

Z9/09. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 5.9.2023

91. Návrh zpeněžení pozemku p. č. 1086, jehož součástí je stavba - objekt k bydlení Vranovská 309/12, v k. ú. Zábrdovice formou veřejné elektronické dobrovolné dražby

Anotace

Předmětem předkládaného materiálu je opakované předložení návrhu zpeněžení pozemku p. č. 1086, jehož součástí je stavba - objekt k bydlení Vranovská 309/12, v k. ú. Zábrdovice formou veřejné elektronické dobrovolné dražby podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, zajišťované prostřednictvím společnosti CD CENTRUM COMS, a.s., v návaznosti na neúspěšnou dražbu konanou dne 30.11.2022, ve které nebylo učiněno ani nejnižší podání ve výši 23.300.000 Kč a předmět dražby zůstal nevydražen. Dle aktualizovaného znaleckého posudku ze dne 30.06.2023 činí obvyklá cena předmětné nemovité věci 17.900.000 Kč, tato částka bude stanovena jako nejnižší podání. Současně je na základě žádosti MČ Brno-sever předkládán návrh schválit této MČ v souladu s článkem 76 bodem 12 Statutu příjem ve výši 30 % z ceny dosažené vydražením z důvodu vynaložených nákladů na opravy, vystěhování nájemců, vyklizení a zabezpečení proti vniknutí v souvislosti s bytovým domem Vranovská 309/12.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. bere na vědomí** - výsledek veřejné elektronické dobrovolné dražby pozemku p. č. 1086, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 301 m², jehož součástí je stavba - objekt k bydlení Vranovská 309/12, v k. ú. Zábrdovice, konané dne 30.11.2022, ve které nebylo učiněno ani nejnižší podání ve výši 23.300.000 Kč a předmět dražby zůstal nevydražen
- že dle znaleckého posudku č. 030297/2023 ze dne 30.06.2023 činí obvyklá cena výše uvedené nemovité věci 17.900.000 Kč
- 2. schvaluje**
 - zpeněžení pozemku p. č. 1086, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 301 m², jehož součástí je stavba - objekt k bydlení Vranovská 309/12, v k. ú. Zábrdovice formou veřejné elektronické dobrovolné dražby dle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, zajišťované prostřednictvím společnosti CD CENTRUM COMS, a.s., IČO: 07379161, se sídlem Veselá 199/5, Brno-město, 602 00 Brno za těchto podmínek:
 - nejnižší podání bude na základě znaleckého posudku stanoveno ve výši 17.900.000 Kč
 - lhůta pro uhrazení ceny dosažené vydražením 30 dnů ode dne skončení dražby
 - odměna dražebníka 1,5 % z ceny dosažené vydražením, nejméně však 35.000 Kč bez DPH a nejvýše 5.000.000 Kč bez DPH
 - dražební jistota 1.790.000 Kč
 - minimální příhoz 50.000 Kč
 - městské části Brno-sever příjem ve výši 30 % z ceny dosažené vydražením pozemku p. č. 1086, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 301 m², jehož součástí je stavba - objekt k bydlení Vranovská 309/12, v k. ú. Zábrdovice, dle článku 76 bodu

12 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna, v platném znění, a to z důvodu vynaložených nákladů na opravy, vystěhování nájemců, vyklizení a zabezpečení proti vniknutí v souvislosti s bytovým domem Vranovská 309/12

Stanoviska

Rada města Brna na schůzi č. R9/042 konané dne 26.07.2023 projednala a doporučila.
Schváleno jednomyslně 10 členy.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Dagmar Baborovská

vedoucí odboru - Majetkový odbor

29.8.2023 v 13:33

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

15.8.2023 v 12:49

Obsah materiálu

| | |
|---|---------|
| Návrh usnesení | 1 - 2 |
| Obsah materiálu | 3 - 3 |
| Důvodová zpráva | 4 - 12 |
| Příloha (Protokol o provedene dražbe Vranovska_podepsany.pdf) | 13 - 14 |
| Příloha (Zadost MC.pdf) | 15 - 16 |
| Příloha (Majetkova mapa_Vranovska.pdf) | 17 - 17 |
| Příloha (Prehledova mapa_Vranovska.pdf) | 18 - 18 |
| Příloha (Ortofoto mapa_Vranovska.pdf) | 19 - 19 |
| Příloha (UPmB_stavajici.pdf) | 20 - 20 |
| Příloha (UPmB_navrh.pdf) | 21 - 21 |
| Příloha (Foto.pdf) | 22 - 23 |

Důvodová zpráva:

Úvod:

Předmětem předkládaného materiálu je opakované předložení návrhu zpeněžení pozemku p. č. 1086, jehož součástí je stavba - objekt k bydlení Vranovská 309/12, v k. ú. Zábrdovice formou veřejné elektronické dobrovolné dražby podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, zajišťované prostřednictvím společnosti CD CENTRUM COMS, a.s., v návaznosti na neúspěšnou dražbu konanou dne 30.11.2022, ve které nebylo učiněno ani nejnižší podání ve výši 23.300.000 Kč a předmět dražby zůstal nevydražen. Dle aktualizovaného znaleckého posudku ze dne 30.06.2023 činí obvyklá cena předmětné nemovité věci 17.900.000 Kč, tato částka bude stanovena jako nejnižší podání. Odměna dražebníka (1,5 % z ceny dosažené vydražením, nejméně však 35.000 Kč bez DPH a nejvýše 5.000.000 Kč bez DPH) je stanovena rámcovou smlouvou o provádění dražeb, která byla mezi SMB a CD CENTRUM COMS, a.s. uzavřena dne 09.12.2021.

Současně je na základě žádosti MČ Brno-sever předkládán návrh schválit této MČ v souladu s článkem 76 bodem 12 Statutu příjem ve výši 30 % z ceny dosažené vydražením z důvodu vynaložených nákladů na opravy, vystěhování nájemců, vyklizení a zabezpečení proti vniknutí v souvislosti s bytovým domem Vranovská 309/12.

Aktuální stav:

Zastupitelstvo města Brna na svém Z8/40. zasedání konaném dne 06.09.2022 schválilo:

- zpeněžení pozemku p. č. 1086, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 301 m², jehož součástí je stavba - objekt k bydlení Vranovská 309/12, v k. ú. Zábrdovice formou veřejné elektronické dobrovolné dražby dle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, zajišťované prostřednictvím společnosti CD CENTRUM COMS, a.s., IČO: 07379161, se sídlem Veselá 199/5, Brno-město, 602 00 Brno za těchto podmínek:

- nejnižší podání bude na základě znaleckého posudku stanoveno ve výši 23.300.000 Kč,
- lhůta pro uhrazení ceny dosažené vydražením 30 dnů ode dne skončení dražby,
- odměna dražebníka 1,5 % z ceny dosažené vydražením, nejméně však 35.000 Kč bez DPH a nejvýše 5.000.000 Kč bez DPH,
- dražební jistota 2.330.000 Kč,
- minimální příhoz 50.000 Kč,

- městské části Brno-sever příjem ve výši 30 % z ceny dosažené vydražením pozemku p. č. 1086, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 301 m², jehož součástí je stavba - objekt k bydlení Vranovská 309/12, v k. ú. Zábrdovice, dle článku 76 bodu 12 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna, v platném znění, a to z důvodu vynaložených nákladů na opravy, vystěhování nájemců, vyklizení a zabezpečení proti vniknutí v souvislosti s bytovým domem Vranovská 309/12.

Rada města Brna potom na své R8/238. schůzi konané dne 21.09.2022 schválila smlouvu o provedení dražby mezi SMB a CD CENTRUM COMS, a.s. Smlouva byla uzavřena dne 03.10.2022.

Informace o elektronické dražbě byly zveřejněny na webových stránkách SMB, na stránkách dražebníka *drazby-brno.cz*, v newsletteru Konkurzních novin a na několika realitních serverech, kupř. *sreality.cz* nebo *reality.idnes.cz*. Na samotné nemovitosti byl umístěn informační banner o dražbě.

Konaly se dvě prohlídky předmětné nemovité věci, a to 07.11.2022 a 22.11.2022. Obou prohlídek dohromady se zúčastnilo 5 osob.

Termín konání elektronické dražby byl stanoven na 30.11.2022 10:00-10:30 hod. Během dražby nebylo učiněno ani nejvyšší podání ve výši 23.300.000 Kč a předmět dražby zůstal nevydražen.

Vlastnictví:

SMB je vlastníkem předmětného pozemku na základě zákona č. 172/1991 ČNR ze dne 24.4.1991 o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí.

Pozemek je svěřen MČ Brno-sever v kategorii II. - obytné domy a pozemky, které s nimi tvoří jeden funkční celek.

Na listu vlastnictví č. 10001 v části C je zapsáno věcné břemeno umístění kotev trakčního vedení, údržby, oprav a provozu ve prospěch oprávněného Dopravní podnik města Brna, a.s.

Územní plán:

Dle Územního plánu města Brna (ÚPmB) je předmětný pozemek součástí stavební stabilizované plochy bydlení s funkčním typem plocha všeobecného bydlení (BO).

Dle návrhu nového ÚPmB je předmětný pozemek součástí stabilizované plochy B/k4 – plocha bydlení, struktura zástavby kompaktní, výšková úroveň zástavby 4 (9-22 m).

Popis nemovité věci:

Dům stojí u frekventované křižovatky Vranovská - Jugoslávská. Jde o řadovou vnitřní budovu, z větší části podsklepenou. Má 4 nadzemní podlaží, je zastřešena sedlovou střechou bez obytného podkroví. Půdorys je přibližně obdélníkový. Objekt je připojen na elektřinu, vodu, kanalizaci a zemní plyn.

Dispoziční řešení:

Uliční fasáda domu je orientovaná k západu. Vstup do domu je z ulice do chodby v pravé části domu, dříve byl průchod i na dvůr, nyní je zazděný. Z chodby v 1. NP je vstup na 2ramenné schodiště, které je přibližně uprostřed domu. Ve 2.-4. NP jsou kryté pavlače s okny, ze kterých jsou přístupné jednotlivé byty. Na každém podlaží jsou vedle schodiště společná WC. V podzemním podlaží jsou sklepy. Dvůr je malý, oplocený, neudržovaný.

Budova se skládá z těchto částí:

1. PP - sklepy, prádelna, schodiště

1. NP - provozovna, sklady, 1 byt (2+1), chodba, schodiště, 2 společná WC

2. NP - 1 byt (1+1), 1 byt (2+1), 1 byt (3+1), schodiště, 2 společná WC, pavlač

3. NP - 1 byt (1+1), 1 byt (2+1), 1 byt (3+1), schodiště, 2 společná WC, pavlač

4. NP - 1 byt (1+1), 1 byt (2+1), 1 byt (3+1), schodiště, 2 společná WC, pavlač
půdní prostor – neupravený půdní prostor

Celkem je v objektu 10 bytových jednotek (o dispozicích 1+1, 2+1 a 3+1) a 2 nebytové prostory v přízemí objektu.

Dům je vyklizený, bez nájemníků. Vnitřní zařízení bylo již většinou odstraněno nebo poškozeno při neoprávněných vniknutích cizích osob. Předpokládá se, že byty byly v podprůměrném technickém stavu s podstandardním vybavením. V kuchyních byly kuchyňské linky s keramickými obklady, s plynovými sporáky. V bytech byly dodatečně vestavěny sprchové kouty příp. vany (u vstupu v kuchyních nebo v původní komoře). V 1.-4. NP jsou vždy 2 společná WC na podlaží. Vytápění bylo lokálními plynovými topidly, ohřev vody elektrickými bojlerly. Dveře jsou dřevěné náplňové nebo hladké, okna dřevěná dvojitá špaletová. Podlahy tvoří vlýsky, PVC nebo keramická dlažba.

Stáří a technický stav:

Budova je z r. 1906. V posledních letech byla provedena oprava elektrorozvodů (2004) a oprava střechy, komínů a bleskosvodu, položení nové krytiny (2014).

Celkově je budova v podprůměrném stavebně-technickém stavu, v letech 2004-2014 byly provedeny některé modernizace, statika budovy není narušena. Vnitřní vybavení bytů bylo podstandardní (společná WC na pavlačích, atypicky vestavěné sprchové kouty nebo vany). V 1. PP a 1. NP je zvýšená vlhkost zdiva z důvodu již nefunkční hydroizolace. Vnější omítka je přestálá, na několika místech opadaná.

Dům není nyní obyvatelný, je však možná jeho celková rekonstrukce a modernizace.

Dle průkazu energetické náročnosti budovy, zpracovaného dne 14.12.2016, je dům zařazen v klasifikační třídě F - velmi nevhodná.

Ocenění:

Ocenění bylo provedeno znaleckým posudkem č. 030297/2023 zpracovaným dne 30.06.2023 znaleckou kanceláří Nemovitost s.r.o. (Ing. Tomáš Hudec). Dle posudku činí obvyklá cena (tržní hodnota) **17.900.000 Kč**.

Dodání předmětné nemovité věci je osvobozeno od DPH dle § 56 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění.

Cena dosažená vydražením je příjmem Fondu bytové výstavby dle čl. 4 odst. c) Statutu Fondu bytové výstavby.

MČ Brno-sever v souladu s článkem 76 bodem 12 Statutu požádala o příjem ve výši 30 % z ceny dosažené vydražením z důvodu vynaložených nákladů na opravy, vystěhování nájemců, vyklizení a zabezpečení proti vniknutí v souvislosti s bytovým domem Vranovská 309/12. Dle skutečností uvedených v žádosti investovala MČ do oprav bytového domu Vranovská 12 v letech 2013 až 2022 nemalé finanční prostředky, a to celkem částku 2.212.300,58 Kč vč. DPH (významná je z toho zejména oprava střechy realizovaná v roce 2014 v částce 1.705.434,00 Kč vč. DPH). S ohledem na

stavebně technický stav daného objektu však bylo nutné počínaje rokem 2018 zahájit vystěhování nájemců, tak aby byl tento objekt zcela uvolněn pro případnou celkovou rekonstrukci či jinou dispozici s majetkem. MČ také vznikají další náklady spojené s nutností zabezpečení domu proti vniknutí osob a zvířat a také jeho vyklizení. Dům je situován v lokalitě, kdy i přes snahu o jeho zabezpečení proti vniknutí osob a zvířat se toto opakovaně děje. Zabezpečení bylo provedeno v 04/2021 a poté znovu v 06/2021, v 11/2021, v 05/2022 a v 06/2022. Proběhly rovněž vyklízecí práce s předpokládanými náklady 344.640,63 Kč vč. DPH.

Dle citovaného ustanovení Statutu náleží městské části příjem ve výši 20 % z kupní ceny pozemků s bytovými domy svěřenými městské části a pozemků souvisejících, pokud městská část vyklidí bytový dům a ten bude následně prodán jako volný. Zastupitelstvo města Brna může v odůvodněném případě rozhodnout o příjmu městské části ve výši 30 % z kupní ceny.

Závěr:

V návaznosti na výše uvedené je předkládaným materiálem navrhováno **schválit zpeněžení** pozemku p. č. 1086, jehož součástí je stavba - objekt k bydlení Vranovská 309/12, v k. ú. Zábrdovice formou veřejné elektronické dobrovolné dražby podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, zajišťované prostřednictvím společnosti CD CENTRUM COMS, a.s., za navržených podmínek, s tím, že nejnižší podání bude na základě znaleckého posudku stanoveno ve výši 17.900.000 Kč, a **schválit MČ Brno-sever příjem ve výši 30 % z ceny dosažené vydražením**, s odkazem na článek 76 bod 12 Statutu, a to z důvodu vynaložených nákladů na opravy, vystěhování nájemců, vyklizení a zabezpečení proti vniknutí v souvislosti s bytovým domem Vranovská 309/12.

V případě schválení zpeněžení předmětného pozemku ZMB bude následně RMB předložen materiál s návrhem na schválení smlouvy o provedení dražby s dražebníkem CD CENTRUM COMS, a.s., na jejímž základě dražebník zajistí provedení dražby (uzavření tzv. „dílní“ smlouvy o provedení dražby je dle rámcové smlouvy o provádění dražeb podmínkou provedení dražby). Následně je dražebník povinen dražbu odborně připravit a provést do 60 dnů ode dne, kdy mu SMB poskytne podklady k dražbě. K přechodu vlastnictví předmětné nemovité věci následně dochází příklepem.

Komise majetková RMB na svém 10. zasedání konaném dne 11.05.2023

vzala na vědomí

- výsledek veřejné elektronické dobrovolné dražby pozemku p. č. 1086, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 301 m², jehož součástí je stavba - objekt k bydlení Vranovská 309/12, v k. ú. Zábrdovice, konané dne 30.11.2022, ve které nebylo učiněno ani nejnižší podání ve výši 23.300.000 Kč a předmět dražby zůstal nevydražen
- že dle znaleckého posudku č. 014991/2023 ze dne 27.03.2023 činí obvyklá cena výše uvedené nemovité věci 18.800.000 Kč

doporučila

Radě města Brna

souhlasit

se záměrem zpeněžení pozemku p. č. 1086, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 301 m², jehož součástí je stavba - objekt k bydlení Vranovská 309/12, v k. ú. Zábrdovice formou veřejné elektronické dobrovolné dražby dle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, zajišťované prostřednictvím společnosti CD CENTRUM COMS, a.s., IČO: 07379161, se sídlem Veselá 199/5, Brno-

město, 602 00 Brno, s tím, že nejnižší podání bude na základě znaleckého posudku stanoveno ve výši 18.800.000 Kč

doporučila

Radě a Zastupitelstvu města Brna schválit

- zpeněžení pozemku p. č. 1086, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 301 m², jehož součástí je stavba - objekt k bydlení Vranovská 309/12, v k. ú. Zábrdovice formou veřejné elektronické dobrovolné dražby dle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, zajišťované prostřednictvím společnosti CD CENTRUM COMS, a.s., IČO: 07379161, se sídlem Veselá 199/5, Brno-město, 602 00 Brno za těchto podmínek:

- nejnižší podání bude na základě znaleckého posudku stanoveno ve výši 18.800.000 Kč
- lhůta pro uhrazení ceny dosažené vydražením 30 dnů ode dne skončení dražby
- odměna dražebníka 1,5 % z ceny dosažené vydražením, nejméně však 35.000 Kč bez DPH a nejvýše 5.000.000 Kč bez DPH
- dražební jistota 1.880.000 Kč
- minimální příhoz 50.000 Kč

- městské části Brno-sever příjem ve výši 30 % z ceny dosažené vydražením pozemku p. č. 1086, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 301 m², jehož součástí je stavba - objekt k bydlení Vranovská 309/12, v k. ú. Zábrdovice, dle článku 76 bodu 12 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna, v platném znění, a to z důvodu vynaložených nákladů na opravy, vystěhování nájemců, vyklizení a zabezpečení proti vniknutí v souvislosti s bytovým domem Vranovská 309/12

Hlasování: 8 - pro, 0 - proti, 0 - se zdržel

Členové komise majetkové Rady města Brna hlasováním doporučili ke schválení.

Usnesení bylo přijato

| | | | | | | | | | | | | |
|-------------------|-------------------|-------------|--------------------|-------------------|------------|-------------------------|---------------------|--------------------|-------------------|------------------|-----------------------|-------------------|
| Mgr. Josef Haluza | Ludmila Oulehlová | Martin Brym | Bc. Patrik Doležal | Ing. Petr Havelka | Tomáš Hejř | Mgr. Ondřej Hýšek Ph.D. | Mgr. Jitka Ivíčková | JUDr. Michal Marek | Ing. Roman Vašina | Ing. David Trllo | Mgr. Bc. Marek Viskot | Mgr. Marek Šlapal |
| pro | omluvena | pro | pro | pro | pro | pro | omluvena | pro | omluven | omluven | omluven | pro |

Pozn. k výše uvedenému usnesení KM RMB: v usnesení je citován znalecký posudek č. 014991/2023 ze dne 27.03.2023, dle kterého činila obvyklá cena 18.800.000 Kč. Bylo předpokládáno, že návrh na schválení dražby bude ZMB předložen na Z9/08. zasedání dne 20.06.2023. Jelikož tento návrh je ZMB nakonec předkládán až na Z9/09. zasedání dne 05.09.2023, bylo nutné znalecký posudek aktualizovat s ohledem na zákonný požadavek maximálního stáří znaleckého posudku 6 měsíců ke dni konání dražby.

Rada města Brna na schůzi č. R9/042 konané dne 26.07.2023

1. vzala na vědomí

- výsledek veřejné elektronické dobrovolné dražby pozemku p. č. 1086, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 301 m², jehož součástí je stavba - objekt k bydlení Vranovská 309/12, v k. ú. Zábrdovice, konané dne 30.11.2022, ve které nebylo učiněno ani nejnižší podání ve výši 23.300.000 Kč a předmět dražby zůstal nevydražen
- že dle znaleckého posudku č. 030297/2023 ze dne 30.06.2023 činí obvyklá cena výše uvedené nemovité věci 17.900.000 Kč

2. souhlasila

se záměrem zpeněžení pozemku p. č. 1086, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 301 m², jehož součástí je stavba - objekt k bydlení Vranovská 309/12, v k. ú. Zábrdovice formou veřejné elektronické dobrovolné dražby dle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, zajišťované prostřednictvím společnosti CD CENTRUM COMS, a.s., IČO: 07379161, se sídlem Veselá 199/5, Brno-město, 602 00 Brno, s tím, že nejnižší podání bude na základě znaleckého posudku stanoveno ve výši 17.900.000 Kč

3. doporučila

Zastupitelstvu města Brna schválit

- zpeněžení pozemku p. č. 1086, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 301 m², jehož součástí je stavba - objekt k bydlení Vranovská 309/12, v k. ú. Zábrdovice formou veřejné elektronické dobrovolné dražby dle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, zajišťované prostřednictvím společnosti CD CENTRUM COMS, a.s., IČO: 07379161, se sídlem Veselá 199/5, Brno-město, 602 00 Brno za těchto podmínek:

- nejnižší podání bude na základě znaleckého posudku stanoveno ve výši 17.900.000 Kč
- lhůta pro uhrazení ceny dosažené vydražením 30 dnů ode dne skončení dražby
- odměna dražebníka 1,5 % z ceny dosažené vydražením, nejméně však 35.000 Kč bez DPH a nejvýše 5.000.000 Kč bez DPH
- dražební jistota 1.790.000 Kč
- minimální příhoz 50.000 Kč

- městské části Brno-sever příjem ve výši 30 % z ceny dosažené vydražením pozemku p. č. 1086, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 301 m², jehož součástí je stavba - objekt k bydlení Vranovská 309/12, v k. ú. Zábrdovice, dle článku 76 bodu 12 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna, v platném znění, a to z důvodu vynaložených nákladů na opravy, vystěhování nájemců, vyklizení a zabezpečení proti vniknutí v souvislosti s bytovým domem Vranovská 309/12

Schváleno jednomyslně 10 členy.

| | | | | | | | | | | |
|------------------|---------------|---------------|-----------------|--------------------|--------------|-----------------------|---------------------------|--------------------|---------------------|----------------|
| JUDr. Vaňková | Mgr. Černý | Mgr. Suchý | JUDr. Kerndl | Ing. Podivinská | Bc. Aberl | Ing. arch. Bořecký | RNDr. Chvátal Ph.D. | Ing. Kratochvíl | JUDr. Matonohová | JUDr. Oliva |
| pro | pro | pro | nepřítomen | pro | pro | pro | pro | pro | pro | pro |

Záměr zpeněžení předmětné nemovité věci byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 27.07.2023 do 14.08.2023. K záměru nebylo doručeno žádné vyjádření.

Historie projednávání v orgánech města:

Komisi majetkové RMB byl na její R8/KM/73. zasedání konané dne 10.02.2022 předložen návrh usnesení ve znění:

bere na vědomí

úkol z porady vedení města Brna konané dne 19.04.2021, kterým souhlasila s prodejem pozemku p. č. 1086, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 301 m², jehož součástí je stavba č. p. 309, objekt k bydlení Vranovská 12, v k. ú. Zábrdovice a uložila vedoucí Majetkového odboru MMB zajistit prodej předmětné nemovitosti formou elektronické aukce

doporučuje

Radě města Brna

VARIANTA A

souhlasit

se záměrem prodeje pozemku p. č. 1086, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 301 m², jehož součástí je stavba - budova Vranovská č. or. 12, č. p. 309, způsob využití objekt k bydlení, v k. ú. Zábrdovice formou elektronické aukce za minimální kupní cenu 19.000.000 Kč (osvobozeno od DPH) odpovídající ceně obvyklé a za podmínky splatnosti kupní ceny před podpisem kupní smlouvy

schválit

smlouvu o provedení aukce mezi statutárním městem Brnem a NEUTRICS a.s., IČO: 25435795, se sídlem Štětkova 1638/18, Nusle, 140 00 Praha, která je součástí materiálu

pověřit

vedoucí Majetkového odboru MMB podpisem smlouvy o provedení aukce

souhlasit

s tím, aby Majetkový odbor MMB oslovil v pořadí druhého účastníka elektronické aukce za účelem uzavření kupní smlouvy za cenu dosaženou v elektronické aukci v případě, že nedojde k uzavření kupní smlouvy s vítězem elektronické aukce provedené na základě výše uvedené smlouvy o provedení aukce

souhlasit

s provedením opakované elektronické aukce za stejných podmínek dohodnutých ve výše uvedené smlouvě o provedení aukce v případě, že nedojde k uzavření kupní smlouvy s účastníkem elektronické aukce, který se umístil jako druhý v pořadí

VARIANTA B

souhlasit

se záměrem zpeněžení pozemku p. č. 1086, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 301 m², jehož součástí je stavba - budova Vranovská č. or. 12, č. p. 309, způsob využití objekt k bydlení, v k. ú. Zábrdovice formou elektronické dražby dle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, s tím, že nejnižší podání bude stanoveno za cenu v místě a čase obvyklou na základě znaleckého posudku

Hlasování pro Variantu A:8 - pro, 0 - proti, 0 - se zdržel

Usnesení bylo přijato.

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

Rada města Brna na své R8/222. schůzi konané dne 01.06.2022

Hlasovala bez rozpravy o variantě B).

souhlasila se záměrem zpeněžení pozemku p. č. 1086, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 301 m², jehož součástí je stavba - budova Vranovská č. or. 12, č. p. 309, způsob využití objekt k bydlení, v k. ú. Zábrdovice formou veřejné elektronické dobrovolné dražby dle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, zajišťované prostřednictvím společnosti CD CENTRUM COMS, a.s., IČO: 07379161, se sídlem Veselá 199/5, Brno-město, 602 00 Brno s tím, že nejnižší podání bude stanoveno za cenu v místě a čase obvyklou na základě znaleckého posudku.

Schváleno jednomyslně 10 členy.

| | | | | | | | | | | |
|------------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|------------|------------|------------------|--------------------|---------------|
| JUDr. Vaňková | Mgr. Hladík | Bc. Kolíčný | 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 |

Rada města Brna na své R8/234. schůzi konané dne 31.08.2022

doporučila Zastupitelstvu města Brna schválit:

- zpeněžení pozemku p. č. 1086, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 301 m², jehož součástí je stavba - objekt k bydlení Vranovská 309/12, v k. ú. Zábrdovice formou veřejné elektronické dobrovolné dražby dle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, zajišťované prostřednictvím společnosti CD CENTRUM COMS, a.s., IČO: 07379161, se sídlem Veselá 199/5, Brno-město, 602 00 Brno za těchto podmínek:

- nejnižší podání bude na základě znaleckého posudku stanoveno ve výši 23.300.000 Kč
- lhůta pro uhrazení ceny dosažené vydražením 30 dnů ode dne skončení dražby
- odměna dražebníka 1,5 % z ceny dosažené vydražením, nejméně však 35.000 Kč bez DPH a nejvýše 5.000.000 Kč bez DPH
- dražební jistota 2.330.000 Kč
- minimální příhoz 50.000 Kč

- městské části Brno-sever příjem ve výši 30 % z ceny dosažené vydražením pozemku p. č. 1086, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 301 m², jehož součástí je stavba - objekt k bydlení Vranovská 309/12, v k. ú. Zábrdovice, dle článku 76 bodu 12 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna, v platném znění, a to z důvodu vynaložených nákladů na opravy, vystěhování nájemců, vyklizení a zabezpečení proti vniknutí v souvislosti s bytovým domem Vranovská 309/12

Schváleno jednomyslně 10 členy.

| | | | | | | | | | | |
|------------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|------------|------------|------------------|--------------------|---------------|
| JUDr. Vaňková | Mgr. Hladík | Bc. Kolíčný | JUDr. Oliva | JUDr. Kerndl | Róbert Čuma | Ing. Fišer | Ing. Grund | RNDr. Chvátal | Ing. Kratochvíl | Mgr. Suchý |
| pro | pro | pro | pro | pro | pro | nepřítomen | pro | pro | pro | pro |

Zastupitelstvo města Brna na svém Z8/40. zasedání konaném dne 06.09.2022

schválilo

- zpeněžení pozemku p. č. 1086, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 301 m², jehož součástí je stavba - objekt k bydlení Vranovská 309/12, v k. ú. Zábrdovice formou veřejné elektronické dobrovolné dražby dle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, zajišťované prostřednictvím společnosti CD CENTRUM COMS, a.s., IČO: 07379161, se sídlem Veselá 199/5, Brno-město, 602 00 Brno za těchto podmínek:

- nejnižší podání bude na základě znaleckého posudku stanoveno ve výši 23.300.000 Kč
- lhůta pro uhrazení ceny dosažené vydražením 30 dnů ode dne skončení dražby
- odměna dražebníka 1,5 % z ceny dosažené vydražením, nejméně však 35.000 Kč bez DPH a nejvýše 5.000.000 Kč bez DPH
- dražební jistota 2.330.000 Kč
- minimální příhoz 50.000 Kč

- městské části Brno-sever příjem ve výši 30 % z ceny dosažené vydražením pozemku p. č. 1086, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 301 m², jehož součástí je stavba - objekt k bydlení Vranovská 309/12, v k. ú. Zábrdovice, dle článku 76 bodu 12 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna, v platném znění, a to z důvodu vynaložených nákladů na opravy, vystěhování nájemců, vyklizení a zabezpečení proti vniknutí v souvislosti s bytovým domem Vranovská 309/12.

Stanoviska dotčených orgánů:

Odbor územního plánování a rozvoje MMB - ve svém vyjádření, že předmětný pozemek je dle ÚPmB součástí **plochy stavební, stabilizované funkční plochy všeobecného bydlení (BO)**. Obecně se jedná o stabilizované území, přičemž pozemek není dotčen žádnou navazující územně plánovací dokumentací ani veřejně prospěšnou stavbou či veřejně prospěšným opatřením.

Dle návrhu nového ÚPmB je uvažováno se shodným využitím předmětného území, řešený pozemek včetně stavby je součástí stabilizované funkční plochy bydlení (B).

Z územně plánovacího hlediska nemá námitky k prodeji předmětného pozemku, jehož součástí je stavba č. p. 309, Vranovská 12.

MČ Brno-sever - ve svém vyjádření uvádí, že ZMČ Brno-sever na svém 8/24. zasedání konaném dne 15.09.2021 souhlasilo s prodejem pozemku p. č. 1086, k. ú. Zábrdovice, jehož součástí je stavba č. p. 309, bytový dům Vranovská 12, Brno. Dále v souladu s článkem 76 bodem 12 Statutu požádala o příjem ve výši 30 % z ceny dosažené vydražením z důvodu vynaložených nákladů na opravy, vystěhování nájemců, vyklizení a zabezpečení proti vniknutí v souvislosti s bytovým domem Vranovská 12.

Technické sítě Brno, akciová společnost - ve svém vyjádření uvádí, že s prodejem předmětného pozemku souhlasí, pozemek není dotčen zařízením VO.

Teplárny Brno, a.s. - ve svém vyjádření uvádí, že uvedená nemovitost není dotčena zařízením ve vlastnictví ani ve správě společnosti a nezasahuje do ní ani ochranné pásmo zařízení společnosti.

Brněnské vodárny a kanalizace, a. s. - ve svém vyjádření uvádí, že s prodejem předmětného pozemku souhlasí bez připomínek, neboť nedojde k dotčení zařízení v provozování společnosti.

Dopravní podnik města Brna, a. s. - ve svém vyjádření uvádí, že na objektu Vranovská 12 na pozemku p. č. 1086 v k. ú. Zábrdovice se nachází pět kotevních úchytnů trolejového vedení tramvajové a trolejbusové dráhy vedené v ulici Vranovské. Před případným prodejem uvedeného pozemku požaduje na kotevní úchyty zřídit věčné břemeno ve prospěch společnosti - požadovaná služebnost již byla zřízena před konáním předcházející dražby.

Protokol o provedené dobrovolné dražbě elektronické

číslo 6322174197

v souladu s § 27 zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách v platném znění (dále jen „ZVD“)

Místo konání dražby: <https://www.drazby-brno.cz/drazba/16/bytovy-dum-vranovska.html>

Datum dražby: 30.11.2022

Zahájení dražby: 10:00:00

Ukončení dražby: 10:30:00

1. Označení a specifikace předmětu dražby:

Předmětem dražby byla nemovitá věc:

pozemek p. č. 1086, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 301 m², jehož součástí je stavba - objekt k bydlení Vranovská 309/12, v k. ú. Zábrdovice, obec Brno, okres Brno-město, který je zapsán u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město na LV č. 10001.

2. Zástavní práva, věcná břemena a další závazky váznoucí na předmětu dražby

Nemovitá věc je zatížena následujícími omezeními vlastnického práva, která dražbou nezaniknou:

věcné břemeno umístění kotev trakčního vedení, údržby, oprav a provozu dle čl. II. smlouvy o zřízení služebnosti ze dne 29.08.2022 ve prospěch oprávněného Dopravní podnik města Brna, a.s., IČO: 25508881, se sídlem Hlinky 64/151, Pisárky, 603 00 Brno, Doručovací číslo: 65646.

Dražebník upozorňuje, že údaje o předmětu elektronické dražby, zejména popis jeho stavu, práv a závazků na předmětu elektronické dražby váznoucí, jsou uvedeny pouze podle dostupných informací.

Stav předmětu dražby odpovídá době užívání a je podrobně uveden v dražební vyhlášce, která je součástí tohoto protokolu.

3. Dražebník:

CD CENTRUM COMS, a.s., IČO: 07379161, se sídlem Veselá 199/5, Brno – město, 602 00 Brno, zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, sp. zn. B 8033, zastoupená ředitelkou Ing. Petrou Vítkovou, na základě plné moci

4. Licitátor

Jana Hradilová, licitátor společnosti CD CENTRUM COMS, a.s., IČO: 07379161

5. Navrhovatel a bývalý vlastník

Statutární město Brno, IČO: 44992785, se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno

6. Odhad ceny předmětu dražby:

Odhad ceny předmětu dražby dle znaleckého posudku: 23.300.000 Kč

Cena byla zjištěna na základě znaleckého posudku č. 1035-199/2022 ze dne 09.08.2022 zpracovaného znaleckou kanceláří Nemovitost s.r.o.

| | |
|-------------------|---------------|
| Nejnižší podání: | 23.300.000 Kč |
| Minimální příhoz: | 50.000 Kč |
| Dražební jistota: | 2.330.000 Kč |

Po dobu trvání dražby nebylo učiněno ani nejnižší podání, předmět dražby nebyl vydražen.

V Brně dne 30.11.2022

.....
[Redacted Signature]

Dražebník

.....
[Redacted Signature]

Licitátor



VÁŠ DOPIS ČJ.:

ZE DNE:

NAŠE ČJ.:

MCBSev/033732/22/OB

SPIS. ZN.:

Magistrát města Brna

Majetkový odbor

Malinovského nám. 3

601 67 Brno

VYŘIZUJE:

Bc. Šárka Šplíchalová

TEL.:

FAX:

E-MAIL:

splichalova.sarka@sever.brno.cz

DATUM

19.08.2022

BD Vranovská 309/12 v k. ú. Zábrdovice – žádost

Vážení,

na základě přijatého usnesení 8/19. zasedání Zastupitelstva MČ Brno-sever konaného dne 03.03.2021 požádala městská část o odnětí svěřeného bytového domu Vranovská č. or. 12 č. pop. 309, který je součástí pozemku parc. č. 1086 v k. ú. Zábrdovice v Brně, ze správy městské části ve smyslu čl. 75 odst. 6 Statutu města Brna. Připisem ze dne 26.04.2021 jste nám sdělili, že porada vedení města Brna konaná dne 19.04.2021 pod bodem 145/2021 souhlasila s prodejem dané nemovitosti. Usnesením R8/222. schůze Rady města Brna konané dne 01.06.2022 pak byl odsouhlasen prodej daného pozemku parc. č. 1086, jehož součástí je stavba Vranovská 309/12, formou veřejné elektronické dobrovolné dražby dle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění.

Statut města Brna v čl. 76 odst. 12 uvádí, že Zastupitelstvo města Brna může v odůvodněném případě rozhodnout o příjmu městské části ve výši 30 % z kupní ceny.

Městská část do oprav bytového domu Vranovská 12 v posledních letech (2013 až 2022) investovala nemalé finanční prostředky, a to celkem částku 2.212.300,58 Kč vč. DPH (významná je z toho zejména oprava střechy realizovaná v roce 2014 v částce 1.705.434,00 Kč vč. DPH). S ohledem na stavebně technický stav daného objektu však byla městská část nucena počínaje rokem 2018 zahájit vystěhovávání nájemců, tak aby byl tento objekt zcela uvolněn pro případnou celkovou rekonstrukci či jinou dispozici s majetkem. Vzhledem k tomu, že městská část Brno-sever vykazuje dlouhodobě výraznou zanedbanost svěřeného bytového fondu, která byla k 31.12.2020 vyčíslena na 1.525.460.000,00 Kč, přistoupili zastupitelé městské části v 03/2021 ke schválení výše uvedeného usnesení ve věci schválení odnětí svěřeného majetku, neboť městská část nedisponovala dostatkem volných finančních prostředků, aby bylo z naší úrovně možné danou rekonstrukci provést. Nedostatek finančních prostředků na rozsáhlejší opravy dokládá i skutečnost, že MČ Brno-sever požádala MMB v roce 2019 o poskytnutí bezúročné zápůjčky na odstranění zanedbanosti ve výši 100.000.000,00 Kč.

Vzhledem k přípisu MMB z 04/2021 ve věci rozhodnutí o plánovaném prodeji dané nemovitosti vznikají městské části další náklady spojené s nutností jeho zabezpečení proti vniknutí osob a zvířat a také jeho vyklizení. Daný objekt je situován v lokalitě, kdy i přes snahu o jeho zabezpečení proti vniknutí osob a zvířat se toto opakovaně děje. Objekt byl zabezpečen v 04/2021 a poté znovu v 06/2021, v 11/2021, v 05/2022, a v 06/2022. S ohledem na tuto skutečnost přistoupila městská část ke komplexnímu vyklizení až po závazném oznámení schválení záměru prodeje, tedy po 15.06.2022, kdy nám bylo majetkovým odborem MMB oznámeno přijetí usnesení č. 80 na R8/222. schůzi RMB a současně zasláno sdělení, že je předpoklad prohlídek daného objektu s ohledem na dražbu během podzimu 2022. Vyklízecí práce zde tedy aktuálně (v 08/2022) probíhají a náklady s tímto spojené tak městské části teprve vzniknou. Tyto jsou objednané v částce 344.640,63 Kč vč. DPH.



V návaznosti na výše uvedené Vás s ohledem na čl. 76 odst. 12 Statutu města Brna žádáme, aby součástí materiálů pro kolektivní orgány města ve věci prodeje bylo z Vaší úrovně navrženo schválit MČ Brno-sever příjem ve výši 30 % z kupní ceny daného objektu.

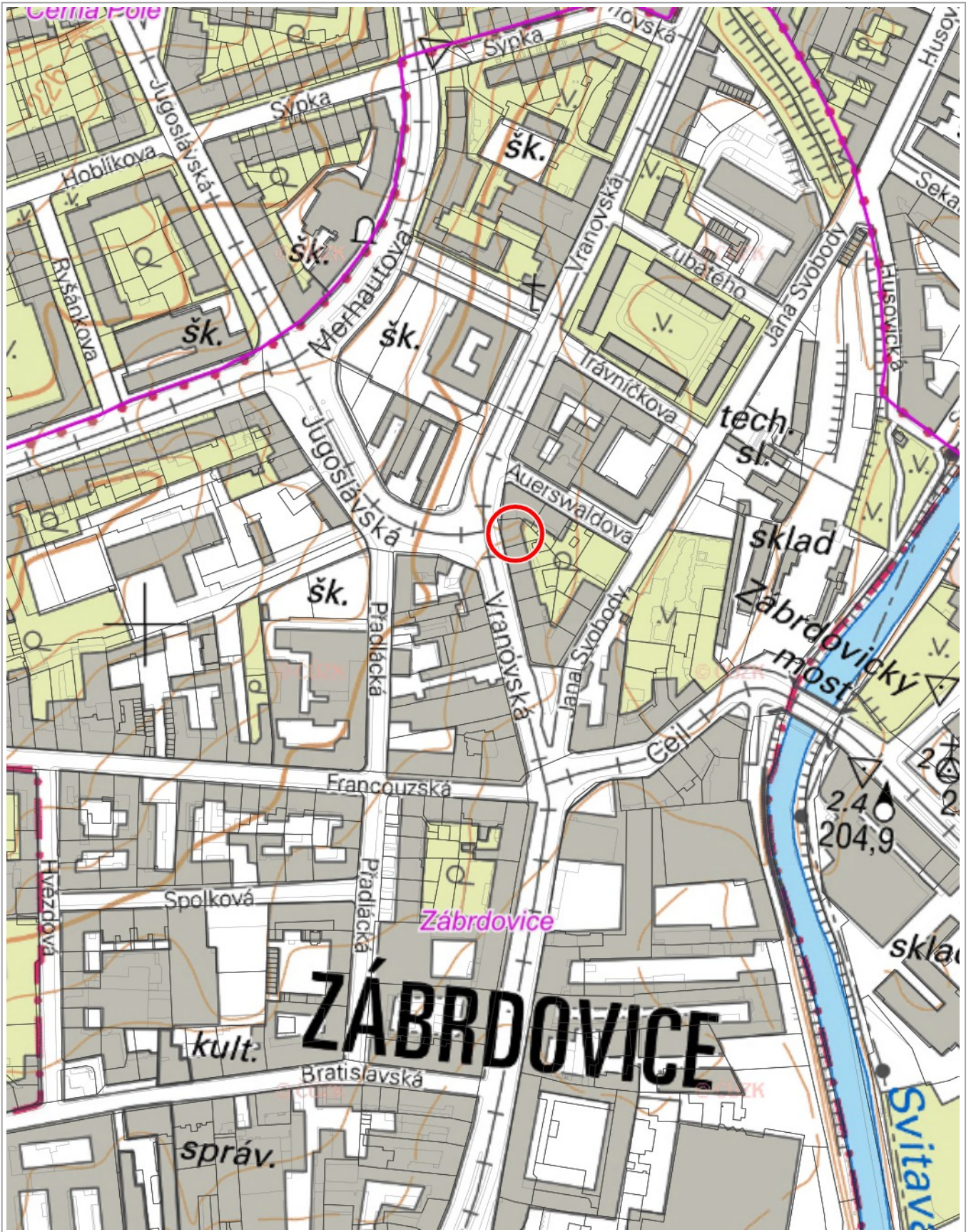
Děkuji, s pozdravem

Ing. Pavla Kudláčková
vedoucí odboru bydlení



1 : 1 145

RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK



100 m

1 : 3 298

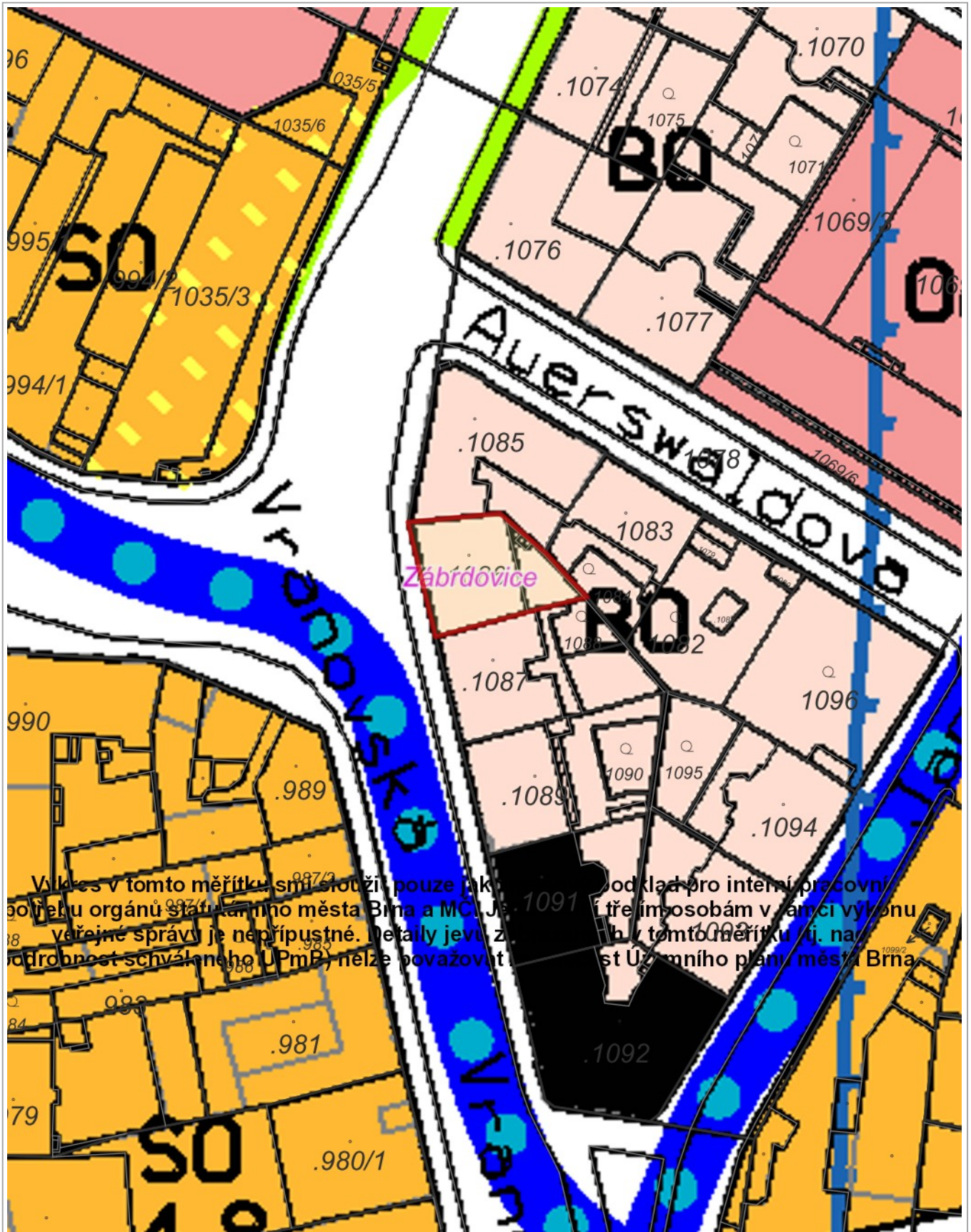
ZM: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK



10 m

1 : 427

© TopGis, s.r.o., datum snímekování: 3. 3. 2021, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK



20 m

1 : 803



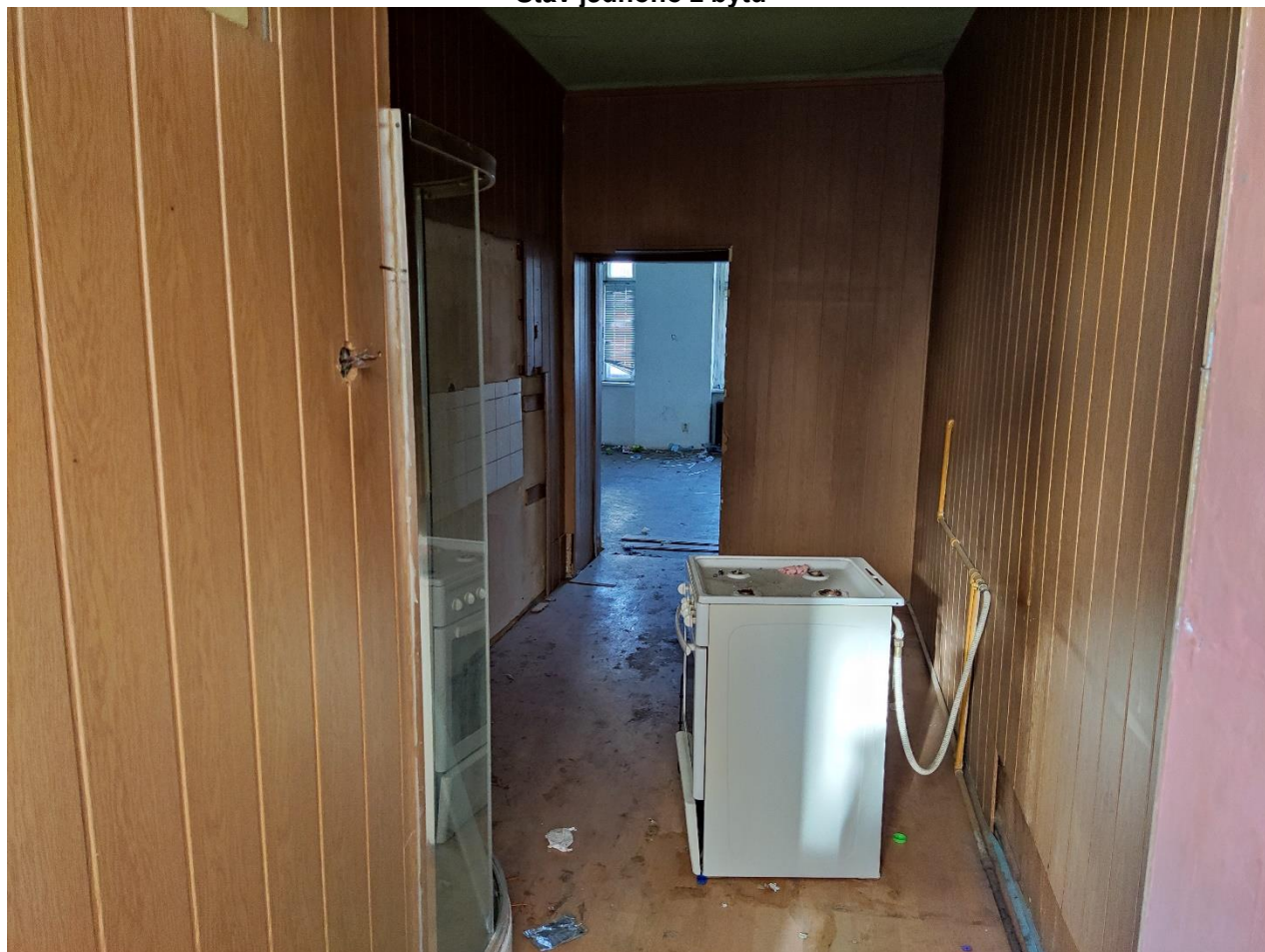
1 : 579

RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

Pohled na dům Vranovská 12 z křižovatky Vranovská - Jugoslávská



Stav jednoho z bytů



Pohled na zadní část domu Vranovská 12 z vnitrobloku

