

Z8/14. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 11.2.2020

48. Návrh na vyřazení domovního celku Krkoškova 44, 44a ze Seznamu bytových a rodinných domů, které budou připravovány k prodeji

Anotace

Návrh na vyřazení domovního celku Krkoškova 44, 44a ze Seznamu bytových a rodinných domů, které budou připravovány k prodeji

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

bere na vědomí že o koupi pozemků:

- p.č. 981/1 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 160 m² se stavbou č.p. 1974, způsob využití bytový dům,
- p.č. 981/2 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 329 m² se stavbou č.p. 760, způsob využití bytový dům,
- p.č. 982 - orná půda o výměře 467 m², vše v k.ú. Černá Pole, město Brno, městská část Brno - sever, projevilo zájem méně než 70 % nájemců domovního celku Krkoškova 44, 44a,

souhlasí s ponecháním pozemku p.č. 981/1 se stavbou č.p. 1974, Krkoškova 44 a pozemku p.č. 981/2 se stavbou č.p. 760, Krkoškova 44a, v majetku statutárního města Brna.

Stanoviska

Rada města Brna projednala na schůzi č. R8/060 konané dne 21.1.2020 a doporučila ke schválení.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

JUDr. Iva Marešová

vedoucí odboru - Bytový odbor

3.2.2020 v 16:21

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Ing. Olga Nováková

vedoucí úseku - Úsek 3. náměstkyně primátorky

28.1.2020 v 09:06

Důvodová zpráva

Zařazení domu do prodeje a schválení záměru prodeje

Zastupitelstvo města Brna na svém zasedání č. Z7/16 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 dle tohoto Postupu. Do seznamu byl zařazen bytový dům Krkoškova 44.

Vzhledem k tomu, že při místním šetření bylo zjištěno, že přízemní byt v domě Krkoškova 44 jedním pokojem zasahuje do domu Krkoškova 44a, nebylo možné domy prodat samostatně. Zastupitelstvo MČ Brno-sever dne 21.6.2017 doporučilo ZMB souhlasit s rozšířením seznamu bytových domů, které jsou připravovány k prodeji, o dům Krkoškova 44a.

Dům Krkoškova 44a byl následně Zastupitelstvem města Brna č. Z7/31 konaným dne 5.9.2017 zařazen do Seznamu bytových a rodinných domů, které budou připravovány k prodeji, jako součást domovního celku Krkoškova 44, 44a.

Zastupitelstvo města Brna na svém zasedání č. Z7/38 konaném dne 10.4.2018 schválilo záměr prodeje pozemku p.č. 981/1 se stavbou č.p. 1974, pozemku p.č. 981/2 se stavbou č.p. 760 a pozemku p.č. 982, vše v k.ú. Černá Pole, dle „Postupu města při prodeji bytového fondu“. Záměr prodeje byl zveřejněn od 7.5.2018.

Popis domů

Jedná se o zděnou budovu bytového domu v řadové zástavbě, se čtyřmi nadzemními podlažími, podsklepenou pod celým půdorysem, se sedlovou střechou, bez výtahu. Dům byl postaven v roce 1956. Budova má dvě části, každá část je na samostatném pozemku a má samostatný vstup a schodiště. Obě části budovy jsou v suterénu provozně propojeny. Vzhledem k tomu, že byt o velikosti 2+1 umístěný v přízemí domu Krkoškova 44 jedním pokojem zasahuje do domu Krkoškova 44a, jedná se o domovní celek.

Topení v bytech je centrální z plynové kotelny umístěné v suterénu. Kotelna obstarává i přípravu teplé vody. Podkrovní byt má vlastní plynový kotel pro etážové topení, který obstarává přípravu teplé vody. Konstrukce a většina vybavení, včetně rozvodů elektro, vody a kanalizace je původní, vyměněny byly jen původní okna za plastová.

V domovním celku se nachází celkem 13 bytů a 1 nebytový prostor - plynová kotelna ve vlastnictví města Brna.

Krkoškova 44

celkem 4 byty o velikosti 2+1

Krkoškova 44a

celkem 9 bytů,

z toho 1 byt o velikosti 1+1

4 byty o velikosti 2+1

4 byty o velikosti 3+1, z toho 1 PV

Náklady nezbytné na opravy domů a výnosy

Dle podkladů poskytnutých MČ Brno-sever při zařazení domu Krkoškova 44a do prodeje v roce 2017 činily náklady na nezbytné opravy obou domů Krkoškova 44, Krkoškova 44a celkem částku 10 500 000,- Kč. Roční nájemné obou domů Krkoškova 44, Krkoškova 44a činilo 666 260,- Kč.

Roční nájemné z bytů obou domů za rok 2018.....692 925,- Kč
Roční nájemné (technologie k výrobě tepla -Teplárny Brno, a.s.)41 024,- Kč
Roční nájemné celkem.....733 949,- Kč

Znalecký posudek a cena obvyklá

Dne 19.1.2018 vypracoval Ing. Ivo Liškutín ZP č. 838-02/18.

Cena obvyklá výše uvedených nemovitých věcí činí 31 788 000,- Kč.

Cena za 1 m² podlahové plochy činí 34 388,- Kč.

Další informace

Nájemcům byla dne 4.6.2018 odeslána nabídka ke koupi nemovitých věcí. Lhůta pro založení právnické osoby a přijetí nabídky činila 6 měsíců, tj. do 15.12.2018.

Dne 20.12.2018 Bytový odbor MMB obdržel podání právního zástupce Bytového družstva Krkoškova 44,44a, ve kterém bylo uvedeno, že **5 nájemců domu Krkoškova 44,44a nabídku ke koupi nemovitých věcí přijalo a založilo za účelem koupě výše uvedené bytové družstvo, což je pouze 38,5 %**. Ostatní nájemci byli družstvem osloveni, ale členy družstva se nestali, tři nájemci bytů odmítli převzetí pozvánky k založení družstva ze dne 2.10.2018 a rezolutně odmítli jakoukoliv komunikaci na dané téma.

Kupní cenu družstvo hodlalo uhradit úvěrem, jenž mělo předjednaný u České spořitelny, a.s., a pro jehož čerpání by bylo zřízeno zástavní právo k nemovitým věcem.

Vzhledem k tomu, že Bytové družstvo Krkoškova 44/44a mělo zájem o koupi domovního celku i přes to, že podmínka ZMB č. Z7/16 ze dne 15.3.2016, tj. zájem min. 70 % nájemců domu o koupi, nebyla splněna, Bytový odbor MMB předložil voleným orgánům města Brna k projednání návrh na udělení výjimky z „Postupu města Brna při prodeji bytového fondu“ při prodeji domovního celku Krkoškova 44/44a včetně pozemků, a to

Vzít na vědomí žádost zástupce Bytového družstva Krkoškova 44/44a ze dne 17.12.2018,

var. A) souhlasit

s výjimkou z „Postupu města při prodeji bytového fondu“, schváleného ZMB č. Z7/16 dne 15.3.2016 tak, že koupě domovního celku Krkoškova 44,44a včetně pozemků bude umožněna Bytovému družstvu Krkoškova 44/44a, se sídlem Krkoškova 760/44a, Brno, které nesplňuje podmínku ZMB č. Z7/16 ze dne 15.3.2016, tj. zájem min. 70 % nájemců o koupi, a uložit vedoucímu BO MMB předložit voleným orgánům města Brna návrh na schválení prodeje nemovitých věcí neprodleně po doložení dokladů nezbytných pro prodej Bytovým družstvem Krkoškova 44/44a, se sídlem Krkoškova 760/44a, Brno;

var. B) nesouhlasit

s výjimkou z „Postupu města při prodeji bytového fondu“, schváleného ZMB č. Z7/16 dne 15.3.2016 tak, že koupě domovního celku Krkoškova 44,44a včetně pozemků nebude umožněna Bytovému družstvu Krkoškova 44/44a, se sídlem Krkoškova 760/44a, Brno, které nesplňuje podmínku ZMB č. Z7/16 ze dne 15.3.2016, tj. zájem min. 70 % nájemců o koupi.

Zastupitelstvo města Brna č. Z8/06 konané dne 14.5.2019 vzalo na vědomí žádost právního zástupce Bytového družstva Krkoškova 44/44a ze dne 17.12.2018 a schválilo var. B).

Následně Bytový odbor MMB požádal MČ Brno-sever o projednání v ZMČ Brno-sever, a to zda:

- a) bude dům vyklizen způsobem, že nájemcům budou nabídnuty k pronájmu jiné byty podle bytové potřeby nájemce a příslušníků domácnosti, za něž nájemce platí pronajímateli úhradu za služby spojené s nájmem bytu, a následně bude dům prodán vyklizený v nabídkovém řízení. Nepřijmou-li nájemci 3 nabídnuté náhradní byty odpovídající jejich bytovým potřebám a pro město nebude především z hlediska technického stavu domu žádoucí, aby si dům ponechalo ve svém vlastnictví, může ZMB rozhodnout o prodeji domu jiným způsobem, přičemž bude individuálně přistupovat k sociálně znevýhodněným skupinám, seniorům a handicapovaným osobám;
- b) budou v domě vymezeny prohlášením vlastníka jednotky a tyto budou nabízeny k prodeji jejich stávajícím nájemcům z úrovně MČ;
- c) ponechá dům ve vlastnictví statutárního města Brna.

Zastupitelstvo MČ Brno-sever na svém 8/6. zasedání konaném dne 11.9.2019 souhlasilo s vyřazením bytového domu ze Seznamu bytových a rodinných domů, které budou připravovány k prodeji a ponecháním domu ve vlastnictví statutárního města Brna.

Komise bydlení RMB projednala na svém jednání dne 9.12.2019.

Komise hlasovala o jednotlivých odstavcích návrhu usnesení.

Hlasování o **odst. 1): vzít na vědomí**, že o koupi domovního celku Krkoškova 44, 44a včetně pozemků projeví zájem méně než 70 % nájemců tohoto DC:

9 - pro, 0 - proti, 1 - 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. Přikrylová	Bc. Milota
pro	pro	zdržel se	pro	pro	pro	pro	omluven	pro	pro	pro

Hlasování o **odst. 2): souhlasit** s ponecháním domovního celku Krkoškova 44, 44a včetně pozemků v majetku statutárního města Brna:

9 - pro, 0 - proti, 1 - 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. Přikrylová	Bc. Milota
pro	zdržel se	pro	pro	pro	pro	pro	omluven	pro	pro	pro

Komise majetková RMB projednala na svém jednání dne 12.12.2019.

Hlasování: 8 - pro, 0 - proti, 0 - se zdržel /11 členů

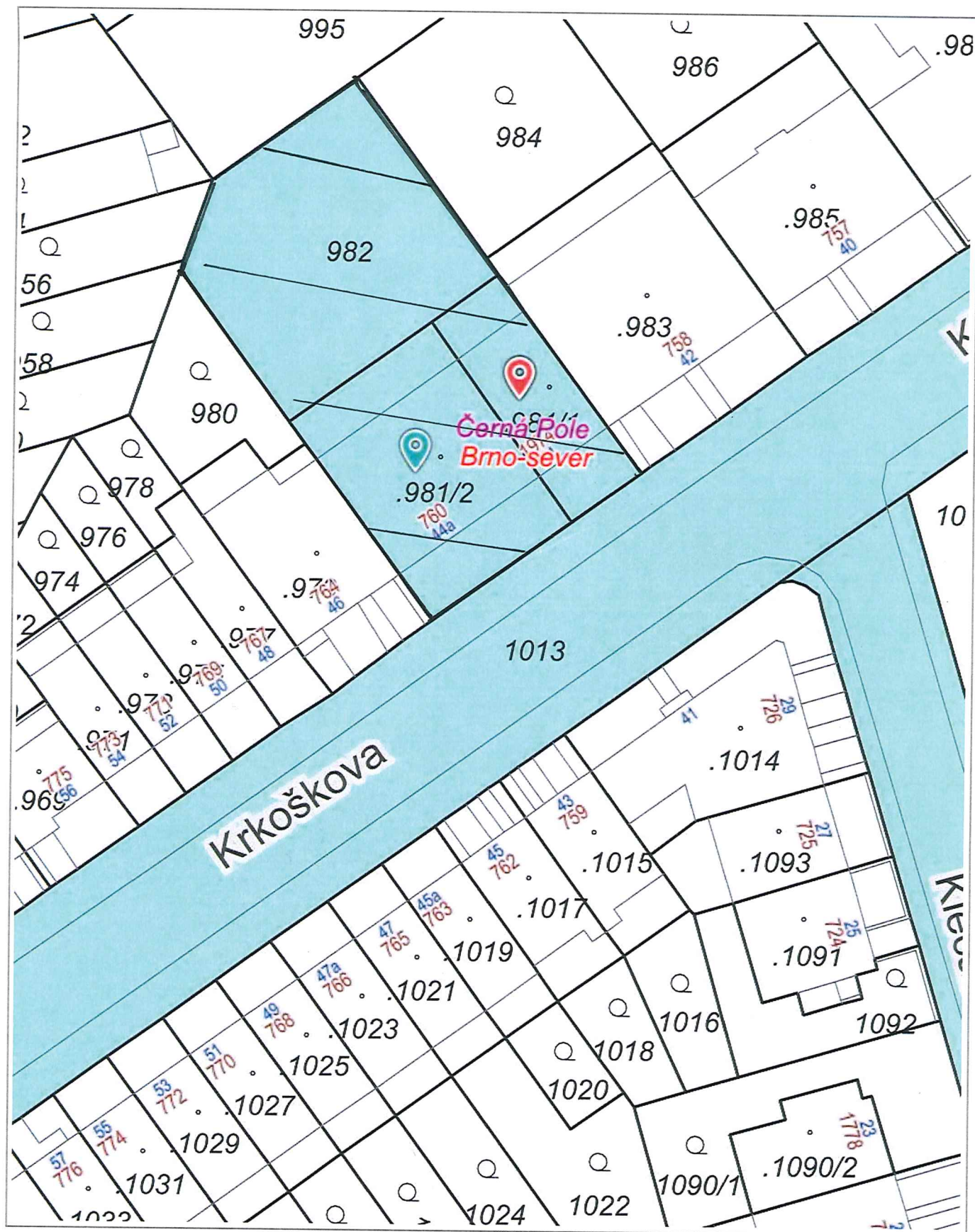
Usnesení bylo přijato.

Bc. Doležal	Ing. Vašina	Ing. Pokorný	Ing. Trllo	p. Šafařík	Mgr. Nevrla	Ing. Pospíšil	Ing. Boleslav	Mgr. Leder	p. Janíček	Ing. Havelka
pro	pro	omluven	pro	omluven	pro	pro	pro	pro	omluven	pro

Rada města Brna projednala na své schůzi dne 21.1.2020.

Schváleno jednomyslně 9 členy.

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



10 m

1 : 472