

Z9/15. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 5.3.2024

70. Návrh dispozice s bytovými domy Ibsenova 9, 10, 11, Brno, včetně pozemků

Anotace

Na základě žádosti nájemců z 20 bytů v domech Ibsenova 9, 10, 11, Brno, je předkládán voleným orgánům variantní návrh dispozice s bytovými domy Ibsenova 9, 10, 11, Brno, včetně pozemků. Pod variantou A je navrhováno ponechat domy ve správě Městské části Brno sever a vyřadit je ze seznamu domů určených k prodeji. Pod variantou B je navrhováno odsvěření, vymezení jednotek a nabídnutí jednotek nájemcům, a to variantně, buď pouze těm, kteří o prodej požádali, a nebo všem nájemcům v domě.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. bere na vědomí žádost 20 nájemců bytů z domů Ibsenova 9, 10, 11, Brno ze dne 8.1.2024 týkající se umožnění odkupu bytových jednotek v tomto domě, (dále jen "Žádost nájemců");

Varianta A

2. nesouhlasí

s odnětím svěřeného majetku městské části Brno – sever ve smyslu čl. 75 odst. 6 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna, v platném znění, se souhlasem městské části, a to 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, vše k. ú. Lesná, Brno, městská část Brno – sever;

3. jiné

vyjímá bytové domy Ibsenova 9, 10, 11, Brno, včetně zastavěných pozemků p.č. 217, p.č. 218, p.č. 219, vše v k.ú. Lesná, město Brno, městská část Brno – sever ze „Seznamu bytových a rodinných domů, které budou připravovány k prodeji“, jenž byl schválen Zastupitelstvem města Brna č. Z7/16 konaném dne 15.3.2016 pod bodem č. 43, ve znění změn schválených Zastupitelstvem města Brna na zasedáních č. Z7/22 dne 11.10.2016, č. Z7/27 dne 11.4.2017, č. Z7/29 dne 20.6.2017, č. Z7/31 dne 5.9.2017, č. Z7/38 dne 10.4.2018, č. Z8/05 dne 9.4.2019.

Varianta B

4. schvaluje

odnětí svěřeného majetku městské části Brno – sever ve smyslu čl. 75 odst. 6 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna, v platném znění, se souhlasem městské části, a to 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,
vše k. ú. Lesná, Brno, městská část Brno - sever, a to ke dni schválení záměru
prodeje bytových jednotek v domech Ibsenova 9, 10, 11, Brno, Zastupitelstvem
města Brna dle "Žádosti nájemců";

5. schvaluje

výjimku z „Postupu města při prodeji bytového fondu“ schváleného Zastupitelstvem
města Brna č. Z7/16 dne 15.3.2016 spočívající v prodeji vymezených jednotek z
úrovně statutárního města Brna méně než 70 % nájemcům v domě;

6. souhlasí

s vymezením bytových jednotek v pozemcích:
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 v souvisejících pozemcích:
p. č. 211/30 ostatní plocha o výměře 1 m²,
p. č. 211/31 ostatní plocha o výměře 25 m²,
p. č. 211/33 ostatní plocha o výměře 3 m²,
p. č. 211/34 ostatní plocha o výměře 21 m²,
p. č. 211/36 ostatní plocha o výměře 3 m²,
p. č. 211/37 ostatní plocha o výměře 23 m²,
p. č. 211/39 ostatní plocha o výměře 2 m²,
p. č. 212/4 ostatní plocha o výměře 23 m²,
vše v k.ú. Lesná, Brno, městská část Brno - sever, podle ust. § 1166 a násl. zákona
č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů;

7. souhlasí

s prodejem pozemků p.č. 217, p.č. 218, p.č. 219, jejichž součástí jsou bytové domy
Ibsenova 9, 10, 11 a souvisejících pozemků p. č. 211/30, p. č. 211/31, p. č. 211/33, p.
č. 211/34, p. č. 211/36, p. č. 211/37, p. č. 211/39, p. č. 212/4, vše v k. ú. Lesná, Brno,
městská část Brno - sever, (dále jen "Bytový dům Ibsenova 9, 10, 11")
po jednotkách z úrovně statutárního města Brna nájemcům, za podmínky, že ke dni
podpisu kupní smlouvy bude trvat nájemní vztah kupujícího k bytu, který bude
předmětem převodu.

8. ukládá

var. I)

Radě města Brna zajistit vyhotovení znaleckého posudku na stanovení ceny obvyklé
bytových jednotek odpovídajících bytům č. 1, 2, 6, 9, 10, 11, 14, 15, 16, 20, 26, 28,
32 v domě Ibsenova 9, Brno, č. 14, 21, 24 v domě Ibsenova 10, Brno, č. 3, 4, 8, 14
v domě Ibsenova 11, Brno, dle Žádosti nájemců, a to k datu jeho vyhotovení.

T: bezodkladně

var. II)

Radě města Brna zajistit vyhotovení znaleckého posudku na stanovení ceny obvyklé
všech bytových jednotek v domě Ibsenova 9, 10, 11, Brno, a to k datu jeho
vyhotovení.

T: bezodkladně

Stanoviska

Rada města Brna projednala na své schůzi č. R9/072 konané dne 28.2.2024.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

JUDr. Iva Marešová

vedoucí odboru - Bytový odbor

23.2.2024 v 11:43

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

22.2.2024 v 13:48

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 3
Obsah materiálu	4 - 4
Důvodová zpráva	5 - 9
Příloha (Žádost o odkoupení bytů ze dne 8.1.2024.pdf)	10 - 13
Příloha (Vyjádření ZMČ Brno sever ze dne 19.12.2023.pdf)	14 - 15
Příloha (katastrální mapa.pdf)	16 - 16
Příloha (mapa poloha domů.pdf)	17 - 17

Důvodová zpráva

Popis domů Ibsenova 9, 10, 11:

Jedná se o panelové bytové domy o 3 vchodech ze začátku panelové výstavby v Brně, které mají celkem 72 bytů: 24 bytů 1+1, 24 bytů 2+1, 16 bytů 3+1, 8 bytů 4+1. Domy jsou postavené v r. 1967. Mají 9 nadzemních podlaží a plochou střechu. Domy jsou připojeny na vodovodní, horkovodní, plynovodní, kanalizační a elektrickou síť. Domy mají společnou anténu. Topení a TUV v bytech jsou dodávány z výměňkové stanice. Každý vchod má svůj výtah. Konstrukce a většina vybavení včetně oken je původní, některá okna již nelze otevírat a netěsní. Také rozvody elektroinstalace jsou původní a jsou provedeny v hliníku, což neodpovídá dnešním požadavkům. V některých bytech došlo již k zahoření od elektroinstalace. Vzhledem k zanedbané správě a minimální běžné údržbě lze technický stav domu hodnotit jako zhoršený. V posledních letech byly náklady na investice s ohledem na očekávaný prodej nulové.

Historie zařazení bytových domů do prodeje a výtah z geneze případu:

ZMB na svém zasedání č. Z6/027 dne 1. 10. 2013 schválilo zařazení domů Ibsenova 9, 10, 11 v Brně včetně zastavěných a souvisejících pozemků do seznamu domů doporučených k prodeji. V roce 2014 byl prodej všech bytových domů pozastaven s tím, že je nutné před pokračováním privatizace prověřit dosavadní platná Pravidla prodeje. ZMB na svém zasedání č. Z7/05 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.

Následně byl na zasedání ZMB č. Z7/16 konaném dne 15. 3. 2016 schválen Postup města při prodeji bytového fondu a současně seznam bytových a rodinných domů, které budou připravovány k prodeji. Do tohoto seznamu byly zařazeny i bytové domy Ibsenova 9,10,11, Brno.

1. Zastupitelstvo města Brna na svém zasedání Z7/23. zasedání konaném dne 15. 11. 2016 schválilo záměr prodeje bytového domu Ibsenova 9, 10, 11 včetně zastavěných a souvisejících pozemků za cenu obvyklou ve výši **123 000 000 Kč**, cena za 1 m² podlahové plochy činí 28 437 Kč.

Cena obvyklá byla stanovena znaleckým posudkem č. 679-31/16 zpracovaným Ing. Ivo. Liškutínem 30. 8. 2016. Všem nájemcům byla zaslána nabídka ke koupi. Bytový odbor MMB neobdržel od bytového družstva akceptaci nabídky včetně požadovaných podkladů.

2. Zastupitelstvo města Brna na svém zasedání č. Z8/12 dne 10. 12. 2019 vzalo na vědomí, že o koupi domů projevil zájem 70,8 % nájemců a uložilo Radě města Brna zajištění vypracování nového znaleckého posudku o ceně obvyklé nemovitých věcí – Ibsenova 9, 10, 11 včetně zastavěných a souvisejících pozemků s tím, že v případě schválení záměru prodeje Zastupitelstvem města Brna bude nájemcům učiněna nová nabídka ke koupi.

Znalecký posudek č. 1903/018/2020 ze dne 14. 6. 2020 vypracoval Ing. Josef Pavlovský. Cena obvyklá výše uvedených nemovitých věcí byla posudkem stanovena na částku 124 100 000 Kč.

Zastupitelstvo města Brna č. Z8/22 dne 8. 12. 2020 schválilo záměr prodeje zastavěných a souvisejících pozemků za cenu obvyklou ve výši **124 100 000,- Kč** dle „Postupu města při prodeji bytového fondu“. Cena za 1 m² podlahové plochy činila 30 465 Kč.

Nájemcům byla odeslána nabídka ke koupi nemovitých věcí.

Bytové družstvo tuto nabídku přijalo a doložilo doklady nutné k prodeji domů včetně smlouvy o zřízení zástavního práva k prodávaným nemovitým věcem ve prospěch Československé obchodní banky, a.s.

BO MMB předložil voleným orgánům města Brna návrh prodeje bytových domů Ibsenova 9, 10, 11 včetně pozemků a návrh podmínek kupní smlouvy.

ZMB na svém zasedání č. Z8/32 konaném dne 9. 11. 2021 materiál z jednání stáhlo s tím, že bude znovu předložen na zasedání ZMB dne 7. 12. 2021.

Návrh dispozice s bytovými domy byl předložen na Poradě vedení, kde znalec Ing. Pavlovský zodpověděl dotazy ke zpracovanému ZP. Porada vedení poté uložila náměstkovi primátorky města Brna nechat vypracovat aktualizovaný ZP. Materiál již nebyl na zasedání ZMB dne 7. 12. 2021 do programu zařazen.

3. Aktualizace ZP a změna usnesení týkající se stanovení nové ceny obvyklé:

Znalec Ing. Pavlovský dne 20.12.2021 zpracoval aktualizaci ZP č. 1938/027/2021 vyhotoveného dne 20.12.2021 a stanovil cenu obvyklou bytových domů ve výši 158 200 000,- Kč.

Zastupitelstvo města Brna na svém zasedání č. Z8/35 konaném dne 25.1.2022 změnilo své usnesení č. Z8/22 bod č. 90 ze dne 8.12.2020, které stanovilo cenu obvyklou ve výši 124 100 000,- Kč a schválilo záměr prodeje bytových domů včetně pozemků za cenu obvyklou ve výši **158 200 000,- Kč**.

Cena za 1 m² podlahové plochy činila 36 584,- Kč.

Nová nabídka ke koupi bytových domů byla zaslána bytovému družstvu. Bytové družstvo nabídku přijalo.

1. Schválení prodeje domů v ZMB

Zastupitelstvo města Brna na svém Z8/39. zasedání konaném dne 21. 6. 2022 schválilo pod bodem č. 134:

- odnětí svěřeného majetku městské části Brno-sever k datu jejich prodeje.
- prodej bytových domů Ibsenova 9, 10, 11, Brno, včetně pozemků za cenu obvyklou ve výši 158 200 000 Kč za podmínek kupní smlouvy a smlouvy o zřízení služebnosti;
- zřízení zástavního práva k předmětným pozemkům ve prospěch Československé obchodní banky, a. s., která poskytne úvěr na zaplacení kupní ceny předmětných nemovitých věcí Ibsenova 9, 10, 11, Bytovému družstvu Ibsenka 91011, za podmínek Smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitostem č. 2021011294 (dále jen „první zástavní smlouva“) s jistinou ve výši 85 655 233 Kč
- zřízení služebností za podmínek kupní smlouvy a smlouvy o zřízení služebnosti.

Dne 7. 10. 2022 BO MMB obdržel dvě různé Smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitostem včetně návrhu na vklad, a to Smlouvu č. 2021011294 (výše jistiny 85 655 233,- Kč/) – dále také 1. zástavní smlouva, jejíž uzavření bylo schváleno ZMB dne 21. 6. 2022 a Smlouvu č. 2022012172 (výše jistiny 17 335 200,- Kč) – dále také 2. zástavní smlouva, jejíž uzavření nebylo Zastupitelstvem města Brna schváleno.

Dne 18. 10. 2022 Bytový odbor Magistrátu města Brna předal orgánům činným v trestním řízení na jejich vyžádání celý listinný spisový materiál týkající se prodeje bytových domů Ibsenova 9, 10, 11, vyjma první zástavní smlouvy.

Dne 9.12.2022 bylo požádáno Ministerstvo vnitra ČR, odbor veřejné správy, dozoru a kontroly o stanovisko ke stávající situaci.

S odkazem na stanovisko MV ČR a usnesení ZMB ze dne 13. 12. 2022 byla z úrovně 4. náměstkyně primátorky Ing. Karin Podivinské zaslána žádost Vrchnímu státnímu zastupitelství v Olomouci (dále jen „VSZ“) o poskytnutí informací, zda ve vztahu k uvedenému prodeji vyšetřování stále probíhá, zda bylo v této souvislosti některé osobě sděleno obvinění, případně jiné vhodné skutečnosti, které by mohly ovlivnit rozhodnutí volených orgánů statutárního města Brna o dalším postupu. Odpověď VSZ nemá stále k dispozici.

Na základě usnesení RMB č. R9/017 ze dne 1. 2. 2023 byla přímo oslovena společnost HKR advokátní kancelář, s.r.o. ve věci posouzení dalšího postupu statutárního města Brna ohledně pokračování prodeje bytových domů Ibsenova 9, 10, 11, jehož realizace byla na usnesení ZMB dne 13. 12.2022 pozastavena.

Společnost HKR s.r.o. vypracovala dne 22. 3. 2023 Právní stanovisko k postupu statutárního města Brna (dále jen „klient“), které je součástí materiálu.

Současně v úvodní pasáži advokátní kancelář uvádí, že s ohledem na hrozící spory mezi městem a BD, by měl zůstat obsah stanoviska maximálně důvěrný, a to především s ohledem na hrozící spory mezi městem a bytovým družstvem.

Vedení města vzalo na vědomí právní stanovisko vyhotovené advokátní kanceláří společností HKR, s.r.o. a souhlasilo s prodejem bytových domů Ibsenova 9, 10, 11, Brno dle Postupu města při prodeji bytového fondu za podmínky schválení záměru prodeje za cenu obvyklou dle nového ZP a za podmínky, že BD ani jeho členové nebudou v případě prodeje požadovat po SMB kompenzaci nákladů, které v souvislosti s prodejem dosud vynaložili, případně škodu, která jim v této souvislosti vznikla či vznikne.

Náměstkyni primátorky města Brna bylo uloženo projednat tento postup se statutárními zástupci BD a v případě souhlasu BD zajistit bytovým odborem MMB vyhotovení nového ZP na stanovení ceny obvyklé.

Ústav pro oceňování majetku při Ekonomické fakultě vysoké školy báňské – Technické univerzity Ostrava, vypracoval dne 30. 5. 2023 ZP č. ÚOM 331-05/2023.

Cena obvyklá/tržní hodnota nemovitých věcí Ibsenova 9, 10, 11 Brno včetně zastavených a souvisejících pozemků byla stanovena ve výši 249 600 000 Kč, to odpovídá 59 899,2 Kč/m² plochy bytu.

Znalecký posudek je k nahlédnutí v den konání RMB v zasedací místnosti RMB a v den konání zasedání ZMB v sále zastupitelstva.

Zastupitelstvo města Brna na svém zasedání č. Z9/08 konaném dne 20.6.2023 zrušilo usnesení ZMB přijaté na Z8/39 zasedání konaném dne 21. 6. 2022, bod č. 134 k majetkové dispozici - prodej bytových domů Ibsenova 9, 10, 11, Brno, za cenu obvyklou ve výši 158 200 000,- Kč dle „Postupu města při prodeji bytového fondu“ a schválilo záměr prodeje bytových domů Ibsenova 9, 10, 11 v Brně včetně zastavených a souvisejících pozemků za cenu obvyklou ve výši **249 600 000,- Kč** dle „Postupu města při prodeji bytového fondu“.

Bytové družstvo z důvodu výrazného navýšení ceny obvyklé tuto nabídku odmítlo a sdělilo, že eviduje zájem 17 zájemců o koupi bytové jednotky.

Zároveň z komunikace s družstvem a z veřejných prohlášení vyplývá, že družstvo, resp. nájemci bytů, hodlají nárokovat po městu náhradu škody, která jim měla vzniknout z důvodu nedokončeného prodeje.

ZMČ Brno-sever bylo požádáno o stanovisko spočívající v projednání výjimky z „Postupu města při prodeji bytového fondu“, a to tak, že prodej by byl realizován po jednotkách z úrovně MČ Brno – sever, které jsou domy svěřené. V případě nesouhlasu s prodejem po jednotkách byla MČ požádána o projednání souhlasu s odsvěření bytových domů včetně pozemků. V tomto případě by se prodej nemovitých věcí realizoval z úrovně SMB prostřednictvím BO MMB.

BO MMB obdržel výpis z usnesení ZMČ Brno-sever ze zasedání konaného dne 13. 12. 2023, kdy ZMČ nesouhlasilo s realizací prodeje po bytových jednotkách z úrovně MČ Brno- sever a souhlasilo s odsvěření bytových domů Ibsenova 9, 10, 11, Brno včetně zastavěných pozemků.

Statutární zástupci bytového družstva byli s usnesením ZMČ Brno - sever písemně seznámeni a vyzváni k podání společné žádosti o počtu nájemců, kteří mají o koupi bytů předběžný zájem.

Dne 12. 1. 2024 obdržel BO MMB žádost nájemců 20 bytů z domů Ibsenova 9, 10, 11 v Brně o koupi bytových jednotek.

Komentář BO MMB k předloženým variantám:

Varianta A

V případě, že volené orgány rozhodnou o tom, že domy zůstanou svěřeny MČ Brno-sever a současně budou vyřazeny ze „Seznamu domů určených k prodeji“, pak celá rekonstrukce a správa bude probíhat z úrovně MČ Brno-sever.

Zde je třeba zdůraznit, že z úrovně MČ proběhla pouze rekonstrukce (dle znaleckého posudku méně zdařilá) v roce 2002 v částce cca 12,5 mil. Kč, od té doby neprošel dům žádnou výraznou rekonstrukcí z úrovně správce (mimo odstraňování havarijních stavů) a výtěžek nájemného jde od svěření domu (1.7.1996) za MČ.

Varianta B

V případě schválení prodeje některých bytových jednotek jejich nájemcům, musí být bytové jednotky právně vymezeny v pozemcích dle zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

BO MMB upozorňuje, že skutečný počet prodaných jednotek bude záviset na zájmu nájemců poté, co obdrží konkrétní nabídku s cenou prodávané vymezené bytové jednotky. To, že nyní projevilo zájem 20 nájemců tedy nemusí být maximální počet prodaných jednotek (může jich být méně).

Pro správu bytového domu s pozemky, resp. společných částí budovy a pozemků by mělo před zahájením prodeje být založeno společenství vlastníků jednotek (dále také jen „SVJ“), zároveň budou určeny jeho první statutární orgány.

Město pak bude v SVJ za neprodané bytové jednotky v jeho vlastnictví spolurozhodovat jako většinový spoluvlastník o správě společných částí budovy a pozemků.

Za společné části budovy se pak považují vodorovné a svislé konstrukce, střecha, okna, balkony, výtahy, přípojky atp.

Náklady na údržbu, opravy a investice společných částí budovy budou hrazeny z fondu oprav společenství, které bude tvořeno příspěvky členů SVJ, tj. statutárním městem Brnem a soukromými vlastníky jednotek. S ohledem na stavebnětechnický stav domu a nulový stav fondu oprav při vzniku SVJ v bude muset každý vlastník jednotky přispívat do fondu nadstandardním příspěvkem, případně bude muset SVJ financovat havarijní opravy z mimořádných jednorázových příspěvků členů dle potřeby financování, případně bankovním úvěrem. V případě, že město bude většinovým spoluvlastníkem v SVJ, bude SVJ veřejným zadavatelem s povinností postupovat v režimu zákona č. 134/2016 Sb., o veřejných zakázkách.

Opravu bytových jednotek mimo společné prostory, si zajišťuje každý vlastník ze svých prostředků. Pokud jde o statutární město Brno, pak v případě odsvěření majetku města Brna a správy bytových jednotek z úrovně města, bude náklad hrazen z Fondu bytové výstavby.

Ke stavebnětechnickému stavu:

Ze znaleckého posudku vyhotoveného Ústavem pro oceňování majetku při Ekonomické fakultě vysoké školy báňské – Technické univerzity Ostrava, dne 30.5.2023 pod č. ÚOM 331-05/2023 mj. vyplývá: panelová zástavba zhruba z roku 1967 v rámci tzv. družstevní výstavby. Konstrukce a většina vybavení je původní (bytová jádra jsou umakartová, většinou s nalepenými obkládačkami), v roce 2001 byla v rámci dotačního programu „Panel“ provedena částečná revitalizace domu (nový střešní plášť s izolací – oplachování, hromosvod, zateplení fasády a stropů ve sklepních prostorách, provedena GO hlavního přívodu teplé a užitkové vody, výměna rozvodů vody a odpadů). Repase původních oken z roku 1967 byla provedena

vsazením lepených dvojskel na vnitřní stranu oken a nátěrem, některá okna nelze otevírat. Oplechování některých parapetů je provedeno špatně, pod okny zatéká, zatéká i pod polystyren zateplení a podporuje plesnivění. Rovněž střešní izolace není provedena kvalitně, zejména v domě Ibsenova 9 zatéká do bytů, ale i kolem výtahové strojovny. Celkově rekonstrukce nebyla provedena řádně či nebyla dokončena, což už nyní nelze zjistit. Elektroinstalace je původní a je provedena v hliníku, některé rozvody nejsou funkční. Úpravy v bytech, zpravidla KL, sanita a keramické obkládačky a dlažba, příp. plovoucí podlahy realizovány na náklady nájemníků.

Zbylé konstrukce a vybavení (výtah) jsou původní.

Musíme vzít v potaz, že dle znaleckého posudku byly prováděny pouze havarijní opravy domů. Dle údajů MČ Brno-sever za rok 2022, činí předpokládané náklady na opravy domu v budoucích letech celkem 42,1 mil. Kč, z toho je předpoklad 28,2 mil. Kč na opravy domu, a 13,9 mil. Kč na opravy v bytech (hygienické zázemí a elektroinstalace). Dům dostane do standardu, pokud na každý byt připadne vklad na opravy ve výši cca 584 720 Kč (pro každého vlastníka jednotky), tedy SMB při vlastnictví 52 jednotek cca 30,4 mil. Kč.

Nájemné v jednotlivých bytech je sjednáno v rozmezí mezi 110 Kč/m²/měsíc a 126,77 Kč/m²/měsíc. Přičemž z důvodu technického stavu domu je nájemcům dána sleva na nájemném 23 %, takže reálně činí nájemné 84,7 Kč/m²/měsíc až 97 Kč/m²/měsíc. V roce 2022 dle sdělení MČ Brno-sever bylo na nájemném vybráno celkem 4.266.100 Kč.

S ohledem na stavebnětechnický stav domu a nulový stav fondu oprav při vzniku SVJ v bude muset každý vlastník jednotky přispívat do fondu nadstandardním příspěvkem, případně bude muset SVJ financovat nutné opravy z mimořádných jednorázových příspěvků členů dle potřeby financování, případně bankovním úvěrem. Dům se dostane do standardu, pokud na každý byt připadne vklad na opravy ve výši průměrně cca 584 720 Kč (pro každého vlastníka jednotky v závislosti na velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech). Tedy každý vlastník jednotky musí počítat při vzniku SVJ s úhradou nadstandardního příspěvku, příp. jednorázového příspěvku do fondu oprav tak, aby SVJ mohlo zahájit nejnnutnější opravy společných částí domu, v částce cca 580 tis. Kč. S tím je samozřejmě spojena určitá míra rizika vzniku pohledávek členů vůči SVJ.

Vyjádření BO MMB, který zajišťuje výkon spoluvlastnických práv ve společenství vlastníků jednotek (SVJ):

V případě, že SmB bude plnit funkci statutárního zástupce SVJ, bude z úrovně BO MMB zajišťována veškerá administrativa související s výkonem této funkce zahrnující např. zajištění externího správce účetnictví účetní jednotky (SVJ), vymáhání případných pohledávek vůči členům SVJ, organizační zajištění konání shromáždění a účasti zástupce města na shromáždění a hlasování. S tím souvisí nutnost předkládání k projednání ve volených orgánech SmB (dle povahy úkonu dle Statutu města Brna - Radě města Brna či Zastupitelstvu města Brna) před hlasováním na shromážděních SVJ (investice a opravy a hlasování o nich, úkony vůči jiným orgánům – např. finanční správa, obchodní rejstřík, další orgány veřejné správy). Veškeré tyto úkony sice již BO MMB zajišťuje pro jiná SVJ, v nichž je SmB členem, nicméně již nyní je BO MMB na hraně kapacity, pokud jde o personální zabezpečení chodu odboru z pohledu zajištění všech stěžejních činností.

Vyjádření OSM MMB jako případného budoucího správce:

K návrhu odsvěření bytového domu Ibsenova 9, 10, 11 v Brně Odbor správy majetku MMB sděluje, že k odsvěření tohoto bytového domu nemá námitek, současně je připraven k zajištění budoucí správy. S ohledem na kapacitní možnosti zaměstnanců odboru budeme v důsledku přebírání tohoto domu do správy a dalšího navyšování majetku požadovat personální posílení o další funkční místa.

k bodu 8

Ukládá se vedoucí BO MMB zajistit zpracování ZP na cenu obvyklou, a to

Var. I)

Pouze na bytové jednotky, o jejichž prodej nájemci požádali (20 jednotek). Jen těmto nájemcům budou jednotky nabídnuty ke koupi.

Var. II)

Všech bytových jednotek v domě (72 jednotek), všichni nájemci by obdrželi nabídku ke koupi. Náklad na zpracování 1 ZP činí cca 5 tis. Kč.

Hlasování ve volených orgánech:

Komise majetková RMB materiál projednala dne 1.2.2024 a hlasovala o návrhu usnesení Mgr. Haluzy, předsedy Komise majetkové RMB:

Rada města Brna

1. doporučuje Zastupitelstvu města Brna vzít na vědomí žádost 20 nájemců bytů z domů Ibsenova 9, 10, 11, Brno ze dne 8.1.2024 týkající se umožnění odkupu bytových jednotek v tomto domě, (dále jen "Žádost nájemců");

2. doporučuje Zastupitelstvu města Brna vyjmout bytové domy Ibsenova 9, 10, 11, Brno včetně zastavěných pozemků p.č. 217, p.č. 218, p.č. 219, vše v k.ú. Lesná, město Brno, městská část Brno – sever ze „Seznamu bytových a rodinných domů, které budou připravovány k prodeji“, jenž byl schválen Zastupitelstvem města Brna č. Z7/16 konaném dne 15.3.2016 pod bodem č. 43, ve znění změn schválených Zastupitelstvem města Brna na zasedáních č. Z7/22 dne 11.10.2016, č. Z7/27 dne 11.4.2017, č. Z7/29 dne 20.6.2017, č. Z7/31 dne 5.9.2017, č. Z7/38 dne 10.4.2018, č. Z8/05 dne 9.4.2019.

3. doporučuje Zastupitelstvu města Brna

Schválit odnětí svěřeného majetku městské části Brno – sever ve smyslu čl. 75 odst. 6 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna, v platném znění, se souhlasem městské části, a to 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,
- vše k. ú. Lesná, Brno, městská část Brno – sever

Hlasování o návrhu Mgr. Haluzy: 7 - pro, 0- proti, 2 - se zdržel

Usnesení bylo přijato

Mgr. Josef Haluza	Ludmila Oulehlová	Ing. Jan Jedelský	Bc. Patrik Doležal	Ing. Petr Havelka	Tomáš Hejčí	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	pro	nepřítomen	nepřítomen	pro	pro	pro	omluvena	Zdržel se	pro	Zdržel se	omluven	pro

Komise bydlení RMB materiál projednala dne 12.2.2024 a doporučila nesouhlasit s odnětím

svěřeného majetku městské části Brno – sever a vyjmout bytové domy „Seznamu bytových a rodinných domů, které budou připravovány k prodeji“, jenž byl schválen Zastupitelstvem města Brna č. Z7/16, konaném dne 15.3.2016 pod bodem č. 43, ve znění pozdějších změn

Hlasování: 8pro, 0-proti, 3-se zdržel/z 13 členů

Usnesení bylo přijato.

Ing. Kvičala	Bc. Krejsa	Bc. Benešová	Ivo Borovec	PhDr. Havlíček	Mgr. Jílková	Mgr. Malíková	Petr Šafařík	Ing. Trllo	Vojtěch Vašák	Mgr. Bc. Borovská	Jiří Ides	PhDr. Šimeček
pro	pro	pro	zdržel se	zdržel se	pro	pro	pro	zdržel se	nepřítomen	pro	omluven	pro

Rada města Brna materiál projednala na své R9/072. schůzi konané dne 28.2.2024.

15. 01. 2024

Kov'el BK 29/1

STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO MAGISTRÁT MĚSTA BRNA	
podatelna	4
Došlo dne	12 -01- 2024
Č.j. MMB:	
Příl.:	

Statutární město Brno
Doručeno: 12.01.2024
MMB/0022631/2024
listy:2 přílohy:
druh: li/sv:



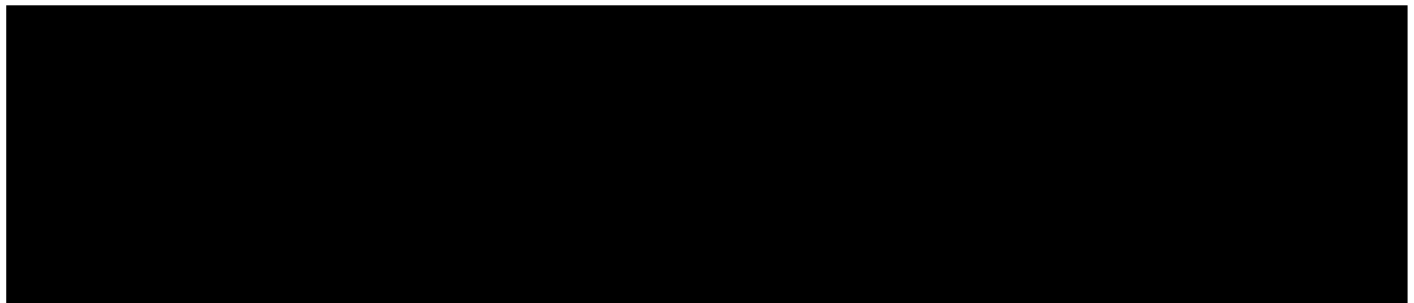
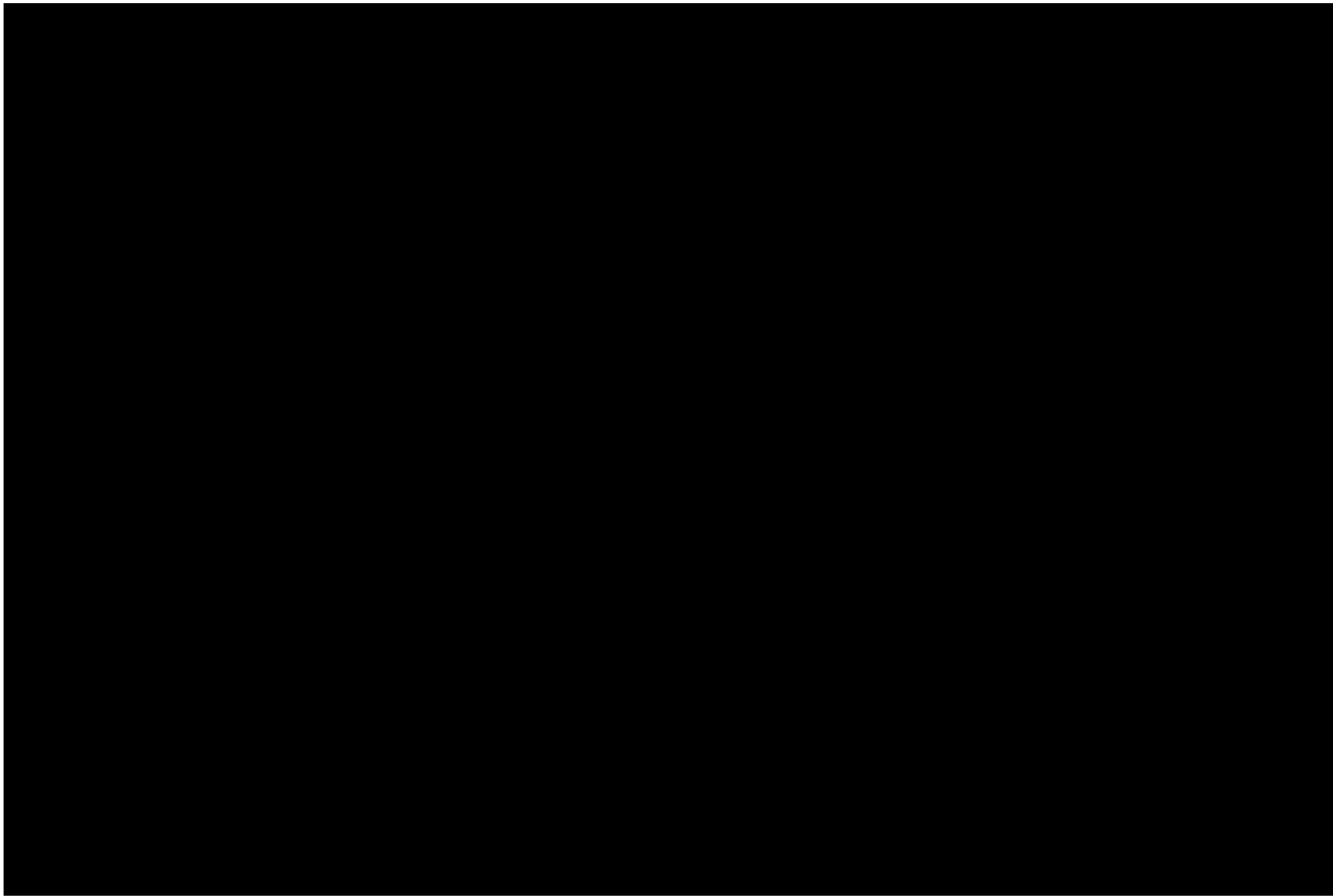
mmb1es8f0d6843

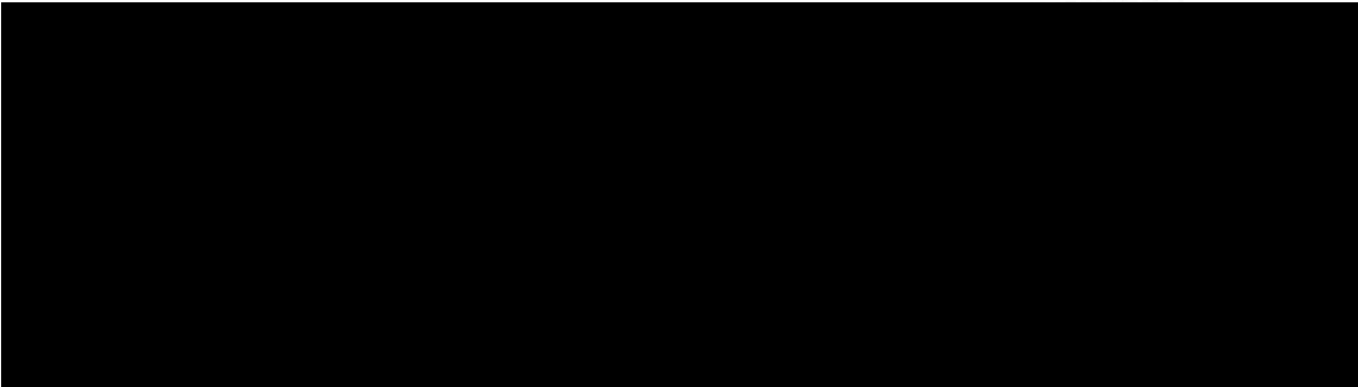
Statutární město Brno
Magistrát města Brna
Bytový odbor
Malinovského nám. 3
601 67 Brno
(dále též „město Brno“)

V Brně dne 8.1.2024

ŽÁDOST O UMOŽNĚNÍ ODKUPU BYTOVÉ JEDNOTKY

My, níže podepsaní,

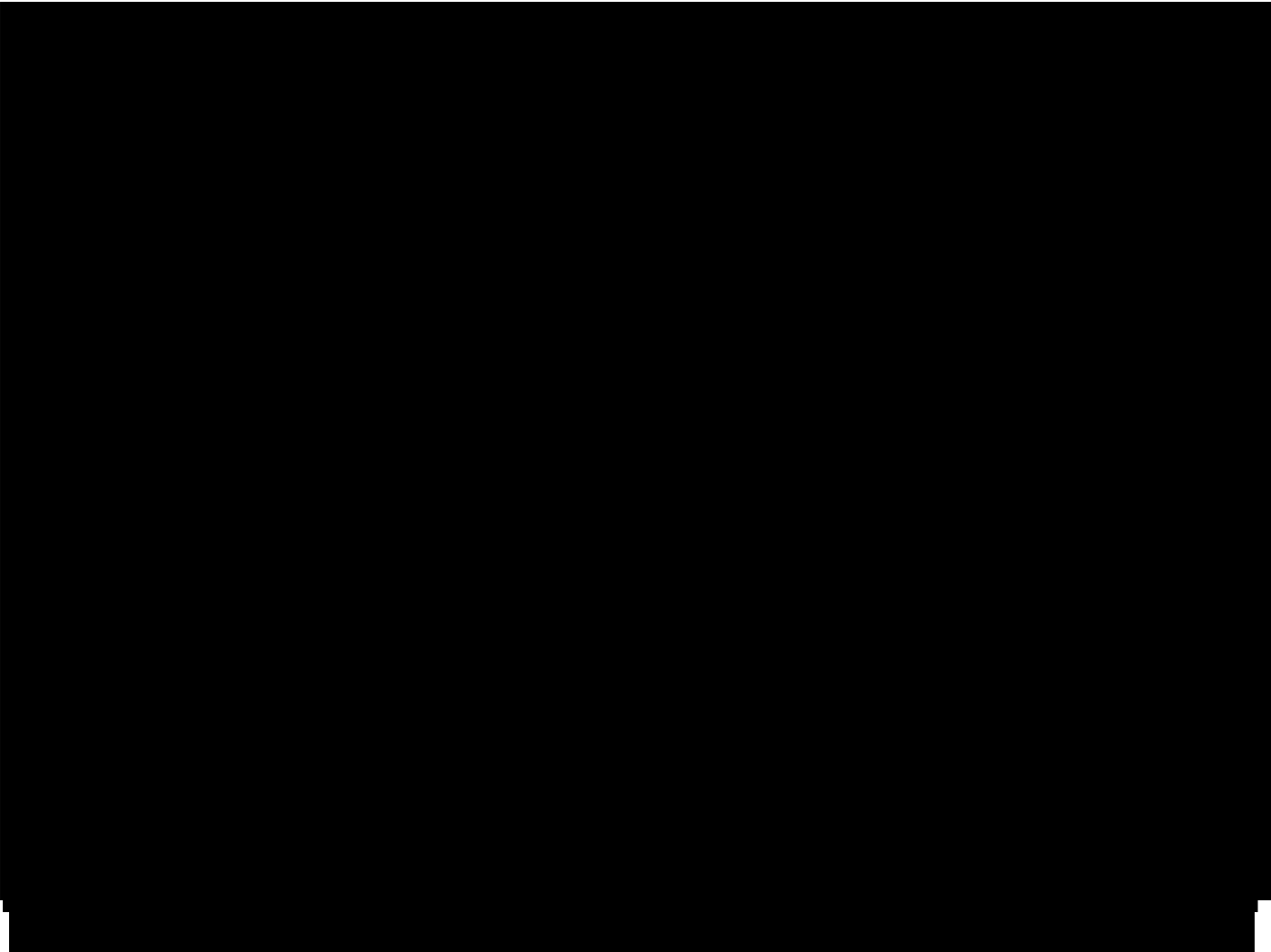


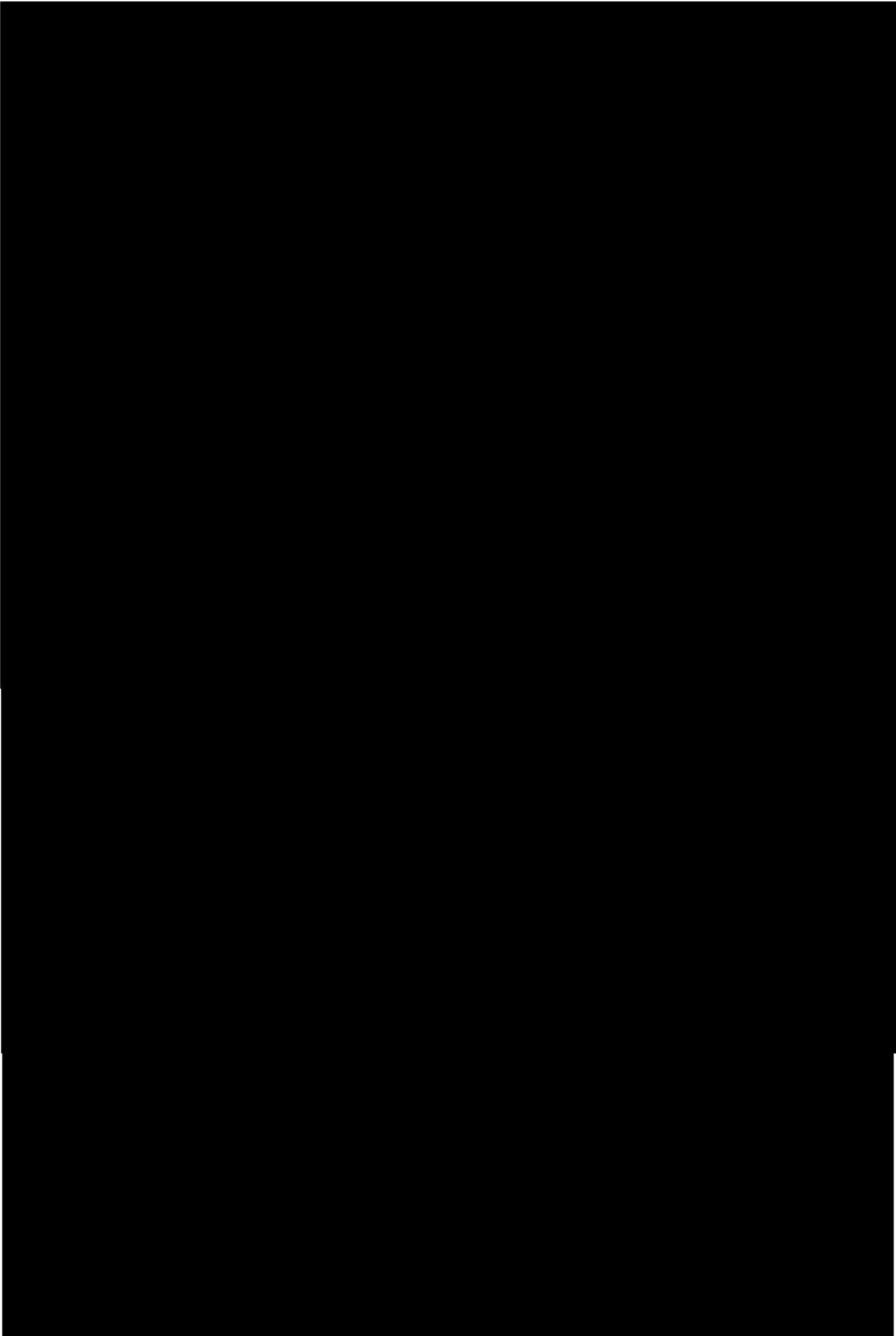


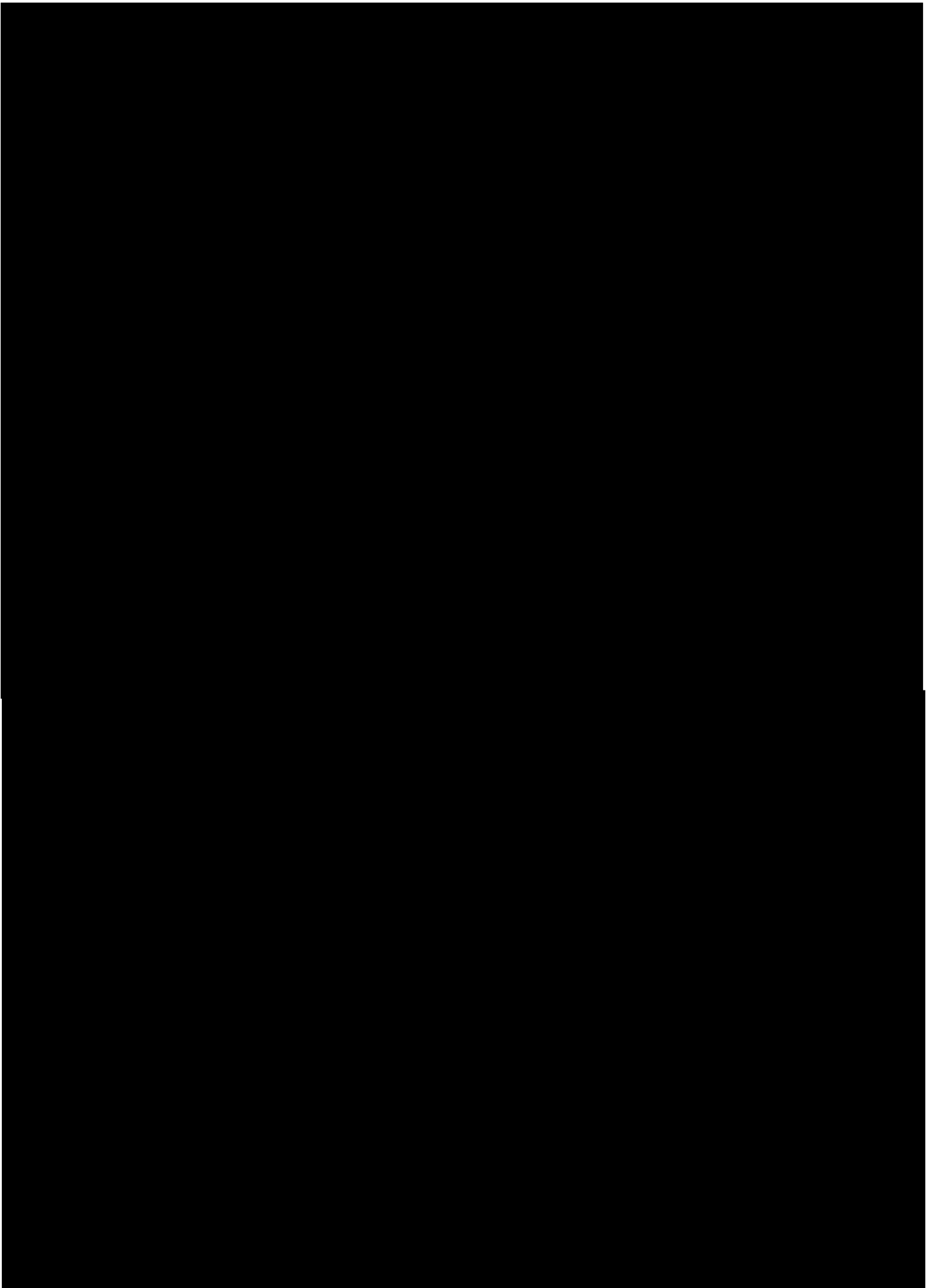
(dále též společně jako „Zájemci“)

tímto výslovně projevujeme **zájem** a současně zdvořile **žádáme** město Brno o umožnění odkupu následně vymezených jednotlivých bytových jednotek vlastněných městem Brnem v rámci nemovitostí – bytových domů na adrese Ibsenova 9, 10, 11, Brno (dále jen „**Bytový dům**“), ke kterým Zájemcům (popř. jejich rodinným příslušníkům) náleží v současnosti nájemní vztah.

O následný odkup příslušné bytové jednotky nacházející se v Bytovém domě projevuje tímto zájem a žádá celkem **dvacet (20) stávajících nájemníků, resp. Zájemců**, a to konkrétně:









Korík

B | R | N | O

MĚSTSKÁ ČÁST BRNO-SEVER, BRATISLAVSKÁ 70, 601 47 BRNO
MGR. MARTIN MALEČEK, STAROSTA

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA	
Bytový odbor	
Došlo dne:	27-12-2023
Č.j. MMB:	0584498
Příl.:	3

VÁŠ DOPIS ČJ.: MMB/0548203/2023
ZE DNE: 28.11.2023
NAŠE ČJ.: MCBSev/049774/23VED/MAL
SPIS. ZN.: S-MCBSev/049774/23/2
Mal/Lan/49/23

Magistrát města Brna
Bytový odbor
JUDr. Iva Marešová
vedoucí Bytového odboru MMB
Malinovského náměstí 3
601 67 Brno

VYŘIZUJE: Mgr. Martin Maleček
TEL.: 545 542 202
E-MAIL: malecek.martin@sever.brno.cz
DATUM: 19.12.2023

Ibsenova 9, 10, 11, Brno – žádost o stanovisko Zastupitelstva městské části Brno-sever

Vážená paní doktorko,

k Vaší žádosti o stanovisko ze dne 28.11.2023 sdělujeme, že Zastupitelstvo městské části Brno-sever na svém 9/9. zasedání konaném dne 13.12.2023 **nesouhlasilo** s prodejem po bytových jednotkách bytového celku Ibsenova 9, 10, 11, Brno z úrovně městské části Brno-sever, ale současně **souhlasilo** s odsvěřením domovního celku Ibsenova 9, 10, 11, Brno včetně pozemků par. č. 217, 218 a 218, vše k.ú. Lesná.

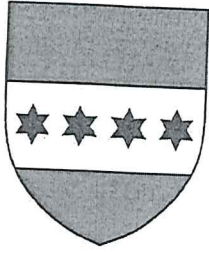
219

S pozdravem

Mgr. Martin Maleček
starosta MČ Brno-sever

Příloha:

Výpis z usnesení z 9/9. zasedání ZMČ Brno-sever ze dne 13.12.2023



Zastupitelstvo MČ Brno-sever

V Brně dne 13. prosince 2023

VÝPIS Z USNESENÍ

9/9. zasedání Zastupitelstva městské části Brno-sever, které se konalo
13. prosince 2023 od 15:00 v sále Kinokavárny Brno,
nám. SNP 33, Brno

17. Stanovisko městské části Brno-sever k prodeji Ibsenova 9, 10, 11, Brno

a) Zastupitelstvo městské části Brno-sever
nesouhlasí

s realizací prodeje po bytových jednotkách bytového celku Ibsenova 9, 10, 11, Brno z úrovně městské části Brno-sever.

Schváleno (pro: 25 proti: 0 zdrželo se hlasování: 5 nehlasoval: 1)

b) Zastupitelstvo městské části Brno-sever
souhlasí

s odsvětřením domovního celku Ibsenova 9, 10, 11, Brno včetně pozemků par. č. 217, 218 a 219, vše k. ú. Lesná.

Schváleno (pro: 28 proti: 2 zdrželo se hlasování: 1 nehlasoval: 0)

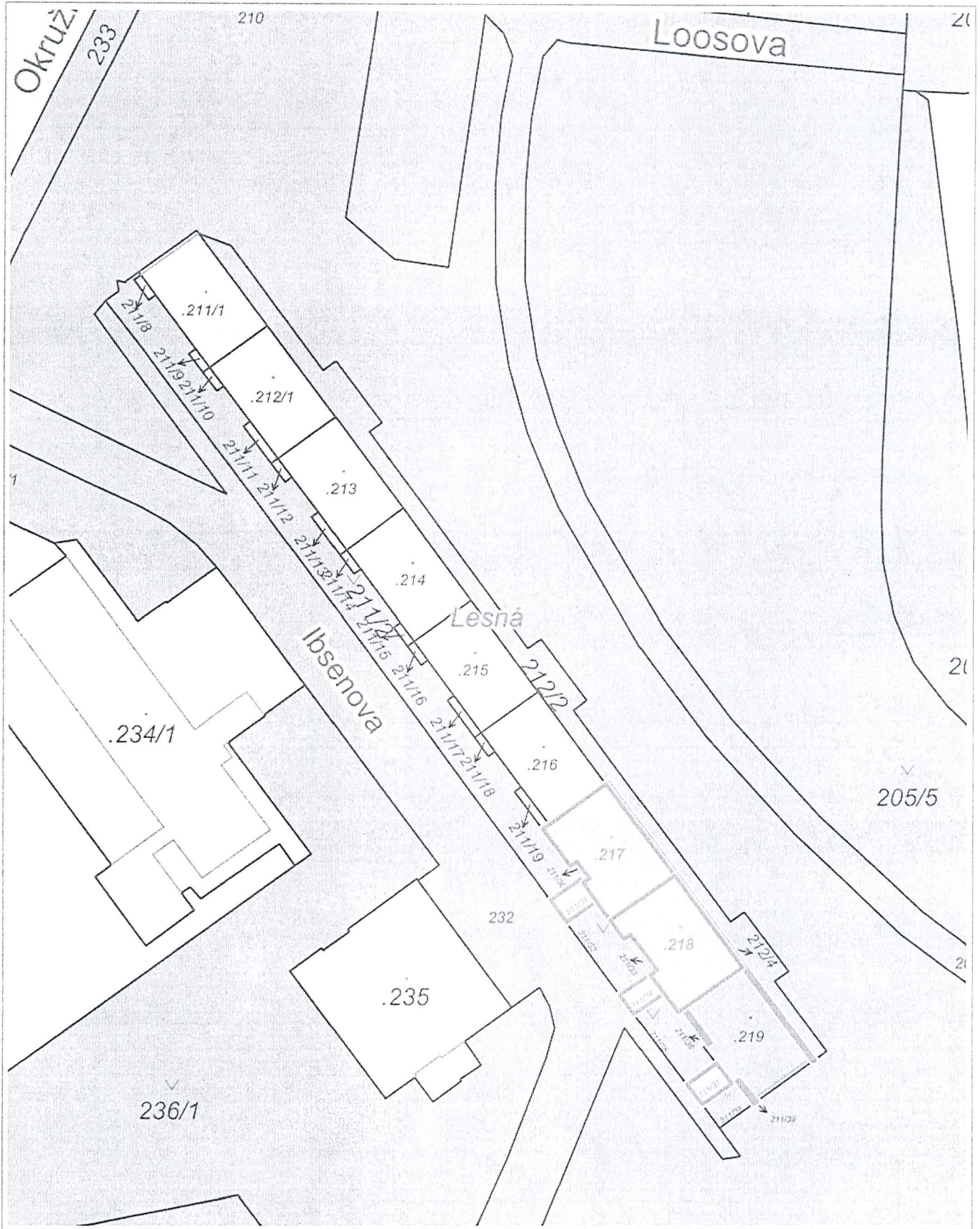
Mgr. Martin Maleček v. r.
starosta MČ Brno-sever

Ing. Martin Cibula v. r.
místostarosta MČ Brno-sever

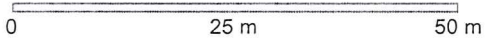
STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO
ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI BRNO-SEVER
odbor organizační
Bratislavská 70, 601 47 BRNO

-1-

Výpis vyhotovila dne 19.12.2023 Tereza Bejčková

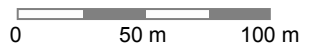
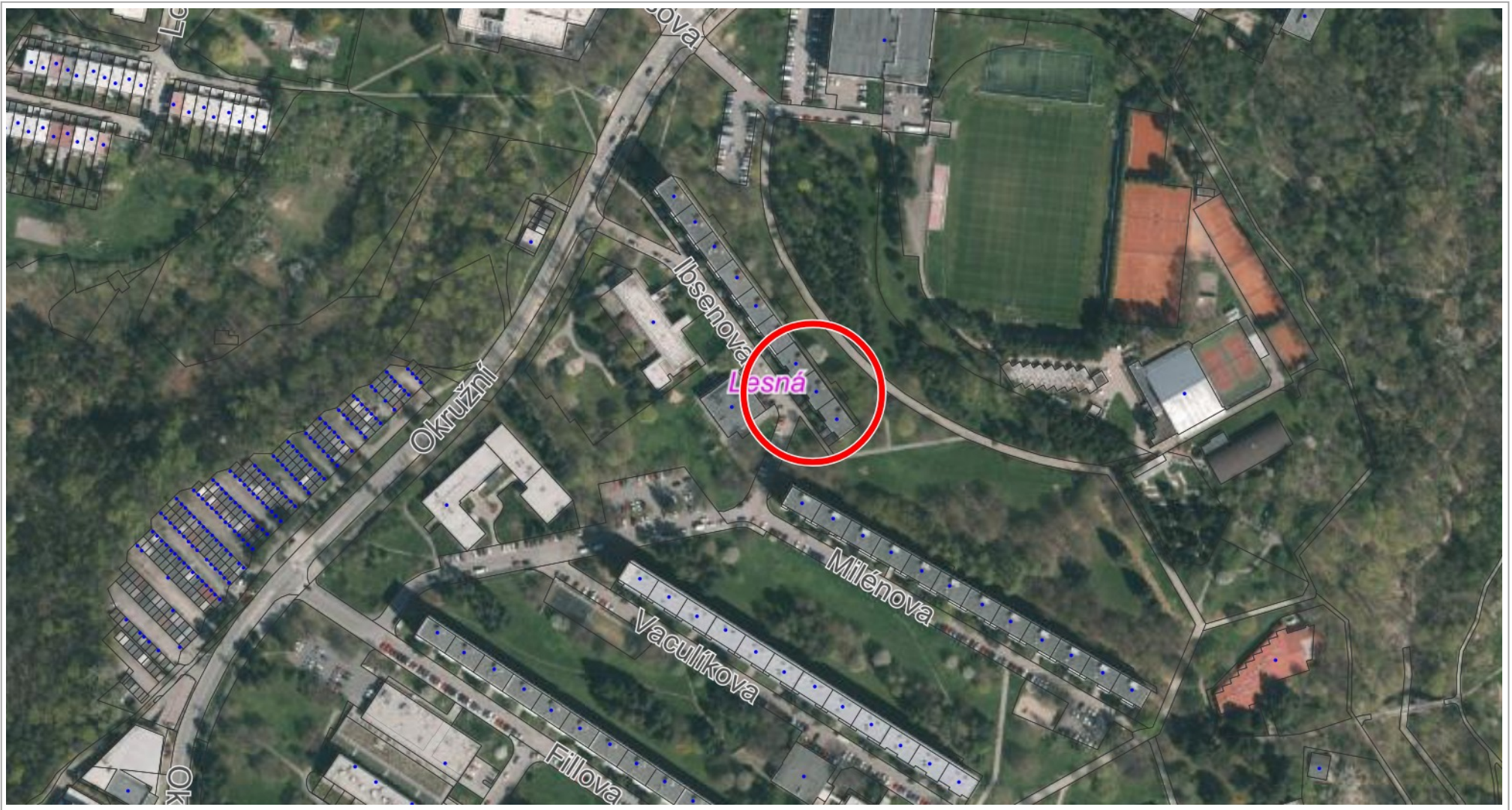


205/5



1 : 852

RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK



1 : 2 982