

27. zasedání ZMČ BS  
konané dne 08.10.2014

**Prodej obecní vymezené jednotky (Zahradnická 21 – byt č.**

**Obsah:**

- Důvodová zpráva
- Smlouva o převodu vlastnictví jednotky č. 0596834304

---

**Návrh usnesení:**

Usnesení 327. . **Prodej obecní vymezené jednotky (Zahradnická 21 – byt č** ,

ZMČ BS na 27. zasedání, konaném dne 08.10.2014,

**schvaluje**

prodej obecní vymezené bytové jednotky č. v bytovém domě Zahradnická 21 v Brně v k.ú. Staré Brno, č.p. 343 stojící na pozemku par.č. 1631, včetně příslušného spoluvlastnického podílu na společných částech domu č.p. 343 a příslušného spoluvlastnického podílu na pozemku par.č. 1631 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 855 m<sup>2</sup>, a podílu pozemku funkčně spjatém parc. č. 1632 (zahrada) o výměře 165 m<sup>2</sup> stávajícímu nájemci 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. 0596834304, 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. 0596834304 dle první části tohoto usnesení a

**ukládá**

vedoucímu majetkového odboru podpis výše uvedeného dokumentu zajistit.

Termín: po zaplacení příslušné kupní ceny

---

**Stanoviska dotčených orgánů:**

- 132. RMČ BS projednala dne 04.06.2014 s výsledkem:

Usnesení 232.73. **Prodej obecní vymezené jednotky (Zahradnická 21 – byt č.**  
*„doporučuje ZMČ BS schválit prodej obecní vymezené bytové jednotky č. bytovém domě Zahradnická 21 v Brně v k.ú. Staré Brno, č.p. 343 stojící na pozemku par.č. 1631, včetně příslušného spoluvlastnického podílu na společných částech domu č.p. 343 a příslušného spoluvlastnického podílu na pozemku par.č. 1631 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 855 m<sup>2</sup>, a podílu pozemku funkčně spjatém parc. č. 1632 (zahrada) o výměře 165 m<sup>2</sup> stávajícímu nájemci 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. 0596834304, 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. Bc.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.

Nájemce v usnesení uvedené bytové jednotky akceptoval 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. 343/4 ve svěřeném bytovém domě Zahradnická 21 včetně příslušného spoluvlastnického podílu na společných částech domu, pozemku pod tímto domem a pozemku funkčně spjatém stávajícímu nájemci 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.

Dluh vč. příslušenství ke dni 31.08.2014:

0.--Kč

Ocenění provedeno p. Baurem:

Cena obvyklá bytové jednotky: 858.500.--Kč

Cena obvyklá pozemku: 141.500.--Kč

Vypočtené náklady spojené s prodejem: 28.000.--Kč

Vyjádření MO ÚMČ BS:

Nájemce nemá dluh vůči SmB za pronájem bytu, existenci nájemního vztahu prokazuje písemná nájemní smlouva uzavřená na dobu neurčitou od 1.11.2013

Uvedený postup je v souladu s „Pravidly“.

Příslušný návrh Smlouvy o převodu vlastnictví jednotky přílohou tohoto materiálu.

Předcházející usnesení:

77. Komise majetková RMČ BS projednala dne 26.05.2014 s výsledkem:

*„doporučuje RMČ BS prodej obecní vymezené bytové jednotky č. 4 v bytovém domě Zahradnická 21 v Brně v k.ú. Staré Brno, č.p. 343 stojící na pozemku par.č. 1631, včetně příslušného spoluvlastnického podílu na společných částech domu č.p. 343 a příslušného spoluvlastnického podílu na pozemku par.č. 1631 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 855 m<sup>2</sup>, a podílu pozemku funkčně spjatém parc. č. 1632 (zahrada) o výměře 165 m<sup>2</sup> stávajícímu nájemci 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. 0596834304, a s podmínkou úhrady kupní ceny před podpisem této smlouvy a podpisu této smlouvy do 3 měsíců ode dne schválení předmětného prodeje ZMČ BS.“*

7 – 0 – 0, usnesení bylo přijato

#### Podmínky smlouvy o převodu vlastnictví jednotky

1. Prodávající: Statutární město Brno

2. Kupující: nar. , bytem Brno, Zahradnická 21

3. Předmět prodeje:

Vymezená bytová jednotka č. 4 (1+1 o velikosti 43,02 m<sup>2</sup>) v bytovém domě Zahradnická 21 v Brně v k.ú. Staré Brno, č.p. 343 stojící na pozemku par.č. 1631, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu č.p. 343, spoluvlastnického podílu na pozemku par.č. 1631 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 855 m<sup>2</sup>, a na pozemku funkčně spjatém parc. č. 1632 (zahrada) o výměře 165 m<sup>2</sup>, všechny ve výši id. 4302/210865 vzhledem k celku, vše v k.ú. Staré Brno, 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

- svého výlučného vlastnictví kupuje a přijímá.
2. Kupní cena byla nabyvatelem zaplacená převodci již před podpisem této smlouvy, bezhotovostním převodem na účet převodce vedeném v Komerční bance, a.s., 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 1. nadzemním podlaží (1. NP).

Celková podlahová plocha s příslušenstvím je 43,02 m<sup>2</sup>.

Jednotka č. \_\_\_\_\_ se skládá z:

Pokoj č. 1 22,80 m<sup>2</sup>

Kuchyň 5,00 m<sup>2</sup>

Předsíň 4,00 m<sup>2</sup>

Koupelna+WC 4,00 m<sup>2</sup>

Sklep č. 4 7,22 m<sup>2</sup>

Vybavení jednotky:

Vaříč, sprchový kout, umyvadlo, WC mísa s nádrží, 3x míchací baterie, el. bojler, 1x topné těleso WAW, listovní schránka, zvonek, domácí telefon.

Součástí jednotky jsou veškeré její vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, plynu, topení, elektroinstalace, odpady apod.). Součástí jednotky nejsou stoupační vedení včetně uzavíracích ventilů.

K vlastnictví jednotky dále patří podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a vnitřní okna nacházející se uvnitř bytu, jakož i vstupní dveře do jednotky a vnitřní strany vnějších oken, příslušejících k bytu, vnitřní el. rozvody (od spínacích hodin) a k nim připojené instalační předměty (světla, zářivky, zásuvky).

#### V

#### Určení společných částí budovy

1. Společnými částmi budovy společnými pro všechny jednotky jsou:

- a) rozvody vody, kanalizace, plynu, elektřiny, domovní elektroinstalace, rozvody telekomunikací i jsou-li umístěny mimo budovu
- b) základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, průčelí, fasáda
- c) hlavní svislé a vodorovné konstrukce
- d) vchody, schodiště, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí, s výjimkou vstupních dveří do jednotek, chodby
- e) pavlače a dělicí dveře na pavlače,
- f) střecha, svody dešťové vody, hromosvody, komíny
- g) 2x půda
- h) sklepní prostory – chodby, sklady, WC
- i) 2x kočárkárna
- j) klubovna
- k) 2x HUV
- l) přístřešek na popelnice

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 a to v rozsahu podle velikosti poměru jejich spoluvlastnického podílu.

Spoluvlastnický podíl na výše uvedených společných částech budovy činí u jednotky č. \_\_\_\_\_ ; id.

4302/210865 vzhledem k celku.

## VI

### Práva a závazky budovy a práva k pozemku

1. Ze spoluvlastníků budovy na vlastníky jednotek přecházejí tato práva, týkající se budovy popsané v čl. I a jejich společných částí:
  - a) smlouva o odběru pitné vody s Brněnskými vodárnami a kanalizacemi, a.s., č. 69/72
  - a) smlouva o dodávkách elektrické energie pro společné části s JME, a.s., č. 706580

## 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. Pravidelný měsíční paušální příspěvek vlastníků bytových jednotek na náklady spojené se správou údržbou a opravami společných částí domu („fond údržby a oprav“) je stanoven dle usnesení nejvyššího orgánu společenství vlastníků jednotek. Příspěvek do fondu údržby a oprav se vyúčtovává s vlastníkem jednotky pouze 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 na účet správce 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, a to po předchozí fyzické prohlídce stavu domu. Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření domu v běžném roce a vytvoření dostatečně 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 revizí elektrických zařízení, plynového a vodovodního rozvodu, bleskosvodů apod.)
  - c) daň z nemovitých věcí
  - 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
    - odvoz smetí
  - 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 jejích vnitřních rozvodů, a to po předchozím odsouhlasení spoluvlastníky 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 podepisuje společenství vlastníků jednotek se správcem, jehož si ustanovilo.

### VIII

#### **Pravidla pro správu společných částí budovy a určení jejího správce**

Správu budovy vykonává Zahradnická 21, Poříčí 29 - společenství vlastníků jednotek, se sídlem v Brně, Zahradnická 21, PSČ 603 00, IČ 27 71 41 44.

### 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 břemeni, kromě závazků vyplývajících z vlastnictví jednotky a spoluvlastnictví společných částí budovy týkajících se pouze zajištění jejich správy, provozu a oprav.

### X

1. 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 KÚ Brno - město 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.
2. Průkaz energetické náročnosti ve smyslu ust. § 7a zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů, ze dne 2.11.2013 byl nabyvateli převodcem předán při podpisu této smlouvy, budova je ohodnocen „E“ pro celkovou dodanou energii.

### 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 nichž tři vyhotovení jsou pro převodce.

## **XII**

### **Doložka**

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

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

Podmínky smlouvy o převodu vlastnictví jednotky a převod nemovitostí byly schváleny usnesením Zastupitelstva MČ Brno – střed č. \_\_\_\_ ze dne \_\_\_\_.

V Brně dne

V Brně dne

**Statutární město Brno**

zastoupené starostou Městské části Brno–střed  
Mgr. Liborem Šťástkou