

Z8/19. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 8.9.2020

108. Záměr prodeje volných vymezených bytových jednotek č. 1120/13 a č. 1122/7 v bytovém domě nám. SNP 12, 13, 14, Brno

Anotace

Záměr prodeje volné vymezené bytové jednotky č. 1120/13 v bytovém domě nám. SNP 12, 13, 14, Brno

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. schvaluje záměr prodeje

volné bytové jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů) v budově č.p. 1120, 1121, 1122 na ulici nám. SNP 12, 13, 14, postavené na pozemcích p.č. 418 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 202 m², p.č. 419 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 201 m², p.č. 420 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 196 m², v Brně, k.ú. Černá Pole, včetně příslušného spoluvlastnického podílu na společných částech této budovy a pozemcích p.č. 418 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 202 m², p.č. 419 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 201 m², p.č. 420 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 196 m², vše k.ú. Černá Pole, obec Brno, okres Brno-město, formou veřejné dražby dle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, minimálně však za cenu obvyklou stanovenou znaleckým posudkem, a to:

jednotky č. 1120/13 - byt s podílem na budově a pozemcích o velikosti 5350/352923.

Stanoviska

Rada města Brna na schůzi č. R8/100 konané dne 26.8.2020 doporučila 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

Dne 7.8.2019 požádala MČ Brno-sever ve vazbě na usnesení 8/5. zasedání ZMČ Brno-sever, konaného dne 19.6.2019, o schválení záměru prodeje vymezených jednotek v domech náměstí SNP 12, 13, 14, Nejedlého 2, 4, 6, Blažkova 1, 2, 3, 4, 5, 6 7, 8 a Bieblova 34, 36, ve volených orgánech města Brna. Vyjma objektů Nejedlého 2, 4, 6, nebylo dosud v dané věci Zastupitelstvem města Brna rozhodnuto (RMB č. R8/061 dne 29.1.2020 materiál stáhla z programu jednání). V současné době je ustanovena pracovní skupina pro tvorbu metodiky výpočtu návratnosti nutných oprav bytových domů.

S ohledem na dlouhotrvající problémy při správě objektů v rámci společenství vlastníků jednotek s názvem „Společenství pro dům náměstí SNP 12-14, Brno“ Zastupitelstvo MČ Brno-sever na svém 8/13. zasedání konaném dne 10.6.2020 projednalo danou záležitost, přijalo následující usnesení a požádalo Zastupitelstvo města Brna o:

- bezodkladné projednání žádosti MČ Brno-sever ve věci prodeje vymezených jednotek bytových domů náměstí SNP 1120/12, 1121/13 a 1122/14, které jsou součástí pozemků p.č. 418, 419 a 420, vše v k.ú. Černá Pole v Brně, a to v návaznosti na usnesení č. 8/5. zasedání Zastupitelstva MČ Brno-sever, konaného dne 19.6.2019;
- schválení výjimky z postupu odsouhlaseného Z7/16. zasedáním Zastupitelstva města Brna konaným dne 15.3.2016, ve smyslu rozšíření „Seznamu bytových a rodinných domů, které budou připravovány k prodeji“ o bytové domy náměstí SNP 1120/12, 1121/13 a 1122/14, které jsou součástí pozemků p.č. 418, 419 a 420, vše v k.ú. Černá Pole v Brně;
- schválení záměru prodeje vymezených jednotek bytových domů náměstí SNP 1120/12, 1121/13 a 1122/14, které jsou součástí pozemků p.č. 418, 419 a 420, vše v k.ú. Černá Pole v Brně a které jsou uvedeny v příloze č. 1/13 tohoto usnesení, a to v souladu s Postupem města při prodeji bytového fondu, který byl schválen Zastupitelstvem města Brna na Z7/16. zasedání konaném dne 15.3.2016 s tím, že prodej bude realizován v ceně obvyklé s termínem splatnosti kupní ceny před podpisem kupní smlouvy.

Žádost MČ Brno-sever ze dne 15.6.2020 je přílohou č. 1 materiálu.

V bytovém domě náměstí SNP 12, 13, 14 je celkem 66 bytových jednotek vymezených prohlášením vlastníka. Na základě smluv o převodu vlastnictví jednotky nabyla 1 jednotku do svého vlastnictví fyzická osoba a 1 jednotku do podílového spoluvlastnictví nabyly 2 fyzické osoby. Spoluvlastnický podíl statutárního města Brna činí 96,96 %.

V roce 2012 proběhlo na základě tehdy platných stanov shromáždění SVJ, kde bylo rozhodováno o změně stanov a opravách domu. Usnesení byla s ohledem na výši spoluvlastnických podílů schválena, avšak spoluvlastníci napadli usnesení u soudu. Soudní řízení bylo pravomocně ukončeno až v roce 2018, když do rozhodnutí soudu krajského i vrchního obě strany sporu podávaly opravné prostředky.

Soudy konstatovaly, že, jsou-li členy společenství pouze 3 vlastníci jednotek, je k přijetí usnesení potřeba souhlasu všech vlastníků jednotek. Nelze použít hlasování podle spoluvlastnických podílů.

Na základě usnesení z roku 2012 však provedla MČ Brno-sever regeneraci a nástavbu objektů nám. SNP 12-17. Cena rekonstrukce objektu nám. SNP 12, 13, 14 byla vyčíslena na cca 23 mil. Kč a byla ukončena v roce 2013. Vzhledem ke zrušení usnesení shromáždění z roku 2012, které o rekonstrukci rozhodlo, k němuž došlo pravomocným rozhodnutím soudu až v roce 2018, byla alikvotní částka připadající na spoluvlastníky vymáhána soudní cestou. Toto soudní řízení není dosud ukončeno, neboť MČ Brno-sever podala dovolání k Nejvyššímu soudu ČR.

Současně MČ Brno-sever vystupovala v pozici správce objektu. Výpovědní lhůta smlouvy o zajišťování správy objektu vypršela 30.6.2020. Vzhledem k napjatým vztahům mezi spoluvlastníky nedošlo ke konsensu ohledně výběru správce nového.

Z uvedeného vyplývá, že rozhodování, byť i o běžných záležitostech správy a údržby domu, je velmi problematické.

S ohledem na vyslovenou judikaturu v průběhu soudního sporu má MČ Brno-sever za to, že by prodej i jen jedné bytové jednotky v daných objektech dalšímu vlastníkovi, vyřešil stávající nevýhodnou pozici statutárního města Brna, které ač v daném objektu vlastní 64 bytů z celkem 66 jednotek, tak má při rozhodování pouze 1 hlas.

Dle údajů poskytnutých MČ Brno-sever v roce 2019 činily předpokládané náklady na opravy domů celkem 11 440 000,- Kč (zahrnuje opravy celého domu a opravy jednotlivých bytů), nájemné celkem za 15 let dle r. 2018 činí 44 887 665,- Kč.

S ohledem na budoucí výstup pracovní skupiny pro tvorbu metodiky je velmi pravděpodobné, že dojde v budoucnu ke změně způsobu výpočtu částek nutných na opravy bytových domů a že nyní uváděné částky nebudou odpovídat skutečnosti.

Na základě výše uvedeného Bytový odbor MMB předložil na Poradu vedení města Brna, konanou dne 27.7.2020, materiál variantně, a to:

var. A)

souhlasit

s projednáním žádosti MČ Brno-sever ze dne 15.6.2020 o zařazení bytových domů náměstí SNP 12, 13, 14 v Brně do „Seznamu bytových a rodinných domů, které budou připravovány k prodeji“, před schválením metodiky výpočtu návratnosti nutných oprav bytových domů s ohledem na důvody hodné zvláštního zřetele, a to bez ohledu na nesplnění podmínky ZMB č. Z7/16 ze dne 15.3.2016, týkající se návratnosti nákladů na opravy domů za dobu delší než 15 let, a souhlasit se záměrem prodeje všech vymezených jednotek v bytových domech nám. SNP 12, 13, 14 v Brně;

var. B)

souhlasit

s projednáním žádosti MČ Brno-sever ze dne 15.6.2020 o zařazení bytových domů náměstí SNP 12, 13, 14 v Brně do „Seznamu bytových a rodinných domů, které budou připravovány k prodeji“, před schválením metodiky výpočtu návratnosti nutných oprav bytových domů s ohledem na důvody hodné zvláštního zřetele, a to bez ohledu na nesplnění podmínky ZMB č. Z7/16 ze dne 15.3.2016, týkající se návratnosti nákladů na opravy domů za dobu delší než 15 let, a souhlasit se záměrem prodeje pouze volných jednotek č. 1120/13 a č. 1122/7 v budově č.p. 1120, 1121, 1122, na ulici nám. SNP 12, 13, 14, včetně příslušného spoluvlastnického podílu na společných částech domu č.p. 1120, 1121, 1122 a pozemcích p.č. 418, 419, 420, k.ú. Černá Pole:

var. B1)

formou veřejné dražby dle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, min. však za cenu obvyklou stanovenou znaleckým posudkem,

var. B2)

společnosti.....za cenu obvyklou stanovenou znaleckým posudkem s termínem splatnosti kupní ceny před podpisem kupní smlouvy,

Přijetím této varianty by se vyřešila patová situace při správě bytových domů s tím, že o případném zařazení bytových domů do „Seznamu bytových a rodinných domů, které budou připravovány k prodeji“, by bylo rozhodnuto po té, co bude schválena metodika výpočtu návratnosti nutných oprav bytových domů.

var. C)**nesouhlasit**

s projednáním žádosti MČ Brno-sever ze dne 15.6.2020 o zařazení bytových domů náměstí SNP 12, 13, 14 v Brně do „Seznamu bytových a rodinných domů, které budou připravovány k prodeji“, do doby schválení metodiky výpočtu návratnosti nutných oprav bytových domů.

Výše uvedená Porada vedení města Brna souhlasila se záměrem prodeje volných jednotek č. 1120/13 a č. 1122/7 v budově č.p. 1120, 1121, 1122, na ulici nám. SNP 12, 13, 14 včetně příslušného spoluvlastnického podílu na společných částech domu č.p. 1120, 1121, 1122 a pozemcích p.č. 418, 419, 420, k.ú. Černá Pole, formou veřejné dražby dle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, minimálně však za cenu obvyklou stanovenou znaleckým posudkem.

Komise majetková RMB konaná dne 20.8.2020 – nebyla usnášeníschopná, její zasedání bylo zrušeno.

Komise bydlení RMB projednala dne 24.8.2020.

Bylo hlasováno o pozměněném návrhu usnesení. **V návrhu usnesení byl navržen pouze záměr prodeje volné bytové jednotky č. 1120/13.** V původním návrhu byl navržen záměr prodeje dvou bytových jednotek, a to bytové jednotky č. 1120/13 a č. 1122/7.

Hlasování: 7-pro, 0-proti, 0-se zdržel/z 11 členů. **Usnesení bylo přijato.**

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

Radě města Brna č. R8/100 konané dne 26.8.2020 byl předložen záměr prodeje dvou volných bytových jednotek, a to bytové jednotky č. 1120/13 a č. 1122/7.

Výše uvedená Rada města Brna hlasovala o upraveném usnesení, tj. doporučit Zastupitelstvu města Brna schválit záměr prodeje volné bytové jednotky č. 1120/13 vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

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



19. 06. 2020

VÁŠ DOPIS ČJ.:

ZE DNE:

NAŠE ČJ.:

SPIS. ZN.:

MCBSev/023390/20/OB/SPLS
PB/SNP12-14Magistrát města Brna
Bytový odbor
Malinovského nám. 3
601 67 Brno

VYŘIZUJE:

TEL.:

FAX:

E-MAIL:

DATUM

15.06.2020

Žádost o schválení prodeje vymezených jednotek BD náměstí SNP 12,13,14

Vážení,

dne 07.08.2019 požádala MČ Brno-sever ve vazbě na usnesení 8/5. zasedání ZMČ Brno-sever konaného dne 19.06.2019, prostřednictvím Magistrátu města Brna volené orgány o schválení záměrů prodeje vymezených jednotek v domech nám. SNP 12, 13, 14, Nejedlého 2, 4, 6, Blažkova 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 a Bieblova 34, 36. Vyjma objektů Nejedlého 2, 4, 6 dosud v dané věci nebylo Zastupitelstvem města Brna rozhodnuto. S ohledem na dlouhotrvající problémy při správě objektů v rámci společenství vlastníků jednotek s názvem „Společenství pro dům náměstí SNP 12-14, Brno“ danou záležitost projednalo Zastupitelstvo městské části Brno-sever na svém 8/13. zasedání dne 10.06.2020, bod 13 a přijalo následující usnesení:

Zastupitelstvo městské části Brno-sever **žádá** Zastupitelstvo města Brna o

- bezodkladné projednání žádosti městské části Brno-sever ve věci prodeje vymezených jednotek bytových domů náměstí SNP 1120/12, 1121/13 a 1122/14, které jsou součástí pozemků parcelní č. 418, 419 a 420 vše v k. ú. Černá Pole v Brně, a to v návaznosti na usnesení č. 8 8/5. zasedání Zastupitelstva městské části Brno-sever konaného dne 19.06.2019,
- schválení výjimky z postupu odsouhlaseného Z7/16. zasedáním Zastupitelstva města Brna konaným dne 15.03.2016 ve smyslu rozšíření Seznamu bytových a rodinných domů, které budou připravovány k prodeji o bytové domy náměstí SNP 1120/12, 1121/13 a 1122/14, které jsou součástí pozemků parcelní č. 418, 419 a 420 vše v k. ú. Černá Pole v Brně,
- schválení záměru prodeje vymezených jednotek bytových domů náměstí SNP 1120/12, 1121/13 a 1122/14, které jsou součástí pozemků parcelní č. 418, 419 a 420 vše v k. ú. Černá Pole v Brně a které jsou uvedeny v příloze č. 1/13 tohoto usnesení, a to v souladu s Postupem města při prodeji bytového fondu, který byl schválen Zastupitelstvem města Brna na Z7/16. zasedání konaném dne 15.03.2016 s tím, že prodej bude realizován v ceně obvyklé s termínem splatnosti kupní ceny před podpisem kupní smlouvy.

V příloze Vám zasíláme výpis z usnesení 8/13. zasedání ZMČ Brno-sever bodu 13 vč. kopie daného materiálu, kde jsou v důvodové zprávě specifikovány důvody pro danou žádost. Prodej, i jen jedné bytové jednotky v daných objektech dalšímu vlastníkovi, vyřeší stávající nevýhodnou pozici statutárního města Brna, které ač v daném objektu vlastní 64 bytů z celkem 66 jednotek, tak má při rozhodování pouze 1 hlas.

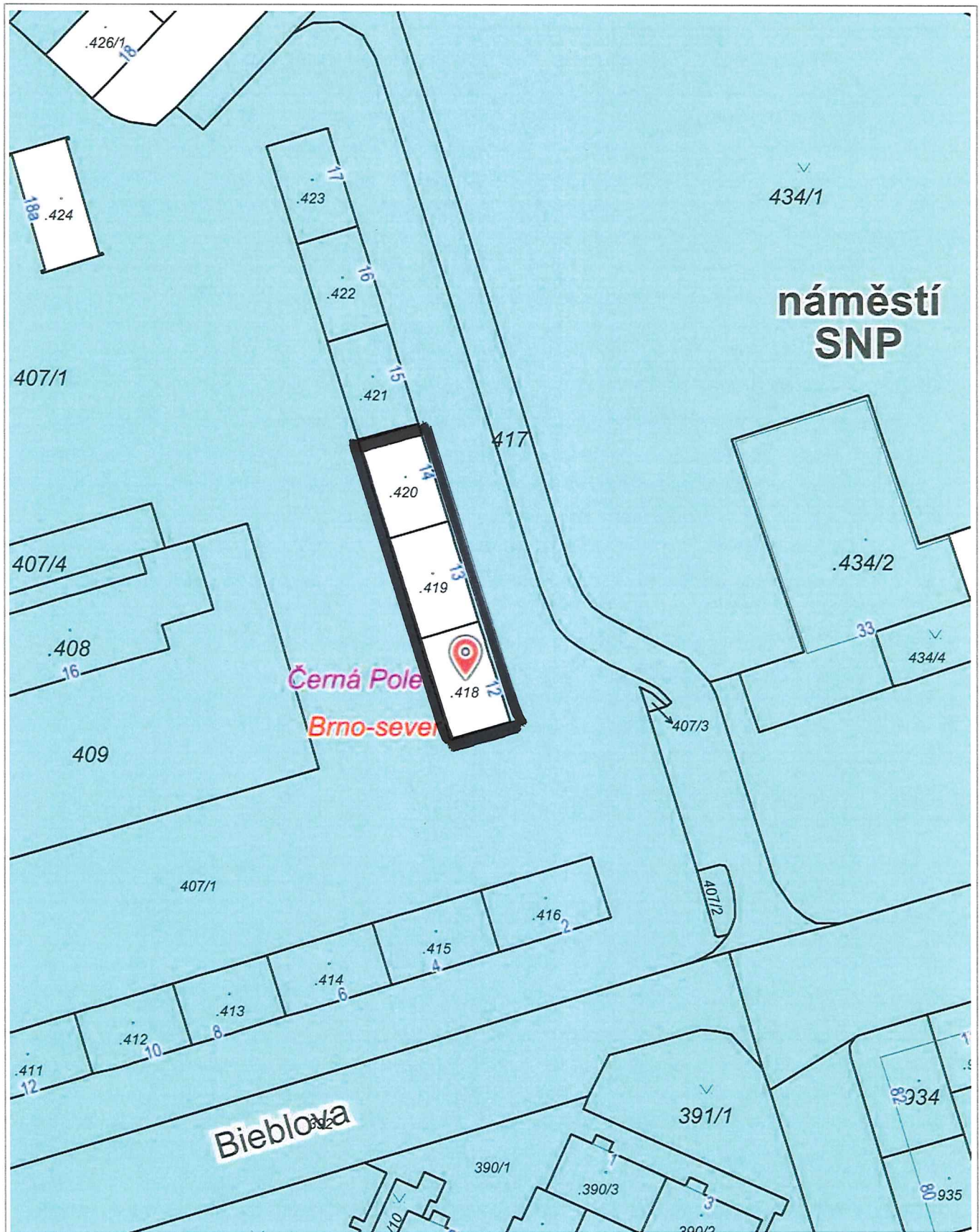
S pozdravem

David Aleš
místostarosta MČ Brno-sever



Přílohy:

- Výpis z usnesení bodu 13 z 8/13. zasedání ZMČ vč. přílohy č. 1/13
- Kopie materiálu bodu 13 z 8/13 zasedání ZMČ



1 : 944