

Z8/40. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 6.9.2022

130. Záměr prodeje vymezené bytové jednotky č. 78/8 v domě Špitálka 18, 18a, Brno, třetí osobě s nájemkyní

Anotace

Jedná se o projednání záměru prodeje vymezené bytové jednotky č. 78/8 v domě Špitálka 18, 18a, Brno, třetí osobě s nájemkyní.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. schvaluje záměr prodeje

bytové jednotky č. 78/8 - byt, 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 bytovém domě č.p. 73, 78, Špitálka 18, 18a, Brno, postaveném na pozemcích p.č. 68 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 466 m², a p.č. 67 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 249 m² včetně příslušného spoluvlastnického podílu na společných částech budovy č.p. 73, 78 a na pozemcích p.č. 68 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 466 m² a p.č. 67 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 249 m², oba ve výši id. 958/18889, vše v k.ú. Trnitá, obec Brno, okres Brno-město, třetí osobě s nájemkyní, formou elektronické aukce zájemci, který nabídne nejvyšší kupní cenu, minimálně však cenu obvyklou, s termínem splatnosti kupní ceny před podpisem kupní smlouvy, z úrovně městské části Brno-střed.

Stanoviska

Radě města Brna č. R8/234 byl materiál předložen k projednání dne 31.08.2022.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

JUDr. Iva Marešová

vedoucí odboru - Bytový odbor

30.8.2022 v 09:56

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

**Mgr. Pavel Blažík, vz. JUDr. Dobromila
Macháčková**

vedoucí úseku - Úsek 3. náměstka primátorky

30.8.2022 v 07:14

Obsah materiálu

| | |
|---|---------|
| Návrh usnesení | 1 - 2 |
| Obsah materiálu | 3 - 3 |
| Důvodová zpráva | 4 - 6 |
| Příloha (Vypis z 26. zasedani ZMC Brno-stred.pdf) | 7 - 9 |
| Příloha (Snimek kat. mapy.pdf) | 10 - 10 |

Důvodová zpráva

Zastupitelstvo města Brna č. Z7/24 konané dne 13.12.2016 schválilo záměr prodeje obecních vymezených bytových jednotek v budově č.p. 73, 78, na ulici Špitálka 18, 18a, Brno, včetně příslušných spoluvlastnických podílů na společných částech budovy č.p. 73, 78 a pozemcích p.č. 67 a p.č. 68, vše v k.ú. Trnitá.

Současně s tím Zastupitelstvo města Brna stanovilo, že uvedené vymezené bytové jednotky se budou prodávat dle „Postupu města při prodeji bytového fondu“ schváleného Zastupitelstvem města Brna č. Z7/16 konaným dne 15.3.2016.

„Postup města při prodeji bytového fondu“ předpokládá prodej pronajatých jednotek do vlastnictví jejich nájemců s výjimkou případu, kdy nájemce nepřijme nabídku ke koupi, městská část zajistí uvolnění bytu a dojde k jeho prodeji v nabídkovém řízení.

Pokud by městská část hodlala prodat volný byt uvolněný jiným způsobem (odstěhování, úmrtí nájemce), muselo by Zastupitelstvo městské části požádat Zastupitelstvo města Brna o schválení záměru prodeje volné jednotky.

Zastupitelstvo MČ Brno-střed dne 11.09.2019 schválilo kupní cenu vymezené bytové jednotky za částku 3 733 000,- Kč.

Nabídku na koupi obecní vymezené bytové jednotky obdržely dne 26.09.2019 dvě nájemkyně, tj. žadatelka paní [REDAKCE] a její babička paní [REDAKCE]. V zákonné 6ti měsíční lhůtě nabídku neakceptovaly.

Rada MČ Brno-střed dne 22.06.2020 souhlasila s postupem dle ustanovení části B) odst. 3. a 4. „Postupu města při prodeji bytového fondu“ (nabídka bytové náhrady) a dne 12.10.2020 schválila nabídku tří bytových náhrad nájemkyním. V souladu s usnesením Bytový odbor MČ Brno-střed odeslal nájemkyním nabídku tří bytových náhrad. Prohlídky bytů proběhly na přelomu měsíce ledna/února 2021. Po těchto prohlídkách paní [REDAKCE] zaslala na Bytový odbor MČ Brno-střed dne 09.03.2021 vyjádření, ve kterém popisuje svoji rodinnou situaci a žádá o možnost koupě bytu po marném uplynutí lhůty pro akceptaci nabídky.

Následně byla věc předložena k posouzení voleným orgánům MČ Brno-střed. Rada MČ Brno-střed konaná dne 23.8.2021 rozhodla požádat Zastupitelstvo města Brna o výjimku z „Postupu města při prodeji bytového fondu“, a to opakovaně nabídnout stávající nájemkyni koupi obecní vymezené bytové jednotky za cenu obvyklou stanovenou znaleckým posudkem. Bylo plánováno předložit materiál k projednání dne 03.11.2021 Zastupitelstvu MČ Brno-střed.

Vzhledem k tomu, že koncem října 2021 kontaktoval Odbor majetku MČ Brno-střed předseda SVJ s požadavkem k umožnění vstupu do bytu za účelem kontroly stupaček, neboť je byt od úmrtí paní [REDAKCE] neobydlen, s ohledem na důvodné podezření, že nájemkyně byt neužívá, bylo dne 26.10.2021 provedeno místní šetření. Bylo zjištěno, že v bytě dle měřičů nedochází téměř k žádné spotřebě vody, byt je tedy dlouhodobě neužíván. Takto se vyjádřili i zúčastněné osoby (sousedé) na místě samém.

Z důvodu nově vzniklých skutečností byl bod stažen ze zasedání Zastupitelstva MČ Brno-střed.

Rada MČ Brno-střed dne 06.12.2021 souhlasila s ukončením nájemního vztahu k předmětné bytové jednotce z důvodu neužívání této jednotky nájemkyní a z důvodu záměru prodeje jednotky, případně s poskytnutím bytové náhrady. Dne 26.01.2022 obdržel Odbor majetku MČ Brno-střed přípis Odboru bytového MČ Brno-střed, ve kterém sděluje, že prosté neužívání bytu dle platné právní úpravy není výpovědním důvodem a navrhuje předložit orgánům samosprávy návrh prodeje obsazené bytové jednotky č. 8 v domě na ul. Špitálka 18a, Brno.

Rada MČ Brno-střed dne 28.02.2022 doporučila souhlasit s prodejem předmětné bytové jednotky třetí osobě s nájemkyní formou veřejného nabídkového řízení.

Vzhledem ke skutečnosti, že doposud nebyl v samosprávných orgánech MČ Brno-střed posuzován prodej bytové jednotky s nájemcem s platnou nájemní smlouvou na dobu neurčitou, kontaktoval Odbor majetku MČ Brno-střed Odbor veřejné správy, dozoru a kontroly Ministerstva vnitra ČR, který pro případy prodeje obecního bytu s nájemcem formou veřejného nabídkového řízení, upozornil na povinnost obce nakládat s majetkem s péčí řádného hospodáře dle § 38 zákona o obcích, tj. dbát na nakládání s majetkem účelně a hospodárně.

V případě prodeje bytové jednotky prostřednictvím elektronické aukce by vyvolávací cenou byla cena obvyklá určená znaleckým posudkem.

Dle sdělení spolupracující soudní znalkyně je existence nájemní smlouvy na dobu neurčitou při prodeji nemovitosti považována za právní vadu a cena nemovitosti s nájemníkem bývá cca o 20 % - 30 % nižší oproti průměrné ceně v dané lokalitě.

Dne 12.06.2022 proběhlo opakované místní šetření v bytě se stejným výsledkem jako v předchozích šetřeních, tj. v bytě č. 8 nebyl nikdo zastižen a žádný ze sousedů nájemkyni v domě nezná.

Zastupitelstvo MČ Brno-střed na svém 26. zasedání konaném dne 22.06.2022 souhlasilo se záměrem prodeje a prodejem obecní vymezené bytové jednotky č. 78/8 v bytovém domě Špitálka 18, 18a, č.p. 73 78, postaveném na pozemcích p.č. 68 a p.č. 67, včetně příslušného spoluvlastnického podílu na společných částech budovy č.p. 73, 78 a spoluvlastnického podílu na pozemcích p.č. 68 a p.č. 67, vše v k.ú. Trnitá, třetí osobě s nájemkyní, formou nabídkového řízení zájemci, který nabídne nejvyšší kupní cenu, minimálně však cenu obvyklou, s termínem splatnosti kupní ceny před podpisem kupní smlouvy. Hlasování ZMČ Brno-střed: 26 - pro, 0 - proti, 9 - se zdrželo/z 45 členů, přítomno 35 členů.

Vymezená bytová jednotka č. 78/8 v domě Špitálka 18, 18a, Brno

V bytovém domě Špitálka 18, 18a, Brno, se nachází 28 jednotek (z toho 1 nebytový prostor – výměňková stanice), z nichž šest jednotek (z toho 1 nebytový prostor) je ve vlastnictví statutárního města Brna, ostatní jednotky jsou ve vlastnictví fyzických osob. Jednotky v domě jsou vymezeny podle zákona č. 72/1994 Sb.

Dle Prohlášení vlastníka budovy ze dne 30.04.2002 se jedná o byt 3+1 o velikosti 95,8 m² ve 4. nadzemním podlaží (Špitálka 18a).

Nájemce: [REDACTED]

Nájemní smlouva uzavřena dne 01.05.1994 na dobu neurčitou. Měsíční nájemné činí 9 286,- Kč, roční nájemné celkem 111 432,- Kč.

K bytové jednotce č. 78/8 přináleží spoluvlastnický podíl na společných částech domu č.p. 73, 78 a na pozemcích p.č. 68 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 466 m² a p.č. 67 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 249 m², vše v k.ú. Trnitá, oba o velikosti id. 958/18889.

Celkem ve fondu oprav za domovní celek Špitálka 18, 18a je cca 2,5 mil. Kč (dle sdělení předsedy SVJ), z toho cca 127 tis. Kč připadá na podíl 958/18889 ve vlastnictví statutárního města Brna.

Společenství vlastníků jednotek plánuje rekonstrukci bytového domu ve výši cca 10 mil. Kč, z toho cca 2,1 mil. Kč připadá na celkový podíl 4054/18889 ve vlastnictví statutárního města Brna (z toho na podíl jednotky 958/18889 připadá cca 107 tis. Kč). Rada MČ Brno-střed dne 29.04.2019 souhlasila s provedením oprav společných částí bytového domu.

Dle statě B) odst. 4. „Postupu města při prodeji bytového fondu“ nepřijme-li nájemce tři nabídnuté náhradní byty odpovídající jeho bytovým potřebám, může Zastupitelstvo města Brna rozhodnout o prodeji vymezené jednotky jiným způsobem, přičemž bude individuálně přistupovat k sociálně znevýhodněným skupinám, seniorům a handicapovaným osobám, případně o ponechání bytu ve vlastnictví města.

Bytový odbor MMB uvádí, že v případě, že Zastupitelstvo města Brna neschválí záměr prodeje vymezené bytové jednotky č. 78/8 v domě Špitálka 18, 18a, Brno, s nájemkyní, v elektronické aukci, tato bytová jednotka zůstane ve vlastnictví statutárního města Brna.

Komise bydlení RMB projednala dne 25.07.2022.

Hlasování: 5 - pro, 0 - proti, 2 - se zdrželi/z 11 členů. **Usnesení nebylo přijato.**

| | | | | | | | | | | |
|-------------|------------|-------------|------------------|---------------|---------------|------------|-----------|-------------|------------------|------------|
| Mgr. Viskot | Ing. Trllo | Mgr. Šlapal | JUDr. Dumbrovská | Ing. Karasová | JUDr. Cechová | Mgr. Solak | Jiří Ides | Mgr. Štefan | JUDr. Příkrylová | Bc. Mílota |
| pro | pro | pro | pro | omluvena | pro | zdržel se | omluven | omluven | omluvena | zdržel se |

Komisi majetkové RMB byl materiál předložen k projednání dne 04.08.2022.

Materiál byl z projednání stažen s tím, že má být doplněn o níže uvedené informace.

Dle sdělení Bytového odboru MČ Brno-střed ze dne 12.08.2022 byla nájemní smlouva k bytu č. 78/8 v domě 18, 18a, Brno, uzavřena s nájemci, a to paní [redacted] a [redacted] dne 24.04.2019. Dne 07.08.2020 [redacted] zemřela, a proto po úmrtí jednoho z nájemců nedošlo k přechodu práv a povinností z nájmu bytu, ale bylo Radou MČ Brno-střed dne 12.04.2021 vzato na vědomí, že jediným nájemcem bytu č. 8 v domě Špitálka 18a, Brno, se po úmrtí [redacted] stala [redacted] (vnučka), a schváleno uzavření nájemní smlouvy s [redacted]

Komisi majetkové RMB byl materiál předložen k projednání dne 25.08.2022.

Hlasování: 6 - pro, 0 - proti, 0 - se zdržel. **Usnesení bylo přijato**

| | | | | | | | | | | |
|-------------|-------------|--------------|------------|------------|-------------|--------------|---------------|------------|------------|--------------|
| Bc. Doležal | Ing. Vašina | Ing. Pokorný | Ing. Trllo | p. Šafařík | Mgr. Haluza | Mgr. Nevřkla | Ing. Boleslav | Mgr. Leder | p. Janíček | Ing. Havelka |
| omluven | pro | pro | pro | omluven | omluven | pro | pro | pro | nepřítomen | omluven |

Radě města Brna č. R8/234 byl materiál předložen k projednání dne 31.08.2022.



Starosta

Dominikánská 2, 601 69 Brno

Číslo jednací: MCBS/2022/0119363/KOUP

Spisová značka: 3420/MCBS/2019/0155608/11

Vyřizuje: [REDACTED]

ID datové schránky: qykbwe7 [REDACTED]

V Brně dne 11.07.2022

Magistrát města Brna
Bytový odbor
Malinovského nám. 3
601 67 Brno

Výpis z jednání 26. Zastupitelstva městské části Brno-střed

Zasíláme Vám výpis z jednání 26. Zastupitelstva městské části Brno-střed.

Usnesení ZMČ/2022/26/08 Dispozice s obecní vymezenou bytovou jednotkou (Špitálka 18a) – VIII – návrh dalšího postupu

ZMČ BS na 26. zasedání, konaném dne 22.06.2022,

bere na vědomí

vyjádření nájemkyně k marnému uplynutí lhůty pro přijetí nabídky ke koupi bytu a žádost o opakovanou možnost k obdržení nabídky ke koupi bytu (příloha č. 1 tohoto materiálu),

bere na vědomí

výsledek místního šetření užívání bytu č. 78/8 ze dne 26.10.2021 (příloha č. 2 tohoto materiálu),

bere na vědomí

vyjádření Odboru bytového ÚMČ BS ze dne 25.01.2022 k ukončení nájemního vztahu, případně poskytnutí bytové náhrady, dle usnesení 142. RMČ BS ze dne 06.12.2021 č.usn. RMČ/2021/142/16 (příloha č. 3 tohoto materiálu),

souhlasí

s prodejem obecní vymezené bytové jednotky č. 78/8 v bytovém domě Špitálka č. p. 73, 78, č. or. 18, 18a, stojícím na pozemcích p.č. 68 a p.č. 67, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech budovy č.p. 73, 78 a spoluvlastnického podílu na pozemcích pod budovou p.č. 68 a p.č. 67, vše v k.ú. Trnitá, třetí osobě s nájemkyní formou veřejného nabídkového řízení zájemci, který nabídne nejvyšší kupní cenu, minimálně však cenu obvyklou, s termínem splatnosti kupní ceny před podpisem kupní smlouvy,

souhlasí

se záměrem prodeje obecní vymezené bytové jednotky č. 78/8 v bytovém domě Špitálka č. p. 73, 78, č. or. 18, 18a, stojícím na pozemcích p.č. 68 a p.č. 67, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech budovy č.p. 73, 78 a spoluvlastnického podílu na pozemcích pod budovou p.č. 68 a p.č. 67, vše v k.ú. Trnitá, třetí osobě s nájemkyní formou veřejného nabídkového řízení zájemci, který nabídne nejvyšší kupní cenu, minimálně však cenu obvyklou, s termínem splatnosti kupní ceny před podpisem kupní smlouvy,

doporučuje

ZMB schválení záměru prodeje nemovité věci podle předchozí části tohoto usnesení a

ukládá

vedoucí Odboru majetku ÚMČ BS odeslat stanovisko Magistrátu města Brna.

S pozdravem



Ing. arch. Vojtěch Menci
starosta

Doložka konverze do dokumentu obsaženého v datové zprávě

Tento dokument, který vznikl převedením vstupu v listinné podobě do podoby elektronické pod pořadovým číslem **150288926-35776-220711125625**, skládající se z **2** stran, se doslovně shoduje s obsahem vstupu.

Vstup bez viditelného prvku.

Jméno a příjmení osoby, která konverzi provedla:



Vystavil: **Městská část Brno-střed**
Pracoviště: **Městská část Brno-střed**
V **Brně** dne **11.07.2022**

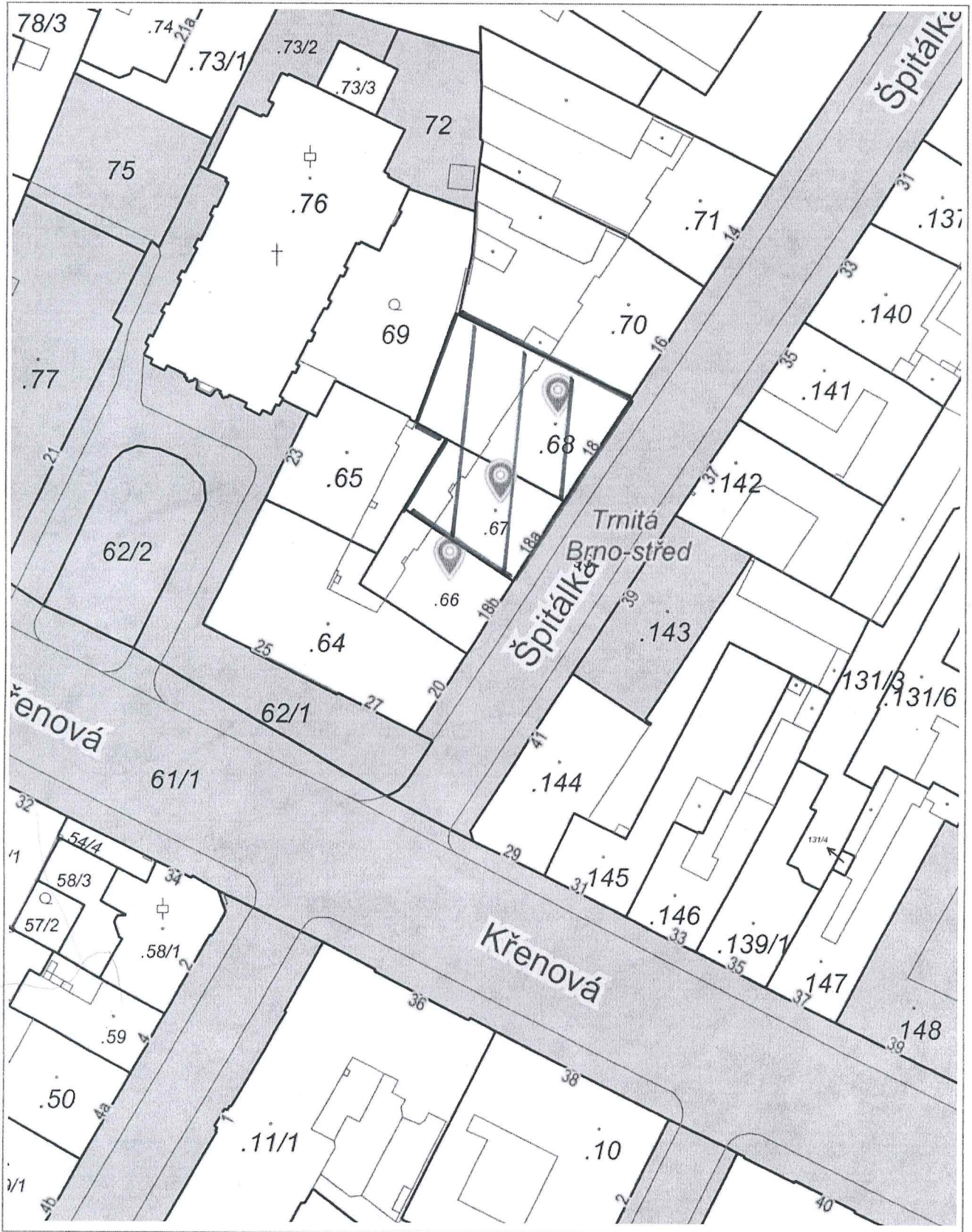


150288926-35776-220711125625

Špitálka 18, 189



14. 7. 2022



20 m

1 : 782

RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

Vytlačeno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY