



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 3. zasedání Zastupitelstva města Kuřimi konané dne 28.04.2015**

### **Prodej bytové jednotky č. 1206/4**

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

Materiál předkládá:                Mgr. Ing. Drago Sukalovský - Starosta

Materiál zpracoval:                Alena Janoušková - Referentka odboru majetkoprávního

#### **Důvodová zpráva:**

Zastupitelstvo města Kuřimi na svém zasedání dne 10. 3. 2015 schválilo pod číslem usnesení 1027/2015 záměr na prodej bytové jednotky č. 1206/4, o velikosti 3+1 s příslušenstvím, umístěné ve III. nadzemním podlaží bytového domu č. p. 1206, 1207 v ulici Na Loučkách, postaveného na pozemku parc. č. 4296, vše v obci a k. ú. Kuřim, obsazené nájemcem za cenu 1.400.000 Kč manželům Josefu a Janě Jindrovým, oba trvale bytem [osobní údaj odstraněn] Kuřim. Záměr byl na úřední desce zveřejněn od 12. 3. 2015 do 27. 3. 2015.

Ke zveřejněnému záměru byla předložena jedna nabídka. Dne 27. 3. 2015 podal nabídku koupě předmětné bytové jednotky pan Ing. Zdeněk Kraus, trvale bytem [osobní údaj odstraněn] Kuřim. Za tuto bytovou jednotku, obsazenou nájemcem, nabízí cenu 1.450.000 Kč.

Ing. Zdeněk Kraus je předseda výboru společenství vlastníků domu č. p. 1206, 1207 v ul. Na Loučkách, Kuřim. Ing. Kraus jako předseda výboru provádí vždy ke konci roku odečty stavů měřičů tepla a stavů vodoměrů. Sdělil, že předmětná bytová jednotka nebyla v cca posledních 2 - 3 letech obývána, a to vzhledem k téměř nulové spotřebě vody. OMP má od správce bytu - INVESTSERVIS RK s.r.o. - spotřebu teple a studené vody a tepla za posledních pět let k dispozici.

Rok	Spotřeba vody (m <sup>3</sup> )		Teplota (dílky)
	TUV	SUV	
2010	20	38	2014,8570
2011	36	96	1264,5910
2012	40,5	97	1699,6610
2013	6,6	14,8	1055,0190
2014	0,6	1,2	0,0000



Dle informací od správce bytu byly do dne 31. 5. 2014 na služby evidovány čtyři osoby, poté, od 1. 6. 2014, osoby tři.

Z výše uvedeného vyplývá, že bytová jednotka byla více obývána v letech 2011 a 2012. OMP má také k dispozici vyjádření paní Kateřiny Valáškové ze dne 20. 2. 2013, kterým sdělila, že v době od února 2011 do 31. 1. 2013 bydlela společně s manželem a dvěma dětmi v bytě č. 1206/4 bez podnájemní smlouvy za nájemné ve výši 10.500 Kč/měs.. Dle jejího sdělení bydleli manželé Jindrovi celou dobu v obci Česká, kde mají celoročně obyvatelnou rekreační chatu. Tomuto sdělení také odpovídá vyšší spotřeba vody v letech 2011 a 2012 oproti ostatním rokům. Dle zákona č. 40/1964 Sb. bylo neužívání bytu bez vážných důvodů důvodem výpovědi nájmu bez přivolení soudu obdobně jako podnájem bytu bez písemného souhlasu pronajímatele, které bylo označováno jako hrubé porušení povinností nájemce.

OMP v roce 2013 prověřoval nemovitý majetek manž. Jindrových. Dle výpisu z KN jsou manželé Jindrovi vlastníky rod. rekreační stavby o výměře 32 m<sup>2</sup>. OMP má k dispozici kopii stavebního povolení na stavbu „zahrádkářské chatky“ ze dne 4. 6. 1999 i kopii kolaudačního rozhodnutí ze dne 26. 8. 2002, kterým bylo povoleno užívání zahrádkářské chaty na parc. č. 618/5 v k. ú. Česká.

Dle výše uvedeného manž. Jindrovi bytovou jednotku č. 1206/4 evidentně nepotřebují k zajištění své bytové potřeby a OMP předpokládá, že byt chtějí odkoupit za účelem spekulace.

OMP doporučí RM výpověď nájmu.

Ve věci žádosti Ing. Zdeňka Krause o odprodej předmětné bytové jednotky OMP sděluje, že v minulosti nikdy nebyla prodávána bytová jednotka obsazená nájemcem třetí osobě.

Z důvodů výše uvedených OMP doporučuje bytovou jednotku neprodávat.

#### **Návrh na usnesení:**

**ZM s c h v a l u j e** prodej bytové jednotky č. 1206/4, o velikosti 3+1, umístěné ve III. nadzemním podlaží bytového domu č. p. 1206, 1207 v ul. Na Loučkách, který je součástí pozemku parc. č. 4296, vše v obci a k. ú. Kuřim včetně spoluvlastnického podílu na společných částech budovy a pozemku o velikosti id. 363/10000 (dle Prohlášení vlastníka V<sub>9</sub> 2465/96 ze dne 23. 5. 1996 726/20000) manželům Josefu a Janě Jindrovým, oba trvale bytem [osobní údaj odstraněn] Kuřim za cenu 1.400.000 Kč s tím, že veškeré náklady spojené s převodem bytové jednotky včetně úhrady daně z nabytí nemovitých věcí ponesou kupující.

Termín plnění: 31. 12. 2015 (OMP)

**Smlouva č. 2015/O/..... 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: 19-22824-641/0100  
Var. symbol: 3111020278

**jako prodávající**

**2. Manželé**  
**Josef Jindra**, nar. ....  
**Jana Jindrová**, nar. ....  
oba trvale bytem Kuřim

**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 23. 05. 1996, vloženého do KN pod č. V<sub>9</sub> 2465/96, právní účinky vkladu práva do KN vznikly dnem 31. 05. 1996 vlastníkem **bytu č. 1206/40 v domě s byty a nebytovými prostory, který je součástí pozemku:**

číslo popisné	číslo parcelní	výměra
1205, 1206	4296	330 m <sup>2</sup>
ulice:	Na Loučkách	
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. 3252 pro obec a katastrální území Kuřim.

3. Celková výměra společných prostor činí celkem 981,23 m<sup>2</sup>, z toho plocha 1. nadzemního podlaží činí 299,23 m<sup>2</sup>, ostat. spol. prost. 682,00 m<sup>2</sup>.

**III.**

**Předmět smlouvy**

1. Předmětem této smlouvy je převod vlastnictví bytu č. **1206/4**.

Bytová jednotka č. 1206/4 je byt 3+1, umístěný ve III. nadzemním podlaží, celková plocha s příslušenstvím je 72,63 m<sup>2</sup>.

Jednotka byt č. 4 se skládá z:

pokoj 1	12,06 m <sup>2</sup>
pokoj 2	16,21 m <sup>2</sup>
pokoj 3	20,64 m <sup>2</sup>

kuchyň	11,95 m <sup>2</sup>
předsíň	6,67 m <sup>2</sup>
koupelna	2,40 m <sup>2</sup>
WC	1,20 m <sup>2</sup>
spíž	0,50 m <sup>2</sup>
sklep	1,00 m <sup>2</sup>
balkón – plocha balkónu o celkové výměře 2,00 m <sup>2</sup> se nezapočítává do celkové podlahové plochy b. j.	
<b>celkem</b>	<b>72,63 m<sup>2</sup></b>

Vybavení jednotky č. 4

a) sporák - 10	1 ks
b) kuchyňská linka	1 ks
c) vestavěná skříň	3 ks
d) vana	1 ks
e) umyvadlo	1 ks
f) WC mísa s nádrží	1 ks
g) listovní schránka	1 ks
h) zvonek	1 ks

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 krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu, jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

K vlastnictví jednotky bytu č. 4 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti: **363/10000** (dle Prohlášení vlastníka V<sub>9</sub> 2465/96 ze dne 23. 5. 1996 **726/20000**) 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, 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 odpadních vod z bytů (začíná zaústěním bytových odboček na hlavní svislé potrubí) a dále z prádelny a odpadních potrubí na vodu z atmosférických srážek
- j) rozvody plynu po plynoměr 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 televizní kabelové rozvody 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, kolárna, namáčírna, žehlárna
- q) měřicí a regulační zařízení

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: **363/10000** (dle Prohlášení vlastníka V<sub>9</sub> 2465/96 ze dne 23. 5. 1996 **726/20000**).

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. 4296 o výměře 330 m<sup>2</sup> .....**id. 363/10000** (dle Prohlášení vlastníka V<sub>9</sub> 2465/96 ze dne 23. 5. 1996 **726/20000**)

#### IV.

1. Prodávající prodává kupujícím předmět smlouvy (viz čl. III.) za smluvní cenu **1.400.000,- Kč** (slovy: **jedenmiliončtyřista** korun českých) a ti jej za tuto cenu kupují a přijímají do **společného jmění manželů** (SJM).
2. Celou kupní cenu ve výši 1.400.000,- Kč uhradili kupující před podpisem smlouvy, což zástupce prodávajícího stvrzuje svým podpisem.
3. Úhradu daně z nabytí nemovitých věcí provede ve smyslu příslušného zákona prodávající. Prodávající se zavazuje 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 ...../2015 ze dne 28. 04. 2015 uhradili kupující před podpisem smlouvy na účet prodávajícího veškeré náklady spojené s převodem nemovitosti včetně daně z převodu nemovitostí.

#### 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 Školní 850, 664 34 Kuřim, IČ: 25553518, zastoupené jednatelem Ing. Ivanem Augustinem.
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 zavazují 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 neváznou žádné dluhy, věcná břemena a že mu nejsou známy žádné skryté vady na předmětu převodu.
2. Kupující prohlašují, že prodávající splnil svou povinnost ve smyslu § 7a zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření s energií, a to předáním ověřené kopie průkazu energetické náročnosti budovy.

Prodávající prohlašuje, že ke dni převodu vlastnictví bytu č. 1206/4 nemá vůči Společenství vlastníků jednotek domů Na Loučkách 1206 a 1207, se sídlem Na Loučkách 1206/31, 664 34 Kuřim, IČ 26251388 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 1027/2015 ze dne 10. 03. 2015) vyvěšením na úřední desce v době od 12. 03. 2015 do 27. 03. 2015. Dále prohlašuje, že kupní smlouva na prodej bytové jednotky 1206/4 je uzavřena v souladu s usneseními ZM číslo ...../2015 ze dne 28. 04. 2015.
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 pěti 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.

V Kuřimi dne

Prodávající:

Kupující:

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

.....  
Josef Jindra

.....  
Jana Jindrová