

Z9/18. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 18.6.2024

138. Návrh na odnětí svěřeného majetku města městské části Brno - Královo Pole, nemovitosti při ulici Veleslavínova 1, v k. ú. Královo Pole

Anotace

Žádost MČ Brno - Královo Pole o odsvěření nemovitostí při ulici Veleslavínova 1 - nedokončená a nezkolaudovaná stavba v k. ú. Královo Pole. Jedná se o nedokončený záměr městské části z roku 2016 zrekonstruovat předmětný bytový dům s finančním příspěvkem z Fondu bytové výstavby.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. schvaluje** městské části Brno - Královo Pole odnětí svěřeného majetku ve smyslu článku 75 odst. 6 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna, v platném znění: pozemku p. č. 1215, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 321 m², jehož součástí je stavba č. p. 245, bytový dům Veleslavínova 1, v k. ú. Královo Pole z kategorie: část II - obytné domy a pozemky, které s nimi tvoří jeden funkční celek, svěřené na Z3/021. zasedání Zastupitelstva města Brna dne 5. 9. 2000, se souhlasem městské části Brno - Královo Pole, ke dni ukončení procesu prodeje, který zajistí Majetkový odbor MMB formou elektronické aukce;
- 2. jiné** **vyzývá** městskou část Brno - Královo Pole k vrácení finančních prostředků poskytnutých městské části z Fondu bytové výstavby na akci „BD Veleslavínova 1 - úpravy bytového domu, 7 b. j.“ ve výši 6,559 mil. Kč, z důvodu nesplnění podmínek stanovených usnesením Zastupitelstva města Brna, kterým bylo schváleno poskytnutí příspěvku z Fondu bytové výstavby.

Stanoviska

Rada města Brna projednala na R9/084. schůzi dne 22. 5. 2024, bod 26.
Bylo hlasováno po delší rozpravě o upraveném usnesení, a to:
3. RMB ukládá vedoucí Majetkového odboru MMB předložit do orgánů města návrh prodeje nemovitosti při ulici Veleslavínova 1, k. ú. Královo Pole formou elektronické aukce.
Schváleno jednomyslně 11 členy.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

JUDr. Iva Marešová

vedoucí odboru - Bytový odbor

31.5.2024 v 13:59

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

28.5.2024 v 12:42

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 7
Příloha (mapa KN.pdf)	8 - 8
Příloha (mapa orientační.pdf)	9 - 9

Důvodová zpráva

Odbor majetkový a správní ÚMČ Brno-Královo Pole v srpnu 2023 zaslal usnesení č. 23Z5/4 z 5. zasedání ZMČ Brno-Královo Pole, konaného dne 21. 6. 2023 ve věci návrhu na odnětí svěřeného majetku – bytového domu Veleslavínova 1/Poděbradova 24, č. p. 245, který je součástí pozemku p. č. 1215, v k. ú. Královo Pole.

V pasportu svěřeného nemovitého majetku ke dni 31. 12. 2023 vykazovala městská část v tomto domě 3 byty a garáž, ateliér s kanceláří.

Ve věci upřesnění počtu bytů a jejich stavu a obsazenost bylo městskou částí sděleno, že dům je ve stavu rozestavěného objektu, nezkolaudovaný a není způsobilý k jakémukoliv užívání. Náklady na dokončení stavebního objektu dle znaleckého posudku z roku 2023 činí 13.780.000 Kč a náklady na případnou demolici domu činí cca 6,8 mil. Kč.



Městská část Brno – Královo Pole zadala v 09/2016 projektantovi [REDACTED] zhotovení projektové dokumentace na přestavbu objektu Veleslavínova 245/1 na bytový dům se sociálně zaměřenými byty. V září 2017 vydal Odbor územního a stavebního řízení ÚMČ Brno – Královo Pole společné rozhodnutí o umístění stavby a stavební povolení na stavbu „Stavební úpravy bytového domu Veleslavínova 254/1“, jednalo se o změnu stavby – stavební úpravy za účelem vzniku 7 bytových jednotek.

Na základě výběrového řízení byl vybrán zhotovitel stavby Moravostav Brno a.s. a dne 23. 7. 2018 byly stavební práce zahájeny. Práce byly zastaveny dne 17. 12. 2018 dohodou na základě Dodatku č. 2 k SoD.

Stavba byla na základě oznámení Odboru územního a stavebního řízení ÚMČ Brno – Královo Pole o zahájení řízení o odstranění stavby č.j. 16804/18/2300/1470/Dv. ze dne 12. 12. 2018 pozastavena. Řízení o odstranění stavby bylo zahájeno na základě skutečnosti zjištěné při kontrolní prohlídce stavebního úřadu, kdy stavební úřad zjistil, že stavba byla provedena v rozporu se schválenou projektovou dokumentací a vydaným stavebním povolením. V rozporu s PD byly nově vystavěny obvodové stěny 1.NP a rovněž i stěna 1.PP rovnoběžná s ulicí Poděbradova. Stavebník byl poučen o možnosti podat ve lhůtě 30 dnů žádost o dodatečné stavební povolení.

Dne 28. 1. 2019 byla na stavební úřad podána žádost stavebníka o dodatečné povolení stavby „Stavební úpravy bytového domu Veleslavínova 1“, jehož stavba byla provedena v rozporu s vydaným společným územním rozhodnutím a stavebním povolením. Na základě této žádosti stavební úřad přerušil řízení o odstranění stavby do doby vydání pravomocného rozhodnutí o podané žádosti o vydání dodatečného povolení.

Stavební úřad po posouzení žádosti o dodatečné stavební povolení dne 24. 6. 2019 vyzval žadatele o doplnění podkladů žádosti o vydání dodatečného povolení v termínu do 31. 12. 2019, do té doby bylo řízení přerušeno.

Lhůta k doplnění podkladů k žádosti byla opakovaně prodlužována, ale jelikož nebyly nedostatky odstraněny, rozhodl stavební úřad dne 19. 7. 2021 o zastavení řízení o vydání dodatečného povolení stavby.

Dne 3. 9. 2021 byla stavebníkem podána na stavební úřad nová žádost o dodatečné povolení stavby nazvané „Stavební úpravy bytového domu Veleslavínova 1“, tímto dne bylo zahájeno nové řízení o dodatečném povolení stavby.

Tato žádost neposkytovala dle stavebního úřadu dostatečný podklad pro rozhodnutí o předmětné stavbě a stavební úřad vyzval stavebníka dne 22. 9. 2021 k doplnění podkladů žádosti v termínu do 28. 2. 2022. Stavebník ve stanovené lhůtě požadované doklady nedoplnil a stavební úřad rozhodl dne 31. 3. 2022 o zastavení řízení o vydání dodatečného povolení stavby. Toto rozhodnutí nabylo právní moci dne 20. 4. 2022.

Dne 1. 3. 2023 vyrozuměl stavební úřad stavebníka – MČ Královo Pole, o pokračování řízení o odstranění stavby zahájeného dne 12. 12. 2018. Jelikož nebylo o pokračování stavby rozhodnuto, požádala MČ o přerušení řízení o odstranění stavby nejdříve do 30. 9. 2023 a následně do 29. 2. 2024. Na základě další žádosti stavebníka ze dne 11. 2. 2024 o prodloužení termínu k odstranění stavby, a to z důvodu probíhajícího procesu odsvětlení pozemku parc.č. 1215, o které MČ Královo Pole požádala, přerušil stavební úřad řízení o odstranění stavby v termínu do 31. 12. 2024.

ÚMČ Brno – Královo Pole poskytl Bytovému odboru MMB podklady k rekonstrukci bytového domu Veleslavínova 1 včetně znaleckého posudku na stanovení tržní hodnoty rozestavěného bytového domu Veleslavínova 245/1 pro stav, kdy bude možné uvedenou stavbu řádně dokončit a zkolaudovat.

Z dostupných podkladů vyplývá:

- k roku 2023 činily náklady vynaložené na rekonstrukci bytového domu 10.311.356,49 Kč, z toho příspěvek z FBV města Brna činil 6.559.000 Kč. Poskytnutí tohoto příspěvku bylo schváleno Zastupitelstvem města Brna na zasedání Z7/39 konaném dne 15. 5. 2018, přičemž ZMB uložilo MČ Brno – Královo Pole
 - provést vyúčtování poskytnutých finančních prostředků na uvedený záměr označený v účetnictví ÚZ 53, 63 za příslušný kalendářní rok do 16. 2. 2019,
 - předložit závěrečné vyhodnocení stavby včetně přehledu financování a kolaudačního rozhodnutí na Bytový odbor MMB do 3 měsíců od kolaudace příslušné akce. Tyto podmínky nebyly ze strany MČ splněny;
- náklady na dokončení rekonstrukce za předpokladu získání dodatečného stavební povolení na novostavbu by dle znaleckého posudku č. 1186-06/2023 ze dne 5. 4. 2023 činily 13.780.000 Kč bez DPH
- Náklady na odstranění nedokončené stavby by dle sdělení zástupce MČ, odboru majetkového činily 6,8 mil. Kč

BO MMB si od MČ vyžádal další podklady k rekonstrukci bytového domu Veleslavínova 1, aby posoudil možné pokračování rozestavěné rekonstrukce, respektive dle stavebního úřadu novostavby.

Předané dokumenty neobsahovaly výzvy stavebního úřadu k doplnění dokumentace pro dodatečné stavební povolení, a proto bylo uskutečněno jednání s projektantem stavby, [REDAKCE]. Dle jeho sdělení šlo o doložení stavebnímu úřadu dostatečného množství parkovacích míst pro 7 nově vzniklých bytů, z toho 5 bytů 1+kk a 2 byty 2+kk, což je 6 parkovacích míst a v domě jsou v 1.PP umístěny 4 garáže. Tuto podmínku se nepodařilo MČ splnit. Je na zvážení možnost získání dodatečného stavebního povolení a pokračování započaté rekonstrukce, což by bylo možné za předpokladu schválení brněnských předpisů a zmírnění požadavku na počet parkovacích míst, případně změny využití bytového domu.

Dle sdělení Finančního odboru MČ Brno – Královo Pole byl poskytnutý účelově určený příspěvek z FBV města Brna na inv. akci „BD Veleslavínova 1 – úpravy bytového domu, 7 b.j.“ ve výši 6,559 mil. Kč vyčerpán a finance z dalších zdrojů nebyly čerpány, byla zde pouze nutná spoluúčast MČ ve výši 3.752.356 Kč.

Tím, že nedošlo k dokončení záměru městské části včetně kolaudace, s úmyslem MČ záměr nedokončit (rozhodnutím Zastupitelstva MČ Brno – Královo Pole o návrhu odsvětlení), vzniká městu nárok na vrácení poskytnutých finančních prostředků z FBV. Objekt tím, že není kolaudován, nelze užívat, tj. vzniká nárok městu na vrácení příspěvku v plné výši.

Pokud by došlo z úrovně města k dokončení výstavby, a tedy ke kolaudaci objektu, bylo by možné považovat tyto prostředky za účelově vynaložené, bez povinnosti městské části tuto částku vracet dle Statutu fondu bytové

výstavby a Zásad pro zapojení finančních prostředků FBV do rozpočtu města, ve znění účinném v době poskytnutí finančních prostředků.

Bytový odbor MMB připravil návrh materiálu ve variantách:

varianta A

s odsvěřením pozemku parc. č. 1215, jehož součástí je bytový dům č.p. 245 (Veslavínova 1) v k. ú. Královo Pole, ze správy MČ Brno – Královo Pole a pokračováním a dokončením jeho rekonstrukce prostřednictvím BO MMB s tím, že bude neprodleně předán do správy OSM MMB, protokolárně vyklizený a řádně zabezpečený;

varianta B

s odsvěřením pozemku parc. č. 1215, jehož součástí je bytový dům č.p. 245 (Veslavínova 1) v k. ú. Královo Pole, ze správy MČ Brno – Královo Pole a jeho prodejem, který zajistí MO MMB formou elektronické aukce s tím, že do doby ukončení procesu prodeje zůstane ve správě MČ Brno – Královo Pole;

varianta C

s odsvěřením pozemku parc. č. 1215, jehož součástí je bytový dům č.p. 245 (Veslavínova 1) v k. ú. Královo Pole, ze správy MČ Brno – Královo Pole a jeho prodejem, který zajistí MO MMB formou elektronické aukce s tím, že bude neprodleně předán do správy OSM MMB, protokolárně vyklizený a řádně zabezpečený;

a návrh, aby

Bytový odbor MMB vyzval MČ Brno – Královo Pole k vrácení finančních prostředků poskytnutých MČ z Fondu bytové výstavby na akci „BD Veslavínova 1 – úpravy bytového domu, 7 b.j.“ ve výši 6,559 mil. Kč z důvodu nesplnění podmínek stanovených usnesením ZMB, kterým bylo schváleno poskytnutí příspěvku z FBV.

Bytový odbor MMB navrhoval k odsouhlasení variantu A, tj. dokončení rekonstrukce předmětného domu ze strany BO MMB z důvodu již vynaložených prostředků městskou částí a z Fondu bytové výstavby, aby nebyla zmařena investice.

Vedení města dne 20. 3. 2024 souhlasilo s variantou B i s návrhem uložit vedoucí BO MMB vyzvat MČ Brno – Královo Pole k vrácení finančních prostředků poskytnutých MČ z Fondu bytové výstavby na akci „BD Veslavínova 1 – úpravy bytového domu, 7 b.j.“ ve výši 6,559 mil. Kč z důvodu nesplnění podmínek stanovených usnesením ZMB, kterým bylo schváleno poskytnutí příspěvku z FBV.

Stanoviska dotčených orgánů:

Komise bydlení RMB

projednala na R9/KB/34. schůzi dne 13. 5. 2024 pod bodem 34/5 a hlasovala odděleně o odstavci 1 a následně o odstavci 1 a 2 návrhu usnesení:

Hlasování o odst. 1): 5-pro, 0-proti, 6-se zdržel/z 13 členů

Usnesení nebylo přijato

Ing. Kvíčala	Bc. Krejsa	Bc. Benešová	Ivo Borovec	PhDr. Havlíček	Mgr. Jilková	Mgr. Malíková	Petr Šafařík	Ing. Trllo	Vojtěch Vašák	Mgr. Bc. Borovská	Jiří Ideš	PhDr. Šimeček
pro	zdržel se	pro	zdržel se	zdržel se	zdržela se	pro	omluven	zdržel se	zdržel se	pro	omluven	pro

Hlasování o odst. 1) a 2): 9-pro, 0-proti, 2-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	pro	pro	pro	pro	omluven	pro	zdržel se	pro	omluven	zdržel se

Komise majetková RMB

projednala na R9/KM/28. schůzi dne 16. 5. 2024 pod bodem 28/17 a *hlasovala o předloženém návrhu usnesení:*

Hlasování: 9 - pro, 0- proti, 3 - se zdržel
Usnesení bylo přijato

Mgr. Josef Haluza	Ludmila Oulehlová	Ing. Jan Jedelský	Ing. Antonín Trčálek	Ing. Petr Havelka	Tomáš Hejl	Mgr. Ondřej Hýsek Ph.D.	Mgr. Jitka Ivíčková	JUDr. Michal Marek	Ing. Roman Vašina	Ing. David Trllo	Mgr. Bc. Marek Viskot	Mgr. Marek Šlapal
pro	pro	pro	pro	pro	pro	Zdržel se	Zdržel se	zdržel se	Omluven	pro	pro	pro

Rada města Brna projednala na R9/084. schůzi dne 22. 5. 2024, bod 26.

Bylo hlasováno po delší rozpravě o upraveném usnesení, a to:3. RMB ukládá vedoucí Majetkového odboru MMB předložit do orgánů města návrh prodeje nemovitosti při ulici Veleslavínova 1, k. ú. Královo Pole formou elektronické aukce.

Schváleno jednomyslně 11 členy.

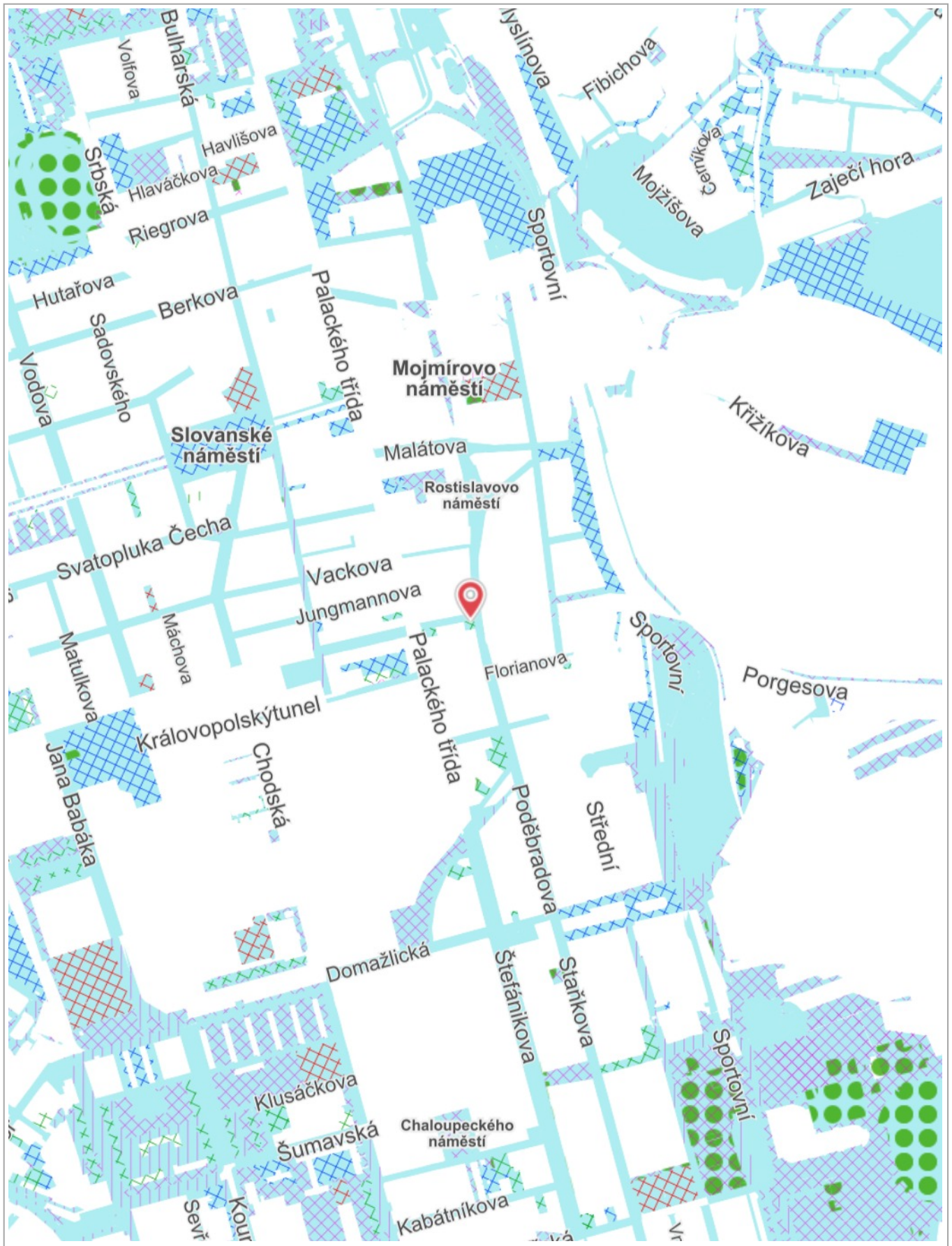
JUDr. Vaňková	Mgr. Černý	RNDr. Chvátal Ph.D.	JUDr. Kerndl	Ing. Podivinská	Bc. Aberl	Ing. arch. Bořecký	Bořecký	Ing. Kratochvíl	JUDr. Matonohová	JUDr. Oliva
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro



Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj Katastrální pracoviště Brno-město	Okres Brno-město	Obec Brno	Podpis
Kat. území Královo Pole	Mapový list č. BLANSKO 9-8/43	Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm 1 : 500	Číslo
KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY			Razítko
Stav k 06.11.2023 15:55:02	Vyhotovil Vyhotoveno dálkovým přístupem	Dne 06.11.2023 16:02:41	



k. ú. Královo Pole, dům Veleoslavína 1



200 m

1 : 10 000

RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK