

12. zasedání ZMČ BS
konané dne 19.09.2012

Prodej obecní vymezené jednotky (Jana Uhra 6 – byt č. 14)

Obsah:

- Důvodová zpráva
- Smlouva o převodu vlastnictví jednotky č. 0596316414

Návrh usnesení:

Usnesení 312... Prodej obecní vymezené jednotky (Jana Uhra 6 – byt č. 14)

ZMČ BS na 12. zasedání, konaném dne 19.09.2012,

schvaluje

prodej obecní vymezené bytové jednotky č. 164/14 v bytovém domě Jana Uhra 6 v Brně v k.ú. Veverčí č.pop. 164 na pozemku par.č. 990 včetně příslušných spoluvlastnických podílů na společných částech domu č.pop. 164 a pozemku par.č. 990 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 706 m² a pozemku, funkčně spjatém, par.č. 994/1 (zahrada) o výměře 113 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 1.215.743,- Kč a podmínek, uvedených ve Smlouvě o převodu vlastnictví jednotky č. 0596316414, která je přílohou tohoto usnesení, 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. 0596316414 dle první části tohoto usnesení a

ukládá

vedoucímu majetkového odboru podpis výše uvedeného dokumentu zajistit.

Termín: po zaplacení příslušné kupní ceny

Stanoviska dotčených orgánů:

- 52. RMČ BS projednala dne 05.09.2012 s výsledkem: „na stůl“
- 37. Komise majetková RMČ BS projednala dne 20.08.2012 s výsledkem: „**doporučuje** prodej obecní vymezené bytové jednotky č. 164/14 v bytovém domě Jana Uhra 6 v Brně v k.ú. Veverčí č.pop. 164 na pozemku par.č. 990 včetně příslušných spoluvlastnických podílů na společných částech domu č.pop. 164 a pozemku par.č. 990 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 706 m² a pozemku

*funkčně spjatém par.č. 994/1 (zahradá) o výměře 113 m² 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.“
(hlasování: 5 – 0 – 0, usnesení bylo přijato)*

Zpracováno dne: 29.08.2012

Zpracoval:
Odbor MK ÚMČ BS

Předkládá:
RMČ BS

Důvodová zpráva:

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. 72/1994 Sb. ve znění pozdějších předpisů 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. 72/1994 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

Na základě této skutečnosti a nájemkyní potvrzené akceptace nabídky na prodej předmětné jednotky je předkládán návrh na prodej obecní vymezené bytové jednotky č. 164/14 ve svěřeném bytovém domě Jana Uhra 6 včetně příslušných spoluvlastnických podílů na společných částech domu a pozemku pod tímto domem a pozemku, funkčně spjatém, stávající nájemkyni předmětné jednotky 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 a podmínek, uvedených v příslušném návrhu Smlouvy o převodu vlastnictví jednotky č. 0596316414.

Lhůta pro podpis Smlouvy o převodu vlastnictví jednotky v délce 3 měsíců je stanovena zákonem č. 72/1994 Sb. v platném znění (§ 22, odst. (2)).

Příslušný návrh Smlouvy o převodu vlastnictví jednotky č. 0596316414 je přílohou tohoto materiálu.

Aktuální dluh paní - Kč (ke dni 29.08.2012)

Aktuální výpis z katastru nemovitostí pro byt č. 164/14 v domě Jana Uhra 6 (stavba čís. popis. 164 v k.ú. Veverří) a příslušný snímek katastrální mapy domu jsou přílohou tohoto materiálu.

Příloha: - Podmínky smlouvy o převodu vlastnictví jednotky
- aktuální výpis z katastru nemovitostí pro byt č. 164/14 v k.ú. Veverří
- snímek katastrální mapy domu Jana Uhra 164/6 v k.ú. Veverří

Podmínky smlouvy o převodu vlastnictví jednotky

1. Prodávající: Statutární město Brno

2. Kupující: , bytem Brno, Jana Uhra 6

3. Předmět prodeje:

Vymezená bytová jednotka č. 164/14 (4+1 o výměře 118,66 m²) v bytovém domě Jana Uhra 6 v Brně

v k.ú. Veveří č.pop. 164 na pozemku par.č. 990 včetně spoluvlastnických podílů na společných částech domu č.pop. 164 a pozemku par.č. 990 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 706 m², oba dva ve výši id. 11866/179452, a pozemku funkčně spjatém par.č. 994/1 (zahrada) o výměře 113 m² ve výši id. 11866/179452 v k.ú. Veveří

4. Kupní cena: Stanovena dohodou ve výši 1.215.743,- Kč

5. Splatnost: Před podpisem kupní smlouvy celá částka

6. Věcné břemeno: Nesjednává se

7. Zástavní právo: Nesjednává se

8. Předkupní právo: Nesjednává se

Informace o jednotce

Číslo jednotky: 164/14
V budově: č.p. 164
Katastrální území: [Veveří \[610372\]](#)
Číslo LV: 4425
Typ jednotky: byt nebo nebytový prostor
Způsob využití: byt
Podíl jednotky na společných částech domu: 11866/179452

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo		
Jméno/název	Adresa	Podíl
Statutární město Brno	Dominikánské náměstí 196/1, Brno, Brno-město, 601 67	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

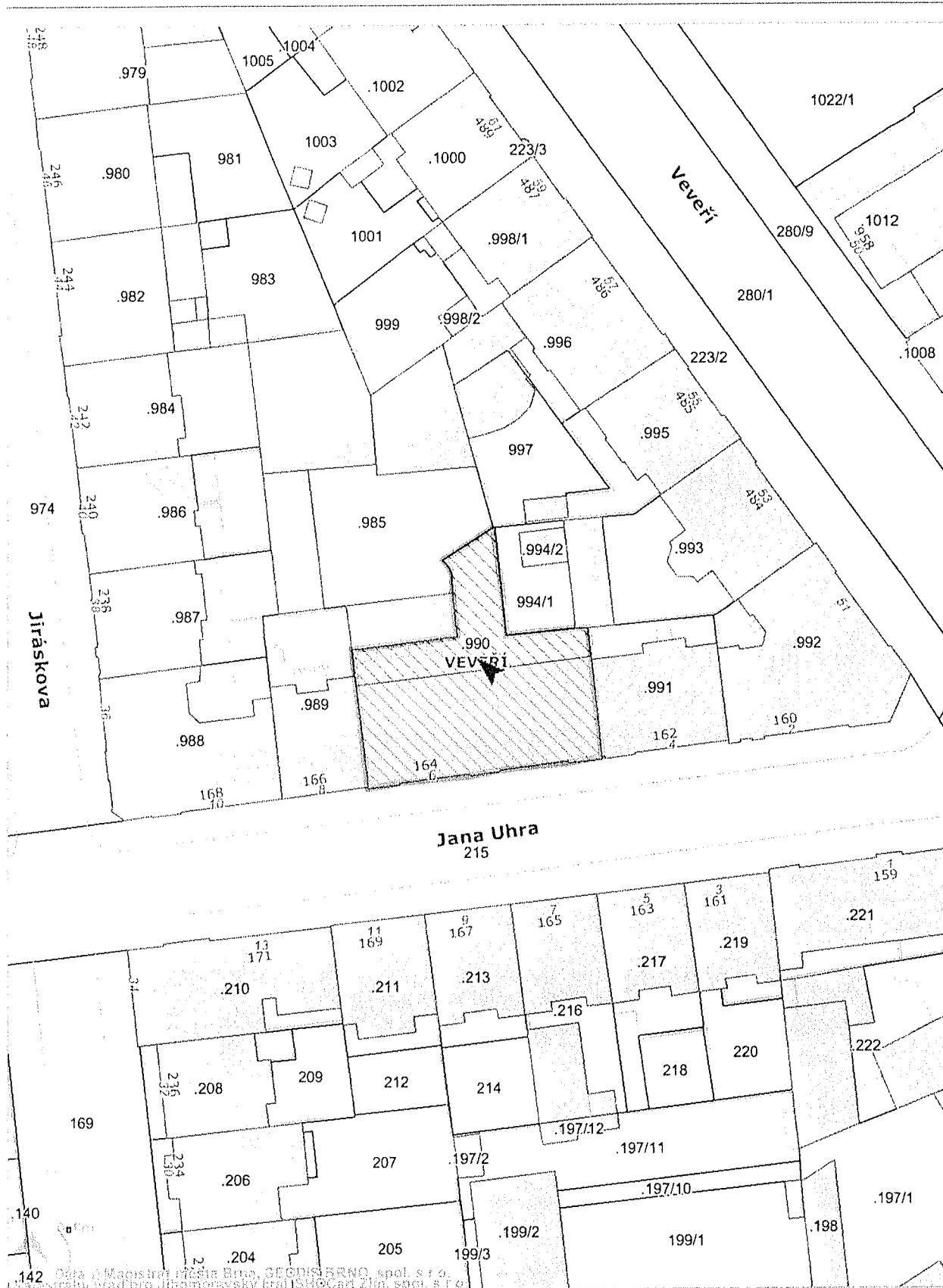
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město](#)

Platnost k 29.08.2012 08:36:29

■ Tisk Mapy



1:796

SMLOUVA O PŘEVODU VLASTNICTVÍ JEDNOTKY č. 0596316414

**uzavřena podle § 6 a násl. zákona č. 72/1994 Sb. ve znění pozdějších předpisů
a podle § 588 a násl. občanského zákoníku, a na základě usnesení Zastupitelstva městské části
Brno-střed č. 312. ___. ze dne 19.09.2012**

**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 Brně, Jana Uhra, č.p. 164, č or. 6, PSČ 602 00

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

tuto

smlouvu o převodu vlastnictví jednotky

I

Převodce má na základě Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek ze dne 23. července 2010 mimo jiné ve svém výlučném vlastnictví bytovou jednotku č. 164/14 nacházející se v budově č.p. 164, ul. Jana Uhra č.or. 6, stojící na pozemku p.č. 990 o výměře 706 m² – zastavěná plocha a nádvoří a dále spoluvlastnický podíl na společných částech budovy č.p. 164 a spoluvlastnický podíl na pozemku p.č. 990 o výměře 706 m² – zastavěná plocha a nádvoří, oba ve výši id. 11866/179452 vzhledem k celku, to vše zapsáno u příslušného Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj se sídlem v Brně, katastrální pracoviště Brno-město, pro obec Brno k.ú. Veveří na LV č. 433; dále pak spoluvlastnický podíl na pozemku p.č. 994/1 o výměře 113 m² – zahrada ve výši id. 11866/179452 vzhledem k celku, rovněž zapsaný u příslušného Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj se sídlem v Brně, katastrální pracoviště Brno-město, pro obec Brno k.ú. Veveří na LV č. 10001.

II

Předmětem převodu je bytová jednotka č. 164/14, již je nabyvatel oprávněným nájemcem a která je blíže popsána v čl. I a čl. IV této smlouvy, spoluvlastnický podíl na společných částech budovy č.p. 164, spoluvlastnický podíl na pozemku p.č. 990 a spoluvlastnický podíl na pozemku p.č. 994/1, všechny ve výši id. 11866/179452 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. 6. a 7. Pravidel prodeje domů, bytů a nebytových prostor v těchto domech včetně pozemků z vlastnictví města Brna do

vlastnictví právnických a fyzických osob, a to ve výši Kč 1 215 743,-- (slovy: jedenmiliondvěstapnásťtisísedmsetčtyřicettřikorunčeských), 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, variabilní symbol 0596316414, což smluvní strany stvrzují svými podpisy na této smlouvě.
3. Převod bytové jednotky č. 164/14 byl schválen usnesením Zastupitelstva městské části Brno–střed č. 312. __. ze dne 19.09.2012.

IV

Popis jednotky, její příslušenství a vybavení

Jednotka č. 164/14 je byt 4+1, umístěný ve 3. nadzemním podlaží (3.NP)

Celková podlahová plocha jednotky s příslušenstvím je 118,66 m².

Jednotka č.164/14 se skládá z:

Pokoj č.1	27,51 m ²
Pokoj č.2	19,71 m ²
Pokoj č.3	27,76 m ²
Kuchyně č. 1	13,20 m ²
Kuchyně č. 2 s vanou	13,99 m ²
WC	0,95 m ²
Předsín č.1	5,26 m ²
Komora	0,79 m ²
Koupelna-sprcha	0,94 m ²
Chodba	8,55 m ²

Vybavení jednotky :

2x plynový sporák, WC mísa s nádrží, 4x míchací baterie, 7x topné těleso, 1x plynový kotel etážového topení, 2x umyvadlo, vana, sprchová vanička, 3x ohřívač vody, listovní schránka, zvonek, domovní telefon.

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

K vlastnictví jednotky 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 jednotce, vnitřní el. rozvody (od elektroměru) a k nim připojené instalační předměty (světla, zářivky, zásuvky apod.).

K vlastnictví každé jednotky patří spoluvlastnický podíl na společných částech budovy.

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) průjezd do dvorní části včetně vrat
 - e) vchod, schodiště, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí, s výjimkou vstupních dveří do jednotky, chodby
 - f) střecha, svody dešťové vody, hromosvody

- g) komíny
- h) sklepní prostory, vyjma sklepních prostorů vymezených k jednotlivým bytovým jednotkám
- i) výtah včetně dveří, výtahová šachta a strojovna výtahu
- j) půda o výměře 263,74 m²
- k) přípojka a rozvody studené vody včetně hlavních uzávěrů a měřičů pro dům
- l) přípojka domovních rozvodů kanalizace, plynu, elektřiny včetně jističů a rozvodných skříní pro společné části domu
- m) společné televizní antény (STA)
- n) zvonky a zvonkový panel s mluvítkem domácího telefonu u vchodových domovních dveří včetně rozvodu domácího telefonu do jednotlivých jednotek
- o) společné vybavení dvora – místo pro popelnice

Celková výměra společných částí budovy je 754 m²

2. Všechny tyto společné části 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.
3. Spoluvlastnický podíl na výše uvedených společných částech budovy činí u jednotky č. **164/14 id. 11866/179452** vzhledem k celku.

VI

Úprava práv k pozemku

1. Spoluvlastnické podíly k pozemku p.č. 990, nacházejícím se pod budovou čp. 164, a k pozemku p.č. 994/1, nacházejícím se za budovou čp. 164, které jsou blíže popsány v čl. I a jsou ve vlastnictví podílového spoluvlastníka Statutárního města Brno, budou převedeny na základě kupní smlouvy vlastníkovi bytové jednotky a budoucím vlastníkům jednotek smlouvami o převodu vlastnictví k jednotkám spolu s převodem vlastnického práva k jednotlivým jednotkám. Do doby uzavření kupní smlouvy je vlastník jednotky oprávněn užívat pozemky tak, aby tím nebránil v užívání ostatním vlastníkům jednotek.
2. Spoluvlastnický podíl vlastníka jednotky na pozemku bude odpovídat velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech budovy.
3. Shora popsané pozemky budou mít právo užívat a povinnost podílet se na jejich úpravách a údržbě všichni vlastníci jednotek z titulu svého spoluvlastnického práva.

VII

Práva a závazky týkající se budovy

1. Ze spoluvlastníků budovy na vlastníky jednotek přecházejí tato práva a závazky, týkající se budovy popsané v čl. I a jejich společných částí:
 - a) smlouva o odběru elektrické energie
 - b) smlouva o odvozu domovního odpadu
 - c) smlouva o odběru pitné vody
 - d) smlouva o užívání průjezdu přes vrata uzavřená mezi spoluvlastníky a Ministerstvem vnitra ČR, schválená usnesením číslo 126.13 Rady městské části Brno-střed ze dne 15.8. 2007.
 - e) právo na uzavření smlouvy průchodu a průjezdu přes průjezd a vrata budovy čp. 164 a rovněž přes pozemek p.č. 990 a p.č. 994/1 v k.ú. Veverčí, přičemž tato smlouva bude zřízena ve prospěch vlastníka pozemku parcelní číslo 994/2 a budovy na něm postavené E.ON Distribuce, a.s. F.A. Gerstnera 2151/6, České Budějovice 7, PSČ 370 49, vše zapsáno na LV číslo 791 k.ú. Veverčí za účelem přístupu k pozemku parcelní číslo 994/2 a stavby na něm postavené bez čísla evidenčního (trafostanice), který je zapsán na LV číslo 791 a je v jeho výhradním vlastnictví včetně stavby.

2. Spoluvlastníci prohlašují, že na nemovitostech popsaných v čl.I. neváznou jiné právní povinnosti ani věcná břemena.
Věcné břemeno, uvedené v čl. V odst. 2 Prohlášení vlastníka budovy Jana Uhra 6, se nezřizuje v důsledku schváleného záměru prodeje pozemku p.č. 994/1 v k.ú. Veveří Zastupitelstvem města Brna dne 6.9.2011 jednotlivým vlastníkům jednotek v budově Jana Uhra 6.

VIII

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. v platném znění 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“) bude stanoven usnesením nejvyššího orgánu společenství vlastníků jednotek.
Příspěvek do fondu údržby a oprav se vyúčtovává 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 ode dne doručení vyúčtování. Ve stejné lhůtě je vlastník povinen správcem 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 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 správcem za výkon správy a údržby společných částí domu
 - b) náklady na údržbu a opravy společných částí domu a technického vybavení (včetně revizí elektrických zařízení, revizí zdvihacího zařízení – výtah, plynového a vodovodního rozvodu, bleskosvodů apod.)

- c) daň z nemovitosti – ze společných částí budovy
 - d) pojištění domu
 - e) úhrada za poskytnuté služby:
 - dodávka tepla a TUV
 - 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 jejích 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 je na základě těchto pravidel povinen uzavřít každý vlastník jednotky s určeným správcem.

IX

Pravidla pro správu společných částí budovy a určení jejího správce

1. Správu budovy bude vykonávat dosavadní správce, obchodní společnost AGER s.r.o., se sídlem v Brně, Kotlářská 989/51a, 602 00 Brno-Veveří, a to do doby, než si společenství vlastníků jednotek ustanoví nového správce.
2. Správa bude zajišťována na základě smlouvy uzavřené mezi správcem a vlastníky jednotek, ve kterých budou podrobně upravena pravidla pro správu, provoz, opravy a údržbu společných částí budovy.

X

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, vyjma závazků uvedených v čl. VII, 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.

XI

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.

XII

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 šesti vyhotoveních, z nichž tři vyhotovení jsou pro převodce.

XIII

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 28.03.2011 a od 3.10.2011.

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. 312. __. ze dne 19.09.2012.

V Brně dne

V Brně dne

Statutární město Brno

zastoupené starostou Městské části Brno-střed

Mgr. Liborem Štástkou