Z8/15. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 3.3.2020

50. Záměr prodeje bytového domu Jiráskova 10 včetně pozemků

Anotace

Jedná se o projednání záměru prodeje bytového domu Jiráskova 10 včetně pozemků.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

schvaluje záměr prodeje pozemků

- p.č. 24 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 353 m2 se stavbou č.p. 218, Jiráskova 10, způsob využití bytový dům,
- p.č. 25 – zahrada o výměře 186 m2, vše v k.ú. Veveří, město Brno, městská část Brno – střed,

za cenu obvyklou ve výši **23 000 000,- Kč** dle „Postupu města při prodeji bytového fondu“.

Stanoviska

Rada města Brna projednala na schůzi č. R8/064 konané dne 12.2.2020 a doporučila ke schválení.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno
JUDr. Iva Marešová
vedoucí odboru - Bytový odbor
25.2.2020 v 09:19
Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno
Ing. Olga Nováková
vedoucí úseku - Úsek 3. náměstka primátorky
20.2.2020 v 11:32

Zařazení domu do prodeje

Dům Jiráskova 10 byl původně zařazen do „Seznamu domů, které budou připravovány k prodeji“ dle „Pravidel prodeje domů, bytů a nebytových prostor v těchto domech včetně pozemků z vlastnictví města Brna do vlastnictví právnických a fyzických osob“, avšak zrušením těchto „Pravidel“ a „Seznamu domů, které budou připravovány k prodeji“ v roce 2015 k prodeji domu nedošlo.
Dne 15.3.2016 Zastupitelstvo města Brna č. Z7/16 schválilo „Postup města při prodeji bytového fondu“ a současně „Seznam bytových a rodinných domů, které budou připravovány k prodeji“ dle tohoto Postupu.

K zařazení domu Jiráskova 10 do Seznamu bytových a rodinných domů, které budou připravovány k prodeji, došlo na Z8/05. zasedání ZMB dne 9.4.2019.

Předložení záměru prodeje

V rámci prodeje bytového domu Jiráskova 10 je tímto voleným orgánům města Brna předkládán ke schválení záměr prodeje:
- pozemku p.č. 24 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 353 m^2 se stavbou č.p. 218, způsob využití bytový dům,
- pozemku p.č. 25 – zahrada o výměře 186 m^2, vše v k.ú. Veveří, město Brno, městská část Brno – střed, za cenu obvyklou ve výši **23 000 000,- Kč** dle „Postupu města při prodeji bytového fondu“.

Popis domu

Jedná se o zděnou stavbu bytového domu členěnou na dvě části. – na řadovou budovu s jedním podzemním (PP) a čtyřmi nadzemními podlažími (NP), která obsahuje šest bytů a na dvorní část – dvoupodlažní nepodsklepenou budovu, dříve obytnou, nyní pronajatou k nebytovým účelům ve dvou nebytových prostorech. Obě části nejsou provozně propojeny, jsou však jednotně zpřístupněny, mají společné rozvody inženýrských sítí a jsou evidovány správcem společně jako jednotný celek.
Předpoklad stáří původní stavby domu je v rozmezí cca 90-136 let.
Při místním šetření v září 2019 nebyl dosud byt č. 1 v 1. NP stavebně upraven z důvodu velmi špatného technického stavu, není pronajat, ostatní byty a nebytové prostory byly pronajaty. V roce 2014 byly provedeny větší stavební úpravy. Uliční část stavby byla opatřena na náklady dvou nájemců nástavbou spojenou s realizací stavby dvou mezonetových bytů. V březnu 2017 byl vydán kolaudační souhlas s užíváním této nástavby. Další stavební práce byly realizovány ve dvorním traktu s částečnou rekonstrukcí dvou nebytových prostor v této části obytné budovy v nákladu nájemců. Část stavebních konstrukcí dvorního traktu vyžaduje provedení další stavební úpravy pro uvedení do standardního stavu.
Obě části budovy jeví známky absence řádné údržby, zvláště podzemní podlaží uličního traktu neumožňuje pro svůj stavebně technický stav jeho využití. Část prvků stavebních konstrukcí je v havarijním stavu. V budově byly v průběhu posledních let prováděny pouze lokální opravy částí devastovaných stavebních prvků, budova vyžaduje zásadní stavební úpravy, zvláště ve společných částech budovy, vnitřní úpravy bytů byly prováděny v minulosti vlastními náklady nájemců. Neudržovány jsou rovněž venkovní úpravy dvora a zahrady.

V domě je celkem 6 bytů, z toho 2 půdní vestavby:
5 bytů o velikosti 3+1,
z toho 1 byt je volný od roku 2015 (velmi špatný technický stav, byl nabízen na opravu vlastním nákladem, bez zájemců)

1 byt o velikosti 2+1

Dále se v domě nachází 2 nebytové prostory:
č. 102 o celkové výměře 35,08 m^2 - sklad
č. 103 o celkové výměře 36,42 m^2 - sklad, kancelář.

Bytový dům je vytápěn lokálně.

Náklady nezbytné na opravy domu a výnosy
Dle podkladů MČ Brno-střed poskytnutých při zařazení domu do prodeje činily předpokládané náklady na opravy domu celkem 8 390 000,- Kč, roční nájemné za rok 2018 z bytů a nebytových prostor činilo celkem 273 034,- Kč (návratnost 30,7 let).

Roční nájemné z bytů za rok 2019……...253 100,- Kč
Roční nájemné z nebytových prostor za rok 2019……..34 440,- Kč
Celkem……...287 540,- Kč
(návratnost 29,2 let)

Do nájemného za rok 2019 není započítáno nájemné za 2 půdní vestavby (15 271,- Kč/měsíc + 15 131,- Kč/měsíc). Náklady na vybudování PV jsou umořovány oproti nájemnému. Nájemní smlouvy ke dvěma půdním vestavbám byly MČ Brno-střed uzavřeny v dubnu 2019.

Do nájemného za rok 2019 je započítáno nájemné za byt č. 2 v plné výši.
Byt byl uživatelce přidělen dne 24.7.2017 na opravu vlastním nákladem. Ve znaleckém posudku nejsou vynaložené náklady na opravu vlastním nákladem zohledněny.
MČ Brno-střed dne 12.12.2019 požádala RMB o vydání předchozího souhlasu pro MČ Brno-střed s podmínkami nájemního vztahu, a to v tom smyslu, že MČ Brno-střed může schválit uzavření NS po dobu umořování investic vložených uživatelkou bytu č. 2 do oprav tohoto bytu, a to na dobu určitou delší než 15 let (cca 20 let) s tím, že měsíční nájemné ve výši 100,46 Kč/m2/měsíc bude po dobu nájmu sníženo na částku 50,23 Kč/m2/měsíc. Snížením nájemného budou nájemci hrazeny pronajímatelem uznané náklady nájemce v celkové výši 835 458,79 Kč spojené s provedenými stavebními pracemi (opravami).
Bytový odbor MMB upozornil MČ Brno-střed, že vzhledem k připravovanému prodeji by bylo žádoucí, aby náklady byly umořeny v co nejkratším termínu. Záležitost ještě nebyla ukončena, neboť MČ v současné době materiál projednává ve volených orgánech.

Znalecký posudek
Dne 29.9.2019 vypracoval Ing. Miroslav Reichstäter ZP č. 2455/2019 a dne 2.12.2019 dodatek č. 1 ke ZP.

Cena obvyklá výše uvedených nemovitých věcí činí 23 000 000,- Kč
Cena za 1 m^2 podlahové plochy činí 33 323,- Kč.

Komise majetková RMB projednala na svém jednání dne 23.1.2020.
Hlasování: 9 - pro, 0 - proti, 0 - se zdržel/z 11 členů. **Usnesení bylo přijato.**

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

Komise bydlení RMB projednala na svém jednání dne 27.1.2020.
Hlasování: 8 - 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	omluvena	pro	pro	pro	pro	pro	omluven

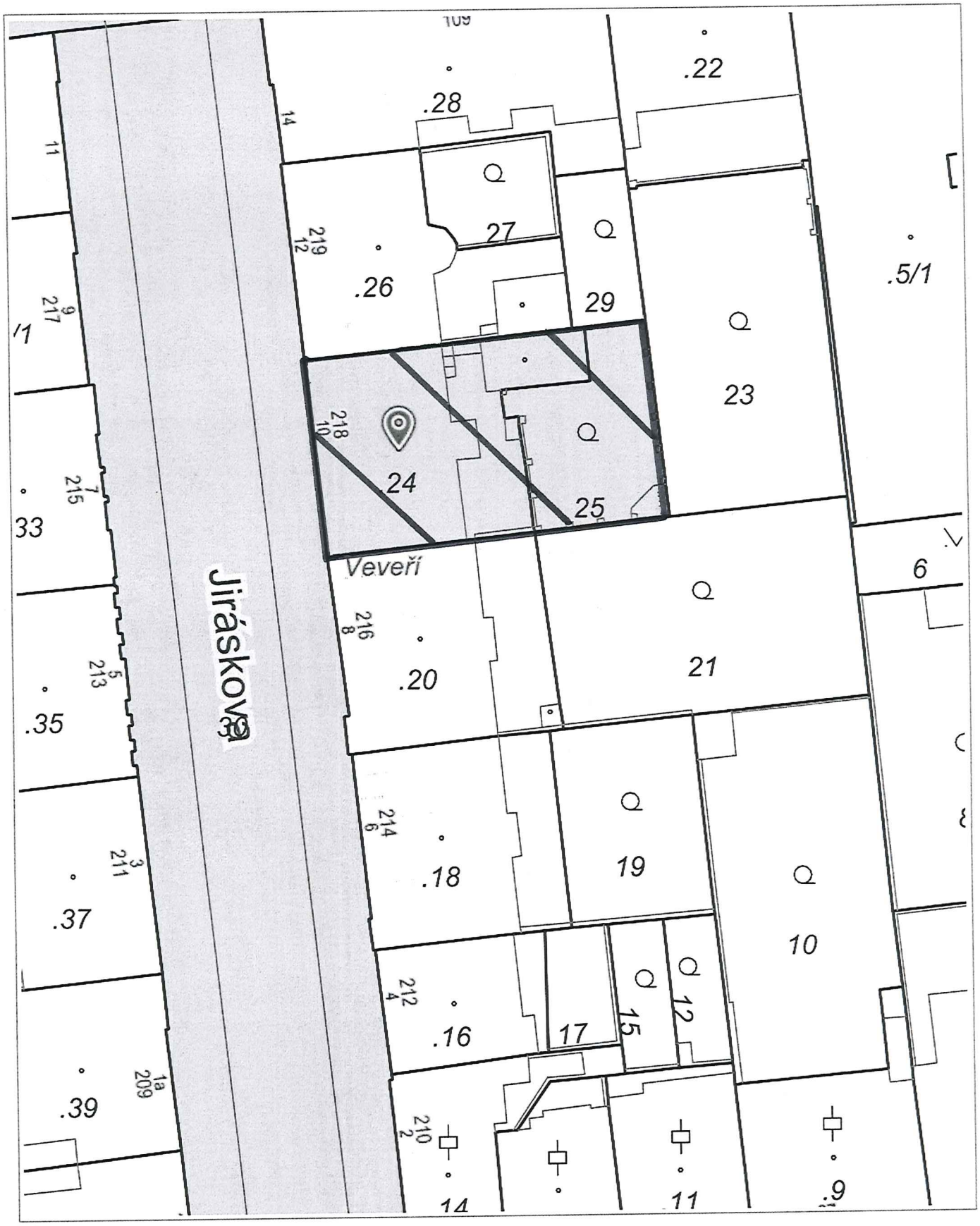
Rada města Brna projednala na své schůzi dne 12.2.2020.
Schváleno jednomyslně 9 členy.

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

GISBRNO

16.5.2019

Ivona Kratochvílová



1 : 472

10 m

RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY