

27. zasedání ZMČ BS
konané dne 08.10.2014

Prodej obecní vymezené jednotky (Nerudova 12 – byt č. 12)

Obsah:

- Smlouva o převodu vlastnictví jednotky č. 0596332426
- Důvodová zpráva

Návrh usnesení:

Usnesení 327. . Prodej obecní vymezené jednotky (Nerudova 12 – byt č. 12)

ZMČ BS na 27. zasedání, konaném dne 08.10.2014,

schvaluje

prodej obecní vymezené bytové jednotky č. 12 v bytovém domě Nerudova 12 v Brně v k.ú. Veverří, č.p. 324 stojící na pozemku par.č. 1036, včetně příslušného spoluvlastnického podílu na společných částech domu č.p. 324 a příslušného spoluvlastnického podílu na pozemku par.č. 1036 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 864 m², stávající nájemkyni [] za kupní cenu sjednanou způsobem stanoveným Pravidly prodeje domů, bytů a nebytových prostor v těchto domech včetně pozemků z vlastnictví města Brna do vlastnictví právnických a fyzických osob ve znění pozdějších změn a doplňků ve výši 588.000,- Kč a podmínek, uvedených ve Smlouvě o převodu vlastnictví jednotky č. 0596332426, a s podmínkou úhrady kupní ceny před podpisem této smlouvy a podpisu této smlouvy do 3 měsíců ode dne schválení předmětného prodeje ZMČ BS,

pověřuje

starostu MČ Brno-střed podpisem výše uvedené Smlouvy o převodu vlastnictví jednotky č. 0596332426 dle první části tohoto usnesení a

ukládá

vedoucímu majetkového odboru podpis výše uvedeného dokumentu zajistit.

Termín: po zaplacení příslušné kupní ceny

Stanoviska dotčených orgánů:

- 145. RMČ BS projednala dne 24.09.2014 s výsledkem:
Usnesení **245.15. Prodej obecní vymezené jednotky - (Nerudova 12 – byt č. 12)**
„doporučuje ZMČ BS schválit prodej obecní vymezené bytové jednotky č. 12 v bytovém domě Nerudova 12 v Brně v k.ú. Veverří, č.p. 324 stojící na pozemku par.č. 1036, včetně příslušného spoluvlastnického podílu na společných částech domu č.p. 324 a příslušného spoluvlastnického podílu na pozemku par.č. 1036 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 864 m², stávající nájemkyni [] a kupní cenu sjednanou způsobem stanoveným Pravidly prodeje domů, bytů a nebytových prostor v těchto domech včetně pozemků z vlastnictví města Brna do vlastnictví právnických a fyzických osob ve znění pozdějších změn a doplňků ve výši 588.000,- Kč a podmínek, uvedených ve Smlouvě o převodu vlastnictví jednotky č. 0596332426,

a s podmínkou úhrady kupní ceny před podpisem této smlouvy a podpisu této smlouvy do 3 měsíců ode dne schválení předmětného prodeje ZMČ BS.

Hlasování: 10 pro, 0 proti, 0 se zdržel

Zpracováno dne: 25.09.2014

PODPISY
Garanční doložka
Ve smyslu usnesení NjS ČR č.j. 11 Tdo 454/2011-32

Zpracovatel, předkladatel, právník odboru (případně právník OPO ve smyslu čl. 12.4.1. Organizačního řádu ÚMČ BS) a vedoucí odboru stvrzují, že předkládaný materiál je v souladu s právními předpisy i vnitřními předpisy MČ BS.

garance správnosti materiálu			OPO ÚMČ BS	předkladatel
zpracovatel	právník odboru	vedoucí odboru		
jméno, funkce Mgr. Lenka Kozáková právník odboru	jméno Mgr. Be.Ivo Hebelka Mgr. Lenka Kozáková	jméno Ing. Šárka Vodáková pověřená vedením	jméno	jméno, funkce Ing. Šárka Vodáková pověřená vedením MO
podpis	podpis	podpis	podpis	podpis

Důvodová zpráva:

Obecní – svěřeno, správce OISBD ÚMČ BS

Obecně závazná vyhláška Statutárního města Brna č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna, ve znění pozdějších vyhlášek opravňuje ZMČ BS rozhodovat „o převodu vlastnictví jednotek v domech svěřených“ MČ BS, „včetně podílů na společných částech domu a na pozemku zastavěném domem a na pozemku souvisejícím“, dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a MČ BS uzavírat „smlouvy o převodu vlastnictví jednotek v domech“ jí „svěřených, včetně podílů na společných částech domu a na pozemku zastavěném domem a na pozemku souvisejícím“, dle zákona č. 89/2012 Sb.

Nájemkyně v usnesení uvedené bytové jednotky akceptovala ve lhůtě stanovené Pravidly prodeje domů, bytů a nebytových prostor v těchto domech včetně pozemků z vlastnictví města Brna do vlastnictví právnických a fyzických osob ve znění pozdějších změn a doplňků (dále jen „Pravidla“) nabídku na prodej vymezené obecní vymezené jednotky, a proto je předkládán návrh na prodej obecní vymezené bytové jednotky č. _____ ve svěřeném bytovém domě Nerudova 12 včetně příslušného spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku pod tímto stávající nájemkyni za kupní cenu, sjednanou způsobem stanoveným Pravidly za podmínek, uvedených v příslušném návrhu Smlouvy o převodu vlastnictví jednotky, a s podmínkou úhrady kupní ceny před podpisem této smlouvy a podpisu této smlouvy do 3 měsíců ode dne schválení předmětného prodeje ZMČ BS.

Návrh Smlouvy o převodu vlastnictví jednotky je přílohou tohoto materiálu.

Dluh vč. příslušenství ke dni 31.08.2014:

: 0,--Kč

Cena obvyklá dle posudku Ing. Janíčkové:

b.j. 324/26: 940.000,--Kč

podíl na pozemku: 60.000,--
náklady řízení: 28.000,--Kč

Vyjádření MO ÚMČ BS

Nájemkyně nemá dluh vůči SmB za pronájem bytu, existenci nájemního vztahu prokazuje písemná nájemní smlouva uzavřená na dobu určitou od 1.2.2014 do 31.8.2021 (NS po dobu oprav vlastním nákladem uzavřena od 1.8.2013 do 31.1.2014).

Návrh prodeje je v souladu s „Pravidly prodeje“.

Předcházející usnesení:

79. Komise majetková RMČ BS projednala dne 16.06.2014 s výsledkem:

„doporučuje RMČ BS prodej obecní vymezené bytové jednotky č. _____ v bytovém domě Nerudova 12 v Brně v k.ú. Veverčí, č.p. 324 stojící na pozemku par.č. 1036, včetně příslušného spoluvlastnického podílu na společných částech domu č.p. 324 a příslušného spoluvlastnického podílu na pozemku par.č. 1036 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 864 m², stávající nájemkyni _____ za kupní cenu sjednanou způsobem stanoveným Pravidly prodeje domů, bytů a nebytových prostor v těchto domech včetně pozemků z vlastnictví města Brna do vlastnictví právnických a fyzických osob ve znění pozdějších změn a doplňků ve výši 588.000,- Kč a podmínek, uvedených ve Smlouvě o převodu vlastnictví jednotky č. 0596332426, a s podmínkou úhrady kupní ceny před podpisem této smlouvy a podpisu této smlouvy do 3 měsíců ode dne schválení předmětného prodeje ZMČ BS.“

Hlasování: 4-0-0, usnesení nebylo přijato, komise nebyla usnášeníschopná, 4 přítomní

Podmínky smlouvy o převodu vlastnictví jednotky

1. Prodávající: Statutární město Brno
2. Kupující: _____ nar. 19.6.1984, bytem Brno, Nerudova 12
3. Předmět prodeje:
Vymezená bytová jednotka č. _____ (1+1 o velikosti 66.00 m²) v bytovém domě Nerudova 12 v Brně v k.ú. Veverčí, č.p. 324 stojící na pozemku par.č. 1036, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu č.p. 324 a spoluvlastnického podílu na pozemku par.č. 1036 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 864 m², všechny ve výši id. 6600/307805 vzhledem k celku, vše v k.ú. Veverčí, obec Brno
4. Kupní cena: Stanovena dohodou ve výši 588.000,- Kč
5. Splatnost: Před podpisem kupní smlouvy celá částka
6. Věcné břemeno: Nesjednává se
7. Zástavní právo: Nesjednává se
8. Předkupní právo: Nesjednává se

SMLOUVA O PŘEVODU VLASTNICTVÍ JEDNOTKY č. 0596332426

uzavřena podle § 6 a násl. zákona č. 72/1994 Sb. ve znění pozdějších předpisů
a na základě usnesení Zastupitelstva městské části Brno-střed č. _____. ze dne _____

Níže uvedeného dne, měsíce a roku spolu uzavřely smluvní strany,
a to:

Převodce,

Statutární město Brno

se sídlem v Brně, Dominikánské nám. 1, PSČ 601 67,

IČO: 449 927 85,

zastoupené starostou Městské části Brno–střed,

se sídlem v Brně, Dominikánská 2, PSČ 601 69,

Mgr. Liborem Štástkou

(dále v této smlouvě označován jen jako "převodce")

a

nabyvatel,

, r.č.

trvale bytem v Pelhřimově, Táborská 1803, PSČ 393 01

(dále v této smlouvě označován jen jako "nabyvatel")

tuto

smlouvu o převodu vlastnictví jednotky

I

Převodce má na základě Prohlášení vlastníka o vymezení jednotek ze dne 7. 5. 1999 a Smlouvy o výstavbě jednotek ze dne 3. 5. 2000, ve svém výlučném vlastnictví bytovou jednotku č. nacházející se v budově čp. 324, ul. Nerudova č.or. 12, stojící na pozemku p.č. 1036, a dále spoluvlastnický podíl na společných částech budovy čp. 324 ve výši id. 6600/307805 vzhledem k celku a spoluvlastnický podíl na pozemku p.č. 1036 o výměře 864 m² – zastavěná plocha a nádvoří ve výši id. 6600/307805 vzhledem k celku, to vše vedeno u příslušného katastrálního úřadu pro obec Brno, k.ú. Veverčí.

II

Předmětem převodu je bytová jednotka č. _____, již je nabyvatel oprávněným nájemcem, a která je blíže popsána v čl. I a čl. IV této smlouvy a spoluvlastnický podíl na společných částech budovy čp. 324 ve výši id. 6600/307805 vzhledem k celku a spoluvlastnický podíl na pozemku p.č. 1036 ve výši id. 6600/307805 vzhledem k celku, které jsou blíže popsány v čl. V a čl. I této smlouvy.

III

1. Převodce tímto převádí na nabyvatele vlastnické právo k předmětu převodu uvedeného v čl. II této smlouvy za kupní cenu sjednanou způsobem stanoveným v ust. čl. 7. odst. 1. Pravidel prodeje domů, bytů a nebytových prostorů v těchto domech včetně pozemků z vlastnictví města Brna do vlastnictví právnických a fyzických osob, a to ve výši Kč 588.000,-- (slovy: pětsetosmdesátosmtisícokorunčeských), a nabyvatel předmět převodu za uvedenou kupní cenu do svého výlučného vlastnictví kupuje a přijímá.
2. Kupní cena byla nabyvatelem zaplacená převodci již před podpisem této smlouvy, bezhotovostním

převodem na účet převodce vedený v Komerční bance, č.ú. 43-8206670217/0100, což smluvní strany stvrzují na této smlouvě svými podpisy.

3. Převod bytové jednotky č. _____ byl schválen usnesením zastupitelstva Městské části Brno–střed č. _____ ze dne _____.

IV

Popis jednotky, její příslušenství a vybavení

Jednotka č. _____ je byt 1 + 1 umístěný v 5. NP budovy popsané v čl. I této smlouvy. Celková podlahová plocha s příslušenstvím je 66,00 m².

Jednotka č. 324/26 se skládá z:

Pokoj	24,40 m ²
Kuchyň	21,70 m ²
Předsíň	9,00 m ²
WC	1,30 m ²
Koupelna	4,20 m ²
Sklep	5,40 m ²

Vybavení jednotky: plynový sporák, vana, umývadlo, dřez, WC mísa s nádrží, vodovodní baterie 2 ks, listovní schránka 1 ks, zvonek, domácí telefon 1 ks.

Součástí jednotky jsou veškerá její vnitřní bytová instalace (potrubní rozvody vody, plynu, vytápění, elektřiny), mimo stoupacích vedení, včetně uzavíracích ventilů.

K vlastnictví jednotky patří: podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a vnitřní okna, vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

V

Určení společných částí budovy

Společnými částmi budovy jsou:

- základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, průčelí
- střecha
- hlavní svislé a vodorovné nosné konstrukce včetně komínů
- vchody
- schodiště, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí
- chodby
- prádelna
- úklidová místnost
- rozvody studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, STA, domovní elektroinstalace, rozvody telekomunikací
- výtah včetně strojovny a výtahové šachty
- domovní přípojky (vodovodní, kanalizační, plynová a elektro)

Všechny tyto společné části budovy mají právo užívat a povinnost podílet se na jejich opravách a údržbě všichni vlastníci jednotek z titulu svého spoluvlastnického práva.

Spoluvlastnický podíl na výše uvedených společných částech budovy činí u jednotky č. id. **6600/307805** vzhledem k celku.

VI

Práva a závazky budovy a práva k pozemku

Z převodce na nabyvatele přecházejí touto smlouvou tato práva a závazky týkající se jednotky, budovy a jejich společných částí, a pozemku:

- vodné a stočné s BVaK, a.s. na základě smlouvy ze dne 16.1.2003
- el. energie s JME, a.s. na základě smlouvy ze dne 22.1.2003
- úklid společných částí se společností Ager, spol. s r.o., IČO 60722126, se sídlem Antonínská 18, 602 00 Brno, na základě smlouvy ze dne 1. 1.2003
- pravidelná revize výtahu s p. Rudolfem Krčkem, IČO 12421332, Moravské nám. 12, 602 00 Brno, na základě smlouvy o dílo ze dne 31.1.2003

VII

Pravidla pro přispívání spoluvlastníků na výdaje se správou, údržbou a opravami společných částí budovy

1. Vlastníci jednotek jsou ve smyslu ust. § 13 odst.1) zákona č.72/1994 Sb. povinni podílet se na správě, údržbě a opravách společných částí domu v rozsahu jejich spoluvlastnických podílů
Vlastníci jednotek jsou povinni hradit pravidelnou měsíční zálohu na náklady spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu („fond údržby a oprav“) ve výši dle usnesení nejvyššího orgánu společenství vlastníků jednotek.
Přijaté zálohy do fondu údržby a oprav se vyúčtují s vlastníkem jednotky pouze po zřízení účtu společenství vlastníků jednotek a při změně správce.
Správce je však povinen informovat vlastníky jednotek o pohybu a stavu finančních prostředků ve fondu údržby a oprav nejméně jednou ročně, a to v písemné formě.
2. Vlastník jednotky je povinen platit měsíčně zálohy na úhradu nákladů za služby spojené s užíváním jednotky i společných částí domu.
Výše záloh a termíny jejich splatnosti stanoví správce v závislosti na předpokládaných nákladech v příslušném zúčtovacím období (dle množství z předchozího zúčtovacího období a v cenách příslušného roku) podle obecně platných předpisů.
Vyúčtování záloh provede správce nejpozději do 3 měsíců od skončení zúčtovacího období. Zjištěný přeplatek uhradí správce vlastníku jednotky nejpozději do 15 dnů od doručení vyúčtování. Ve stejné lhůtě je vlastník povinen správci uhradit nedoplatek.
3. Správce je povinen evidovat veškeré náklady za dům odděleně od ostatních domů, které má ve správě.
4. Správce sestavuje na každý kalendářní rok rozpočet domu, který představuje přehled plánovaných nákladů a zdrojů jejich krytí. Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření domu v běžném roce a vytvoření dostatečné velké zálohy finančních prostředků na opravy společných částí domu, plánované v letech budoucích.
5. Správce domu vede potřebnou dokumentaci k domu, správě domu, provozu a finančnímu hospodaření podle obecně platných předpisů.
Finanční prostředky vede u finančního ústavu na příslušném účtu a má právo s nimi disponovat v souladu s právy a povinnostmi správce.
6. Končí-li správce svou činnost, musí předložit vlastníkům jednotek písemné materiály, které v souvislosti s touto činností vedl.
Závěrečné vyúčtování na jednotlivé spoluvlastníky a kontrolu finančního hospodaření nechá provést osobou určenou vlastníky jednotek na základě usnesení vlastníků jednotek.
7. Veškeré náklady představují zejména:
 - a) odměna správci za výkon správy a údržby společných částí domu

- b) náklady na údržbu a opravy společných částí domu a technického vybavení (včetně revízi elektrických zařízení, plynového a vodovodního rozvodu, bleskosvodů apod.)
- c) daň z nemovitosti – společných částí domu
- d) pojištění domu
- e) úhrada za poskytnuté služby:
 - úklid společných prostor domu dle kalkulace
 - dodávka vody a odvádění odpadních vod kanalizacemi
 - osvětlení společných částí v domě
 - kontrola a čištění komínů
 - provoz výtahu
- f) ostatní náklady vztahující se přímo ke společným částem domu

8. Na úhradě nákladů uvedených v bodě a) až d) a f) se vlastníci jednotek podílejí platbou dle bodu 1. těchto pravidel.

Na úhradě nákladů uvedených v bodě e) se vlastníci podílejí platbou dle bodu 2. těchto pravidel.

9. V případě nedostatečné výše finančních prostředků ve fondu údržby a oprav jsou vlastníci jednotek povinni uhradit potřebnou částku v hotovosti v rozsahu svého spoluvlastnického podílu na společných částech domu pokud jde o náklady na větší opravy, které je nutno provést bez odkladu s ohledem na havarijní stav budovy nebo jejich vnitřních rozvodů tak, aby všichni spoluvlastníci měli zaručen plný a nerušený výkon svých práv spojených s užíváním společných částí domu.
10. Podrobnosti týkající se těchto pravidel jsou řešeny smlouvou o zajištění správy, údržby a oprav společných částí domu, kterou na základě těchto pravidel uzavírá společenství vlastníků jednotek se správcem, jehož si určilo.

VIII

Pravidla pro správu společných částí budovy a určení jejího správce

1. Správu, provoz a opravy společných částí budovy zajišťuje Nerudova 12 – společenství vlastníků jednotek, se sídlem v Brně, Nerudova 324/12, okres Brno-město, PSČ 602 00, IČO: 262 89 016.
2. Vlastníci jednotek tvoří společenství, které musí konat alespoň 1 x ročně shromáždění. Svolání shromáždění, jeho jednání a rozhodování je upraveno v § 11 zák. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších změn.
3. O záležitostech běžné správy domu a společných prostor rozhoduje správce, o ostatních záležitostech shromáždění, které si může vyhradit rozhodnutí nebo dodatečné schválení jakékoli otázky.

IX

Převodce seznámil nabyvatele se stavem předmětu převodu a prohlašuje, že v nakládání s ním není nijak omezen a tedy předmět převodu není zatížen žádnými právy třetích osob, zejména předkupním právem, věcným právem odpovídajícím věcnému břemení, kromě závazků vyplývajících z vlastnictví jednotky a spoluvlastnictví společných částí budovy týkajících se pouze zajištění jejich správy, provozu a oprav.

Dle Průkazu energetické náročnosti budovy ze dne 25.6.2013 je budova ohodnocena „D“ pro celkovou dodanou energii.

X

Vlastnictví předmětu převodu přechází se všemi právy a povinnostmi na nabyvatele vkladem do katastru nemovitostí. Účinky přechodu nastanou povolením vkladu ke dni podání návrhu. Podle této

smlouvy a návrhu provede příslušný katastrální úřad zápis vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.

Nabyvatel zmocňuje převodce k podpisu a podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí podle této smlouvy.

XI

Smluvní strany této smlouvy prohlašují, že se řádně seznámily s jejím obsahem, který odpovídá jejich pravé a svobodné vůli, učiněné nikoliv v tísní či za jinak nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz tohoto připojují vlastnoruční podpisy.

Nedílnou součástí této smlouvy jsou plány určující polohu jednotek a společných částí domu, s údaji o jejich podlahových plochách.

Smlouva je sepsána v pěti vyhotoveních, z toho tři vyhotovení jsou pro převodce.

XII

Doložka

dle § 41 zák. č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení)

Záměr prodat nemovitosti popsané v čl. I a IV této Smlouvy o převodu vlastnictví jednotky byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 11.12.1998.

Prodej nemovitostí, popsaných v čl. I a IV této Smlouvy o převodu vlastnictví jednotky, a podmínky Smlouvy o převodu vlastnictví jednotky byly schváleny usnesením Zastupitelstva městské části Brno–střed č. _____. ze dne _____.

V Brně dne

V Brně dne

Statutární město Brno

zastoupené starostou Městské části Brno–střed

Mgr. Liborem Šťástkou