

Z8/12. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 10.12.2019

69. Návrh dispozice s bytovým domem Ibsenova 9, 10, 11 včetně pozemků

Anotace

Jedná se o projednání dispozice s bytovým domem Ibsenova 9,10,11 včetně pozemků. Lhůta 6 měsíců na přijetí nabídky bytovým družstvem a doložení požadovaných dokladů byla stanovena do 20.8.2017. Bytové družstvo požadované doklady nepředložilo, ale Bytový odbor MMB informovalo o tom, že jejich zájem o koupi domu trvá a požadovalo několikrát prodloužení lhůty na dodání potřebných dokladů. Radě města Brna byl návrh dispozice s bytovým domem předložen ve dvou variantách, a to vyřazení domu se Seznamu bytových a rodinných domů připravovaných k prodeji, nebo uložit zajištění vyhotovení nového znaleckého posudku s tím, že v případě schválení záměru prodeje Zastupitelstvem města Brna bude nájemcům učiněna nová nabídka ke koupi.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

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

ukládá Radě města Brna zajištění vypracování nového znaleckého posudku o ceně obvyklé nemovitých věcí - pozemků:

- p.č. 217 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 218 m² , jehož součástí je stavba č.p. 122, Ibsenova 9, způsob využití bytový dům,
- p.č. 218 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 213 m² , jehož součástí je stavba č.p. 123, Ibsenova 10, způsob využití bytový dům,
- p.č. 219 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 218 m² , jehož součástí je stavba č.p. 124, Ibsenova 11, způsob využití bytový dům,

a dále

- části pozemku p.č. 212/2 ostatní plocha o výměře 546 m²
- části pozemku p.č. 211/2 ostatní plocha o výměře 1010 m²

vše v k.ú. Lesná, město Brno, městská část Brno - sever s tím, že v případě schválení záměru prodeje Zastupitelstvem města Brna bude nájemcům učiněna nová nabídka ke koupi.

t: bezodkladně

Stanoviska

Rada města Brna projednala dne 4.12.2019.

Doporučila Zastupitelstvu města Brna

- vzít na vědomí, že o koupi domu projevilo zájem 70,8 % nájemců
- uložit Radě města Brna zajištění zpracování nového znaleckého posudku, s tím, že v případě schválení záměru prodeje bude nájemcům učiněna nová nabídka

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

JUDr. Iva Marešová

vedoucí odboru - Bytový odbor

5.12.2019 v 11:32

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Ing. Olga Nováková

vedoucí úseku - Úsek 3. náměstka primátorky

5.12.2019 v 12:29

Důvodová zpráva

Historie zařazení domu Ibsenova 9, 10,11 do prodeje:

Nájemci bytového domu v minulosti požádali o odkoupení domu a městská část jeho prodej doporučila. Dům 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.

Zařazení domu do Seznamu bytových a rodinných domů určených k prodeji

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 bytový dům Ibsenova 9,10,11, neboť výše uvedená podmínka byla na základě poskytnutých údajů z MČ Brno-sever splněna.

Schválení záměru prodeje a stanovení ceny:

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/1m² podlahové plochy). Cena obvyklá byla stanovena znaleckým posudek č. 679-31/16 zpracovaným Ing. Ivo Liškutínem 30.8.2016.

Odeslání nabídky ke koupi a předložení požadovaných dokladů:

Všem nájemcům byla dne **16.12.2016** **zaslána nabídka** ke koupi nemovitých věcí – bytového domu Ibsenova 9, 10, 11 včetně pozemků.

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 (výpis z OR, seznam členů družstva – min. 70%, potvrzení o bezdlužnosti, atd.).

Informace týkající se jednání se zástupci BD:

Dne 5.9.2017 proběhla za účasti nájemců domů Ibsenova 9, 10, 11 a 1. náměstkyně 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 většinového 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 domu 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 domu 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.**

Jednalo se o:

- aktuální bezdlužnost – někteří členové družstva byly dlužníky nájemného
- konečný seznam více než 70 % členů družstva
- nový výpis z OR - nabídka je určena do vlastnictví právnické osoby založené výlučně nájemci bytů a nebytových prostor. Místopředseda družstva však nebyl nájemcem bytu, ale pouze spolubydlícím.

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 domě Ibsenova 9,10,11 schůzka za účasti nájemců domu, starosty a místostarosty MČ Brno-sever, dále zástupců Odboru bydlení ÚMČ Brno-sever a Bytového odboru MMB.

Vzhledem k rozporuplným názorům bylo dohodnuto, že bytové družstvo předloží aktuální vyjádření o zájmu či nezájmu o koupi domu 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.

Vzhledem k tomu, že Bytovému odboru nebyly v termínu do 31.5.2019 požadované doklady předloženy a zájem o koupi neprojevilo 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 tito 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 domu – nyní již bylo 70,8 % zájemců. Z tohoto důvodu žádají představitelé družstva o projednání možnosti koupě domu.

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.

Bytový odbor MMB proto předložil 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 věc, s tím, že v případě schválení záměru prodeje Zastupitelstvem města Brna bude nájemcům učiněna nová nabídka ke koupi.

Informace BO MMB:

1. Při kontrole pozemků a jejich výměr v KN bylo zjištěno, že došlo ke změně výměr operátu. Vzhledem k tomu by se musel před zpracováním ZP nechat vyhotovit nový geometrický plán na rozdělení pozemků p.č. 212/2 a p.č. 211/2 – oba označené jako ostatní plocha.

2. Aktualizace nákladů na potřebné opravy domu a výše nájemného za r. 2018 k datu 22.10.2019:

Nájemné u domu 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.

Komise bydlení RMB projednala dne 11.11.2019.

Hlasování o stažení materiálu: 2-pro, 0-proti, 8-se zdržel/z 11 členů.

Následně Komise bydlení RMB **hlasovala o var. A) – doporučit vyřazení** ze Seznamu bytových a rodinných domů připravovaných k prodeji.

Hlasování: 8-pro, 0-proti, 2-se zdržel/z 11 členů. **Usnesení bylo přijato.**

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

Komise majetková RMB projednala dne 14.11.2019.

Hlasování **var. A – doporučit vyřazení**: 5 - pro, 0 - proti, 1 - se zdržel /11 členů. **Usnesení nebylo přijato.**

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

Hlasování **var. B**: 3 - pro, 0 - proti, 3 - se zdržel /11 členů

Usnesení nebylo přijato.

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

Rada města Brna návrh dispozice s bytovým domem Ibsenova 9, 10, 11 dne 27.11.2019 stáhla z projednání.

Dle aktuálního sdělení MČ Brno-sever ze dne 28.11.2019 nebyla do nákladů na potřebné opravy domu započítána částka, která by byla vynaložená na opravy jednotlivých bytů.

Zaktualizované náklady na opravy domů včetně oprav bytů vyčíslené MČ Brno- sever činí 36 000 000 Kč, v současné době je návratnost 11,1 let.

Rada města Brna návrh dispozice s bytovým domem Ibsenova 9, 10, 11 projednala dne 4.12.2019.

Hlasování o var. B/ vzít na vědomí, že o koupi bytového domu projevilo zájem 70,8 % nájemců domu Ibsenova 9, 10, 11 a uložit zajištění vypracování nového znaleckého posudku o ceně obvyklé nemovitých věc, s tím, že v případě schválení záměru prodeje Zastupitelstvem města Brna bude nájemcům učiněna nová nabídka ke koupi: 7-pro, 0-proti, 1-zdržel se/z 11 členů hlasování/usnesení přijato.

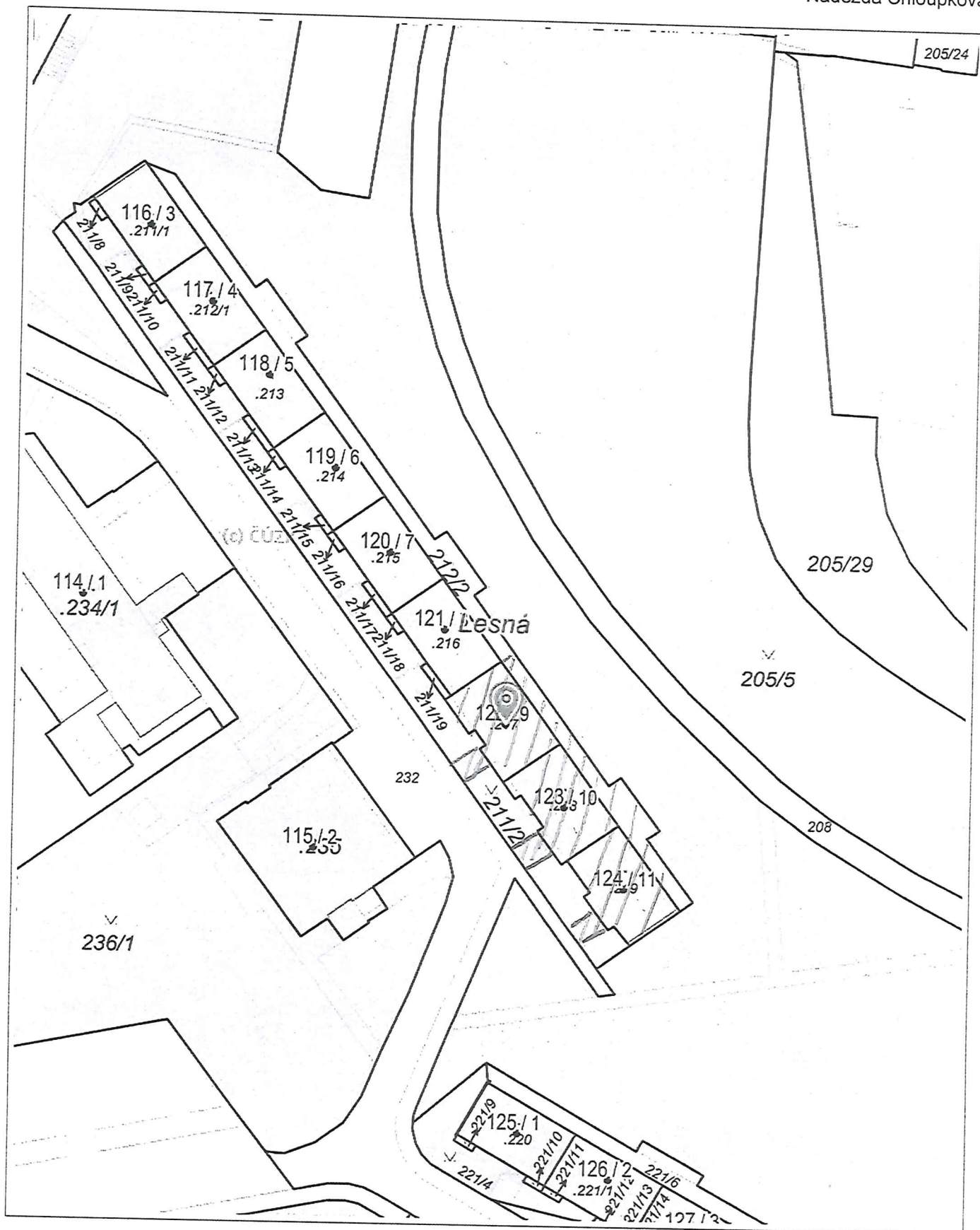
JUDr Vaňková.	Mgr. Hladík	Bc. Kolářný	Ing. Pospíšil	JUDr. Kerndl	Ing. Kratochvíl	Ing. Grund	RNDr. Chvátal	Mgr. Suchý	Robert Čuma ř.	Ing. Fišer
pro	pro	zdr.	pro	pro	nepř.	pro	pro	pro	nepř.	nepř.



Ibsenova 9, 10, 11

22.3.2019

Naděžda Chloupková



20 m

1 : 944

5/5