

B | R | N | O |

Družstevní bydlení v Brně

Ing. KARIN PODIVINSKÁ

**náměstkyně primátorky města
Brna pro oblast bytové
problematiky a správy majetku**



Ing. PETRA VÍTKOVÁ

zástupce člena představenstva
Dostupné bydlení Kamenný vrch II,
bytové družstvo a ředitelka Realitní
společnosti města Brna a.s.

JUDr. IVA MAREŠOVÁ

vedoucí bytového odboru Magistrátu
města Brna

Ing. JAN SPONAR

vedoucí oddělení bytové výstavby a
správy bytového fondu



Ing. PETRA VÍTKOVÁ

**zástupce člena představenstva
Dostupné bydlení Kamenný
vrch II, bytové družstvo a
ředitelka Realitní společnosti
města Brna a.s.**



KAMENNÝ VRCH II



STAV PROJEKTU

- vydané stavební povolení na 1. část projektu
- vydané územní povolení na 2. část projektu
- předpokládané vydání stavebního povolení na 2. část projektu- 05/2025
- předpokládané dokončení prováděcí dokumentace na 2. část projektu- 03/2025



HARMONOGRAM DALŠÍHO POSTUPU

- pokračování jednání s bankami o financování projektu
- výběr TDI a BOZP - 2. polovina roku 2025
- výběr zhotovitele projektu - 2. polovina roku 2025
- v období vegetačního klidu kácení a příprava území – 11/2025
- předpoklad zahájení realizace stavby- jaro 2026



VZOROVÝ BYT

BYT K1- C1-1F- 06



3+KK 74m², 1.NP

rozpis ploch:

předsíň	12,2 m ²
ložnice	16,6 m ²
pokoj	10,4 m ²
koupelna	3,5 m ²
WC	1,3 m ²
obývací pokoj s kuchyňským koutem	21,8 m ²

užitná plocha jednotky:	65,8 m ²
plocha vnitřních konstrukcí:	5,6 m ²
podlahová plocha bytu	71,4 m ²

lodžie	3,1 m ²
sklep	2,1 m ²

PLOCHA BYTU PRO VÝPOČET CENY:

[71,4 m² (byt plocha) + 2,6 m² (1/2 výměry lodžie + sklep)] = 74 m²

VÝPOČET CENY BYTU:

74 m² * 97.105,- Kč = 7.185.770,- Kč včetně DPH



PŘEDBĚŽNÁ CENA BYTŮ

cca 97.105,- Kč za m²
včetně DPH



VIZUALIZACE ATELIER 99









A99



POROVNÁNÍ PODOBNÝCH PROJEKTŮ NA TRHU

Nová Myslivna

cena 23.115.000,-Kč

cena za m² 211.395,-Kč

1.2.05		
2. NP 3 + kk		
1st floor 2 bdrm		
1	Předsíň Hallway	11,30 m ²
2	WC WC	2,72 m ²
3	Obývací pokoj + KK Living room + kitchen	36,63 m ²
4	Pokoj Room	12,24 m ²
5	Ložnice Bedroom	13,81 m ²
6	Komora s pračkou Laundry room	3,61 m ²
7	Koupelna + WC Bathroom + WC	4,83 m ²
Užitná plocha Usable area		85,17 m ²
Podlahová plocha Floor area		95,93 m ²
Balkón Balcony		26,83 m ²
Celková plocha Total area		122,76 m ²

Rybářka

cena 8.178.000,-Kč

cena za m² 115.102,-Kč

Jednotka 35	Dispozice 3+kk
Dostupnost K prodeji	Patro 3. NP
Užitná plocha:	59.2 m ²
Podlahová plocha:	63.8 m²
Terasa/balkón:	14.6 m ²
Plocha celkem:	78.4 m²
Cena 8 178 000 Kč	
K jednotce lze dokoupit sklep za cenu 25.000,-Kč/m ² a parkovací stání za cenu od 790.000,-Kč vč. DPH.	

PRŮBĚH FINANCOVÁNÍ BYTU

- **rezervační poplatek: záloha na konkrétní byt 100.000,-Kč**
 - podpis rezervační smlouvy 1. polovina roku 2025
 - současně podpis smlouvy s SMB viz. další část prezentace
- **akontace 25% z ceny bytu po odečtu rezervačního poplatku:**
 - při uzavření Smlouvy o smlouvě budoucí o členství v družstvu
 - termín po výběru zhotovitele stavby začátek roku 2026
- **aplikace na vzorový byt 3+KK, 74m² , cena 7. 185. 770,- Kč :**
 - 25% akontace po odečtu rezervačního poplatku 100.000,-Kč = 1.696. 443,-Kč
 - splácení 30 let
 - anuitní měsíční splátka ve výši 23.840,- Kč s aktuální úrokovou sazbou FIX 4,20% p.a. po celou dobu platnosti úvěru
- **informace o průběhu výstavby:** předpokládané ukončení 2. polovina roku 2029
- **stěhování a vytvoření rezervního fondu:** 1.- 3. měsíc po nastěhování, ve výši běžného nájemného
- **počátek splácení úvěru:** od 4. měsíce splátky ve výši běžného nájemného již započítávány na úvěr



POROVNÁNÍ CEN PRONÁJMŮ BYTŮ

Pronájem bytu 3+kk 71 m²
Dukelská třída, Brno - Husovice

31 000 Kč/měsíc

novostavba

Pronájem bytu 3+kk 75 m²
Charbulova, Brno - Černovice

25 000 Kč/měsíc

po rekonstrukci

Pronájem bytu 3+kk 70 m²
Bílovická, Brno - Obřany

25 500 Kč/měsíc

po rekonstrukci



POROVNÁNÍ CEN PRONÁJMŮ BYTŮ

DISPOZICE	PLOCHA M ²	ADRESA	NÁJEM
3+kk	76	Pellicova, Staré Brno	32 990 Kč
3+kk	71	Dukelská tř., Husovice	31 000 Kč
3+kk	72	Kyselkova, Sadová	30 000 Kč
3+kk	72	Opuštěná, Trnitá	29 500 Kč
3+kk	74	Kollárová, Krpole	26 990 Kč
3+kk	70	Křídlovická, Staré Brno	26 000 Kč
3+kk	70	Bílovická, Obřany	25 500 Kč
3+kk	76	Hvězdová, Zábrdovice	25 000 Kč
3+kk	70	Blažovická, Slatina	25 000 Kč
3+kk	75	Charbulova, Černovice	25 000 Kč
3+kk	72	Spolková, Zábrdovice	24 990 Kč
3+kk	72	V Újezdech, Medlánky	24 000 Kč
3+kk	70	Měříčkova, Řečkovice	24 000 Kč
3+kk	77	Závodní, Veverí	24 000 Kč
3+kk	74	Fryčajova, Obřany	23 800 Kč

JUDr. IVA MAREŠOVÁ

**vedoucí bytového odboru
Magistrátu města Brna**



ÚPRAVA KRITÉRIÍ PRO VSTUP DO DRUŽSTVA NAVRHOVANÁ KE SCHVÁLENÍ ZMB

- žadatelé prokáží čistý měsíční příjem za rok 2024 ve výši:

u bytu do 40 m ² (1+KK, 2+kk)	- nejméně 40.000,- Kč
u bytu do 40-50 m ² (2+kk)	- nejméně 45.000,- Kč
u bytu do 50-70 m ² (2+kk, 3+kk)	- nejméně 55.000,- Kč
u bytu do 70-85 m ² (3+kk, 4+kk)	- nejméně 65.000,- Kč
u bytu do nad 85 m ² (4+kk)	- nejméně 75.000,- Kč

- snížení požadované hranice příjmů při složení budoucího členského vkladu vyššího než 25% ceny bytu



ÚPRAVA KRITÉRIÍ PRO VSTUP DO DRUŽSTVA NAVRHOVANÁ KE SCHVÁLENÍ ZMB

- **prokazování příjmů:**

Zaměstnanci – potvrzení o čistých příjmech za rok 2024 od zaměstnavatele

OSVČ – daňové přiznání za rok 2024 + výpisy z bankovního účtu k podnikání za poslední 3 měsíce před prokazováním příjmů

- **výjimka pro ženy na mateřské či rodičovské dovolené** – může být posuzován příjem před odchodem na MD



PODMÍNKY POKRAČOVÁNÍ V PROJEKTU POUZE JEDNÍM Z PŮVODNĚ PŘIHLÁŠENÉHO PÁRU

- v případě pokračování pouze jednoho z původně přihlášeného páru žadatelů:
 - prohlášení obou původních žadatelů o tom, kdo v projektu pokračuje, s ověřenými podpisy
 - u párů musí nový žadatel splňovat podmínky dané pro přihlášení ke dni původní přihlášky
 - u samoživitelů nutno doložit doklad o svěření dítěte do péče



NÁSTROJE K ZAMEZENÍ OBCHODOVÁNÍ S DRUŽSTEVNÍM PODÍLEM- NÁVRH KE SCHVÁLENÍ ZMB

- omezení možnosti převodu družstevního podílu:
 - smlouva mezi SMB a budoucím družstevníkem o omezení dispozice s družstevním podílem po dobu splácení úvěru
 - převod družstevního podílu umožněn pouze na osobu navrženou městem z databáze neuspokojených zájemců za městem stanovenou cenu
- zákaz podnájmu
- povinnost mít v bytě trvalé bydliště



KONTAKTY

Realitní společnost města Brna, a.s.

Ing. Petra Vítková, ředitelka společnosti

vitkova@rsmb.cz, tel: +420 725 868 151

Statutární město Brno

JUDr. Iva Marešová, vedoucí bytového odboru MMB

maresova.iva@brno.cz, tel: +420 542 173 220

Dostupné bydlení Kamenný vrch II, bytové družstvo

Mgr. Veronika Sedláčková, koordinátorka projektu

sedlackova@rsmb.cz, tel: +420 605 151 501

Kontakt pro zasílání případných dotazů.



B | R | N | O

Děkuji za pozornost