

Z9/10. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 10.10.2023

65. Žádost městské části Brno-střed o předchozí souhlas s použitím části postoupených příjmů z prodeje nemovitostí k jinému účelu

Anotace

Bytový odbor MMB obdržel z MČ Brno-střed žádost o předchozí souhlas s použitím části postoupených příjmů z prodeje bytových domů k jinému účelu, než je stanoveno ve Statutu města Brna, a to na financování akce "Rekonstrukce prostor v budově Dominikánské nám. 11 v Brně" do výše 10 000 tis. Kč. MČ Brno-střed hodlá dům rekonstruovat bez zásadních dispozičních změn a využít pro umístění svého Odboru školství, sporu, kultury a mládeže.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. uděluje** městské části Brno-střed předchozí souhlas s použitím části postoupených příjmů z prodeje bytových domů k jinému účelu dle článku 76 odst. 52 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna, v platném znění, a to na financování akce "Rekonstrukce prostor v budově Dominikánské náměstí 11 v Brně", do výše 10 000 tis. Kč.

Stanoviska

Rada města Brna projednala na R9/046. schůzi dne 6. 9. 2023, bod 21. Bylo hlasováno bez rozpravy. Schváleno jednomyslně 10 členy.

Finanční výbor ZMB projednal na svém 10. zasedání dne 4. 10. 2023.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

JUDr. Iva Marešová

vedoucí odboru - Bytový odbor

14.9.2023 v 14:52

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

14.9.2023 v 10:00

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 6

Důvodová zpráva:

Bytový odbor MMB obdržel z MČ Brno-střed žádost o souhlas s použitím části postoupených příjmů z prodeje bytových domů k jinému účelu, než je stanoveno ve Statutu města Brna, a to na financování akce „Rekonstrukce prostor v budově Dominikánské nám. 11 v Brně“ do výše 10.000 tis. Kč.

Dům Dominikánské nám. 11 je svěřený od r. 2000 do hospodaření MČ Brno-střed v kategorii: část II – obytné domy a pozemky, které s nimi tvoří jeden funkční celek. Na žádost MČ Brno-střed byla projednána na R7/130. schůzi Rady města Brna dne 29.8.2017, bod 18 a schválena změna kategorie svěřeného majetku, a to do kategorie: část III – ostatní nemovitý majetek. Svoji žádost MČ odůvodnila tím, že pro další využití k bydlení je dům nevhodný a navrhla celkovou rekonstrukci se změnou užívání na nebytové prostory.

Dispozičně je dům Dominikánské nám. 11 řešen tak, že na každém podlaží je ze schodišťové podesty přístupná na každou stranu podesty jedna místnost. Z podesty je také přístup na WC. Byty v tomto domě tak neměly svoje samostatné vstupy a zádveří včetně sociálního zázemí. V 1.NP je nebytový komerční prostor a technické zázemí domu. V 5.NP je půdní prostor.

Dům má původní staré rozvody vody, kanalizace a elektroinstalace. Nemá vyřešeno funkční vytápění. Část střechy je opravena, ale do prosklené části světlíku prolíná voda. Omítky domu jsou strávené a potřebují kompletní obnovu. V přízemí je částečně opravený nebytový prostor, který je vhodný ke komerčnímu pronájmu.

MČ Brno-střed hodlá dům rekonstruovat, ale bez zásadních dispozičních změn a využít pro umístění Odboru školství, sportu, kultury a mládeže. Odhad výdajů je mezi 6-8 mil. Kč bez DPH. Skutečné výdaje se budou odvíjet od požadavků Národního památkového ústavu a Odboru památkové péče MMB, jelikož se dům nachází v památkové rezervaci. Z tohoto důvodu je navrhováno rezervovat na tuto akci částku 10 mil. Kč. Nebytový prostor v přízemí zůstane nadále pro účely komerčního pronájmu, který by mohl pokrýt náklady na provoz úřadu v tomto domě. Jelikož by dům sloužil jako kanceláře pro Odbor školství, sportu, kultury a mládeže, je nutné po opravách provést rekolaudaci.

Městská část Brno-střed v minulosti v rámci úspor umístila Odbor školství, sportu, kultury a mládeže dočasně do dvou bytů v bytovém domě na Starobrněnské 7. Předtím tento odbor byl v pronajatých prostorech, tudíž přemístěním ÚMČ BS dosáhl úspory ve výdajích. Byty užívané Odborem školství, sportu, kultury a mládeže v domě Starobrněnská 7:

byt č.13 (170,5 m²) 4.NP

byt č.13 A (48,0 m²) 4.NP

Dočasné umístění bylo motivováno tím, že se počítalo s budoucím vyhledáním vhodných prostor pro trvalé umístění. Tehdy se uvažovalo o přesunu celého Úřadu MČ Brno-střed na jedno místo (např. se zvažovalo využití paláce Jalta, ale nakonec ho město prodalo). Toto se v minulosti nepodařilo. Aktuálně se tak pro tyto účely velmi hodí objekt domu Dominikánské nám. 11, který je po formální stránce evidován jako bytový dům. Tento dům však zásadním způsobem nespĺňuje současné technické požadavky na bydlení, tudíž zde v rámci stávajícího dispozičního uspořádání nelze provozovat byty k pronájmu.

Byty v domě Starobrněnská 7 jsou hned vedle sebe se společnou vstupní chodbou. Po uvolnění bytů bude možně je pronajmout za min. cca 158 Kč/m²/měsíc.

Z prověření potřeb v oblastech mimo bytového hospodářství vyplynulo, že z neúčelových zdrojů rozpočtu MČ Brno-střed na rok 2023 není možné pokrýt výdaje související s touto akcí.

MČ Brno-střed má nyní ve správě 4070 bytů v celkem 281 domech.

Stav účtu 241 ke dni 31. 7. 2023 (běžný účet VHČ)	275.266.305,40 Kč
Stav účtu 432 ke dni 31. 7. 2023 (výsledek hospodaření minulých let)	377.681.653,11 Kč
Stav účtu 244 ke dni 31.7.2023 (termínovaný účet)	50.000.000 Kč

Níže uvedená tabulka uvádí příjmy z prodeje bytových domů ve výši 10 %, 20 % a 30 %, které tvoří příjem bytového fondu MČ Brno-střed.

Rok	Příjem MČ
2013	13 480 048,00
2014	15 045 098,00
2015	3 516 885,00
2016	14 645 250,00
2017	5 377 384,00
2018	2 925 735,00
2019	6 197 632,00
2020	4 196 217,12
2021	15 058 486,42
2022	30 446 897,39

Zůstatek těchto prostředků v Bytovém fondu k 30.6.2023 činil 63 432 tis. Kč.

V rozpočtu MČ Brno-střed na rok 2023 jsou schváleny kapitálové výdaje v oblasti bydlení ve výši 66 mil. Kč, které jsou zapojeny z hospodářského výsledku bytového hospodářství z minulých let.

Náklady na opravy bytového fondu hrazené z vedlejší hospodářské činnosti dokládá následující tabulka.

**Náklady na opravy domů svěřených MČ Brno-střed
(v tis. Kč)**

Rok	Částka
2013	127 664
2014	258 199
2015	127 576
2016	167 714
2017	230 476
2018	201 098
2019	89 984
2020	122 743
2021	206 415
2022	242 597

Plán oprav bytového fondu na rok 2023 počítá s částkou 256 000 tis. Kč.

Statut města Brna - Článek 76 Finanční hospodaření, odst. 52:

[1] *Město a městská část, které byly svěřeny bytové domy, jsou povinny použít minimálně 90 % kladného výsledku hospodaření (po zdanění) a odpisů dlouhodobého majetku z vedlejší hospodářské činnosti – bytového hospodářství – a příjmy ve výši 10 % z kupní ceny pozemků s bytovými domy svěřenými městské části a pozemků souvisejících, bytů a nebytových prostor vymezených v domech svěřených městské části, pozemku zastavěného domem s jednotkami a pozemku souvisejícího, případně podílu na těchto pozemcích, zpět do správy, údržby, oprav, rekonstrukce a modernizace bytového fondu, případně na podporu bytové výstavby – na vybudování základní technické infrastruktury pro lokality na výstavbu bytových domů, na vybudování parkovacích stání v souvislosti s výstavbou bytů či v souvislosti s výstavbou či rekonstrukcí bytových domů na výkupy pozemků pro výstavbu obecních bytů a domů, na výstavbu obecních bytů a domů, na správu a údržbu kontejnerových stání pro nádoby na komunální odpad náležících k domům, které jsou součástí městského bytového fondu a jsou umístěny na pozemcích ve vlastnictví města.*

Na jiný účel může městská část použít část těchto prostředků pouze s předchozím souhlasem Zastupitelstva města Brna.

Rada města Brna na své schůzi R7/038, bod 29 dne 29.9.2015 konstatovala, že:

- jsou často předkládány k projednání žádosti MČ o výjimečný převod kladného výsledku hospodaření VHČ-bytového hospodářství na jiné účely
- vzhledem k vysoké zanedbanosti bytového fondu bude požadováno k žádosti doložit dobrý stav bytového hospodářství žadatele
- považuje žádost o výjimečný převod VHČ za neslučitelnou se žádostí o dotaci na opravy bytového fondu z Fondu bytové výstavby.

Uvedené stanovisko Rady města Brna bylo dopisem BO MMB ze dne 4. 11. 2015 odesláno městským částem prostřednictvím datové schránky.

Stanoviska dotčených orgánů:

Rada MČ Brno-střed

na 30. schůzi dne 26. 6. 2023, bod RMČ/2023/30/09 projednala a schválila návrh na použití příjmů z prodeje bytových domů na jiný účel, než je uvedeno v článku 76 odst. 52 Statutu města Brna ve výši 10 000 tis. Kč na akci „Rekonstrukce prostor v budově Dominikánské nám. 11“ a pověřila vedoucího Odboru ekonomického ÚMČ BS podáním žádosti o souhlas Zastupitelstva města Brna s tímto použitím příjmů z prodeje bytových domů.

(hlasování: 10 pro, 0 proti, 0 se zdržel)

Komise bydlení RMB

projednala na R9/KB/18. schůzi dne 28. 8. 2023 pod bodem 18/12 a doporučila návrh usnesení schválit.

Hlasování: 10-pro, 0-proti, 1-se zdržel/ze 13 členů

Usnesení bylo přijato.

Ing. Kvičala	Bc. Krejsa	Bc.	Ivo Borovec	PhDr.	Mgr. Jílková	Mgr.	Petr Šafařík	Ing. Trilo	Vojtěch Vašák	Bc. Kment	Jiří Ides	PhDr. Šimeček
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	omluv.	nepřít.	zdržel se	pro	pro

Rada města Brna projednala na R9/046. schůzi dne 6. 9. 2023, bod 21.

Bylo hlasováno bez rozpravy. 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. Matonohov	JUDr. Oliva
pro	----	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro

Materiál byl předložen k projednání na **10. zasedání Finančního výboru ZMB**, které se koná dne 4. 10. 2023.