zahrada o výměře 305 m2,
vše v k.ú. Husovice, město Brno, městská část Brno-sever, za cenu obvyklou ve výši
67 950 000,- Kč dle „Postupu města při prodeji bytového fondu“.

Stanoviska

Rada města Brna projednala na schůzi č. R8/117 konané dne 18.11.2020. Usnesení nebylo přijato.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

JUDr. Iva Marešová

vedoucí odboru - Bytový odbor

1.12.2020 v 10:03

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Ing. Olga Nováková

vedoucí úseku - Úsek 3. náměstka primátorky

26.11.2020 v 11:07

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 7
Příloha (GP 1400_13_2020.pdf)	8 - 9
Příloha (Snimek katastralni mapy.pdf)	10 - 10

Důvodová zpráva

Zařazení domovního celku do prodeje

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 domovní celek Nováčkova 2,4,6, Brno.

V souvislosti s přípravou prodeje domovního celku Nováčkova 2,4,6 s pozemky p.č. 621, p.č. 622, p.č. 623, p.č. 624 a p.č. 625, k.ú. Husovice, Bytový odbor MMB požádal dotčené odbory a provozovatele a vlastníky inženýrských sítí o vyjádření k prodeji.

Vzhledem k tomu, že pozemky p.č. 621 (Nováčkova 2) a p.č. 622 (Nováčkova 4), k.ú. Husovice, jsou dotčeny uložením jednotné kanalizační stoky DN600/900 včetně jejího ochranného pásma a pozemek p.č. 623, k.ú. Husovice, ochranným pásmem této kanalizační stoky, společnost Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. a Odbor investiční MMB (zástupce vlastníka vodohospodářské infrastruktury ve vlastnictví statutárního města Brna) s prodejem domovního celku nesouhlasily. Kanalizační stoka (v provozu od r. 1903) je v majetku města Brna a v provozování společnosti Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. Po dokončení stavby „Rekonstrukce kmenové stoky D, Auerswaldova-Kaloudova“ v roce 2014 přestala plnit funkci „kanalizace pro veřejnou potřebu“ a v současnosti slouží pouze pro odvodnění areálu trolejbusové vozovny Dopravního podniku města Brna, a.s., tedy jako areálová kanalizace. Na jednotnou kanalizaci pro veřejnou potřebu vedoucí pod pozemky p.č. 621 a 622, k.ú. Husovice, je kromě trolejbusové vozovny Dopravního podniku města Brna, a.s., domu Nováčkova 2 napojen i sousední dům ve vlastnictví jiné osoby Svitavská 4a. Dopravní podnik města Brna, a.s. s koupí části kanalizace DN600/900 pod vozovnou trolejbusů na pozemku p.č. 631/1 v k.ú. Husovice nesouhlasil.

Dle vyjádření OI MMB je kanalizační stoka 47 let po době teoretické životnosti stok a z toho plyne velmi vysoké riziko se stále se zvyšující pravděpodobností vzniku havárie, s progresí na povrch, kdy by mohlo dojít i ke zřícení budovy Nováčkova 2.

Bytový odbor MMB předložil voleným orgánům města Brna návrh dispozice s domovním celkem Nováčkova 2, 4, 6 včetně pozemků.

Zastupitelstvo města Brna č. Z7/41 dne 4.9.2018 schválilo záměr prodeje domovního celku Nováčkova 2,4,6 včetně pozemků dle „Postupu města při prodeji bytového fondu“ **po zajištění přeložky kanalizační stoky DN 600/900.**

Na základě usnesení ZMB č. Z7/41 ze dne 4.9.2018 Odbor investiční MMB požádal provozovatele vodovodů a kanalizací pro veřejnou potřebu společnost Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. o zařazení přeložky jednotné kanalizační stoky DN 600/900 k přípravě a realizaci. Dle provozovatele kanalizační stoky s ohledem na nutnost zpracování projektové dokumentace a časovou náročnost zajištění potřebných rozhodnutí je předpoklad realizace stavby v časovém horizontu dvou let.

Vzhledem k tomu, že se Bytové družstvo Nováčkova 2,4,6 obrátilo v roce 2019 na znalce v oblasti statiky, který uvedl, že kanalizační potrubí nebude mít s ohledem na hloubku uložení vliv na nosnou konstrukci domu Nováčkova 2, Bytové družstvo požádalo společnost Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. dopisem ze dne 7.2.2019 o vyjádření k prodeji domovního celku Nováčkova 2,4,6.

Na základě jednání Odboru investičního MMB, které proběhlo dne 10.9.2019 na Bytovém odboru MMB a stanoviska Brněnských vodáren a kanalizací, a.s. ze dne 30.9.2019 nemá Odbor investiční MMB k prodeji domovního celku Nováčkova 2,4,6 při splnění následujících podmínek, námitek:

- 1) V rámci prodeje objektu a pozemků bude uzavřena smlouva o zřízení služebnosti ke stávající kanalizaci, která je vedena pod objektem Nováčkova 2, Brno (pozn.: tato podmínka je splněna, v KN je již proveden zápis věcného břemene prohlášením statutárního města Brna jako vlastníka kanalizace o zřízení služebnosti k pozemkům p.č. 621, p.č. 622, p.č. 623 v k.ú. Husovice, V-2514/2020-702);
- 2) Rekonstrukce objektu Nováčkova 2 bude realizována až po realizaci přeložky jednotné kanalizační stoky DN 600/900 (rekonstrukci kanalizace pro veřejnou potřebu). Stran investorů budou akce vzájemně koordinovány;
- 3) Nabyvatel objektů Nováčkova 2, 4, 6 vydá bezvýhradné souhlasné stanovisko k realizaci přeložky jednotné kanalizační stoky DN 600/900 s vazbou na dotčené pozemky a objekt Nováčkova 2, a vzdá se práva na náhradu případných nákladů vyvolaných přeložkou jednotné kanalizační stoky DN 600/900;
- 4) Nabyvatel pozemků p.č. 622, 623 v k.ú. Husovice uzavře smlouvu o zřízení služebnosti k dotčeným pozemkům, ve kterých bude uložena přeložená jednotná kanalizační stoka DN 600/900 (rekonstruovaná kanalizace pro veřejnou potřebu).

Vzhledem k tomu, že Rada MČ Brno-sever dne 5.10.2017 usnesením doporučila oddělit část pozemku p.č. 622 se stavbou č.p. 1346 (Nováčkova 4) a část pozemku p.č. 623 v k.ú. Husovice geometrickým plánem, byl dne 28.1.2020 společností G.K.S. spol. s r.o. vyhotoven GP č. 1400-13/2020 na rozdělení pozemků. Dle tohoto GP bude předmětem prodeje část pozemku p.č. 622 se stavbou č.p. 1346, tzn. pozemek p.č. 622/1 se stavbou č.p. 1346 a část pozemku p.č. 623, tzn. pozemek p.č. 623/1 v k.ú. Husovice.

Bytový odbor MMB požádal o vyjádření ke zpracovanému GP na dělení pozemků. Dle sdělení Odboru investičního MMB ze dne 8.10.2020 dle předloženého GP č. 1400-13/2020 na dělení pozemků p.č. 622, 623, k.ú. Husovice, přeložka kanalizace připravovaná v rámci stavby „Brno, Nováčkova III rekonstrukce kanalizace a vodovodu“ povede mimo prodávané pozemky p.č. 622/1, 623/1 v k.ú. Husovice.

Popis domu

Jedná se o zděné bytové domy postavené ve třicátých letech minulého století. Bytové domy Nováčkova 2, 4, 6 jsou v „bloku“ pěti bytových domů, které na sebe navazují. Bytové domy jsou podsklepené a mají pět nadzemních podlaží, bytový dům Nováčkova 2 má pouze 4 nadzemní podlaží.

Vytápění bytových jednotek je lokální plynové, zpravidla jeden zdroj v bytě. U dvou bytů je vytápění ústřední. Ohřev vody lokální.

Na objektu nebyly prováděny žádné významnější opravy či rekonstrukce. Pouze běžná údržba či spíše odstraňování havarijního stavu. Vzhledem k zanedbané správě a minimální údržbě lze celkový technický stav domů hodnotit jako zhoršený. Některé prvky zejména krátkodobé životnosti jsou vhodné k rekonstrukci. V roce 2010 byla provedena oprava střešního pláště v ceně 895 158,- Kč, v roce 2013 výměna oken za nová plastová v celkové ceně 8 890 238,- Kč (výměna oken Nováčkova 2, 4, 6, 8, 10).

V domě Nováčkova 2 je celkem 10 bytů, z toho 1 byt rozšířen do půdního prostoru, z toho 7 bytů o velikosti 1+1

2 byty o velikosti 2+1 (z toho 1 volný byt)

1 byt o velikosti 3+1 (byt rozšířen do půdního prostoru na náklady nájemce)

V domě Nováčkova 4 je celkem 18 bytů,
z toho 17 bytů o velikosti 1+1 (z toho 2 volné byty)
1 byt o velikosti 2+1

V domě Nováčkova 6 je celkem 18 bytů o velikosti 1+1 (z toho 1 volný byt).

Náklady nezbytné na opravy domu a výnosy

Dle podkladů MČ Brno-sever poskytnutých při zařazení domů do prodeje činily předpokládané náklady na opravy domů celkem 24 000 000,- Kč, roční nájemné za rok 2015 z bytů činilo celkem 1 267 493,- Kč (návrstnost 18,9 let).

Dle aktuálních podkladů MČ Brno-sever činí předpokládané náklady na opravy domů celkem 20 260 000,- Kč, roční nájemné z bytů za rok 2019 činilo celkem 2 089 116,- Kč (návrstnost 9,7 let).

Znalecký posudek

Dne 12.7.2020 vypracoval Ing. Josef Pavlovský ZP č. 1904/019/2020 o ceně obvyklé.

Cena obvyklá výše uvedených nemovitých věcí činí 67 950 000,- Kč.

Cena za 1 m² podlahové plochy činí 28 904,- Kč.

Zřízení služebnosti

V případě prodeje domovního celku Nováčkova 2, 4, 6 bude současně s kupní smlouvou zřízena k pozemku p.č. 621 se stavbou č.p. 915 (Nováčkova 2), k části pozemku p.č. 622 dle dosud nezapsaného GP č. 1400-13/2020 ze dne 28.1.2020 označené jako pozemek p.č. 622/1 se stavbou č.p. 1346 (Nováčkova 4) a k pozemku p.č. 624 se stavbou č.p. 1347 (Nováčkova 6), vše v k.ú. Husovice, služebnost ve prospěch Dopravního podniku města Brna, jako vlastníka a provozovatele kotevnicích úchyťů převěsu trolejového vedení tramvajové a trolejbusové dráhy.

Komise bydlení RMB projednala dne 26.10.2020.

Hlasování: 5-pro, 0-proti, 2-se zdržel/z 11 členů. **Usnesení nebylo přijato.**

Mgr. Viskot	Ing. Trllo	Ing. Březa	JUDr. Dumbrovská	Ing. Karasová	JUDr. Cechová	Damir Solak	Jiří Ides	Mgr. Štefan	JUDr. Příkrylová	Bc. Milota
pro	pro	pro	omluvena	omluvena	pro	pro	omluven	omluven	zdržela se	zdržel se

Komise majetková RMB konaná dne 5.11.2020 doporučila doplnit usnesení - nabídnout k pronájmu volné byty v domě Nováčkova 2, 4, 6

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

Bc. Doležal	Ing. Vašina	Ing. Pokorný	Ing. Trllo	p. Šafařík	Mgr. Haluza	Mgr. Nevřkla	Ing. Boleslav	Mgr. Leder	p. Janiček	Ing. Havelka
zdržel se	pro	zdržel se	pro	omluven	pro	zdržel se	pro	zdržel se	---	omluven

Následně bylo hlasováno o původním znění usnesení:Hlasování: 6 - pro, 0 - proti, 2 - se zdrželi /11 členů. **Usnesení bylo přijato.**

Bc. Doležal	Ing. Vašina	Ing. Pokorný	Ing. Trllo	p. Šafařík	Mgr. Haluza	Mgr. Nevrlka	Ing. Boleslav	Mgr. Leder	p. Janíček	Ing. Havelka
pro	zdržel se	pro	pro	omluven	pro	zdržel se	pro	pro	--	omluven

Rada města Brna č. R8/117 projednala dne 18.11.2020.

Bc. Tomáš Koláčný, Ing. Marek Fišer a Róbert Čuma hlasovali proti, a to z důvodu nesplnění obecné podmínky prodeje v tomto případě, týkající se návratnosti nákladů na opravu domu delší než 15 let.

Usnesení nebylo přijato.

Pro návrh hlasovali 3 členové, 3 členové byli proti, 2 členové se zdrželi hlasování.

JUDr. Vaňková	Mgr. Hladík	Bc. Koláčný	JUDr. Oliva	JUDr. Kerndl	Róbert Čuma	Ing. Fišer	Ing. Grund	RNDr. Chvátal	Ing. Kratochvíl	Mgr. Suchý
nepřítomna	pro	proti	zdržel se	--	proti	proti	nehlasoval	pro	zdržel se	pro

VÝKAZ DOSAVADNIHO A NOVEHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav			Nový stav											
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Zpús. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
	ha	m ²			ha	m ²				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	dvířější poz. evidenci	Císlo listu vlastnictví	Výměra dílu	
622	4	64	zast.pl.	622/1	4	23	čp. 1346 byt.dům		0	622	10001	4	23	
				622/2		41	ostat.pl.		0	622	10001		41	
623	2	20	zahrada	623/1	1	34	jiná plocha zahrada		0	623	10001	1	34	
				623/2		86	zahrada		0	623	10001		86	
	6	84			6	84								

Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu

Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely	Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely
katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m ²		katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m ²	
623/1		25600	1	34		623/2		25600		86	

Seznam souřadnic (S-JTSK)

Souřadnice pro zápis do KN

Číslo bodu	Y	X	Kód kvality	Poznámka
169-1012	596385.88	1159471.57	6	kolík
169-1013	596398.54	1159465.14	6	kolík
169-1016	596397.02	1159479.28	6	hřeb
169-1017	596399.61	1159484.29	6	hřeb
169-1030	596401.63	1159488.48	6	roh domu
1	596391.76	1159468.58	6	kolík

GEOMETRICKÝ PLÁN pro

rozdělení pozemku

Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:

Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:

Jméno, příjmení: Ing. Vladislav Nimráček

Jméno, příjmení: Vladislav Nimráček

Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1659/1996

Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1659/196

Dne: 28.1.2020

Číslo: 13/2020

Dne: 4.2.2020

Číslo: 13/2020

Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.

Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.

Vyhotovitel: G.K.S. spol. s r.o.
Jeronymova 8
618 00 Brno

Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.

Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.

Číslo plánu: 1400-13/2020

Okres: Brno - město

Obec: Brno

Kat. území: Husovice

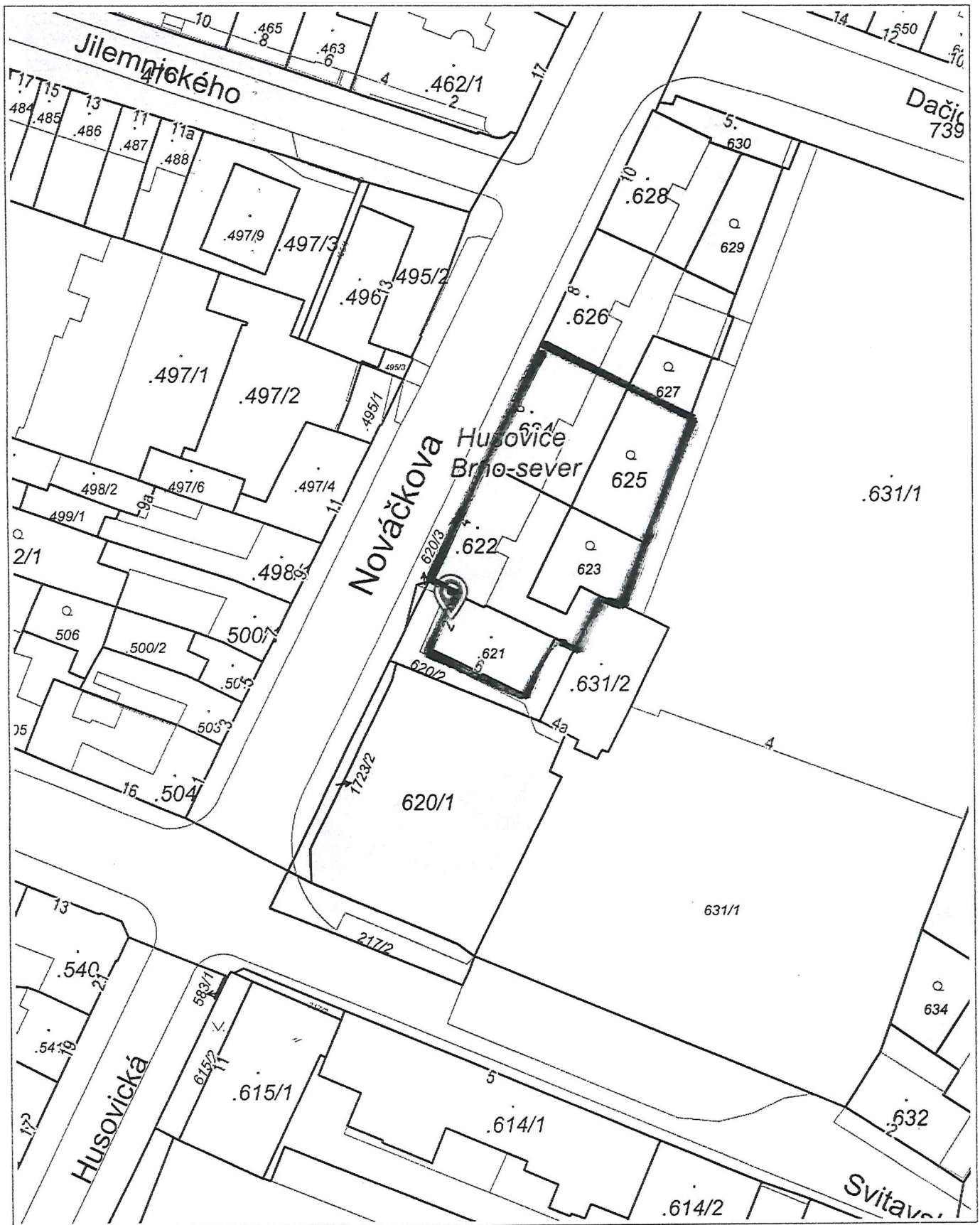
Mapový list: DKM

Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:

KÚ pro Jihomoravský kraj
KP Brno-město
Petr Doležal
PGP-160/2020-702
2020.02.04 08:38:45 CET







20 m

1 : 944

RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

Vytisknuto v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY