



MĚSTSKÁ ČÁST BRNO-STŘED

bod jednání číslo 12

Poznámka: Zveřejněna je pouze upravená verze dokumentu z důvodu dodržení přiměřenosti rozsahu zveřejňovaných osobních údajů podle zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů v platném znění. Osobní údaje jsou v souladu s § 16, § 17 a § 95 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích v platném znění.

Zpráva na 3. zasedání Zastupitelstva městské části Brno-střed konaného dne 30.01.2019

Prodej obecní vymezené jednotky (Grmelova 8)

Obsah materiálu: Důvodová zpráva

Materiál předkládá: Rada MČ - Rada městské části

Materiál zpracoval: Kozáková Lenka Mgr.

Návrh na usnesení:

Zastupitelstvo městské části Brno-střed
souhlasí

s prodejem obecní vymezené bytové jednotky č. 61/ [osobní údaj odstraněn] v bytovém domě Grmelova č. p. 61 (č.or. 8), postaveném na pozemku p.č. 564, spoluvlastnického podílu na společných částech budovy č.p. 61, spoluvlastnického podílu na pozemku pod bytovým domem p.č. 564 a na pozemku funkčně spjatém p.č. 561/1, vše v k.ú. Štýřice, stávajícímu nájemci [osobní údaj odstraněn] za podmínek smlouvy o převodu vlastnictví jednotky, která je přílohou č. 1 tohoto materiálu, a za podmínek:

- úhrada závazků vůči MČ BS souvisejících s užíváním bytové jednotky před podpisem smlouvy,
- úhrada kupní ceny snížené o částku odpovídající neumořené části nákladů vynaložených nájemcem na opravu výše uvedené vymezené obecní bytové jednotky ke dni podpisu smlouvy a
- podpis smlouvy do 3 měsíců ode dne schválení předmětného prodeje ZMČ BS,

ukládá

starostovi MČ BS podepsat smlouvu o převodu vlastnictví jednotky podle první části tohoto usnesení a

ukládá

vedoucí odboru dopravy a majetku ÚMČ BS zajistit podpis smlouvy o převodu vlastnictví podle první části tohoto

usnesení .

Důvodová zpráva:

Stanoviska dotčených orgánů:

4. RMČ BS projednala dne 7.1.2019 s výsledkem:

Usnesení RMČ/2019/4/13 Prodej obecní vymezené jednotky (Grmelova 8)
doporučuje

ZMČ BS souhlasit s prodejem obecní vymezené bytové jednotky č. 61/ [osobní údaj odstraněn] v bytovém domě Grmelova č. p. 61 (č.or. 8), postaveném na pozemku p.č. 564, spoluvlastnického podílu na společných částech budovy č.p. 61, spoluvlastnického podílu na pozemku pod bytovým domem p.č. 564 a na pozemku funkčně spjatém p.č. 561/1, vše v k.ú. Štýřice, stávajícímu nájemci [osobní údaj odstraněn] za podmínek smlouvy o převodu vlastnictví jednotky, která je přílohou č. 1 tohoto usnesení, a za podmínek:

- úhrada závazků vůči MČ BS souvisejících s užíváním bytové jednotky před podpisem smlouvy,
 - úhrada kupní ceny snížené o částku odpovídající neumořené části nákladů vynaložených nájemcem na opravu výše uvedené vymezené obecní bytové jednotky ke dni podpisu smlouvy a
 - podpis smlouvy do 3 měsíců ode dne schválení předmětného prodeje ZMČ BS, a
- ukládá

vedoucí odboru dopravy a majetku ÚMČ BS přeložit materiál na nejbližší zasedání ZMČ BS.

Hlasování: 10 pro, 0 proti, 0 se zdržel

Usnesení bylo přijato.

Bořecký	Dumbrovská	Jílková	Komárek	Kotěra	Landa	Mandát	Mencl	Schwab	Švachula	Vaniček
pro	pro	pro	omluven	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro

1. Majetková komise RMČ BS projednala dne 12.12.2018 s výsledkem:

Usnesení 01.2018.09.11.:

doporučuje

RMČ BS souhlasit s prodejem obecní vymezené bytové jednotky č. 61/ [osobní údaj odstraněn] v bytovém domě Grmelova č. p. 61 (č.or. 8), postaveném na pozemku p.č. 564, spoluvlastnického podílu na společných částech budovy č.p. 61, spoluvlastnického podílu na pozemku pod bytovým domem p.č. 564 a na pozemku funkčně spjatém p.č. 561/1, vše v k.ú. Štýřice, stávajícímu nájemci [osobní údaj odstraněn] za podmínek smlouvy o převodu vlastnictví jednotky, která je přílohou č. 1 tohoto materiálu, a za podmínek:

- úhrada závazků vůči MČ BS souvisejících s užíváním bytové jednotky před podpisem smlouvy,
- úhrada kupní ceny snížené o částku odpovídající neumořené části nákladů vynaložených nájemcem na opravu výše uvedené vymezené obecní bytové jednotky ke dni podpisu smlouvy a
- podpis smlouvy do 3 měsíců ode dne schválení předmětného prodeje ZMČ BS.

Hlasování: 8 pro, 0 proti, 0 se zdržel.

Usnesení bylo přijato.

Bradáč	Oulehlová	Čebiš	Dvořák	Herosch	Horák	Kylbergerová	Oplatek	Pelikán	Pertl	Urubek
pro	pro	pro	pro	omluven	pro	pro	nehlasoval	pro	pro	nehlasoval

obecní – správce OISBD ÚMČ BS

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

29. ZMČ BS dne 20.6.2018, č. usn. ZMČ/2018/29/33 souhlasilo s prodejem obecní vymezené bytové jednotky č. 61/ [osobní údaj odstraněn] v bytovém domě Grmelova č. p. 61 (č.or. 8), postaveném na pozemku p.č. 564, spoluvlastnického podílu na společných částech budovy č.p. 61, spoluvlastnického podílu na pozemku pod bytovým domem p.č. 564 a na pozemku funkčně spjatém p.č. 561/1, vše v k.ú. Štýřice, stávajícímu nájemci.

Součástí přijatého usnesení byla nabídka s podmínkami prodeje.

Nabídku na prodej obecní vymezené jednotky obdržel nájemce dne 9.7.2018. Akceptace nabídky byla doručena dne 19.9.2018.

Dle sdělení oddělení vnitřního auditu a kontroly ze dne 20.8.2017:

„ ... na kód příjmu 596 (HČ) se předepíše a na MMB se odvede částka, která zbývá po započtení pohledávek ke dni uzavření kupní smlouvy, tj. 1.597.000,-- Kč (pohledávka města) mínus částka, která zbývá umořit (pohledávka nájemce).

Zbývající neumořená částka (pohledávka nájemce vůči MČ BS) se započte proti části pohledávky města Brna, která se mu neodvede. Tím si MČ zruší závazek vůči nájemci.“

Dle sdělení SNMČ ze dne 14.1.2019:

Schválené náklady na rekonstrukci: 163.448,--Kč.

K 30.4.2019 bude umořeno: 54.252,--Kč

Zbývá umořit: 109.196,--Kč

Měsíčně umořovaná částka: 1.507,--Kč

Kupní cena 1.597.00,--Kč (pohledávka města vůči nájemci) mínus částka 109.196,--Kč (pohledávka nájemce za městem z titulu zhodnocení jednotky), na účet města bude odvedena částka 1.487.804,--Kč, kterou zaplatí kupující za předpokladu, že k podpisu smlouvy o převodu vlastnictví jednotky dojde 30.4.2019.

Dluh kupujícího na nájemném a příslušenství k 31.12.2018: není evidován

Jedná se o poslední bytovou jednotku ve vlastnictví SmB z celkem 20.

Předcházející usnesení ZMČ:

29. ZMČ BS projednalo dne 20.6.2018, č. usn. ZMČ/2018/29/33 s výsledkem:

souhlasí

s prodejem obecní vymezené bytové jednotky č. 61/ [osobní údaj odstraněn] v bytovém domě Grmelova č. p. 61 (č.or. 8), postaveném na pozemku p.č. 564, spoluvlastnického podílu na společných částech budovy č.p. 61, spoluvlastnického podílu na pozemku pod bytovým domem p.č. 564 a na pozemku funkčně spjatém p.č. 561/1, vše v k.ú. Štýřice, stávajícímu nájemci za cenu ve výši 1.597.000,--Kč za podmínky vypořádání pohledávky nájemce vyplývající z nájemní smlouvy uzavřené dne 18.8.2016, vč. jejích případných dodatků, vůči MČ BS, formou započtení, které proběhne ke dni uzavření smlouvy o převodu vlastnictví jednotky, a za podmínek nabídky prodeje, které tvoří přílohu č. 1 tohoto usnesení, a ukládá

vedoucí odboru dopravy a majetku ÚMČ BS postupovat podle tohoto usnesení (zaslat nabídku nájemci).

O bodech 23 – 36 bylo hlasováno současně.

Hlasování: 36 pro, 0 proti, 3 zdržel se, 4 nehlasoval
Usnesení k bodům 23 – 36 byla přijata.

Příloha č. 1

SMLOUVA O PŘEVODU VLASTNICTVÍ JEDNOTKY č. 0596005916

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,
Ing. arch. Vojtěchem Menclem
(dále v této smlouvě označován jen jako „převodce“)

a

nabyvatel,
[osobní údaj odstraněn] , r.č.
trvale bytem v [osobní údaj odstraněn] , [osobní údaj odstraněn] , PSČ [osobní údaj odstraněn]
odstraněn] zastoupen na základě plné moci [osobní údaj odstraněn] , advokátem AK
IUDICATA s.r.o. – advokátní kancelář, se sídlem v Brně, Jakubské náměstí 109/1
(dále v této smlouvě označován jen jako „nabyvatel“)

tuto

smlouvu o převodu vlastnictví jednotky

I

Převodce má na základě Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek ze dne 5.10.2001 mimo jiné ve svém výlučném vlastnictví bytovou jednotku č. 61/ [osobní údaj odstraněn] nacházející se v budově čp. 61, ul. Grmelova č.or. 8, stojící na pozemku p.č. 564, dále spoluvlastnický podíl na společných částech budovy čp. 61 a spoluvlastnický podíl na pozemku p.č. 564 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 322 m², a spoluvlastnický podíl na pozemku p.č. 561/1 (ostatní plocha) o výměře 828 m², všechny ve výši id. 314/6643 vzhledem k celku, to vše vedeno u katastrálního úřadu Brno-město pro obec Brno, k.ú. Štýřice.

II

Předmětem převodu je bytová jednotka č. 61/ [osobní údaj odstraněn] , 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. 61 a spoluvlastnický podíl na pozemku p.č. 564 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 322 m², a spoluvlastnický podíl na pozemku p.č. 561/1 (ostatní plocha) o výměře 828 m², všechny ve výši id. 314/6643 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 ve výši Kč 1.597.000,-- (slovy: jedenmilionpětsetdevadesátsedmtisickorunčeských), a nabyvatel předmět převodu za uvedenou kupní cenu do svého výlučného vlastnictví kupuje a přijímá.
2. Kupující má vůči prodávajícímu pohledávku ke dni (podpisu smlouvy) v částce--Kč z titulu nájemní smlouvy uzavřené dne 18.8.2016. Smluvní strany se výslovně dohodly, že oproti kupní ceně bude započtena pohledávka kupující vůči prodávajícímu.
3. Zbývající část kupní ceny ve výši--Kč (slovy: korunčeských) byla nabyvatelem zaplacená 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.
4. Převod bytové jednotky č. 61/ [osobní údaj odstraněn] byl schválen usnesením zastupitelstva Městské části Brno-střed č. ... ze dne

IV

Popis jednotky, její příslušenství a vybavení

Jednotka č. 61/ [osobní údaj odstraněn] je byt 1+0, umístěný ve 3. nadzemním podlaží (3.NP) budovy popsané v čl. I této smlouvy.

Celková podlahová plocha jednotky s příslušenstvím je 31,4 m².

Jednotka č. 61/ [osobní údaj odstraněn] se skládá z:

Pokoj č.1	17,5 m ²
Kuchyně	4,7 m ²
Sprcha	1,0 m ²
Předsíň	2,2 m ²
WC	0,7 m ²
Sklep	5,3 m ²

Vybavení jednotky: plynový sporák, sprchový kout, umyvadlo, WC mísa s nádrží, 2 x míchací baterie, 1x WAV, listovní schránka, zvonek, domácí telefon

Součástí jednotky jsou veškeré její vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, plynu, 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 bytu, jakož i vstupní dveře do jednotky a vnitřní strany vnějších oken, příslužejících 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 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 svíslé a vodorovné konstrukce
- d) vchod, schodiště, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí, s výjimkou vstupních dveří do jednotek, chodby
- e) střecha, svody dešťové vody, bleskosvody
- f) komíny
- g) balkony
- h) sklepní prostory
- i) prádelna
- j) půda
- k) pavlače

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. Spoluvlastnické podíly vlastníků jednotek na společných částech budovy se řídí vzájemným poměrem podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v budově.

4. Spoluvlastnický podíl na výše uvedených společných částech budovy činí u jednotky č. 61/ [osobní údaj odstraněn] id. 312/6643 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 budovy popsané v čl. I a jejích společných částí:

- a) smlouva o odběru pitné vody č. 63/14 s Brněnskými vodárnami a kanalizacemi a.s.
- b) smlouva o odběru elektrické energie č. 700798 a č. 700809 s JME a.s.

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. ve znění pozdějších předpisů povinni podílet se na správě, údržbě a opravách společných částí domu v rozsahu jejich spoluvlastnických podílů.

Pravidelný měsíční paušální příspěvek vlastníků jednotek na náklady spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu („fond údržby a oprav“) je ve výši 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 a vyhlášek.
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 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 kanalizacemi**
 - **provoz domovní prádely**
 - **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 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 na základě těchto pravidel uzavírá společenství vlastníků jednotek se správcem.

VIII

Pravidla pro správu společných částí budovy a určení jejího správce

Správu budovy zajišťuje Grmelova 8 – společenství vlastníků jednotek, IČO: 26889838, se sídlem Brno, Grmelova 8, PSČ 639 00.

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.

Dle Průkazu energetické náročnosti budovy ze dne 28.3.2016 je budova pro celkovou dodanou energii označena „D“.

X

Vlastnictví předmětu převodu přechází se všemi právy a povinnostmi na nabyvatele 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.

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 uveřejnění, informační doložka

1. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva, včetně jejích případných změn a dodatků, bude uveřejněna podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) v registru smluv, vyjma údajů, které požívají ochrany dle zvláštních zákonů, zejména osobní a citlivé údaje a obchodní tajemství.

2. Smluvní strany berou na vědomí a souhlasí s tím, že tato smlouva, včetně jejích případných změn, bude zveřejněna na základě zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, vyjma informací uvedených v § 7 - § 11 zákona. Veškeré údaje, které požívají ochrany dle zvláštních zákonů, zejména osobní a citlivé údaje, obchodní tajemství, aj. budou anonymizovány.

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 25.7.2016.

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

Statutární město Brno
zastoupené starostou
Městské části Brno–střed
Ing. arch. Vojtěchem Menclem

[osobní údaj odstraněn]
zast. [osobní údaj odstraněn]