



# MĚSTSKÁ ČÁST BRNO-STŘED

bod jednání číslo 4

*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 2. zasedání Zastupitelstva městské části Brno-střed konaného dne 19.12.2018

## Prodej obecní vymezené jednotky (Gallašova 4) – II.

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. 47/ [osobní údaj odstraněn] v bytovém domě Gallašova č. p. 47 (č.or. 4), postaveném na pozemku p.č. 559, spoluvlastnického podílu na společných částech budovy č.p. 47, spoluvlastnického podílu na pozemku pod bytovým domem p.č. 559 a na pozemcích funkčně spjatých p.č. 555 a 560, vše v k.ú. Štýřice, stávající nájemkyni [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,

ukládá

starostovi MČ Brno-střed 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 jednotky podle první části

tohoto usnesení .

### Důvodová zpráva:

Stanoviska dotčených orgánů:

#### **206. RMČ BS projednala dne 24.9.2018 s výsledkem:**

**Usnesení RMČ/2018/206/31 Prodej obecní vymezené jednotky (Gallašova 4) – II.**  
doporučuje

**ZMČ BS souhlasit s prodejem obecní vymezené bytové jednotky č. 47/ [osobní údaj odstraněn] v bytovém domě Gallašova č. p. 47 (č.or. 4), postaveném na pozemku p.č. 559, spoluvlastnického podílu na společných částech budovy č.p. 47, spoluvlastnického podílu na pozemku pod bytovým domem p.č. 559 a na pozemcích funkčně spjatých p.č. 555 a 560, vše v k.ú. Štýřice, stávajícímu nájemci 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 předložit tento materiál na nejbližší zasedání ZMČ BS.

**Hlasování: 9 pro, 0 proti, 0 se zdržel**

**Usnesení bylo přijato.**

Bartík	Bořecký	Butula	Doležel	Dumbrovská	Dvořák	Flamíková	Landa	Oplatek	Schwab	Švachula
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	omluven	omluven

#### **60. Majetková komise RMČ BS projednala dne 12.9.2018 s výsledkem:**

**Usnesení 60.2018.09.10.:**

doporučuje

**RMČ BS souhlasit s prodejem obecní vymezené bytové jednotky č. 47/ [osobní údaj odstraněn] v bytovém domě Gallašova č. p. 47 (č.or. 4), postaveném na pozemku p.č. 559, spoluvlastnického podílu na společných částech budovy č.p. 47, spoluvlastnického podílu na pozemku pod bytovým domem p.č. 559 a na pozemcích funkčně spjatých p.č. 555 a 560, vše v k.ú. Štýřice, stávajícímu nájemci 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: 9 pro, 0 proti, 0 se zdržel.**

**Usnesení bylo přijato.**

Oulehlová	Pelikán	Vaverka	Hráček	Chvátal	Kotěra	Kvapil	Vašek	Zechmeister	Zuziak	Sadílek
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	omluven	omluven	pro	pro

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/2018/29/32 souhlasilo s prodejem obecní vymezené bytové jednotky č. 47/ [osobní údaj odstraněn] v bytovém domě Gallašova č. p. 47 (č.or. 4), postaveném na pozemku p.č. 559, spoluvlastnického podílu na společných částech budovy č.p. 47, spoluvlastnického podílu na pozemku pod bytovým domem p.č. 559 a na pozemcích funkčně spjatých p.č. 555 a 560, vše v k.ú. Štýřice, stávajícímu nájemci. Součástí přijatého usnesení byla nabídka s podmínkami prodeje.

Nabídku na prodej obecní vymezené jednotky obdržela nájemkyně dne 2.7.2018. Akceptace nabídky byla doručena dne 5.9.2018.

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. 1 492 000,-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 6.9.2018:

Celkové uznané náklady:	252.478,- Kč
Náklady odbydlené k 31.12.2018:	53.388,- Kč
Neodbydlená část nákladů:	199.090,- Kč
Měsíčně odbydlováno:	1.483,- Kč

Kupní cena 1.492.000,-Kč (pohledávka města vůči nájemci) mínus částka 199.090,-Kč (pohledávka nájemce za městem z titulu výstavby jednotky), na účet města bude odvedena částka 1.292.910,-Kč, kterou zaplatí kupující za předpokladu, že k podpisu smlouvy o převodu vlastnictví jednotky dojde k 31.12.2018.

Dluh kupující na nájemném a příslušenství k 30.11.2018: není evidován

Ve vlastnictví SmB je 7 bytových jednotek z celkem 40.

Předcházející usnesení ZMČ:

**29. ZMČ BS** projednalo dne 20.6.2018, č. usn. ZMČ/2018/29/32: souhlasí

s prodejem obecní vymezené bytové jednotky č. 47/ [osobní údaj odstraněn] v bytovém domě Gallašova č. p. 47 (č.or. 4), postaveném na pozemku p.č. 559, spoluvlastnického podílu na společných částech budovy č.p. 47, spoluvlastnického podílu na pozemku pod bytovým domem p.č. 559 a na pozemcích funkčně spjatých p.č. 555 a 560, vše v k.ú. Štýřice, stávajícímu nájemci za cenu ve výši 1.492.000,-Kč za podmínky vypořádání pohledávky nájemce vyplývající z nájemní smlouvy uzavřené dne 7.8.2015, 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. 0596004729

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]  
(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 29.4.2004, mimo jiné ve svém výlučném vlastnictví bytovou jednotku č. 47/ [osobní údaj odstraněn] nacházející se v budově čp. 47, ul. Gallašova č.or. 4, stojící na pozemku p.č. 559, dále spoluvlastnický podíl na společných částech budovy čp. 47, a spoluvlastnický podíl na pozemku p.č. 559 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 634 m<sup>2</sup>, oba ve výši id. 259/10835 vzhledem k celku, a dále spoluvlastnický podíl na souvisejícím pozemku p.č. 555 (ostatní plocha) o výměře 3990 m<sup>2</sup> ve výši id. 259/32535 vzhledem k celku a spoluvlastnický podíl na souvisejícím pozemku p.č. 560 (zahradka) o výměře 983 m<sup>2</sup> ve výši id. 259/32535 vzhledem k celku, to vše vedeno u příslušného katastrálního úřadu pro obec Brno, k.ú. Štýřice.**

II

Předmětem převodu je bytová jednotka č. 47/ [osobní údaj odstraněn] , 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 čp. 47, a spoluvlastnický podíl na pozemku p.č. 559, oba ve výši id. 259/10835 vzhledem k celku, a dále spoluvlastnický podíl na souvisejícím pozemku p.č. 555 ve výši id. 259/32535 vzhledem k celku, a spoluvlastnický podíl na souvisejícím pozemku p.č. 560 ve výši id. 259/32535, 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 1.492.000,-- (slovy: jedenmiliončtyřístadevadesátdvatisícekorunčeských), a nabyvatel předmět převodu za uvedenou kupní cenu do svého výlučného vlastnictví kupuje a přijímá.
2. Kupující má vůči prodávajícímu pohledávku ke dni .... v částce .....,--Kč z titulu nájemní smlouvy uzavřené dne 7.8.2015, vč. jejích dodatků. Smluvní strany se výslovně dohodly, že oproti kupní ceně bude započtena pohledávka kupujícího vůči prodávajícímu.
3. Zbývající část kupní ceny ve výši .....,--Kč (slovy: korunčeských) byla nabyvateli 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. 47/ [osobní údaj odstraněn] byl schválen usnesením Zastupitelstva městské části Brno-střed č. ze dne.

### IV

Popis jednotky, její příslušenství a vybavení

**Jednotka č.47/ [osobní údaj odstraněn] je byt 1+1, umístěný ve 3. nadzemním podlaží (3.NP)**

Celková podlahová plocha jednotky s příslušenstvím je 25,90 m<sup>2</sup>.

**Jednotka č.47/ [osobní údaj odstraněn] se skládá z:**

Pokoj č.1	17,30 m <sup>2</sup>
Kuchyně	4,90 m <sup>2</sup>
Koupelna	0,70 m <sup>2</sup>
WC	0,90 m <sup>2</sup>
Předsíň	2,10 m <sup>2</sup>

**Vybavení jednotky: sporák, umyvadlo, WC mísa s nádrží, 2x míchací baterie, lokální plynové topidlo, el. bojler, listovní schránka, zvonek**

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 nacházející se uvnitř jednotky, 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) místnost s vodoměrem a elektroměrem
  - c) základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, průčelí, fasáda
  - d) hlavní svislé a vodorovné konstrukce
  - e) vchody, schodiště, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí, s výjimkou vstupních dveří do jednotek, pavlače, lodžie
  - f) střecha, svody dešťové vody
  - g) komíny
  - h) sklepní prostory
  - i) půda
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. 47/ [osobní údaj odstraněn] id. 259/10835 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 s Brněnskými vodárnami a kanalizací a.s.
- b) smlouva o odběru elektrické energie pro společné části budovy s JME a.s.

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, a to v písemné formě.
1. 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 správci uhradit nedoplatek.

2. Správce je povinen evidovat veškeré náklady za dům odděleně od ostatních domů, které má ve správě.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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 – společných částí budovy
  - 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
  - f) ostatní náklady vztahující se přímo ke společným částem domu
7. 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 uzavírá společenství vlastníků jednotek se správcem, jehož si ustanovilo.

## VIII

Pravidla pro správu společných částí budovy a určení jejího správce

Správu budovy zajišťuje Společenství vlastníků jednotek pro dům Gallašova 4, IČ 27663701, se sídlem v Brně, Gallašova 4.

## 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 ze dne 29.8.2014 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

1. 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.
2. Nedílnou součástí této smlouvy jsou plánky určující polohu jednotek a společných částí domu s údaji o jejich podlahových plochách.
3. 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 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení) v platném znění



**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, a podmínky 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]