

3. zasedání ZMČ BS
konané dne 18.02.2015

Prodej spoluvlastnických podílů na pozemcích par.č. 1595 a par.č. 1596 v k.ú. Veverří (Dřevařská 31, 33)

Obsah:

- Kupní smlouva
- Důvodová zpráva

Návrh usnesení:

Usnesení 303. . Prodej spoluvlastnických podílů na pozemcích par.č. 1595 a par.č. 1596 v k.ú. Veverří (Dřevařská 31, 33)

ZMČ BS na 3. zasedání, konaném dne 18.02.2015,

schvaluje

prodej spoluvlastnického podílu ve výši id. 405/37979 vzhledem k celku na pozemcích par.č. 1595 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 485 m² a par.č. 1596 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 516 m² pod bytovým domem Dřevařská č.p. 870 a č.p. 871, č. or. 31/33, vše zapsáno u příslušného katastrálního úřadu pro obec Brno a k.ú. Veverří, vlastníkům bytové jednotky č. 870/10 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 usnesením ZMČ BS č. 323.05. ze dne 21.5.2014 ve výši 7.891,-- Kč a podmínek, uvedených v Kupní smlouvě č. 0598387010, a s podmínkou úhrady kupní ceny před podpisem této smlouvy a podpisu této smlouvy do 3 měsíců ode dne schválení předmětného prodeje ZMČ BS,

ukládá

starostovi MČ Brno-střed podepsat výše uvedenou kupní smlouvu dle první části tohoto usnesení a

ukládá

vedoucímu majetkového odboru podpis výše uvedeného dokumentu zajistit.

Termín: po zaplacení příslušné kupní ceny

Stanoviska dotčených orgánů:

151. RMČ BS projednala dne 14.11.2014, č. usnesení 251.78.:
doporučuje ZMČ BS schválit prodej spoluvlastnického podílu ve výši id. 405/37979 vzhledem k celku na pozemcích par.č. 1595 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 485 m² a par.č. 1596 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 516 m² pod bytovým domem Dřevařská č.p. 870 a č.p. 871, č. or. 31/33, vše zapsáno u příslušného katastrálního úřadu pro obec Brno a k.ú. Veverří, vlastníkům bytové jednotky č. 870/10 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 usnesením ZMČ BS č. 323.05. ze dne 21.5.2014 ve výši 7.891,-- Kč a podmínek, uvedených v Kupní smlouvě č. 0598387010, 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: 9 pro, 0 proti, 0 se zdržel

Zpracováno dne: 13.01.2015

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	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 MČ BS uzavírat s vlastníky jednotek v domech jí svěřených smlouvy o převodu vlastnictví podílu na pozemku zastavěném domem a na pozemku souvisejícím dle zvláštních předpisů.

Postup při prodeji stanoví 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“).

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).

Pozemky pod bytovým domem Dřevařská 31, 33 byly dotčeny restitučním sporem. K ukončení restitučního sporu došlo Rozhodnutím Pozemkového úřadu Brno ze dne 16.01.2008, č.j. 107/93/21-RZN, které nabylo právní moci dne 14.02.2008 s výsledkem: „... návrh na vydání rozhodnutí o vlastnictví k nemovitostem, a to pozemkům ... 1595-zast.pl. a 1596-zast.pl. v k.ú. Veverí ... se zamítá.“

Na základě této skutečnosti bylo zadáno vypracování znaleckého posudku (Ing. Janíčková, 23.06.2012) na cenu obvyklou pozemků par. č. 1595 a par. č. 1596 v k.ú. Veverí a stanovení ceny obvyklé v závislosti na výši spoluvlastnických podílů k jednotlivým bytovým jednotkám. Dle cenové mapy platné v době zadání a vyhotovení znaleckého posudku na cenu obvyklou činila cena pozemků pod bytovým domem Dřevařská 31/33 částku 5030.--Kč/m². V roce 2008, kdy nabylo právní moci rozhodnutí Pozemkového úřadu Brno, byla cena pozemků pod bytovým domem Dřevařská 31/33 stanovena cenovou mapou na částku 880.--Kč/m².

Nabídky s výchozí cenou byly jednotlivým vlastníkům/spoluvlastníkům bytových jednotek učiněny v lednu 2013 a vlastníkům/spoluvlastníkům byly zaslány doporučeně do vlastních rukou. Zásilky byly převzaty v průběhu ledna a února 2013. SmB jako účastník restitučního sporu zaslalo pravomocné rozhodnutí Pozemkového úřadu Brno ze dne 16.1.2008 (v právní moci dne 14.2.2008) ÚMČ Brno-střed dne 25.1.2013. MČ Brno-střed nebyla účastníkem restitučního řízení, a proto jí rozhodnutí nebylo doručováno přímo.

Vlastníci bytových jednotek v bytovém domě Dřevařská 31/33 zastoupení AK Křest'ánová&Borkovec neakceptovali výchozí cenu nabídnutou MČ Brno-střed a domáhali se, aby jim byly podíly na pozemcích nabídnuty za cenu odpovídající 880.--Kč/m², což byla cena stanovena cenovou mapou města Brna platnou ke dni nabytí právní moci rozhodnutí Pozemkového úřadu Brno o zamítnutí restitučního nároku. Svůj nárok opírali o čl. XI. Smlouvy o převodu vlastnictví jednotky: „Smluvní strany se dohodly, že uzavřou kupní smlouvu o prodeji příslušných spoluvlastnických podílů na pozemcích (...) a to do 150ti dnů od pravomocného rozhodnutí Pozemkového úřadu (...) o nároku na vydání výše uvedených nemovitostí – pozemků (...) v případě, zůstanou-li tyto nemovitosti – pozemky v majetku statutárního města Brna. Statutární město Brno, zastoupené starostou Městské části Brno-střed, je povinno oznámit nabyvatelům nejpozději do 30-ti dnů ode dne doručení pravomocného rozhodnutí (...) doporučeným dopisem toto rozhodnutí. Nabyvatelé se zavazují uzavřít kupní smlouvu ve stanoveném termínu a zaplatit kupní cenu za příslušné spoluvlastnické podíly na pozemcích p.č. 1595 a p.č. 1596, stanovené dle Pravidel 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 to před podpisem kupní smlouvy.“

K problematice si MO ÚMČ BS vyžádal stanovisko jak BO MMB, tak i externího a nezávislého advokáta.

Na základě těchto stanovisek rozhodlo ZMČ BS na svém 23. zasedání dne 21.5.2014 o stanovení výchozí ceny pro učinění opakovaných nabídek:

23. ZMČ BS dne 21.5.2014, č. usnesení 323.05.:

bere na vědomí stanovisko Bytového odboru MMB ze dne 26.7.2013, č.j. DH130063621,

bere na vědomí právní rozbor Dřevařská 31/33 ze dne 20.12.2013 vypracovaný Mgr. Petrem Langem, advokátem,

schvaluje stanovenou výchozí cenu při prodeji spoluvlastnických podílů na pozemcích par.č. 1595 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 485 m² a par.č. 1596 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 516 m² pod bytovým domem Dřevařská č.p. 870 a č.p. 871, č. or. 31/33, vše zapsáno u příslušného katastrálního úřadu pro obec Brno a k.ú. Veverí, vlastníkům bytových jednotek v bytovém domě Dřevařská 31/33 zapsaných v KN ke dni 27.3.2014 a jejich případným právním nástupcům takto:

KUPNÍ SMLOUVA č. 0598387010

uzavřená podle ustanovení § 2128 a násl.
zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a na základě usnesení
Zastupitelstva městské části Brno-střed č. ze dne

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

Prodávající,

Statutární město Brno

se sídlem v Brně, Dominikánské nám. 1, PSČ 601 67
IČ 44 99 27 85,

zastoupené starostou Městské části Brno – střed,
se sídlem v Brně, Dominikánská 2, PSČ 601 69
panem Martinem Landou

(dále v této smlouvě jen jako „prodávající“)

a

**kupující
manželé**

oba trvale bytem ve Žďáru nad Sázavou, Dr. Drože 12
(dále v této smlouvě označování jen jako „kupující“)

tuto

kupní smlouvu

I.

1. Prodávající má v podílovém spoluvlastnictví nemovitosti – pozemek par.č. 1595 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 485 m² a pozemek par.č. 1596 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 516 m², vše zapsáno u příslušného katastrálního úřadu pro obec Brno a k.ú. Veverí.

2. Na pozemcích par.č. 1595 a par.č. 1596 stojí budova čp. 870 a čp. 871, ve které se nachází bytová jednotka č. 870/10 ve společném jmění manželů - kupujících, přičemž k této bytové jednotce náleží spoluvlastnický podíl na společných částech budovy č.p. 870 a č.p. 871 ve výši id. 405/37979 vzhledem k celku.

II.

1. Prodávající tímto prodává kupujícím spoluvlastnický podíl na pozemku par.č. 1595 (zastavěná plocha a nádvoří) a pozemku par.č. 1596 (zastavěná plocha a nádvoří) vše zapsáno u příslušného katastrálního úřadu pro obec Brno a k.ú. Veverí, oba ve výši id. 405/37979 vzhledem k celku za kupní cenu stanovenou usnesením Zastupitelstva Městské části Brno-střed č. 323.05. ze dne 21.5.2014 následně upravenou způsobem dle čl. 7 odst. 1 Pravidel prodeje domů, bytů a nebytových prostor v těchto domech včetně pozemků z vlastnictví města Brna do vlastnictví právnických a fyzických osob za částku 7.891,-- Kč (slovy: sedmtisícosmsetdevadesátjednakorunčeských).

2. Kupní cena byla kupujícími zaplacená prodávajícímu již před podpisem této smlouvy, bezhotovostním převodem na účet převodce vedený v Komerční bance, č.ú. 43-8206670217/0100, což smluvní strany stvrzují svými podpisy na této smlouvě. Prodávající se zavazuje, že kupujícím odevzdá věc, která je předmětem koupě, a umožní jim

nabýt vlastnické právo k ní a kupující se zavazují, že věc převezmou do společného jmění manželů.

3. Převod výše uvedených spoluvlastnických podílů na pozemcích par.č. 1595 a par.č. 1596 byl schválen usnesením Zastupitelstva Městské části Brno–střed č. ze dne

III.

Prodávající seznámil kupující se stavem předmětu převodu a prohlašuje, že v nakládání s ním není omezen, předmět převodu není zatížen právy třetích osob, zejména předkupním právem, věcným právem odpovídajícím věcnému břemeni či zástavním právem.

Kupující prohlašují, že byli seznámeni s faktickým i právním stavem převáděných nemovitých věcí a v tomto stavu je kupují.

IV.

Vlastnictví předmětu převodu přechází se všemi právy a povinnostmi na kupující vkladem do katastru nemovitostí. Účinky převodu nastanou povolením vkladu ke dni podání návrhu. Podle této smlouvy a návrhu provede příslušný katastrální úřad zápis vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.

Kupující zmocňují prodávajícího k podpisu a podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí podle této smlouvy.

V.

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.

Smlouva je sepsána v sedmi vyhotoveních, z nichž dvě vyhotovení jsou pro prodávajícího, vyhotovení s úředně ověřenými podpisy slouží jako příloha návrhu na vklad.

VI.

Doložka

dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů

Záměr prodat nemovitosti, popsané v čl. I. této kupní smlouvy, byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 11.12.1998.

Prodej nemovitostí, popsáných v čl. I. této kupní smlouvy, a podmínky převodu 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