



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.

bod jednání číslo

5

Příspěvek do 8. zasedání Zastupitelstva města Kuřimi konané dne 20.11.2018

Alena Pindryčová, Kuřim, Monika Straková, Kuřim, Martin Vojáček, Brno – prodej bytové jednotky č. 1002/6

Obsah materiálu: Důvodová zpráva
 A - smlouva o převodu vlastnictví bytu

Materiál předkládá: Mgr. Ing. Drago Sukalovský - zastupitel

Materiál zpracoval: Alena Janoušková - referent - byty

Důvodová zpráva:

Zastupitelstvo města Kuřimi na svém zasedání dne 18. 9. 2018 schválilo pod číslem usnesení 1110/2018 záměr na prodej jednotky č. 1002/6, 3+1, umístěné ve II. nadzemním podlaží bytového domu č. p. 1002, 1003 v ul. Popkova, který je součástí pozemku p. č. 2086/6, vše v obci a k. ú. Kuřim, za cenu 2.200.000 Kč paní Aleně Pindryčové a Monice Strakové, obě trvale bytem [osobní údaj odstraněn] 664 34 Kuřim a panu Martinovi Vojáčkovi, trvale bytem [osobní údaj odstraněn] 615 00 Brno (každý id. 1/3).

Záměr byl na úřední desce zveřejněn od 24. 9. 2018 do 10. 10. 2018. Žádné připomínky k záměru podány nebyly.

OMP pouze pro upřesnění uvádí, že okolnosti prodeje této bytové jednotky se jeví jako poněkud nestandardní. Nájemcem jednotky je paní Alena Pindryčová, která v bytě bydlí se svojí dcerou Ivetou Strakovou. Prvotně o koupi bytu požádala její vnučka, slečna Monika Straková, která žije s přítelem v nájmu v Brně, avšak v bytě má pouze trvalý pobyt.

Město prodává byty stávajícím nájemcům za 80 % obvyklé ceny. Slečna Straková, jelikož není nájemcem, by však musela uhradit plnou cenu stanovenou znaleckým posudkem, tj. 2.750.000 Kč. Po jednání s paní Pindryčovou na OMP, kdy byly nájemci objasněny podmínky prodeje, podali společnou žádost o koupi zmíněné jednotky výše uvedení žadatelé - paní Alena Pindryčová (jako nájemce) a dále její vnučka slečna Monika Straková a její partner pan Martin Vojáček. Důvodem tohoto kroku bylo získání slevy z kupní ceny ve výši 20 %.

Zasedání zastupitelstva města dne 18. 9. 2018 byla přítomna jak slečna Monika Straková, tak její matka, paní Iveta Straková. Slečna Monika Straková k projednávanému bodu sdělila, že jsou s babičkou domluvené tak, že babička chce v bytě i nadále zůstat, užívat byt bude na základě nájemní smlouvy a byt bude zakoupen z hypotečního úvěru. Vedoucí OMP poté vznesla dotaz: „Jak v případě, že si vezme slečna Straková hypotéku na koupi bytové jednotky pro babičku, zajistí bydlení pro sebe?“ Slečna Straková odpověděla, že v tuto chvíli si chce vzít hypotéku na byt, kde bydlí babička



Město Kuřim

s matkou a ona s partnerem budou platit nájemné v jiném bytě v Brně a pokud by to bylo finančně možné, chtěla by získat druhou hypotéku na nějaké vlastní bydlení. Dále uvedla, že v případě, že by se toto podařilo, je počítáno s možností, že by se babička s matkou přestěhovaly do získaného menšího bytu a slečna Straková s partnerem do bytu 3+1 na Popkově ul. v Kuřimi. Tato teorie se vzhledem k situaci na hypotečním trhu a avizovaným finančním možnostem slečny Strakové a jejího přítele jeví v praxi jako jen velmi těžko realizovatelná a spíše jako účelově vykonstruovaná. Navíc hned ve dvou momentech je evidentní, že žadatelé uvažují o tom, že stávající nájemce paní Pindryčová byt, který je předmětem převodu, v budoucnu užívat nebude (na OMP informovala o tom, že se chce odstěhovat k příteli; uvažuje o tom, že byt přenechá vnučce a půjde do menšího). Vzhledem k výše uvedenému se OMP jeví zdůvodnění žadatelů pro získání slevy z kupní ceny ve výši cca 550.000 Kč, která je poskytována výhradně nájemcům, spíše jako spekulativní.

Vzhledem k výše uvedenému dává OMP zastupitelstvu města ke zvážení prodej předmětné jednotky.

Návrh na usnesení:

ZM s c h v a l u j e prodej jednotky č. 1002/6, 3+1, umístěné ve II. nadzemním podlaží bytového domu č. p. 1002, 1003 v ul. Popkova, který je součástí pozemku p. č. 2086/6, vše v obci a k. ú. Kuřim, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech budovy a pozemku o velikosti id. 749/23616 paní Aleně Pindryčové, trvale bytem [osobní údaj odstraněn] 664 34 Kuřim, Monice Strakové, trvale bytem [osobní údaj odstraněn] 664 34 Kuřim a panu Martinovi Vojáčkovi, trvale bytem [osobní údaj odstraněn] 615 00 Brno (každý id. 1/3) za cenu 2.200.000 Kč s tím, že veškeré náklady spojené s převodem jednotky včetně úhrady daně z nabytí nemovitých věcí ponesou kupující.

Termín plnění: 28. 2. 2019 (OMP)

Smlouva č. o převodu vlastnictví bytu,
kterou uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku
tyto smluvní strany dle § 2128 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník:

1. Město Kuřim se sídlem Jungmannova 968/75, 664 34 Kuřim
zastoupené starostou Mgr. Ing. Dragem Sukalovským
IČ: 00281964
DIČ: CZ00281964
Bankovní spojení: KB Brno-město, pobočka Kuřim
Číslo účtu: 19-22824641/0100
Var. symbol:

jako prodávající

2. Paní Alena Pindryčová, nar.
trvale bytem 664 34 Kuřim,
slečna Monika Straková, nar.
trvale bytem 664 34 Kuřim
a
pan Martin Vojáček, nar.
trvale bytem 615 00 Brno

jako kupující

I.

Prodávající a kupující uzavírají tuto **kupní smlouvu**.

II.

1. Město Kuřim je podle § 3 zák. č. 172/1991 Sb. a předávajícího protokolu ze dne 10. 01. 1992 uzavřeného mezi OPBH Kuřim a Městem Kuřim, podle Prohlášení vlastníka budovy podle § 5 zákona číslo 72/1994 Sb. ze dne 11. 06. 1996, vloženého do KN pod č. V₉ 3098/1996, právní účinky vkladu práva do KN vznikly dnem 28. 06. 1996 a dle výpisu z listu vlastnictví č. 3921, vlastníkem **bytu č. 1002/6 v domě s byty a nebytovými prostory s pozemkem:**

číslo popisné	číslo parcelní	výměra
1002, 1003	2086/6	404 m ²
ulice:	Popkova	
obec:	Kuřim	
název k. ú.:	Kuřim	

2. Budova i pozemek jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov na listu vlastnictví č. 3262 pro obec a katastrální území Kuřim.

III.

Předmět smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je převod vlastnictví bytu č. **1002/6**.

Jednotka č. 1002/6 je byt 3+1, umístěný ve II. nadzemním podlaží, jehož celková plocha s příslušenstvím je 74,91 m².

Jednotka se skládá z:

pokoj 1	12,08 m ²
pokoj 2	16,52 m ²
pokoj 3	20,78 m ²
kuchyně	12,17 m ²
předsíň	5,79 m ²
koupelna	2,70 m ²
WC	1,00 m ²

spíž	0,50 m ²
sklep	1,50 m ²
komora	1,87 m ²
balkón	– plocha balkónu o celkové výměře 2,80 m ² se nezapočítává do celkové podlahové plochy b.j.
celkem	74,91 m²

Součástí bytu je veškerá jeho vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, plynu, TKR, elektroinstalace apod., kromě stoupacích vedení vč. uzavíracích ventilů).

K vlastnictví jednotky dále patří: podlahová plocha, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu, jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

K vlastnictví jednotky bytu č. 6 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti id. **749/23616** na společných částech budovy.

Předmět převodu vlastnictví je ohraničen:

- a) vstupními dveřmi do bytu a do příslušenství umístěného mimo byt (sklep) včetně zárubně,
- b) hlavními uzavíracími ventily přívodu teplé a studené vody, plynu a elektrickými pojistkami pro byt.

2. Dále je předmětem převodu spoluvlastnický podíl na společných částech domu.

Společnými částmi domu jsou:

- a) základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny a průčelí,
- b) střecha,
- c) hlavní svislé a vodorovné konstrukce,
- d) vchody,
- e) schodiště včetně zábradlí, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí,
- f) chodby včetně podestý,
- g) prádelna,
- h) sušárny,
- i) kanalizace – hlavní kanalizační potrubí určené pro odvod odpadní vody z bytů (začíná zaústěním bytových odboček na hlavní svislé potrubí) a z prádelny a odpadních potrubí na vodu z atmosférických srážek,
- j) rozvody plynu po plynoměrných jednotlivých nájemců,
- k) rozvody elektřiny ve společných částech, hlavní domovní vedení začíná v přípojkové skříni a končí na vstupních svorkách hlavních jističů pro jednotlivé byty, elektrické rozvody a zařízení pro prádelnu,
- l) rozvody telekomunikací a TKR,
- m) stoupací vedení včetně uzavíracích ventilů, rozvody vody končící před uzavěří na odbočkách k jednotlivým bytům,
- n) společné technické zařízení (pračka, ždímačka, mandl, plynový kotel, dřevěné stoly a lavice),
- o) bleskosvod,
- p) úklidová komora, kočárkárna, namáčírna, žehlárna, prádelna, sušárna.

U společných částí domu vymezených výše, se stává kupující podílovým spoluvlastníkem v poměru velikosti podlahové plochy své jednotky k celkové ploše všech jednotek v domě.

Spoluvlastnický podíl činí id. **749/23616**.

Spoluvlastnický podíl ke společným prostorám je odvozený od vlastnictví bytu a nemůže být samostatným předmětem koupě a prodeje.

3. Dále je předmětem kupní smlouvy převod spoluvlastnického podílu k pozemku:
parc. č. 2086/6 k. ú. Kuřim o výměře 404 m².....id. **749/23616**

IV.

1. Prodávající prodává kupujícím předmět smlouvy (viz čl. III.) za smluvní cenu **2.200.000,- Kč** (slovy: **dvamilionydvěstětisíc** korun českých), osvobozeno od DPH, a kupující jej za tuto cenu kupují a přijímají do **svého podílového vlastnictví – každý id. 1/3**.
2. Celou kupní cenu ve výši 2.200.000,- Kč uhradili kupující před podpisem smlouvy, což zástupce prodávajícího stvrzuje svým podpisem.
3. Úhradu daně z nabytí nemovitých věcí provedou ve smyslu příslušného zákona kupující. Kupující se zavazují podat u místně příslušného správce daně daňové přiznání v zákonem stanovené lhůtě (nejpozději do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž byl zapsán vklad práva do katastru nemovitostí) a daň z nabytí nemovitých věcí uhradit ve lhůtě pro podání daňového přiznání. V souladu s usnesením Zastupitelstva města Kuřimi číslo/2018 ze dne 20. 11. 2018 uhradili kupující před podpisem smlouvy na účet prodávajícího veškeré náklady spojené s převodem nemovitosti.

V.

Pravidla pro správu společných částí domu a určení správce

1. Správu, provoz a opravy společných částí domu zajišťuje **správce**. Ke dni uzavření této kupní smlouvy je správcem **INVESTSERVIS RK s.r.o.**, se sídlem Farského 212/2, 664 34 Kuřim, IČ: 25553518, zastoupený jednatelem Ing. Bc. Ditou Bechovou.
2. Pravidla pro přispívání spoluvlastníků domu na výdaje spojené se správou, opravami a údržbou společných částí domu, popř. domu jako celku jsou součástí prohlášení vlastníka, stejně jako pravidla pro správu společných částí domu, popř. domu jako celku.
3. Kupující se zavazuje přispívat podle velikosti spoluvlastnického podílu na pojištění domu podle uzavřených pojistných smluv.
4. Podrobnosti o správě, provozu a opravách společných částí domu stanovuje smlouva o správě domu.

VI.

1. Prodávající prohlašuje, že na převáděném bytu ani na společných částech domu ani na převáděném pozemku nevážnou žádné dluhy, věcná břemena a že mu nejsou známy žádné skryté vady na předmětu převodu.
2. Kupující prohlašuje, že prodávající splnil svou povinnost ve smyslu § 7a zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření s energií, v platném znění, a to předáním průkazu energetické náročnosti budovy.
3. Prodávající prohlašuje, že ke dni převodu vlastnictví bytu č. 1002/6 nemá vůči Společenství vlastníků Kuřim Popkova 1002 a 1003, se sídlem Popkova 1003/32, 664 34 Kuřim, IČ 26264943, žádné závazky po splatnosti.

VII.

1. Oprávněný zástupce prodávající obce prohlašuje, že záměr obce převést předmětný nemovitý majetek byl zveřejněn v souladu se zákonem o obcích (na základě usnesení ZM číslo 1110/2018 ze dne 18. 09. 2018) vyvěšením na úřední desce v době od 24. 09. 2018 do 10. 10. 2018. Dále prohlašuje, že kupní smlouva na prodej jednotky 1002/6 je uzavřena v souladu s usnesením ZM číslo/2018 ze dne 20. 11. 2018.
2. Kupující prohlašují, že je jim technický stav předmětu převodu znám a prodávající jej přenechává tak, jak stojí a leží.

3. Práva a povinnosti z této smlouvy vznikají vkladem do katastru nemovitostí s účinky ke dni, kdy byl návrh doručen katastrálnímu úřadu.
4. Podle této smlouvy budou v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov vyznačeny nové vlastnické vztahy.
5. Tato smlouva je sepsána v šesti vyhotoveních s platností originálu, z nichž jedno vyhotovení bude použito v řízení o povolení vkladu práva vlastnického do katastru nemovitostí, po jednom vyhotovení obdrží každý z kupujících a dvě vyhotovení si ponechá prodávající.
6. Smluvní strany po přečtení smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že tato byla sepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle a nebyla ujednána za jinak jednostranně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy.
7. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a udělují svolení k jejich užití a uveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek. Smluvní strany se dohodly, že celý text smlouvy bude v souladu se zák. č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), uveřejněn v registru smluv. Smluvní strany se dále dohodly, že elektronický obraz smlouvy a metadata dle uvedeného zákona zašle k uveřejnění v registru smluv město Kuřim, a to nejpozději do 15 dnů od jejího uzavření.

V Kuřimi dne

Prodávající:

Kupující:

.....
Mgr. Ing. Drago Sukalovský
starosta

.....
Alena Pindryčová

.....
Monika Straková

.....
Martin Vojáček