

6. zasedání ZMČ BS
konané dne 24.06.2015

Prodej obecní vymezené jednotky (Renneská třída 7 – byt č.

Obsah:

- Smlouva o převodu vlastnictví jednotky
- Důvodová zpráva

Návrh usnesení:

Usnesení 306. . Prodej obecní vymezené jednotky (Renneská třída 7 – byt č.

ZMČ BS na 6. zasedání, konaném dne 24.06.2015,

schvaluje

na základě usnesení RMB č. R7/021 ze dne 12.5.2015 prodej bytové jednotky č. vymezené Prohlášením vlastníka ze dne 9.10.2001 v bytovém domě Renneská třída 388/7, který je součástí pozemku p.č. 372, včetně podílu na společných částech domu Renneská třída 388/7, pozemku par.č. 371 a par.č. 372 vše v k.ú. Štýřice, stávajícímu nájemci

za kupní cenu ve výši 588.000,- Kč při splnění podmínek:

- úhrada závazků vůči MČ BS souvisejících s užíváním bytové jednotky před podpisem smlouvy,
- úhrada kupní ceny před podpisem smlouvy a
- podpis smlouvy do 3 měsíců ode dne schválení předmětného prodeje ZMČ BS,

ukládá

starostovi MČ Brno-střed podepsat výše uvedenou smlouvu o převodu vlastnictví jednotky dle první části tohoto usnesení a

ukládá

vedoucímu majetkového odboru podpis výše uvedeného dokumentu zajistit.

Termín: po zaplacení příslušné kupní ceny

Stanoviska dotčených orgánů:

25. RMČ BS projednala dne 15.6.2015, č. usnesení 125.62.:

doporučuje ZMČ BS schválit na základě usnesení RMB č. R7/021 ze dne 12.5.2015 prodej bytové jednotky č. vymezené Prohlášením vlastníka ze dne 9.10.2001 v bytovém domě Renneská třída 388/7, který je součástí pozemku p.č. 372, včetně podílu na společných částech domu Renneská třída 388/7, pozemku par.č. 371 a par.č. 372 vše v k.ú. Štýřice, stávajícímu nájemci

- za kupní cenu ve výši 588.000,- Kč při splnění podmínek:
- úhrada závazků vůči MČ BS souvisejících s užíváním bytové jednotky před podpisem smlouvy,
 - úhrada kupní ceny před podpisem smlouvy a
 - podpis smlouvy do 3 měsíců ode dne schválení předmětného prodeje ZMČ BS,

Hlasování: 8 pro, 0 proti, 2 se zdržel

Zpracováno dne: 17.6.2015

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. Hana Čermáková Mgr. Lenka Kozáková	jméno Ing. Šárka Vodáková pověřená vedením	jméno Mgr. Jana Plechlová pověřená vedením	jméno, funkce Ing. Šárka Vodáková pověřená vedením MO
podpis	podpis	podpis	podpis	podpis

Důvodová zpráva:

Obecní – svěřeno, správce OISBD ÚMČ BS

Oprávnění ZMČ BS rozhodovat o převodu vlastnictví bytových jednotek ve svěřených bytových domech a uzavírat smlouvy o převodu vlastnictví jednotek vyplývají z obecně závazné vyhlášky Statutárního města Brna č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna, ve znění pozdějších vyhlášek.

Postup při prodeji v dané době stanovila Pravidla 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“).

Způsob stanovení kupní ceny:

Dle čl. 6 odst. 1 Pravidel je cena nemovitostí stanovena znaleckým posudkem jako cena obvyklá. Dle odst. 2 téhož činí výchozí cena při prodeji bytových jednotek 70% z ceny obvyklé bytových jednotek s podílem na pozemku.

Dle čl. 7 Pravidel je stanoven způsob úhrady kupní ceny takto:

Při zaplacení kupní ceny před podpisem kupní smlouvy bude kupujícímu poskytnuta sleva ve výši 20% z ceny stanovené dle čl. 6 Pravidel.

Při placení kupní ceny ve dvou splátkách kupující uhradí 50% z ceny stanovené dle čl. 6 Pravidel před podpisem kupní smlouvy. Druhou splátku uhradí kupující do jednoho roku od podpisu kupní smlouvy. Pro případ prodloužení kupujícího s úhradou druhé splátky je kupující povinen zaplatit úroky z prodloužení stanovené cenovým předpisem.

Bude-li kupní cena placena ve více splátkách, bude výpočet kupní ceny následující: Cena stanovená dle čl. 6 odst. 2 Pravidel bude násobena koeficientem 1,09. Kupující uhradí 30% z kupní ceny před podpisem kupní smlouvy, zbytek ceny ve výši 70% uhradí kupující v pěti ročních splátkách rovnoměrně stanovených. Bude-li kupující v prodloužení s úhradou splátky, je povinen zaplatit úroky z prodloužení stanovené cenovým předpisem.

K takto stanovené kupní ceně je připočtena částka 4% z ceny výchozí jako náklady města spojené s realizací prodeje (čl. 6 odst. 2 Pravidel).

Záměr prodeje vymezených bytových jednotek byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 11.12.1998.

Zastupitelstvo města Brna č. Z7/05 dne 14.4.2015:

ruší

- Pravidla prodeje domů, bytů a nebytových prostor v těchto domech včetně pozemků z vlastnictví města Brna do vlastnictví právnických a fyzických osob, schválená Z5/008. zasedáním ZMB dne 4.9.2007 se změnami schválenými Z5/015. zasedáním ZMB dne 27. 5. 2008 a Z6/021. zasedáním dne 22.1.2013, vyjma čl. 13 těchto Pravidel;
- Seznamy domů, které budou připravovány k prodeji dle Pravidel prodeje a Seznamy domů, které si statutární město Brno ponechá ve svém vlastnictví nejméně po dobu 15 let, schválené Z3/033. zasedáním ZMB konaném od 11. 12. 2001, ve znění pozdějších změn.

Rada města Brna č. R7/021 dne 12.5.2015:

„Zpráva ve věci prodeje bytů a nebytových prostor – RM7/01237

1. RMB bere na vědomí zprávu ve věci prodeje bytů a nebytových prostor, která tvoří přílohu č. 41 tohoto zápisu.
2. RMB doporučuje radám městských částí seznámit se se zprávou ve věci prodeje bytů a nebytových prostor a postupovat v souladu s městem.

Příloha 41:

Zpráva ve věci prodeje bytů a nebytových prostor

Zastupitelstvo města Brna na svém zasedání Z7/05 dne 14. 4. 2015

- **zrušilo** Pravidla prodeje domů, bytů a nebytových prostor v těchto domech včetně pozemků z vlastnictví statutárního města Brna do vlastnictví právnických a fyzických osob schválená Z5/008. zasedáním ZMB dne 4. 9.2007 se změnami schválenými Z5/015. zasedáním ZMB dne 27. 5.2008 a Z6/021.zasedáním dne 22. 1.2013, vyjma čl. 13 těchto Pravidel
- **zrušilo** Seznamy domů, které budou připravovány k prodeji dle těchto Pravidel prodeje a Seznamy domů, které si statutární město Brno ponechá ve svém vlastnictví nejméně po dobu 15 let, schválené Z3/033.zasedáním ZMB konaném od 11. 12. 2001, ve znění pozdějších změn

Působnost městských částí v oblasti prodeje jednotek ve svěřených bytových domech je po zrušení Pravidel prodeje upravena čl. 28 Statutu města Brna a prodej se řídí jen obecně závaznými právními předpisy – tzn. zák. č.72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, zák. č.89/2012 Sb., občanský zákoník, zák. č.128/2000 Sb., o obcích /obecní zřízení/, vše v platném znění.

V procesu prodeje jednotek lze rozlišit následující situace a rozlišit tak jednotlivé skupiny domů:

1. nájemci bytu byla učiněna zákonná nabídka převodu vlastnictví jednotky a byla v zákonně lhůtě přijata : nabídku učiněnou dle § 22 zákona č.72/1994 Sb. či § 1187 zákona č.89/2012 Sb. nájemci bytu je třeba považovat za závaznou, a proto musí ZMČ schválit podmínky kupní smlouvy v souladu s takto učiněnou nabídkou

2. ZMB byl schválen záměr prodeje jednotek, ty dosud nebyly MČ nabídnuty nebo nebyla zákonná nabídka nájemcem přijata Je zcela na rozhodnutí ZMČ, zda:

Varianta A: bude pokračovat v prodeji jednotek a schválí nabídky prodeje jednotek a jeho podmínky, které však musí být v souladu s výše citovanými právními předpisy, tzn. zejména případná odchylka od ceny obvyklé musí být odůvodněna

Varianta B: vyčká úpravy působnosti městských částí Statutem města Brna /pravděpodobně červnové zasedání ZMB/

3. ZMB nebyl schválen záměr prodeje jednotek

MČ musí předložit návrh na schválení záměru prodeje vymezených jednotek ZMB, do doby rozhodnutí ZMB není vhodné zadávat ze strany MČ ocenění jednotek. Lze předpokládat, že ZMB bude schvalovat záměr prodeje jednotek až poté, co bude působnost městských částí ve věci prodeje jednotek blíže upravena Statutem města Brna.“

Vyjádření MO ÚMČ BS

Výše uvedený návrh usnesení ZMČ BS je plně v souladu s bodem 1 přílohy usnesení Rady města Brna č. R7/021 dne 12.5.2015.

V bytovém domě Renneská třída 7 bylo do současné doby prodáno 15 vymezených bytových jednotek z celkem 16. Jedná se tedy o poslední bytovou jednotku v domě.

Spolunájemkyně paní _____ souhlasí s tím, aby jedinou kupující byla paní

Souhlas je opatřen úředně ověřeným podpisem spolunájemkyně.

Předcházející usnesení:

13. RMČ BS projednala dne 2.3.2015, č. usnesení 113.47.: odkládá rozhodnutí.

Hlasování: 7 pro, 1 proti (P. Dvořák), 0 se zdržel

16. RMČ BS projednala dne 30.3.2015, č. usnesení 116.107.: odkládá rozhodnutí.

Hlasování: 10 pro, 0 proti, 1 (P. Dvořák) se zdržel

Předmět prodeje:

Vymezená bytová jednotka č. _____ (2+kk o výměře _____ m² ve NP) v bytovém domě Renneská třída 7 v Brně, č.pop. 388 v k.ú. Štýřice, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech budovy č.pop. 388, a spoluvlastnického podílu na pozemku par. č. 372 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 239 m² a par. č. 371 (ostatní plocha) o výměře 382 m², všechny ve výši _____ 7328 vzhledem k celku, vše v obci Brno, k.ú. Štýřice

Nabyvatel: _____ bytem Brno, Renneská třída 7

Existenci nájemního vztahu prokazuje písemná nájemní smlouva uzavřená na dobu neurčitou od 1.1.2011.

Dluh na nájemném a příslušenství ke dni 30.4.2015: není evidován

Ocenění provedeno Ing. Tesařem:

Cena obvyklá vymezené jednotky č. _____ : 947.000,--Kč

Cena obvyklá pozemku: 53.000,--Kč

Vypočtené náklady spojené s prodejem: 28.000,--Kč

Konečná kupní cena: 588.000,--Kč

SMLOUVA O PŘEVODU VLASTNICTVÍ JEDNOTKY č. 0596038814

vymezené dle zákona č. 72/1994 Sb. ve znění pozdějších předpisů, a uzavřená 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,

panem Martinem Landou

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

a

nabyvatel,

trvale bytem v Brně, Renneská tř. 388/7, PSČ 639 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 09.10.2001, mimo jiné ve svém výlučném vlastnictví bytovou jednotku č. _____ nacházející se v budově č.p. 388, ul. Renneská třída č. or. 7, stojící na pozemku p.č. 372, spoluvlastnický podíl na společných částech budovy č.p. 388, a dále spoluvlastnický podíl na pozemku parc. č. 372 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 239 m² a pozemku par. č. 371 (ostatní plocha) o výměře 382 m², všechny ve výši id. _____ 7328, to vše zapsáno u příslušného katastrálního úřadu pro obec Brno, k.ú. Štýřice.

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, dále spoluvlastnický podíl na společných částech budovy č.p. 388, a spoluvlastnický podíl na pozemcích par. č. 372 a par. č. 371, všechny ve výši id. _____ 7328, který je blíže popsán v čl. I a čl. V 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 čl. 7 Pravidel prodeje domů, bytů a nebytových prostor v těchto domech vč. pozemků z vlastnictví města Brna do vlastnictví právnických a fyzických osob, a to ve výši Kč 588.000,-- (slovy: pětsetosmdesátosmtisíckorunčeských), a nabyvatel předmět převodu za uvedenou kupní cenu do svého výlučného vlastnictví kupuje a přijímá.
2. Kupní cena byla nabyvatelem zaplacena převodci již před podpisem této smlouvy, bezhotovostním převodem na účet převodce vedený u Komerční banky č. 43-8206670217/0100, což smluvní strany stvrzují svými podpisy na této smlouvě.

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 2 + kk umístěný ve _____ nadzemním podlaží (____ . NP)
Celková plocha s příslušenstvím je _____ m².
Jednotka č. _____ se skládá z:

Pokoj	n2
Pokoj	m2
Kuchyňský kout	m2
Předsíň	m2
Spíž	m2
Koupelna + WC	m2
Sklep č. 14	m2
Balkon	m2 (nezapočítává se do celk. podlahové plochy jednotky)

Vybavení jednotky:

Plynový sporák, vana, umývadlo, WC mísa s nádrží, 3x míchací baterie, průtokový ohřivač vody – plynový, WAV, listovní schránka, zvonek, domácí telefon

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

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

V

Určení společných částí budovy

1. Společnými částmi budovy jsou :

- rozvody vody, kanalizace, plynu, elektřiny, domovní elektroinstalace, rozvody telekomunikací, i jsou-li umístěny mimo budovu
- základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, průčelí, fasáda
- hlavní svislé a vodorovné konstrukce
- vchody, schodiště, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí, s výjimkou vstupních dveří do jednotky, chodby
- střecha, svody dešťové vody
- komíny
- sklepní prostory
- prádelna
- místnost s HUP
- sklad
- sušárna
- místnost pro popelnice

2. Spoluvlastnický podíl na výše uvedených společných částech budovy činí u jednotky č. _____ id. _____ 7328 vzhledem k celku.

VI Práva a závazky týkající se budovy

Ze spoluvlastníků budovy na jednotlivé vlastníky jednotek přecházejí tato práva a závazky, týkající se budovy a jejích společných částí:

- a) smlouva o odběru pitné vody č. 63/29 s Brněnskými vodárnami a kanalizacemi a.s.,
- b) smlouva o odběru el. energie č. 705 255 a č. 705 262

VII

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

1. Vlastníci jednotek jsou 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.
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 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 nemovitosti – ze společných částí budovy
 - d) pojištění domu
 - e) úhrada za poskytnuté služby:

- úklid společných prostor domu dle kalkulace
 - dodávka vody a odvádění odpadních vod kanalizací
 - osvětlení společných částí v domě
 - kontrola a čištění komínů
- 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 ustanovilo.

VIII

Pravidla pro správu společných částí budovy a určení jejího správce

Správu, provoz a opravy společných částí budovy zajišťuje Renneská 7 – společenství vlastníků jednotek, IČ 26313715, se sídlem v Brně, Renneská tř. 7.

IX

1. 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.

2. Dle Průkazu energetické náročnosti budovy ze dne 15.7.2014 je budova ohodnocena pro celkovou dodanou energii „C“.

X

Vlastnictví předmětu převodu přechází se všemi právy a povinnostmi na nabyvatele vkladem do katastru nemovitostí. 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 plánky 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.

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.

Prodej nemovitostí, popsaných v čl.I a IV této 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
Martinem Landou

