

Z Á P I S

z jednání Komise majetkové Rady města Tišnova dne 12. 9. 2017

Zahájení

Jednání majetkové komise zahájil předseda Aleš Navrátil v 15:33 hod v krizové místnosti Radnice.

Přítomno: **8 členů, MK je usnášeníschopná.**

Jmenovitě: Aleš Navrátil – předseda
Tomáš Vala – místopředseda
Ing. Karel Souček
Ing. Petra Dokládalová
Mgr. Milan Halouzka
Mgr. Zdenek Krutek, MBA
Bohumila Malásková (příchod 15:36)
Mgr. David Vávra (příchod 15:40)

Nepřítomen: Ing. Jiřina Frýbová (omluvena)

Hosté: Bc. Lenka Žaloudková – tajemnice
Kateřina Smetanová – referentka OSMKS
Ing. Vladimíra Knoflíčková - zastupitelka

Navržený program:

1. Schválení programu
2. Seznámí se stavem projednávaných bodů z jednání komise majetkové
3. Seznámí se stavem projednávaných bodů z jednání komise majetkové dne 15. 8. 2017
4. Prodej bytu č 9/854 na ulici Jiráskova do osobního vlastnictví
5. Prodej bytu č. 9/1678 na ulici Králova v Tišnově (e-aukce)
6. Prodej nemovitosti č.p. 2 na ulici Brněnská v Tišnově
7. Různé

1. Schválení programu

Usnesení:

Komise majetková schvaluje pozměněný program jednání Komise majetkové města Tišnova č.8/2017.

Příchod v 15:36 paní Bohumila Malásková

Hlasováno: pro 6, proti 0, zdržel se 1, přítomno 7.

Usnesení bylo přijato.

2. Seznámí se stavem projednávaných bodů z jednání komise majetkové
3. Seznámí se stavem projednávaných bodů z jednání komise majetkové dne 15. 8. 2017
4. Prodej bytu č. 9/854 na ulici Jiráskova do osobního vlastnictví
5. Prodej bytu č. 9/1678 na ulici Králova v Tišnově (e-aukce)
6. Varianty možného prodeje bytů na ulici Bezručova 35
7. Různé

Příchod v 15:40 pan Mgr. David Vávra

2. Seznámí se stavem projednávaných bodů z jednání komise majetkové

a. Objekt bývalé kotelny K09 na Hornické ulici

V jednání.

b. Majetkoprávní vypořádání pozemků v Tišnově (Bezejmenná)

Bude projednáno na ZM dne 25. 9. 2017.

c. Žádost o zrušení věcného břemene na nemovitosti čp. 1710 na ulici Brněnské (veřejné WC)

Znalecký posudek na ocenění věcného břemene byl vyhotoven. Hodnota věcného břemene oceněného samostatně činí 60 000 Kč. Obvyklá cena věcného břemene, a to umístění WC, je stanovena na 12 000 Kč/rok. Zbývající doba dohodnutého věcného břemene činí 80 roků, tj. 960 000 Kč. Dále bude projednáno na RM.

d. Pronájem částí areálu letního kina a objektu u současného vstupu do areálu

Záměr pronájmu pozemků (bez objektu u vstupu do areálu) byl vyhlášen na úřední desce, dále bude projednáno na RM 27. 9. 2017.

e. Úprava výše pachtovného u pozemků užívaných pro zemědělské účely

V jednání.

f. Prodej části pozemku v k.ú. Hájek u Tišnova

Bude projednáno na ZM dne 25. 9. 2017.

g. Prodej pozemku v k.ú. Tišnov (u hřiště ZŠ Smíškova)

Bude realizováno až po dokončení výstavby hřiště ZŠ Smíškova.

h. Žádost o vyjádření k předkupnímu právu

*RM rozhodla o nevyužití předkupního práva k pozemku a nemovitosti byly převedeny do vlastnictví třetí osoby. Kupní cena činila nabízených 213 200 Kč, kupní smlouva obsahovala ujednání o předkupním právu, vč. informace, že objekt je v majetku města Tišnov. **KM doporučuje předložit právní posouzení právníka městského úřadu.***

i. Prodej bytu č. 9 na ulici Halasova 993 v Tišnově do osobního vlastnictví

Bude projednáno na ZM dne 25. 9. 2017.

k. Jednání mezi městem Tišnov a společností Ekostavby Brno, a.s. ohledně ukončení nájemního vztahu

RM dne 19. 7. 2017 vyhlásila záměr pronájmu hotelu Květnice.

k. Žádost o převod nemovitostí – Klášterská č.p. 359 a č.p. 283

Bude projednáno v ZM dne 25.9.2017.

3. Seznámí se stavem projednávaných bodů z jednání komise majetkové dne 15. 8. 2017

a. Odkoupení části pozemku parc.č. 665/3 v k.ú. Tišnov (Hony za Kukýrnou)

Bude projednáno na ZM dne 25.9.2017.

b. Pozemky mezi ulicemi Na Honech a Dlouhá

KM vzala na vědomí žádosti vlastníků o koupi části pozemků.

c. Odkoupení pozemku parc.č. 2466/130 v k.ú. Tišnov (Hony za Kukýrnou)

Bude projednáno na ZM dne 25.9.2017.

d. Odkoupení částí pozemků po ukončení výstavby chodníku (Za Mlýnem)

Bude projednáno na ZM dne 25.9.2017.

Nové body k projednání

4. Prodej bytu č. 9 na ulici Jiráskova 854 v Tišnově do osobního vlastnictví

Město Tišnov je vlastníkem 3 bytových jednotek na ulici Jiráskova 854 v Tišnově. Bytové jednotky byly postaveny v roce 1997, za pomoci státní dotace, jsou Zastupitelstvem města Tišnova určeny k prodeji, avšak po dobu 20-ti let nebylo možné je z důvodu dotace prodat. V roce 2017 nechal Odbor správy majetku a komunálních služeb zpracovat znalecké posudky, a oslovil nájemce bytu s možností prodeje do osobního vlastnictví. Nyní je Komisi majetkové předkládán návrh na odkup bytové jednotky č. 854/9.

Jedná se o byt číslo 9 o souhrnné podlahové ploše 44,04 m², který se nachází ve třetím nadzemním podlaží budovy číslo popisné 854, jež je postavená na pozemku parcelní číslo st. 902, katastrální území Tišnov. Nájemcem bytu je paní J. B., nájemní smlouva ze dne 6. října 2009 (rozvod manželství, nová nájemní smlouva), je na dobu neurčitou.

Město Tišnov platí za výše zmíněný byt měsíčně do fondu oprav částku 858 Kč, čisté nájemné činí částku 2.073 Kč. Úvěr SVJ nesplácí.

Ze znaleckého posudku je patrné, že byt je dobře obchodovatelný, cenu bytu snižuje skutečnost, že je zde potřeba provést částečnou rekonstrukci, vzhledem ke špatně umístěným zařizovacím předmětům vaně a kuchyňské lince. Cena zjištěná (podle cenového předpisu) je dle Ing. J. J. stanovena na částku **1.009.032 Kč**, cena obvyklá pak na částku **1.340.000 Kč**.

Kupující je ke kupní ceně povinen zaplatit daň z převodu nemovitostí, zbytkovou část fondu oprav, znalecký posudek ve výši 2.450 Kč a poplatek za vklad do katastru nemovitostí ve výši 1.000 Kč.

Odbor správy majetku a komunálních služeb doporučuje přihlédnout ke skutečnosti, že byt je nájemkyní dobře udržovaný a dále ke sníženému komfortu plné využitelnosti podlahové plochy bytu.

Probíhala diskuze nad kupní cenou. Zda znalecká cena bere v potaz, že byt je podkrovní se zkosenými stropy, zda je možné prodat za nižší cenu než tržní.

Usnesení:

Komise majetková doporučuje Radě města doporučit Zastupitelstvu města prodat byt č. 9 na ulici Jiráskova 854 v Tišnově do osobního vlastnictví paní J. B., za kupní cenu tržní dle znaleckého posudku ve výši 1.340.000 Kč.

Hlasováno: pro 6, proti 2, zdržel se 0, přítomno 8.

Usnesení bylo přijato.

5. Prodej bytu č. 9/1678 na ulici Králova v Tišnově (e-aukce)

Jedná se o byt číslo 9 o souhrnné podlahové ploše 68,06 m², který se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží budovy číslo popisné 1678, jež je postavená na pozemku parcelní číslo st. 1686, katastrální území Tišnov. Nájemce bytu požádal o ukončení nájmu bytu ke dni 31. října 2017. Je to byt určený k prodeji.

Dle znaleckého posudku je patrné, že byt je dobře obchodovatelný, cenu bytu snižuje skutečnost, že je zde potřeba provést rekonstrukci původního bytového jádra a elektroinstalace. Cena zjištěná (podle cenového předpisu) je dle Ing. J. J. stanovena na částku 914.580 Kč, cena obvyklá pak na částku 1.450.000 Kč.

Kupující je ke kupní ceně povinen zaplatit daň z převodu nemovitostí, zbytkovou část fondu oprav, která ke dni 30. červnu 2017 činí částku 36.780 Kč, znalecký posudek ve výši 2.650 Kč a poplatek za vklad do katastru nemovitostí ve výši 1.000 Kč. Dále se zavazuje k doplacení úvěru na revitalizaci domu, kdy zůstatek nesplaceného úvěru činí částku 64.914 Kč. Úvěr je splácený formou příspěvku do fondu oprav ve výši 1.390 Kč/měsíc. Úvěr bude doplacen ke dni 31. srpnu 2021.

Návrh časové posloupnosti prodeje:

- 12. září – Komise majetková
- 27. září – Rada města Tišnova
- 27. září – vyvěšení záměru prodeje
- 27. září – vstupní kolo e-aukce
- 13. listopadu – kontrolní kolo e-aukce
- 15. listopadu – e-aukce
- 22. listopadu – Rada města Tišnova
- 11. prosince – Zastupitelstvo města Tišnova

Usnesení:

Komise majetková doporučuje Radě města vyhlásit záměr prodeje a podmínek výběrového řízení formou elektronické aukce bytu č. 9 na ulici Králova 1678 v Tišnově, a to za cenu obvyklou (vyvolávací) dle znaleckého posudku ve výši 1.450.000 Kč.

Hlasováno: pro 8, proti 0, zdržel se 0, přítomno 8.

Usnesení bylo přijato.

Komise majetková doporučuje Radě města Tišnova zřídit zvláštní bankovní účet, na který budou deponovány prostředky z prodeje bytů, za účelem dalšího rozvoje bytového fondu.

Hlasováno: pro 8, proti 0, zdržel se 0, přítomno 8.

Usnesení bylo přijato.

6. Varianty možného prodeje bytů na ulici Bezručova 35

Možnosti budoucího vývoje bytů na ulici Bezručova 35 jsou následující:

1/ Uživatelé bytů koupí byty za cenu obvyklou včetně vedlejšího pozemku (dle podílů). Nájemci, kteří byty nebudou ochotni koupit, budou postupně přestěhováni a byty pak budou prodány jako volné v e-aukci.

Nájemci byli osloveni s možností koupě bytu, zájem projevilo šest nájemců, kteří jsou ale ochotni zaplatit kupní cenu pouze ve výši ceny dle cenového předpisu. Ostatních šest nájemců byty s určitostí nekoupí.

2/ Bude založena nová právnická osoba, která koupí dům jako celek, jejímiž zakladateli (členy) budou:

a) všichni nájemci, či spoluvlastníci

b) jen někteří nájemci či spoluvlastníci

V takovém případě by celková cena za prodej nemovitosti byla ve výši 19.255.145 Kč, včetně přilehlého pozemku.

3/ K prodeji bytů nedojde, město přistoupí k postupné rekonstrukci bytů. Počet nezrekonstruovaných bytů z 12 je 9, u kterých se počítá na rekonstrukci s částkou cca 3.500.000 Kč. Lze tedy předpokládat delší časový horizont, v němž by takto mělo dojít k postupné rekonstrukci bytového domu. V této souvislosti je na místě se zabývat výší nájemného, neboť i s ohledem na vývoj nájemného v České republice, je jeho současná výše nízká.

K jednání byla přizvána Ing. V. K..

Diskuze:

Předseda komise požádal paní K. o vysvětlení detailu návrhu založit právnickou osobu pro prodej jednotlivých bytů, viz bod č. 2.

Paní K. jako vlastníka bytu ve zkratce uvedla situaci budovy. Nastínila, že budova je v dezolátním stavu, město do domu neinvestovalo. Navrhuje možnost, aby si město vzalo úvěr 10mil Kč a opravili se veškeré rozvody a společné prostory. Udržitelnost rekonstrukce by byla 20 let, tedy i úvěr by byl splácen 20 let. Měsíční splátka by vyšla na 46 000 Kč a spláceli by ji nájemníci v nájmu. Znamenalo by to však zvýšení nájemného.

Dále vysvětlila svůj návrh založit právnickou osobu – družstvo, které by si vzalo úvěr jak na koupi domu (19mil.) i na rekonstrukci. Nájemným by byl splácen úvěr.

Dle KM je tato možnost nemyslitelná, protože by nájemníci na tak vysoké nájemné nestačili a žádali by opět u města jiný byt. Tato situace může nastat i při úvěru 10mil.

Paní K. řekla, že nesouhlasí s bytovou koncepcí města Tišnova. Na poznámku předsedy majetkové komise, že bytovou koncepcí odsouhlasila ve strategickém výboru nebo v zastupitelstvu, odpověděla paní K., že nikoliv.

Usnesení:

Komise majetková doporučuje budovu Bezručova 35 neprodávat.

Hlasováno: pro 8, proti 0, zdržel se 0, přítomno 8.

Usnesení bylo přijato.

Komise majetková doporučuje Radě města postupovat dle schválené bytové koncepce. Budovu Bezručova 35 zařadit do akčního plánu rekonstrukcí.

Hlasováno: pro 8, proti 0, zdržel se 0, přítomno 8.

Usnesení bylo přijato.

9. Různé

Příští jednání Komise majetkové je naplánováno na 10. 10. 2017 (příp. 31. 10. 2017).

Komunikace Limova-Drásov – městys Drásov a Železné vydává povolenky na průjezd touto komunikací. KM doporučuje dohledat pasport komunikace a doporučuje vyžádat si evidenci vydaných povolenek pro průjezd.

Závěr

Jednání majetkové komise zakončil předseda majetkové komise Aleš Navrátil 17:16 hod.

Předsedající: Aleš Navrátil, předseda

Zapsala: Bc. Lenka Žaloudková