

Z8/19. zasedání Zastupitelstva města Brna  
konané dne 8.9.2020

## 107. Záměr prodeje domovního celku Ibsenova 9, 10, 11 včetně pozemků

### Anotace

Nájemcům bytů v domech Ibsenova 9, 10, 11 byla v roce 2016 zaslána nabídka k odkoupení nemovitostí a byla stanovena lhůta pro vyjádření ke koupi a doložení všech potřebných dokladů. K akceptaci nabídky a doložení některých požadovaných dokladů ze strany družstva, i přes prodloužení lhůty, nedošlo. Zastupitelstvo města Brna na svém zasedání č. Z8/12 dne 10.12.2019 uložilo Radě města Brna zajištění vypracování nového znaleckého posudku o ceně obvyklé nemovitých věcí a učinění nabídky nájemcům domů Ibsenova 9, 10, 11.

### Návrh usnesení

#### Zastupitelstvo města Brna

- 1. schvaluje** záměr prodeje pozemků:
- p. č. 217 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 218 m<sup>2</sup> se stavbou č.p. 122, Ibsenova 9, způsob využití bytový dům,
  - p. č. 218 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 213 m<sup>2</sup> se stavbou č.p. 123, Ibsenova 10, způsob využití bytový dům,
  - p. č. 219 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 218 m<sup>2</sup> se stavbou č.p. 124, Ibsenova 11, způsob využití bytový dům,
  - p. č. 211/30 ostatní plocha o výměře 1 m<sup>2</sup>
  - p. č. 211/31 ostatní plocha o výměře 25 m<sup>2</sup>
  - p. č. 211/33 ostatní plocha o výměře 3 m<sup>2</sup>
  - p. č. 211/34 ostatní plocha o výměře 21 m<sup>2</sup>
  - p. č. 211/36 ostatní plocha o výměře 3 m<sup>2</sup>
  - p. č. 211/37 ostatní plocha o výměře 23 m<sup>2</sup>
  - p. č. 211/39 ostatní plocha o výměře 2 m<sup>2</sup>
  - p. č. 212/4 ostatní plocha o výměře 23 m<sup>2</sup>
- vše k. ú. Lesná, město Brno, městská část Brno – sever, za cenu obvyklou ve výši **124 100 000,- Kč**, - dle „Postupu města při prodeji bytového fondu“.

### Stanoviska

RMB projednala na R8/100 schůzi, konané dne 26.8. 2020 a doporučila ZMB ke schválení.

Podpis zpracovatele pro archivaci

## Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

**JUDr. Iva Marešová**

vedoucí odboru - Bytový odbor

1.9.2020 v 07:28

**Garance správnosti, zákonnosti materiálu**

## Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

**Ing. Olga Nováková**

vedoucí úseku - Úsek 3. náměstka primátorky

1.9.2020 v 09:01

## Důvodová zpráva

### Záměr prodeje:

Na základě usnesení ZMB č. Z8/12 ze dne 10.12.2019 je voleným orgánům města Brna předkládán ke schválení záměr prodeje domovního celku Ibsenova 9, 10, 11 včetně pozemků.

### Popis domů:

Jedná se o panelové bytové domy o 3 vchodech ze začátku panelové výstavby v Brně, postavené v r. 1967. Mají 9 nadzemních podlaží a plochou střechu. Domy jsou připojeny na vodovodní, horkovodní, plynovodní, kanalizační a elektrickou síť. Domy mají společnou anténu. Topení a TUV v bytech jsou dodávány z výměňkové stanice.

Každý vchod má svůj výtah. Konstrukce a většina vybavení včetně oken je původní, některá okna již nelze otevírat a netěsní. Také rozvody elektroinstalace jsou původní a jsou provedeny v hliníku, což neodpovídá dnešním požadavkům. V některých bytech došlo již k zahoření od elektroinstalace. Vzhledem k zanedbané správě a minimální běžné údržbě lze technický stav domu hodnotit jako zhoršený. V posledních letech byly náklady na investice nulové.

V domech je celkem 72 bytů.

Z toho: 24 bytů 1+1

24 bytů 2+1

16 bytů 3+1

8 bytů 4+1

Stávající nájemné z bytů za rok činí 4 171 596,- Kč.

### Znalecký posudek a cena obvyklá:

Dne 14.6.2020 vypracoval Ing. Pavlovský znalecký posudek č. 1903/018/2020.

Cena obvyklá výše uvedených nemovitých věcí činí **124 100 000 Kč**.

Cena za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy činí 30 465 Kč.

### Zřízení služebností:

V případě prodeje domovního celku budou současně s kupní smlouvou zřízeny služebnosti, a to:

- ve prospěch Technických sítí Brno, a.s., které mají ve vlastnictví veřejné osvětlení na pozemcích p.č. 211/30, p.č. 211/34, p.č. 211/37 vše v k.ú. Lesná

- pro společnost Teplárny Brno, a.s., neboť bytový dům č.p. 122 Ibsenova 9, který je součástí pozemku p.č. 217 v k.ú. Lesná, je zásobován tepelnou energií prostřednictvím teplovodní přípojky vyvedené z výměňkové stanice HO9 Ibsenova 2, a dále pokračuje do sousedních domů Ibsenova 10, 11.

Výše uvedené služebnosti jsou zohledněny v ceně obvyklé.

## HISTORIE ZAŘAZENÍ DOMOVNÍHO CELKU DO PRODEJE A NABÍDKA NÁJEMCŮM

### 1. schválení záměru prodeje a stanovení ceny obvyklé:

Nájemci domovního celku v minulosti požádali o odkoupení domů a městská část jeho prodej doporučila. Domovní celek byl zařazen na základě schválení ZMB č. Z6/027 ze dne 1.10.2013 do seznamu domů doporučených k prodeji. V roce 2014 byl však prodej všech bytových domů pozastaven s tím, že je nutné před pokračováním privatizace prověřit dosavadní platná Pravidla prodeje. ZMB na svém Z7/05 zasedání konaném dne 14.4.2015 zrušilo Pravidla prodeje a seznamy domů, které budou připravovány k prodeji dle Pravidel prodeje a seznamy domů, které si město Brno ponechá ve svém vlastnictví nejméně po dobu 15 let.

Zastupitelstvo města Brna na svém zasedání 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.

Do tohoto seznamu byl zařazen i domovní celek Ibsenova 9,10,11, neboť výše uvedená podmínka byla na základě poskytnutých údajů z MČ Brno-sever splněna.

Zastupitelstvo města Brna na svém zasedání Z7/23. zasedání konaném dne 15.11.2016 schválilo záměr prodeje bytového domu Ibsenova 9, 10, 11 včetně zastavených a souvisejících pozemků za cenu obvyklou ve výši 123 000 000,- Kč,- (28 437,- Kč/1m<sup>2</sup> podlahové plochy). Cena obvyklá byla stanovena znaleckým posudek č. 679-31/16 zpracovaným Ing. Ivo Liškutínem 30.8.2016.

## **2. nabídka ke koupi a další postup při akceptaci nabídky bytovým družstvem:**

Všem nájemcům byla na základě výše uvedeného zaslána dne 16.12.2016 nabídka ke koupi. Lhůta 6 měsíců na přijetí nabídky bytovým družstvem a předložení všech požadovaných dokladů byla stanovena do 20.8.2017. Bytový odbor MMB ve stanovené lhůtě 6 měsíců pro přijetí nabídky, což bylo do 20.8.2017, neobdržel od bytového družstva akceptaci nabídky ani další požadované podklady.

Dne 5.9.2017 proběhla za účasti nájemců domů Ibsenova 9, 10, 11 a 1. náměstka primátora Mgr. Hladíka schůzka k cenové nabídce. Po této schůzce bylo Bytovým družstvem Ibsenka 91011 dne 18.10.2017 oznámeno, že v domě vznikla tzv. NOVÁ INICIATIVA, která chtěla znovu oslovit všechny nájemce s cílem dosáhnout většiny počtu zájmu o koupi nemovitostí a pokračovat v jednáních o přijatelných cenových podmínkách.

Dne 23.11.2017 byl bytový odbor informován zástupci Bytového družstva Ibsenka 91011 o tom, že stále probíhají jednání mezi statutárními zástupci stávajícího bytového družstva a NOVÉ INICIATIVY a také, že více jak 70 % oslovených nájemců má stále zájem o koupi.

Seznam členů družstva, ze kterého by byla patrná podmínka zájmu více než 70 % nájemců, ale doložen nebyl.

Dne 12.3.2018 sdělilo bytové družstvo, že zájem nájemců o koupi domů stále trvá.

Dne 4.4.2018 se dostavilo na BO MMB nově zvolené představenstvo s tím, že hodlají v nejbližších dnech předložit akceptaci nabídky a ostatní požadované podklady, aby mohl prodej domů proběhnout.

Dne 13.7.2018 doložili statutární zástupci družstva přijetí nabídky ke koupi nemovitých věcí dle nabídky ze dne 16.12.2016 a současně požádali o slevu 24 % z kupní ceny z důvodu špatného technického stavu domu a z povinnosti kupujícího zaplatit daň z převodu nemovitých věcí.

K akceptaci nabídky opět nebyly dodány všechny požadované doklady.

Dne 6.3.2019 se na BO MMB obrátil statutární zástupce družstva s tím, že bytové družstvo přijalo nabídku města ke koupi bytového domu Ibsenova 9, 10, 11 včetně pozemků, avšak s ohledem na velkou časovou prodlevu žádá o vyjádření, zda je stále možné postupovat dle nabídky města Brna ke koupi nemovitých věcí ze dne 16.12.2016. Dále předseda družstva opakovaně žádal o poskytnutí slevy 24 % z důvodu špatného technického stavu domu.

Dne 9.4.2019 se konala v domovním celku Ibsenova 9,10,11 schůzka za účasti nájemců domů, starosty a místostarosty MČ Brno-sever, dále zástupců Odboru bydlení ÚMČ Brno-sever a Bytového odboru MMB.

Vzhledem k rozporupným názorům bylo dohodnuto, že bytové družstvo předloží aktuální vyjádření o zájmu či nezájmu o koupi domů do 30.4.2019. Na základě požadavku zástupce družstva byl termín na předložení zájmu min. 70 % nájemců prodloužen do 31.5.2019.

V tomto termínu nebyl projevěn zájem o koupi min. 70 % nájemců.

## **3. projednání další dispozice s domem v ZMČ Brno sever**

Vzhledem k tomu, že Bytovému odboru nebyly v termínu do 31.5.2019 požadované doklady předloženy a zájem o koupi neprojevil více než 70 % nájemců, bylo požádáno Zastupitelstvo městské části Brno - sever o projednání 3 variant, a to vyklizení domu a prodání v nabídkovém řízení, vymezení jednotek prohlášením vlastníka a prodáním z úrovně MC či ponechání domu v majetku města Brna.

Poté proběhlo další jednání se zástupci družstva, kde zástupci družstva požadovali možnost oddělení domu Ibsenova 11 od domů Ibsenova 9, 10, neboť zde bydlí nejvíce zájemců o koupi.

V mezidobí byly bytovým družstvem během června 2019 doloženy doklady o vyjádření zájmu o koupi domů – nyní již bylo 70,8 % zájemců. Z tohoto důvodu žádali představitelé družstva o projednání možnosti koupě domů.

ZMČ Brno – sever na svém zasedání dne 11.9.2019 souhlasilo s vyřazením domu Ibsenova 9, 10, 11 ze Seznamu bytových a rodinných domů, které budou připravovány k prodeji a ponechání vlastnictví města Brna. Současně ZMČ nesouhlasilo s oddělením domu Ibsenova 11 od domů Ibsenova 9, 10 a s prodejem pouze tohoto domu.

#### **4. projednání další dispozice s domem v ZMB**

Před projednáním dispozice s domy byla provedena aktualizace nákladů na potřebné opravy domů a výše nájemného za r. 2018 k datu 22.10.2019:

Nájemné u domů Ibsenova 9, 10, 11 činilo 3.242.421,00 Kč.

Náklady na opravy dle pasportů vyčíslené MČ Brno- sever činí 11.100.000 Kč, v tomto případě by byla návratnost 3,4 let.

Bytový odbor MMB předložil voleným orgánům města k projednání níže uvedené varianty:

A/ vyřadit bytový dům Ibsenova 9, 10, 11 v MČ Brno-sever ze „Seznamu bytových a rodinných domů, které budou připravovány k prodeji“, jenž byl schválen ZMB č. Z7/16 konaným dne 15.3.2016, ve znění pozdějších změn.

B/

1. vzít na vědomí, že o koupi bytového domu projevilo zájem 70,8 % nájemců domu Ibsenova 9, 10, 11

2. uložit RMB zajištění vypracování nového znaleckého posudku o ceně obvyklé nemovitých věcí, s tím, že v případě schválení záměru prodeje Zastupitelstvem města Brna bude nájemcům učiněna nová nabídka ke koupi.

#### **Zastupitelstvo města Brna na svém zasedání č. Z8/12 dne 10.12.2019 přijalo toto usnesení:**

1. vzalo na vědomí, že o koupi bytového domu projevilo zájem 70,8 % nájemců domu Ibsenova 9, 10, 11

2. uložilo Radě města Brna zajištění vypracování nového znaleckého posudku o ceně obvyklé nemovitých věcí – Ibsenova 9, 10, 11 včetně zastavěných a souvisejících pozemků s tím, že v případě schválení záměru prodeje Zastupitelstvem města Brna bude nájemcům učiněna nová nabídka ke koupi.

#### **5. Hlasování ve volených orgánech města Brna:**

Vzhledem k tomu, že Komise bydlení RMB nezasedala, byl materiál předkládán bez projednání v Komisi bydlení RMB.

Komise majetková RMB projednala schválení záměru prodeje domovního celku a návrh na stanovení ceny obvyklé dne 9.7.2020.

Hlasování: 8 - pro, 0 - proti, 0 - se zdržel /11 členů. Usnesení bylo přijato.

Bc. Doležal	Ing. Vašina	Ing. Pokorný	Ing. Trllo	p. Šafařík	Mgr. Haluza	Mgr. Nevřkva	Ing. Bolestav	Mgr. Leder	p. Janíček	Ing. Havelka
pro	pro	pro	pro	pro	pro	omluven	omluven	pro	omluven	pro

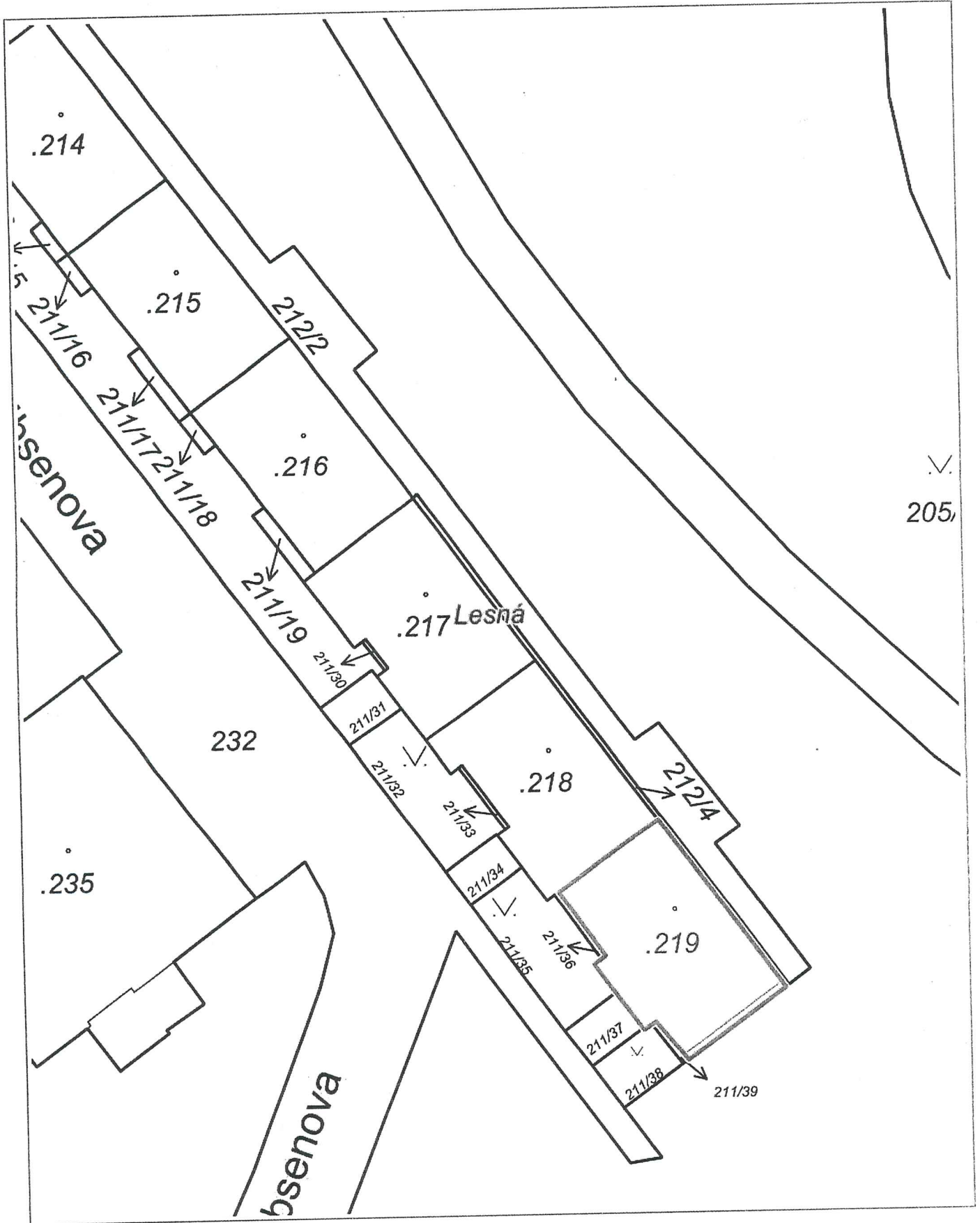
Na schůzi Rady města Brna č. R8/096 konané dne 29.7.2020 byl předložen ke schválení záměr prodeje pozemků včetně domovního celku Ibsenova 9, 10, 11 a návrh na stanovení ceny obvyklé. Materiál by stažen z programu jednání z důvodu doplnění dalšího usnesení.

Vzhledem k výše popsanému dosavadnímu průběhu procesu privatizace domovního celku a existenci dvou skupin nájemců, jež mají či nemají zájem o koupi domovního celku, bylo usnesení doplněno o další variantu, kdy by prodej byl realizován po vymezených jednotkách z úrovně MČ Brno-sever. Z toho důvodu by bylo třeba ještě souhlasit s výjimkou z Postupu města při prodeji bytového fondu spočívající v prodeji vymezených jednotek z úrovně MČ Brno sever na základě prohlášení vlastníka.

**Rada města Brna projednala na své schůzi č. R8/100 dne 26.8.2020.**

Bylo hlasováno o schválení záměru prodeje pozemků za cenu obvyklou ve výši 124 100 000,- Kč dle Postupu města při prodeji bytového fondu.: 6-pro, 0-proti, 3-se zdrželi/z 11 členů. Usnesení bylo přijato.

JUDr. Vaňková	Mgr. Hladík	Bc. Kolačný	JUDr. Oliva	JUDr. Kerndl	Róbert Čuma	Ing. Fišer	Ing. Grund	RNDr. Chvátal	Ing. Kratochvíl	Mgr. Suchý
pro	pro	zdržel se	nehlasoval	pro	zdržel se	zdržel se	pro	pro	nepřítomen	pro



1 : 472

RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK