

Z9/19. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 10.9.2024

113. Návrh prodeje id. 2/8 pozemků p. č. 2046 a p. č. 2047, oba v k. ú. Královo Pole za podmínky postoupení pohledávky městskou částí Brno-Královo Pole

Anotace

Je předkládán návrh na prodej id. 2/8 pozemků p. č. 2046, jehož součástí je stavba č. p. 1147, bytový dům, a p. č. 2047, oba v k. ú. Královo Pole společnosti Spolumajitelé Ruská s.r.o., a to za podmínky postoupení pohledávky městskou částí Brno-Královo Pole.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. bere na vědomí** - žádost společnosti Spolumajitelé Ruská s.r.o. o prodej id. 2/8 pozemků p. č. 2046, jehož součástí je stavba č. p. 1147, a p. č. 2047, oba v k. ú. Královo Pole;
- skutečnost, že pozemky p. č. 2046, jehož součástí je stavba č. p. 1147, a p. č. 2047, oba v k. ú. Královo Pole jsou předmětem soudního řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví vedeného u Městského soudu v Brně pod sp. zn. 20 C 196/99.
- 2. bere na vědomí** skutečnost, že:
- spolu s prodejem id. 2/8 pozemků p. č. 2046, jehož součástí je stavba č. p. 1147, a p. č. 2047, oba v k. ú. Královo Pole je rovněž postupována pohledávka městské části Brno-Královo Pole z titulu ušlého nájemného za dlužníkem [REDAKCE]
Pohledávka z titulu ušlého nájemného je nedílnou součástí "širšího" vypořádání podílového spoluvlastnictví v rámci soudního řízení vedeného u Městského soudu v Brně pod sp. zn. 20 C 196/99;
- městská část Brno-Královo Pole vyčíslila pohledávku z ušlého nájemného za období ode dne 1. 1. 2012 do dne 30. 9. 2024 ve výši 1.831.378,- Kč bez příslušenství, která je předmětem postoupení pohledávky;
- společnost Spolumajitelé Ruská s.r.o. nabídla za odkup výše uvedené pohledávky částku ve výši 1.200.000,- Kč.
- 3. schvaluje** prodej id. 2/8 pozemků:
- p. č. 2046, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 327 m², jehož součástí je stavba č. p. 1147, bytový dům,
- p. č. 2047, zahrada, o výměře 127 m²,
oba v k. ú. Královo Pole společnosti Spolumajitelé Ruská s.r.o., IČO: 179 49 840, se sídlem Hlinky 162/92, 603 00 Brno za kupní cenu ve výši 5.225.000,- Kč, za podmínek kupní smlouvy, která tvoří přílohu č. ... tohoto zápisu, a za podmínky postoupení pohledávky městskou částí Brno-Královo Pole.

Stanoviska

Materiál byl projednán **Radou města Brna na schůzi č. R9/089.** konané dne 26. 6. 2024.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Nikol Wagnerová

vedoucí odboru - Majetkový odbor

2.9.2024 v 15:50

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

30.7.2024 v 18:31

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 12
Příloha (zadost.pdf)	13 - 14
Příloha (Smlouva o postoupení pohledavky Spolumajitele Ruska Kralovo Pole.pdf)	15 - 17
Příloha (fotky.pdf)	18 - 20
Příloha (orto mapa.pdf)	21 - 21
Příloha (mapa.pdf)	22 - 22
Příloha (mapa svereni.pdf)	23 - 23
Příloha (UP.pdf)	24 - 24
Příloha (novy UP 2024.pdf)	25 - 25
Příloha k usnesení (KS vykup pozemku s budovou Spolumajitele Ruska Kralovo Pole.pdf)	26 - 29

Důvodová zpráva

Úvod

Je navrhováno schválit návrh prodeje id. 2/8 pozemků p. č. 2046, jehož součástí je stavba č. p. 1147, bytový dům, a p. č. 2047, oba v k. ú. Královo Pole z vlastnictví statutárního města Brna do vlastnictví společnosti Spolumajitelé Ruská s.r.o. za kupní cenu ve výši 5.225.000,- Kč za podmínky postoupení pohledávky městskou částí Brno-Královo Pole ve výši 1.831.378,- Kč spočívající v nároku na vydání bezdůvodného obohacení za ušlé nájemné za id. 2/8 pozemků p. č. 2046, jehož součástí je stavba č. p. 1147, bytový dům, a p. č. 2047, oba v k. ú. Královo Pole.

Pohledávka byla vyčíslena městskou částí Brno-Královo Pole ode dne 1. 1. 2012 do dne 30. 9. 2024 vůči dlužníkovi paní [REDAKCE]. Společnost Spolumajitelé Ruská s.r.o. nabízí za odkoupení pohledávky částku ve výši 1.200.000,- Kč. Pohledávka z titulu ušlého nájemného je nedílnou součástí "širšího" vypořádání podílového spoluvlastnictví v rámci soudního řízení vedeného u Městského soudu v Brně pod sp. zn. 20 C 196/99.

Společnost Spolumajitelé Ruská s.r.o. požádala o prodej spoluvlastnických podílů statutárního města Brna na předmětných nemovitých věcech, jelikož již je vlastníkem id. 3/8 nemovitých věcí.

Vlastnictví

Pozemky:

- p. č. 2046, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 327 m², jehož součástí je stavba č. p. 1147, bytový dům,

- p. č. 2047, zahrada, o výměře 127 m²,

oba v k. ú. Královo Pole jsou v podílovém spoluvlastnictví paní [REDAKCE] (spoluvlastnický podíl o velikosti id. 3/8), společnosti Spolumajitelé Ruská s.r.o. (spoluvlastnický podíl o velikosti id. 3/8) a statutárního města Brna (spoluvlastnický podíl o velikosti id. 2/8). Pozemky jsou zapsány na listu vlastnictví č. 4078 pro k. ú. Královo Pole, obec Brno, okres Brno-město u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

Statutární město Brno se stalo vlastníkem předmětných nemovitých věcí v k. ú. Královo Pole na základě ustanovení § 1 a § 3 zákona č. 172/1991 ČNR ze dne 24. 4. 1991 o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí.

Popis nemovitých věcí

Předmětné nemovité věci se nachází v městské části Královo Pole. Okolní zástavbu tvoří obdobné bytové domy. Poloha je v klidnější jednosměrné ulici, v dostupné vzdálenosti je dostatečná síť obchodů, za rohem je škola, park, hřiště, restaurace, pošta a úřad městské části.

Jedná se o bytový dům na ulici Ruská 3 včetně zahrady. Dům je součástí řadové zástavby, má pravidelný půdorys, je částečně podsklepen a má sedlovou střechu.

Budova má 4 nadzemní podlaží, kdy čtvrté podlaží je tvořeno vestavbou dvou bytových jednotek s galeriemi.

Fasáda budovy odpovídá svému stáří bez prováděné údržby.

V prvním podzemním podlaží se nachází starý opotřeбенý sklep, zřejmě dříve sloužící jako vinotéka.

V prvním nadzemním podlaží jsou situovány tři garáže, chodba a technická místnost.

Ve druhém nadzemním podlaží se nachází dva neobydlené byty, přičemž jeden z bytů nemá koupelnu.

Ve třetím nadzemním podlaží se nachází tři byty, jeden obydlený a dva neobydlené.

V podkroví se nachází dvě vestavby, jedna pravděpodobně obydlená paní [REDAKCE] a jedna neobydlená.

Na zahradě je dřevostavba s terasou, která vykazuje běžné opotřeбенí odpovídající stáří.

Na budově Ruská 3 byly ze strany paní [REDAKCE] provedeny stavební práce, které dosud nebyly zkolaudovány příslušným stavebním úřadem (jedná se především o půdní vestavby).

Dle platného Územního plánu města Brna jsou pozemky p. č. 2046, jehož součástí je stavba č. p. 1147, a p. č. 2047, oba v k. ú. Královo Pole součástí stavební stabilizované plochy bydlení s podrobnějším účelem využití se stanoveným funkčním typem plochy čistého bydlení (BC).

Dle návrhu nového Územního plánu města Brna pro společné jednání (2024) jsou předmětné pozemky součástí plochy stabilizované SU, smíšené obytné všeobecné, kompaktní, 6 – 16 m.

Žádost společnosti Spolumajitelé Ruská s.r.o.

Na Majetkový odbor MMB se obrátila společnost Spolumajitelé Ruská s.r.o. s tím, že má zájem o koupi id. 2/8 pozemků p. č. 2046, jehož součástí je stavba č. p. 1147, a p. č. 2047, oba v k. ú. Královo Pole. Svoji žádost společnost Spolumajitelé Ruská s.r.o. odůvodnila tím, že jsou již vlastníky id. 3/8 výše uvedených nemovitých věcí, mají zájem se stát většinovými spoluvlastníky a začít budovu, která je v havarijním stavu, opravovat.

Historie a soudní spor

V roce 1998 jednalo statutární město Brno s tehdejšími spoluvlastnicemi paní [REDAKCE] a paní [REDAKCE] o možnosti prodeje spoluvlastnických podílů statutárního města Brna na pozemcích p. č. 2046 a p. č. 2047 včetně budovy Ruská 3, oba v k. ú. Královo Pole do jejich vlastnictví. K dohodě však nedošlo. Následně Rada města Brna na R3/006. schůzi konané dne 7. 1. 1999 souhlasila s podáním žaloby na zrušení podílového spoluvlastnictví. Řízení je vedeno u Městského soudu v Brně pod sp. zn. 20 C 196/99.

V letech 2005 a 2009 proběhla na Majetkovém odboru MMB jednání o mimosoudním vyřešení sporu, která ovšem vzhledem k postoji jedné z podílových spoluvlastnic paní [REDAKCE] nebyla úspěšná. Závěr z uskutečněných jednání byl takový, že dohoda mezi podílovými spoluvlastníky není možná a že tedy musí ve věci rozhodnout soud.

Dne 8. 10. 2010 byl vydán Městským soudem v Brně rozsudek č. j. 20 C 196/99-312, kterým bylo podílové spoluvlastnictví zrušeno a nemovité věci byly přikázány do podílového spoluvlastnictví žalovaných, tedy paní [REDAKCE] spoluvlastnický podíl o velikosti id. 4/8 a paní [REDAKCE] spoluvlastnický podíl o velikosti id. 4/8. Současně bylo žalovaným uloženo zaplatit na vypořádání spoluvlastnického podílu statutárnímu městu Brnu částku odpovídající id. 2/8 nemovitých věcí, tj. každá částku ve výši 812.500,- Kč.

Žalované podaly proti výše uvedenému rozsudku odvolání. Krajský soud v Brně usnesením ze dne 28. 2. 2011 č.j. 15 Co 18/2011-378 rozsudek zrušil a věc vrátil Městskému soudu v Brně k dalšímu řízení. Městský soud v Brně nařídil zpracování znaleckého posudku. Znalecký posudek č. 2304-349-2016 včetně dodatku č. 1 byl zpracován dne 14. 11. 2016 společností STATIKUM s.r.o. Obvyklá cena nemovitých věcí byla k datu ocenění odhadnuta na částku ve výši 12.800.000,- Kč, přičemž byl zohledněn technický stav nemovitých věcí a jejich užívání.

Dne 4. 5. 2018 vydal Městský soud v Brně rozsudek č. j. 20 C 196/99-1633, na základě kterého bylo podílové spoluvlastnictví zrušeno, byl nařízen prodej nemovitých věcí v dražbě s rozdělením výtěžku ve výši 1/8 pro statutární město Brno, 5/8 pro paní [REDAKCE] a 2/8 pro paní [REDAKCE]. Proti rozsudku podaly odvolání všechny strany soudního sporu.

O podaných odvoláních rozhodl Krajský soud v Brně dne 21. 1. 2022, č. j. 15 Co 150/2021-2029 tak, že rozsudek soudu I. stupně byl zrušen a věc byla vrácena soudu k dalšímu řízení.

Pokud jde o náhradu nákladů řízení, dosud nebyla žádná ze stran sporu přiznána.

Nicméně v průběhu soudního řízení bylo zpracováno několik znaleckých posudků a jejich dodatků. Za zpracování posledního dodatku č. 3 ke znaleckému posudku č. 2304-349-2016 byla zhotoviteli společnosti STATIKUM s.r.o. přiznána odměna ve výši 56.144,- Kč. V této souvislosti lze očekávat, že soud v budoucnu rozhodne, že náhradu nákladů za znalecké posudky budou účastníci řízení hradit dle jejich úspěšnosti v soudním řízení.

Převod spoluvlastnických podílů paní [REDACTED]

Dne 20. 4. 2023 uzavřela jedna z podílových spoluvlastnic paní [REDACTED] kupní smlouvu se společností Spolumajitelé Ruská s.r.o., jejímž předmětem byl prodej id. 3/8 pozemků p. č. 2046, jehož součástí je stavba č. p. 1147, a p. č. 2047, oba v k. ú. Královo Pole za kupní cenu ve výši 7.500.000,- Kč.

Aktuální stav soudního sporu

Dne 12. 4. 2023 se uskutečnilo soudem nařízené místní šetření na adrese Ruská 3 za účelem aktualizace znaleckého posudku. Dne 23. 6. 2023 zpracovala společnost STATIKUM s.r.o. dodatek č. 3 ke znaleckému posudku č. 2304-349-2016, kde byla stanovena cena obvyklá ve výši 20.900.000,- Kč.

Dne 22. 6. 2023 vydal Městský soud v Brně usnesení č. j. 20 C 196/99-2348, na základě kterého byla do soudního řízení připuštěna namísto žalované paní [REDACTED] společnost Spolumajitelé Ruská s.r.o.

Na dne 23. 5. 2024 bylo nařízeno místní šetření na adrese Ruská 3, kterého se zúčastnili zástupce statutárního města Brna, společnosti Spolumajitelé Ruská s.r.o. a znalecké kanceláře STATIKUM s.r.o. Paní [REDACTED] se místního šetření nezúčastnila a ani neumožnila vstup do prostor, od kterých má klíče jen ona.

Soudní řízení dosud nebylo pravomocně skončeno.

Náhled dalšího možného vývoje soudního sporu

Soudní řízení je již vedeno 25 let. Rozsudky soudu prvního stupně (Městského soudu v Brně) byly odvolacím soudem (Krajským soudem v Brně) vráceny zpět k dalšímu řízení, jelikož obsahovaly řadu chybných závěrů.

S ohledem na žalobní návrh lze očekávat, že v konečném důsledku soud podílové spoluvlastnictví zruší. Statutární město Brno usiluje o způsob zrušení podílového spoluvlastnictví s nařízením prodeje nemovitých věcech v dražbě, kdy bude kupní cena rozdělena mezi jednotlivé spoluvlastníky s přihlédnutím k jejich spoluvlastnickým podílům a jejich dosavadnímu užívání, případně zhodnocení předmětných nemovitých věcí. V tomto případě je nutné mít na paměti, že kupní cena v rámci dražby by mohla být nižší než cena obvyklá. Navíc je třeba počítat ještě s náklady samotné dražby.

Pokud jde o jiný způsob vypořádání, vzhledem k napjatým vztahům mezi jednotlivými spoluvlastníky, především s paní [REDACTED] není prakticky možné rozdělit dům na jednotky, které by pak byly následně přikázány jednotlivým spoluvlastníkům. Toto řešení se jeví prakticky nemožným i vzhledem ke špatnému technickému stavu bytového domu a jeho celkovému uspořádání.

Paní [REDACTED] v rámci soudního řízení usiluje o to, aby jí byly předmětné nemovité věci přikázány do vlastnictví, přičemž argumentuje tím, že vzhledem ke skutečnosti, že se o dům řadu let „sama stará“, neměla by ostatním spoluvlastníkům hradit ničeho. Paní [REDACTED] byla soudem opětovně vyzvána, aby doložila svoji solventnost s ohledem na možnou úhradu cen za spoluvlastnické podíly dalším dvěma spoluvlastníkům, nikdy ovšem ničeho nedoložila.

Pokud by společnost Spolumajitelé Ruská s.r.o. nezískala spoluvlastnické podíly na předmětných nemovitých věcech od statutárního města Brna, lze očekávat, že rovněž bude usilovat o to, aby jí byly nemovité věci za náhradu přikázány do vlastnictví, jelikož má zájem dům opravit a rozdělit na jednotky, které by dále pronajímala.

Po celou dobu trvání soudního sporu jej paní [REDACTED] úmyslně protahuje, aby se vyhnula pravomocnému rozhodnutí. Nařízená jednání se snaží odročovat, proti jakýmkoliv soudním rozhodnutím stále podává opravné prostředky. Vzhledem k jejímu poměrně vysokému věku není vyloučeno, že po skončení dědického řízení následně vstoupí do soudního řízení její dědic či dědicové.

Pokud jde o tzv. „širší“ vypořádání podílového spoluvlastnictví, kromě zrušení spoluvlastnictví, je rovněž nedílnou součástí soudního sporu i finanční plnění vyplývající z toho, že paní [REDAKCE] „nadužívá“ svoje spoluvlastnické podíly, když bytový dům sama užívá a do většiny bytových jednotek ostatní spoluvlastníky již řadu let, konkrétně od roku 2012, nepustí ani neumožní jakékoliv opravy v domě.

Statutární město Brno, konkrétně městská část Brno-Královo Pole, vyčíslilo pohledávku z ušlého nájemného (viz. níže). V rámci soudního řízení lze očekávat, že tato částka bude statutárnímu městu Brnu, ať již v plné výši či částečně, přiznána, a to případně včetně příslušenství (zákonných úroků z prodlení). Je ovšem nutné říci, že v případě posledního rozhodnutí Městského soudu v Brně byla pohledávka přiznána bez příslušenství, aniž by tuto skutečnost soud jakkoliv odůvodnil.

Co se týká vymahatelnosti pohledávky, lze předpokládat, že finanční situace rodiny paní [REDAKCE] není nijak dobrá, jelikož do bytového domu Ruská 3 nebylo řadu let investováno a zároveň ze strany paní [REDAKCE] nebyla soudu nikdy doložena její solventnost, i když k tomu byla opakovaně vyzvána. K dnešnímu dni není na příslušném listu vlastnictví vedena žádná exekuce zatěžující spoluvlastnické podíly paní [REDAKCE]. V případě pravomocného exekučního titulu je možné exektovat spoluvlastnické podíly na předmětných nemovitých věcech v k. ú. Královo Pole. Otázkou samozřejmě zůstává, jaká je skutečná finanční situace paní [REDAKCE] případně jejich dědiců a následná vymahatelnost pohledávky ve vztahu k nim.

Pohledávka z titulu ušlého nájemného

Městská část Brno-Královo Pole, která má bytový dům Ruská 3 svěřen, vyčíslila ušlé nájemné za období, kdy nebylo možné byty v domě pronajímat. Tato částka je uplatňována v rámci soudního řízení po spoluvlastnici paní [REDAKCE].

Byty nebyly ze strany městské části Brno-Královo Pole pronajímány ode dne 1. 1. 2012, jelikož byly ve špatném technickém stavu a paní [REDAKCE] nebyla ochotná přistoupit na žádnou dohodu týkající se oprav bytů a následně ani neumožnila zástupcům městské části vstup do bytů, které dříve byly ze strany městské části pronajímány.

S ohledem na výše uvedené vyčíslila městská část Brno-Královo Pole ušlé nájemné za období ode dne 1. 1. 2012 do dne 30. 9. 2024, a to v celkové částce ve výši 1.831.378,- Kč.

NP	typ plochy	velikost	z toho 2/8	
1.	garáže	84,59	21,1475 m ²	
2.	byty	140,24		
3.	byty	140,24		
4.	byty	140,24		
	byty celkem	420,72	105,18 m ²	
	zahrada	127	31,75 m ²	

byty	období od	sazba Kč	Kč/měs.	poč. měs.	celkem
sazba 1	1.1.2012	79,3	8 341,00	24	200 184,00 Kč
sazba 2	1.1.2014	82,324	8 659,00	36	311 724,00 Kč
sazba 3	1.1.2017	93,42	9 826,00	42	412 692,00 Kč
sazba 4	1.6.2020	110	11 570,00	22	254 540,00 Kč
sazba 5	1.5.2022	114,1	12 001,00	12	144 012,00 Kč
sazba 6	1.5.2023	150	15 777,00	10	157 770,00 Kč

sazba 7	1.3.2024	166,05	17 465,00	7	122 255,00 Kč
				153	1 603 177,00 Kč

měsíční sazba dle velikosti garáže 20 - 22 m ²					
garáže	1.1.2012	825	825	48	39 600,00 Kč
	1.1.2016	1700	1700	98	166 600,00 Kč
garáže	období od	sazba Kč	Kč/měs.	poč. měs.	
	1.3.2024	130	2749	7	19 243,00 Kč
				153	225 443,00 Kč

	sazba Kč/m ² /rok		Kč/rok	poč. let	
zahrada	1.1.2012	2	63,5	10	635,00 Kč
	1.1.2021	15	566	3,75	2 123,00 Kč
					2 758,00 Kč

Celkem za byty, garáže a zahradu		1 831 378,00 Kč
----------------------------------	--	------------------------

Postoupení pohledávky

Společnost Ruská s.r.o. nabídla za odkup pohledávky městské části Brno-Královo Pole částku ve výši 1.200.000,- Kč. Pohledávka představovala ušlé nájemné za období ode dne 1. 1. 2012 do dne 30. 6. 2024, kdy městská část Brno-Královo Pole nemohla pronajímat byty na adrese Ruská 3 z důvodu jejich špatného technického stavu a postoje spoluvlastnice paní [REDAKCE]. Pohledávka ke dni 30. 6. 2024 činila částku ve výši 1.770.594,- Kč a je uplatňována vůči spoluvlastnici paní [REDAKCE].

Společnost Spolumajitelé Ruská s.r.o. odůvodňuje odkup za částku ve výši 1.200.000,- Kč následovně:

- paní [REDAKCE] se dlouhodobě vyhýbá soudnímu řízení a záměrně jej protahuje. Soudní spor již trvá víc jak 20 let;
- lze předpokládat, že změnu v osobě věřitele pojme paní [REDAKCE] jako možnost pro další obstrukční jednání;
- s ohledem na věk paní [REDAKCE] je zde nemalé riziko možnosti změny na straně dlužníka, s čímž budou spojeny průtahy v soudním jednání;
- lze čekat, že finanční situace rodiny paní [REDAKCE] není zřejmě dobrá, takže případné vítězství v soudním sporu vygeneruje exekuční titul ke spoluvlastnickému podílu na již dnes zdevastovaných nemovitých věcech;
- navrhovaná částka se přibližuje svojí výší nájmu za bytové jednotky, nepočítá s nájmem za zahradu a garáž, které paní [REDAKCE] zřejmě neužívá.

Následně byla pohledávka městskou částí Brno-Královo Pole vyčíslena ke dni 30. 9. 2024, a to vzhledem k času projednání v orgánech města Brna. Pohledávka činí částku ve výši 1.831.378,- Kč. Společnost Spolumajitelé Ruská s.r.o. se vyjádřila, že s ohledem na obtížnou komunikaci s paní [REDAKCE] trvají na částce ve výši 1.200.000,- Kč za odkup pohledávky.

Společnost Spolumajitelé Ruská s.r.o. je připravena investovat finanční prostředky do kompletní rekonstrukce domu.

Pokud jde o příslušenství pohledávky ve výši 1.831.378, konkrétně zákonné úroky z prodlení, ty činí ode dne 1. 1. 2012 do dne 30. 9. 2024, částku ve výši cca 1.000.000,- Kč.

Smlouva o postoupení pohledávky bude uzavírána mezi městskou částí Brno-Královo Pole, jako postupitelem, a společností Spolumajitelé Ruská s.r.o., jako postupníkem. Uzavření této smlouvy bude podmínkou nabytí účinnosti smlouvy kupní, jejímž předmětem bude prodej id. 2/8 pozemků p. č. 2046, jehož součástí je stavba č. p. 1147, bytový dům, a p. č. 2047, oba v k. ú. Královo Pole.

Ocenění nemovitých věcí

Cena obvyklá byla stanovena na základě dodatku č. 3 ke znaleckému posudku č. 2304-349-2016 ze dne 23. 6. 2023 zpracovaného společností STATIKUM s.r.o.

Cena obvyklá byla stanovena s ohledem na technický stav nemovitých věcí ve výši 20.900.000,- Kč. Cena obvyklá za id. 2/8 pozemků p. č. 2046, jehož součástí je stavba č. p. 1147, a p. č. 2047, oba v k. ú. Královo Pole činí částku ve výši **5.225.000,- Kč**.

Správa

Spoluvlastnické podíly na pozemcích p. č. 2046 a p. č. 2047 včetně bytového domu, oba v k. ú. Královo Pole jsou svěřeny do kategorie II. (obytné domy a pozemky, které s nimi tvoří jeden funkční celek).

Pokud jde o faktickou správu nemovitých věcí na ulici Ruská 3, ta byla vykonávána na základě smlouvy o správě domu jednou z podílových spoluvlastnic, a to paní [redacted]. Smlouva však byla druhou podílovou spoluvlastnicí paní [redacted] v roce 1998 vypovězena. Následně smlouvu v roce 1999 vypověděl i třetí podílový spoluvlastník, a to statutární město Brno. Poté probíhala jednání paní [redacted] s městskou částí Brno-Královo Pole o zajištění správy třetí osobou, a to společností Ager, spol. s r. o. K podpisu smlouvy o zajištění správy však nedošlo pro zásadní nesouhlas a odmítnutí paní [redacted] předat účetní doklady, projektovou dokumentaci, evidenční listy a veškeré další doklady potřebné k výkonu správy. Až do současné doby provádí rámcově správu domu paní [redacted] ač k tomu nedostala od ostatních podílových spoluvlastníků žádné pověření.

Komise majetková a Rada města Brna

Materiál byl projednán **Komisí majetkovou RMB R9/KM/30**, konanou dne 13. 6. 2024, bod č. 39.

Komise majetková RMB hlasovala o předloženém návrhu usnesení ve Variantě A:

Rada města Brna

1. bere na vědomí

- žádost společnosti Spolumajitelé Ruská s.r.o. o prodej id. 2/8 pozemků p. č. 2046, jehož součástí je stavba č. p. 1147, a p. č. 2047, oba v k. ú. Královo Pole;
- skutečnost, že pozemky p. č. 2046, jehož součástí je stavba č. p. 1147, a p. č. 2047, oba v k. ú. Královo Pole jsou předmětem soudního řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví vedeného u Městského soudu v Brně pod sp. zn. 20 C 196/99.

2. bere na vědomí skutečnost, že:

- spolu s prodejem id. 2/8 pozemků p. č. 2046, jehož součástí je stavba č. p. 1147, a p. č. 2047, oba v k. ú. Královo Pole je rovněž postupována pohledávka městské části Brno-Královo Pole z titulu ušlého nájemného za dlužníkem [redacted]. Pohledávka z titulu ušlého nájemného je nedílnou součástí "širšího" vypořádání podílového spoluvlastnictví v rámci soudního řízení vedeného u Městského soudu v Brně pod sp. zn. 20 C 196/99;
- městská část Brno-Královo Pole vyčíslila pohledávku z ušlého nájemného za období ode dne 1. 1. 2012 do dne 30. 9. 2024 ve výši 1.831.378,- Kč bez příslušenství, která je předmětem postoupení pohledávky;
- společnost Spolumajitelé Ruská s.r.o. nabídla za odkup výše uvedené pohledávky částku ve výši 1.200.000,- Kč.

Varianta A

3. souhlasí se záměrem

prodeje id. 2/8 pozemků:

- p. č. 2046, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 327 m², jehož součástí je stavba č. p. 1147, bytový dům,

- p. č. 2047, zahrada, o výměře 127 m²,
oba v k. ú. Královo Pole.

4. doporučuje Zastupitelstvu města Brna schválit

prodej id. 2/8 pozemků:

- p. č. 2046, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 327 m², jehož součástí je stavba č. p. 1147, bytový dům,

- p. č. 2047, zahrada, o výměře 127 m²,

oba v k. ú. Královo Pole společnosti Spolumajitelé Ruská s.r.o., IČO: 179 49 840, se sídlem Hlinky 162/92, 603 00 Brno za kupní cenu ve výši 5.225.000,- Kč, za podmínek kupní smlouvy a za podmínky postoupení pohledávky městskou částí Brno-Královo Pole.

Hlasování Varianta A: 11 - pro, 0 - proti, 0 - se zdržel

Usnesení bylo přijato.

Mgr. Josef Haluza	Ludmila Oulehlová	Ing. Jan Jedelský	Ing. Antonín Trčálek	Ing. Petr Havelka	Tomáš Hejl	Mgr. Ondřej Hyšek Ph.D.	Mgr. Jitka Ivičková	JUDr. Michal Marek	Ing. Roman Vášina	Ing. David Trllo	Mgr. Bc. Marek Viskot	Mgr. Marek Slapal
pro	pro	pro	omluven	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	omluven	pro

Materiál byl projednán a doporučen **Radou města Brna na schůzi č. R9/089.** konané dne 26. 6. 2024, bod č. 85.

Bylo hlasováno bez rozpravy o variantě A).

Rada města Brna

1. bere na vědomí

- žádost společnosti Spolumajitelé Ruská s.r.o. o prodej id. 2/8 pozemků p. č. 2046, jehož součástí je stavba č. p. 1147, a p. č. 2047, oba v k. ú. Královo Pole;

- skutečnost, že pozemky p. č. 2046, jehož součástí je stavba č. p. 1147, a p. č. 2047, oba v k. ú. Královo Pole jsou předmětem soudního řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví vedeného u Městského soudu v Brně pod sp. zn. 20 C 196/99.

2. bere na vědomí

skutečnost, že:

- spolu s prodejem id. 2/8 pozemků p. č. 2046, jehož součástí je stavba č. p. 1147, a p. č. 2047, oba v k. ú. Královo Pole je rovněž postupována pohledávka městské části Brno-Královo Pole z titulu ušlého nájemného za dlužníkem [REDAKCE]. Pohledávka z titulu ušlého nájemného je nedílnou součástí "širšího" vypořádání podílového spoluvlastnictví v rámci soudního řízení vedeného u Městského soudu v Brně pod sp. zn. 20 C 196/99;

- městská část Brno-Královo Pole vyčíslila pohledávku z ušlého nájemného za období ode dne 1. 1. 2012 do dne 30. 9. 2024 ve výši 1.831.378,- Kč bez příslušenství, která je předmětem postoupení pohledávky;

- společnost Spolumajitelé Ruská s.r.o. nabídla za odkup výše uvedené pohledávky částku ve výši 1.200.000,- Kč.

3. souhlasí

se záměrem prodeje id. 2/8 pozemků:

- p. č. 2046, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 327 m², jehož součástí je stavba č. p. 1147, bytový dům,

- p. č. 2047, zahrada, o výměře 127 m²,

oba v k. ú. Královo Pole.

4. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna schválit prodej id. 2/8 pozemků:

- p. č. 2046, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 327 m², jehož součástí je stavba č. p. 1147, bytový dům,

- p. č. 2047, zahrada, o výměře 127 m²,

oba v k. ú. Královo Pole společnosti Spolumajitelé Ruská s.r.o., IČO: 179 49 840, se sídlem Hlinky 162/92, 603 00 Brno za kupní cenu ve výši 5.225.000,- Kč, za podmínek kupní smlouvy a za podmínky postoupení pohledávky městskou částí Brno-Královo Pole.

Schváleno jednomyslně 10 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Černý	RNDr. Chvátal Ph.D.	JUDr. Kerndl	Ing. Podivínská	Bc. Aberl	Ing. arch. Bořecký	Bořecký	Ing. Kratochvíl	JUDr. Matonohová	JUDr. Oliva
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	-----	pro	pro

Záměr prodeje id. 2/8 pozemků p. č. 2046 a p. č. 2047, oba v k. ú. Královo Pole byl zveřejněn v souladu s ustanovením § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, v období ode dne 1. 7. 2024 do dne 17. 7. 2024.

Závěr

Vzhledem ke skutečnosti, že společnost Spolumajitelé Ruská s.r.o. je již podílovým spoluvlastníkem id. 3/8 nemovitých věcí je navrhováno schválit návrh prodeje id. 2/8 pozemků:

- p. č. 2046, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 327 m², jehož součástí je stavba č. p. 1147, bytový dům,

- p. č. 2047, zahrada, o výměře 127 m²,

oba v k. ú. Královo Pole společnosti Spolumajitelé Ruská s.r.o., IČO: 179 49 840, se sídlem Hlinky 162/92, 603 00 Brno za kupní cenu ve výši 5.225.000,- Kč stanovenou dodatkem ke znaleckému posudku vyhotoveného společností STATIKUM s.r.o.

Podmínkou prodeje spoluvlastnických podílů na předmětných nemovitých věcech v k. ú. Královo Pole bude postoupení pohledávky městskou částí Brno-Královo Pole z titulu ušlého nájemného. Pohledávka byla vyčíslena za období ode dne 1. 1. 2012 do dne 30. 9. 2024 v celkové částce ve výši 1.831.378,- Kč bez příslušenství. Příslušenství pohledávky, tj. zákonné úroky z prodlení, činí cca 1.000.000,- Kč. Pohledávka z titulu ušlého nájemného je nedílnou součástí "širšího" vypořádání podílového spoluvlastnictví v rámci soudního řízení vedeného u Městského soudu v Brně pod sp. zn. 20 C 196/99.

Společnost Spolumajitelé Ruská s.r.o. nabídla za odkoupení pohledávky částku ve výši 1.200.000,- Kč. Výši pohledávky odůvodnila průtahy soudního řízení ze strany paní [REDAKCE] její poměrně vysoký věk a možný vstup dědiců do soudního řízení a dále zřejmě ne příliš dobrou finanční situací, která by mohla mít vliv na případné exekuční řízení. Dle jejich názoru se navrhovaná částka přibližuje svojí výši nájmu za bytové jednotky, nepočítá s nájmem za zahradu a garáž, které paní [REDAKCE] zřejmě neuzívá.

Úplata za pohledávku bude na základě smlouvy o postoupení pohledávky uhrazena přímo na bankovní účet městské části Brno-Královo Pole.

Je nutné mít na paměti skutečnost, že technický stav bytového domu je špatný, rozvody inženýrských sítí jsou prakticky nefunkční, dům je z větší části neobydlený, nevytápěný a chátrá.

Řadu let do něj nebylo investováno, navíc některé stavební práce byly v 90. letech minulého století provedeny bez kolaudačního souhlasu.

Pokud by měl dům sloužit k účelu, ke kterému je určen, tedy k bydlení, bylo by třeba do něj investovat nemalé finanční prostředky. Kromě špatného technického stavu jsou bytové jednotky zcela nevhodně dispozičně řešeny a nevyhovují současným standardům bydlení (některé bytové jednotky nemají vlastní koupelnu a záchod).

Stanoviska dotčených orgánů

OÚPR MMB:

Pozemky p. č. 2046, jehož součástí je stavba č. p. 1147 (Ruská 3), a p. č. 2047, oba v k. ú. Královo Pole jsou z hlediska Územního plánu města Brna součástí stavební stabilizované plochy bydlení s podrobnějším účelem využití se stanoveným funkčním typem plochy čistého bydlení (BC).

Předmětné pozemky nejsou dotčeny veřejně prospěšnou stavbou ani veřejně prospěšným opatřením vymezeným v Územním plánu města Brna.

Dle upraveného návrhu nového Územního plánu města Brna z roku 2022 jsou předmětné pozemky součástí stabilizované plochy, plochy bydlení – B/k3 (kompaktní, výšková úroveň 6 – 16 m).

Dle návrhu nového Územního plánu města Brna pro společné jednání (2024) jsou předmětné pozemky součástí plochy stabilizované SU, smíšené obytné všeobecné, kompaktní, 6 – 16 m.

městská část Brno-Královo Pole:

Zastupitelstvo městské části Brno-Královo Pole na 6. zasedání konaném dne 20. 6. 2023 **souhlasilo** s prodejem spoluvlastnického podílu o velikosti id. 2/8 na pozemku p. č. 2046, jehož součástí je stavba – bytovým dům č. p. 1147 a pozemku p. č. 2047 – zahrada, oba v k. ú. Královo Pole, obec Brno společnosti Spolumajitelé Ruská s.r.o., IČO: 179 49 840, se sídlem Praha 1, Josefov, Pařížská 68/9, zapsané ve VR MS Praha, odd. C, č. vl. 378974 z vlastnictví SMB za podmínky komplexního vypořádání včetně vyřešení pohledávky z titulu bezdůvodného obohacení za paní [REDAKCE]

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.:

S prodejem pozemků p. č. 2046 a p. č. 2047, oba v k. ú. Královo Pole **souhlasí bez připomínek**, neboť nedojde k dotčení zařízení v provozování společnosti.

Společnost upozorňuje, že pozemek p. č. 2046 v k. ú. Královo Pole je dotčen uložením vodovodní přípojky inventurní číslo M-06026/177, jejíž bývalá veřejná část je v majetku statutárního města Brna a v nájmu společnosti.

Dále se na pozemku nachází ochranná území inženýrských sítí, které společnost neprovozuje.

Technické sítě Brno, akciová společnost:

S majetkovou dispozicí prodej spoluvlastnických podílů na pozemcích p. č. 2046 a p. č. 2047, oba v k. ú. Královo Pole **souhlasí bez připomínek** – pozemky nejsou dotčeny zařízením veřejného osvětlení.

Teplárny Brno, a.s.:

Pozemky p. č. 2046 a p. č. 2047, oba v k. ú. Královo Pole nejsou dotčeny zařízením ve vlastnictví ani ve správě společnosti a nezasahuje do nich ani ochranné pásmo zařízení.

[REDACTED]

Od: [REDACTED]
Odesláno: 16. května 2024 16:01
Komu: [REDACTED]
Kopie: [REDACTED]
Předmět: Re: Vyčíslení Ruská 3 k 30. 6. 2024

Vážený pane radní, vážení kolegové,

rád bych tímto navázal na naše společné jednání, které se uskutečnilo dne 23.4. Ještě jednou děkujeme za váš čas, který celé záležitosti věnujete.

Náš zájem o odkup předmětného podílu stále trvá a chceme diskutovanou transakci dotáhnout do konce. Jak již bylo řečeno, s nabízenou cenou za podíl na nemovitosti bez výhrad souhlasíme. Po pečlivé právní analýze si však dovolíme navrhnout úpravu výše celkové úplaty za postoupení pohledávky a prosíme o její zvážení z vaší strany.

Námi navrhovaná nabídka za odkup pohledávky je 1.200.000 Kč. K této částce nás vedou následující okolnosti:

- Osoba dlužníka, který se dlouhodobě vyhýbá řízení a zbytečně ho protahuje (ostatně jak městská část tak samotné město vede spor přes 20 let, aniž by mělo k dispozici být jen prvoinstanční rozhodnutí).
- Dále lze předpokládat (zejména s ohledem na diskusi s právním zástupcem dlužníka), že změnu věřitele pojme jako možnost pro další obstrukční jednání.
- Existuje nemalé riziko možnosti změny na straně dlužníka (s ohledem na věk dlužníka) a s tím související další průtahy soudního jednání.
- Celková finanční situace rodiny dlužníka není zřejmě dobrá a tak i případné vítězství ve sporu vygeneruje exekuční titul k podílu na již dnes zdevastované nemovitosti
- Námi navrhovaná částka se v zásadě přibližuje nájmu za bytové prostory a nepočítá tak s nájmem za zahradu a garáž, kterou dlužník fakticky ani neužíval (máme za to, že v této části to může být další argumentační bod pro protistranu, který může fakticky zdržet jednání).

Naše společnost má zájem na rozumně efektivním a současně konsensuálním řešení situace v ulici Ruská, kdy předmětný dům aktuálně představuje skutečnou ostudu pro jeho neutěšený až havarijný stav.

Rádi bychom přispěli k rychlému a oboustranně vyhovujícímu vyřízení celé věci ideálně již v rámci červnového zasedání zastupitelstva města.

S pozdravem

za Spolumajitele Ruská s.r.o.

[REDACTED]

[REDACTED]

Od: [REDACTED]
Odesláno: 28. května 2024 16:54
Komu: [REDACTED]
Kopie: [REDACTED]
Předmět: Re: Vyčíslení Ruská 3 k 30. 6. 2024

Dobrý den, paní Wagnerová,

děkuji Vám za informaci a zaslání nového vyčíslení pohledávky k 30.9.2024.

Vzhledem k tomu, že se chování dlužníka od poslední naší komunikace vůbec nezměnilo, naopak se potvrdilo, že se s dlužníkem nepůjde rozumně domluvit, tak jsme nuceni na naší nabídku setrvat, tzn. námi nabízená cena je 1.200.000 Kč.

Děkuji za pochopení

S pozdravem

za Spolumajitele Ruská s.r.o.

Statutární město Brno
městská část Brno-Královo Pole
IČO: 449 92 785
se sídlem Palackého třída 1365/59, 612 93 Brno
zastoupená starostkou Ing. Andreou Pazderovou
bankovní spojení: č. ú. 105933093/0300
v. s. 1147000003

(dále jen „postupitel“)

a

Spolumajitelé Ruská s.r.o.
IČO: 179 49 840
se sídlem Hlinky 162/92, 603 00 Brno
zastoupená
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 378974

(dále jen „postupník“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

SMLOUVU O POSTOUPENÍ POHLEDÁVKY

I.

1. Postupitel je věřitelem dlužníka [REDACTED] (dále jen „dlužník“).
2. Postupitel má za dlužníkem pohledávku ve výši 1.831.378,- Kč představující ušlé nájemné za id. 2/8 pozemků:
 - p. č. 2046, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 327 m², jehož součástí je stavba č. p. 1147, bytový dům,
 - p. č. 2047, zahrada, o výměře 127 m²,oba v k. ú. Královo Pole za období ode dne 1. 1. 2012 do dne 30. 9. 2024, když dlužník v tomto období zamezil postupiteli přístup a užívání výše uvedených nemovitých věcí (dále jen „pohledávka“).
Pohledávka je předmětem soudního sporu vedeného Městským soudem v Brně pod sp. zn. 20 C 196/99 o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví v rámci tzv. „širšího“ vypořádání podílového spoluvlastnictví.

II.

1. Postupitel pohledávku postupuje postupníkovi včetně jejího příslušenství a všech práv s ní spojených. Postupník za podmínek uvedených v této smlouvě pohledávku od postupitele přijímá včetně příslušenství a se všemi právy s ní spojenými.
2. Postupník prohlašuje, že pohledávku přijímá i v případě, že by se ukázalo její promlčení, popřípadě to, že je nedobytná.

III.

1. Postoupení pohledávky se sjednává jako úplatné. Úplata za postoupení pohledávky činí částku ve výši 1.200.000,- Kč (slovy: jeden milion dvě stě tisíc korun českých) a je splatná před podpisem této smlouvy na bankovní účet městské části Brno-Královo Pole, který je uvedený v záhlaví této smlouvy.

IV.

1. Postupník se stává vůči dlužníkovi věřitelem z postoupené pohledávky namísto postupitele (tj. pohledávka přejde do vlastnictví postupníka), a to dnem nabytí účinnosti této smlouvy.
2. Postupitel se zavazuje dlužníkovi oznámit postoupení pohledávky bez zbytečného odkladu po podpisu této smlouvy, a to tak, že mu odešle písemné oznámení formou doporučené zásilky na poslední známou adresu dlužníka.
3. Postupník zaplatil postupiteli úplatu sjednanou za postoupenou pohledávku v čl. III. odst. 1. této smlouvy.
4. Postupitel neručí za dobytost postupované pohledávky.
5. Postupitel neručí za existenci postupované pohledávky.
6. Postupitel je oprávněn odstoupit od této smlouvy bez udání důvodu.

V.

1. Postupník je seznámen s tím, že postupitel je při nakládání s veřejnými prostředky povinen dodržovat ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění.
2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami.
3. Spolu s touto smlouvou bude rovněž uzavřena kupní smlouva mezi statutárním městem Brnem, IČO: 449 92 785 se sídlem Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno, jejímž předmětem je prodej id. 2/8 pozemků p. č. 2046, jehož součástí je stavba č. p. 1147, bytový dům, a p. č. 2047, oba v k. ú. Královo Pole z vlastnictví statutárního města Brna do vlastnictví postupníka.
4. Tato smlouva nabývá účinnosti spolu se smlouvou blíže specifikovanou v odst. 3. tohoto článku smlouvy.
5. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv postupem podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění.
6. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva bude uveřejněna v registru smluv.
7. Vůči dlužníkovi nastává účinnost této smlouvy doručením oznámení o postoupení pohledávky.

VI.

1. Stanou-li se jednotlivá ustanovení této smlouvy neúčinnými, neplatnými nebo neproveditelnými nebo obsahuje-li smlouva mezery, není tímto dotčena účinnost, platnost anebo proveditelnost ostatních ustanovení. Namísto neúčinného, neplatného nebo neproveditelného ustanovení musí být sjednáno takové ustanovení, které co možná nejvíce odpovídá smyslu a účelu původního ustanovení a úmyslu smluvních stran vyjádřenému ve smlouvě. Totéž platí i v případě mezer smlouvy; v takovém případě musí být sjednáno takové ustanovení, které bude nejvíce odpovídat

tomu, co by bývalo bylo sjednáno, kdyby smluvní strany vzaly tyto okolnosti v úvahu již při uzavírání smlouvy.

2. Smluvní strany podpisem této smlouvy prohlašují, že mezi nimi nebyla ujednána žádná další vedlejší ujednání, než jsou uvedena v textu této smlouvy. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které smluvní strany měly a chtěly v této smlouvě ujednat a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy. Žádný projev smluvních stran učiněný při jednání o této smlouvě ani projev učiněný po uzavření této smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze smluvních stran.
3. Právní vztahy ve smlouvě výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech. Postupitel obdrží dvě vyhotovení a postupník obdrží jedno vyhotovení.
5. Jakékoliv změny této smlouvy jsou možné výhradně na podkladě písemných, očíslovaných dodatků, sjednaných smluvními stranami v listinné formě.
6. Smluvní strany prohlašují, že se řádně seznámily s obsahem této smlouvy, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé, omylu prosté a svobodné vůle, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz souhlasu s obsahem této smlouvy připojují své podpisy.

DOLOŽKA

dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění

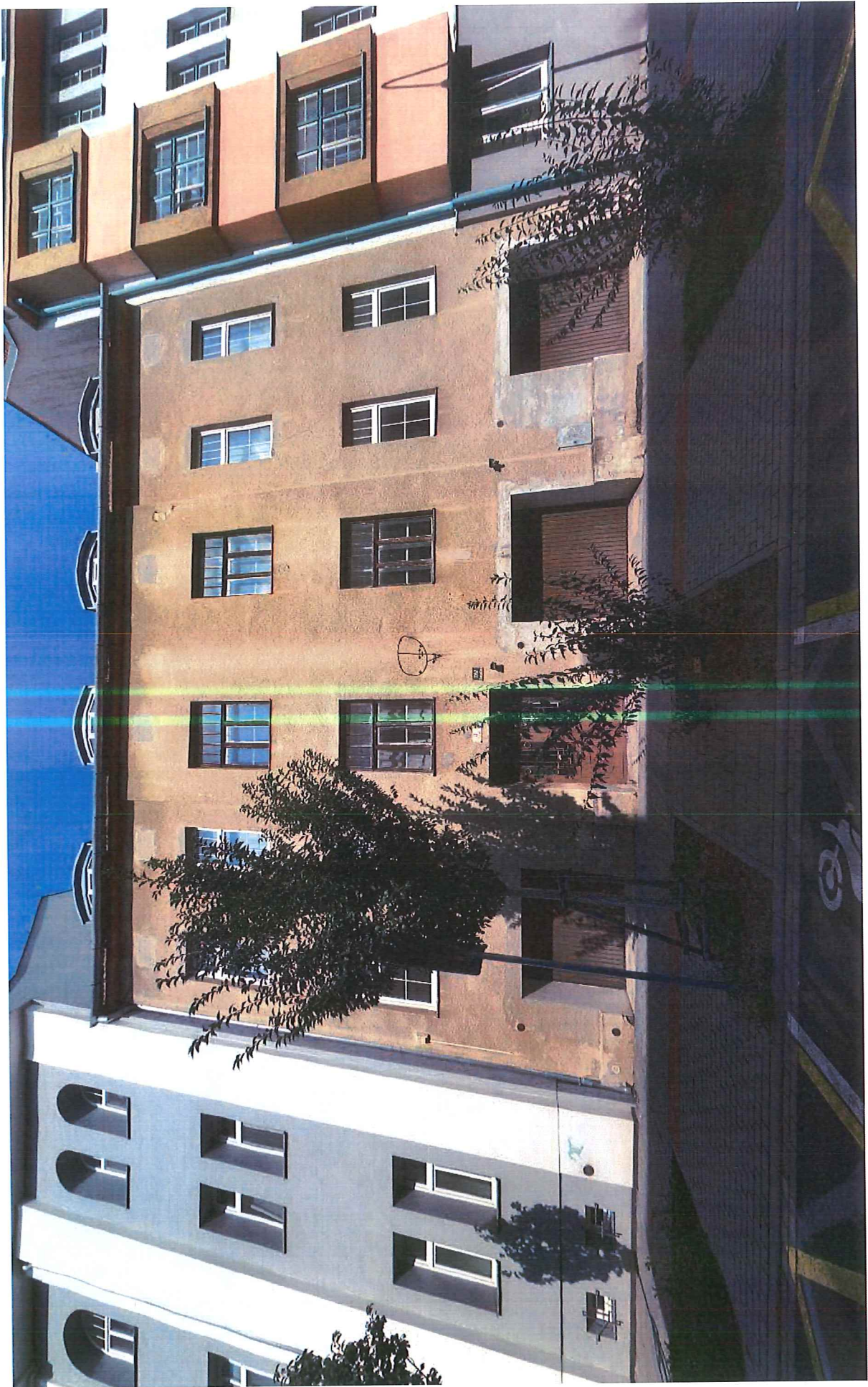
Postoupení pohledávky uvedené v čl. I. odst. 2. této smlouvy a tato smlouva byly schváleny Zastupitelstvem městské části Brno-Královo Pole na zasedání č. konaném dne2024.

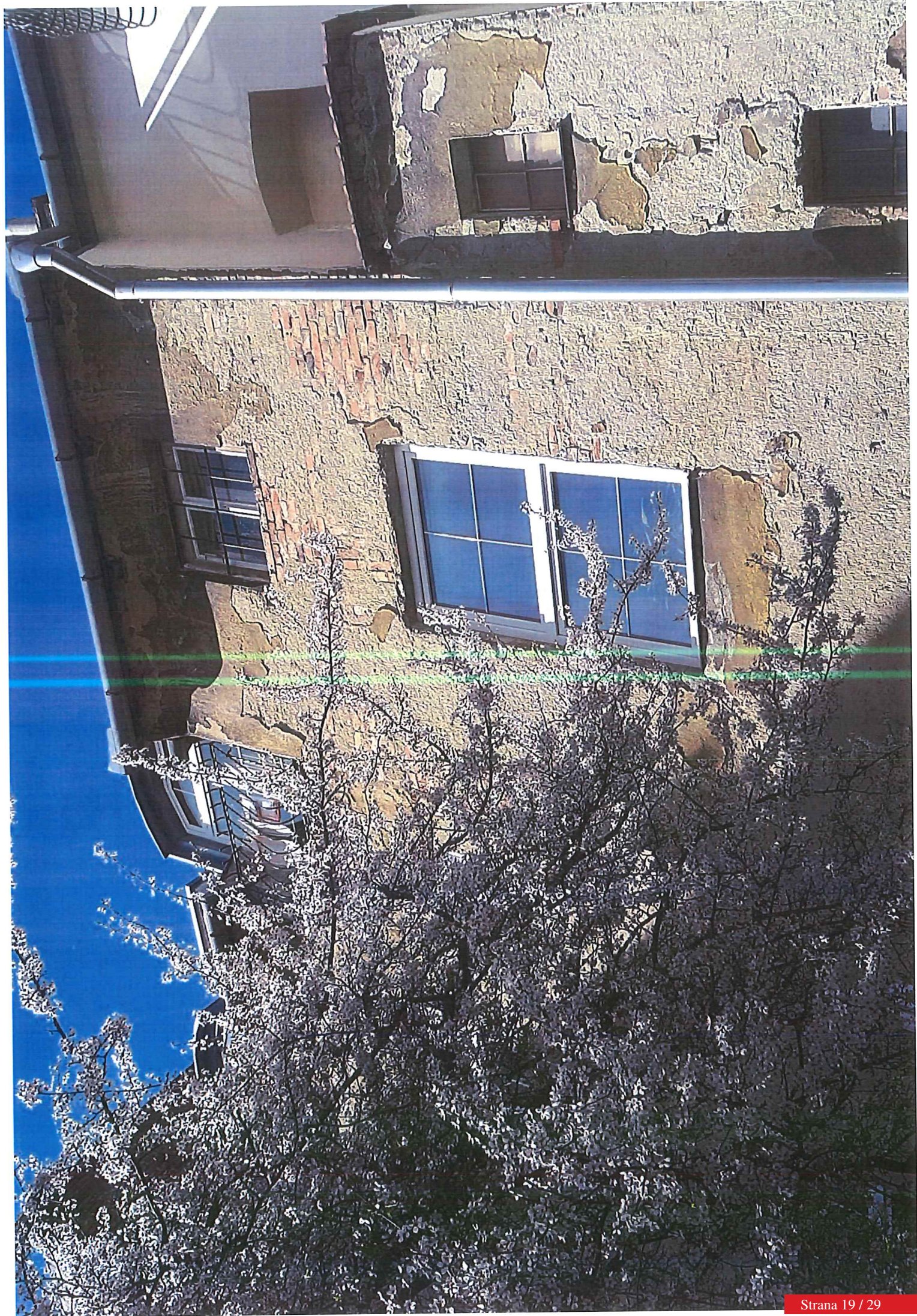
V Brně dne

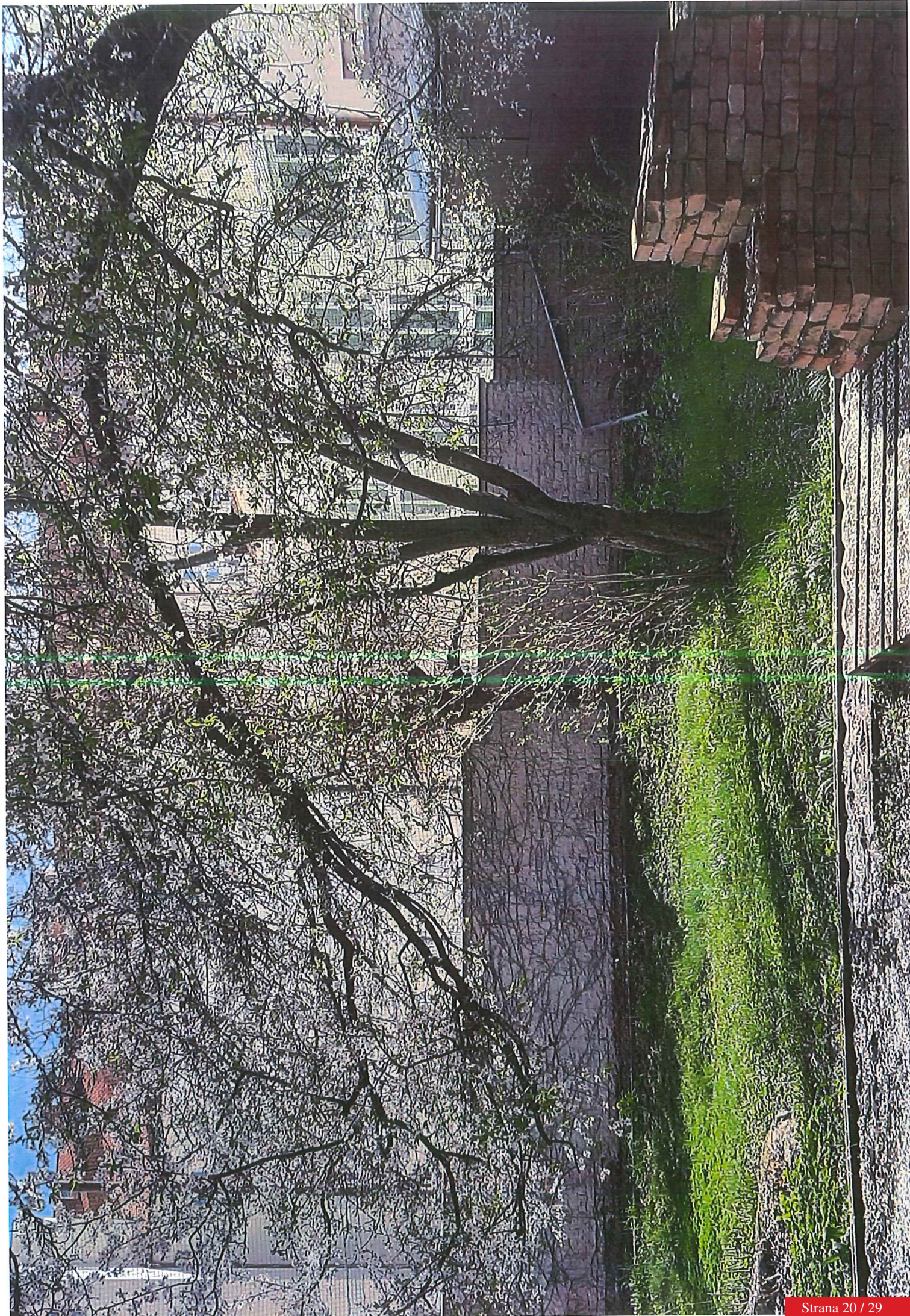
V Brně dne

.....
za statutární město Brno
městskou část Brno-Královo Pole
Ing. Andrea Pazderová
starostka

.....
za Spolumajitelé Ruská s.r.o.
.....
.....





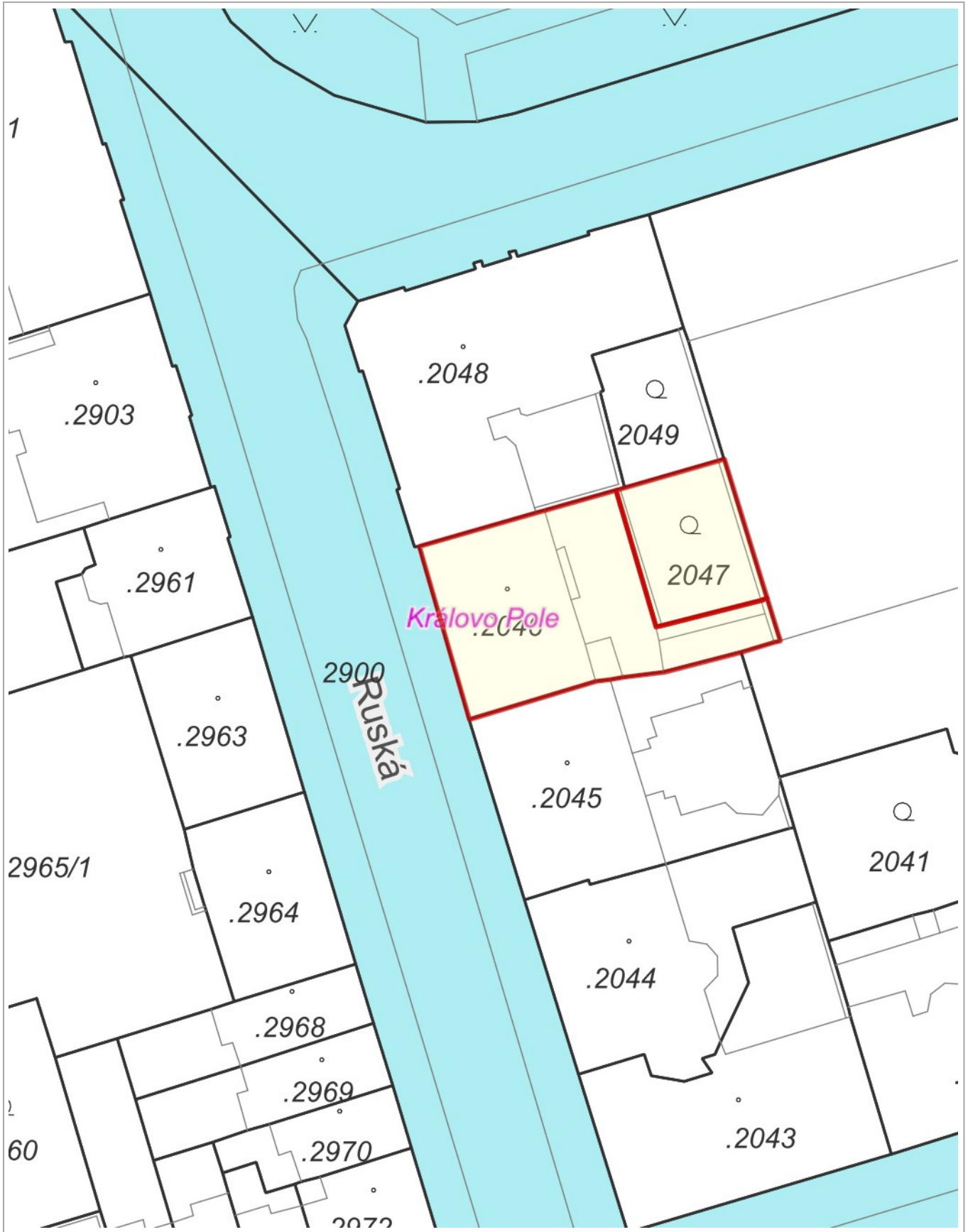




0 10 m 20 m

1 : 472

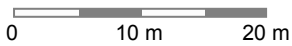
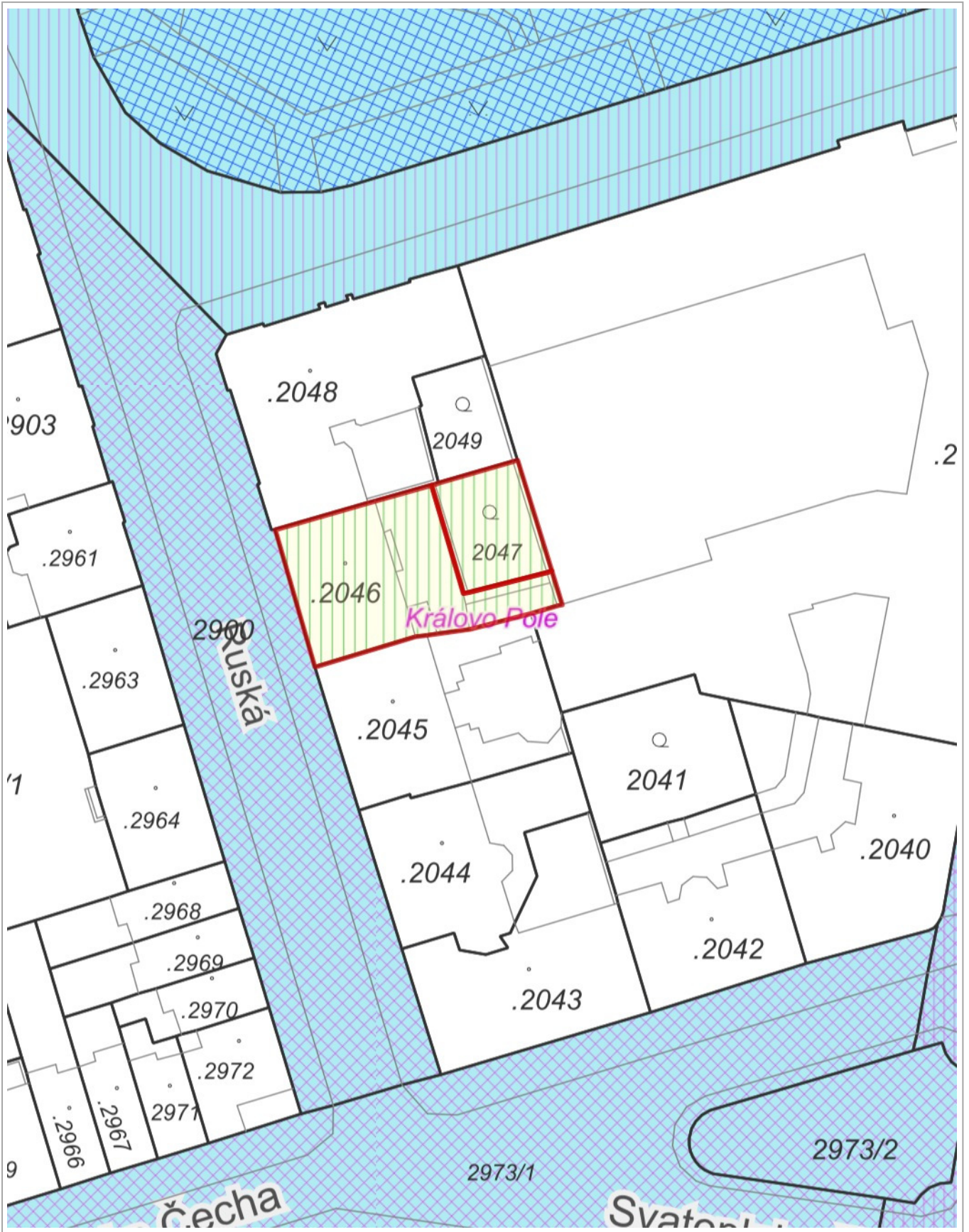
© TopGis, s.r.o., datum snímekování: 22. a 23. 4. 2023, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK



0 10 m 20 m

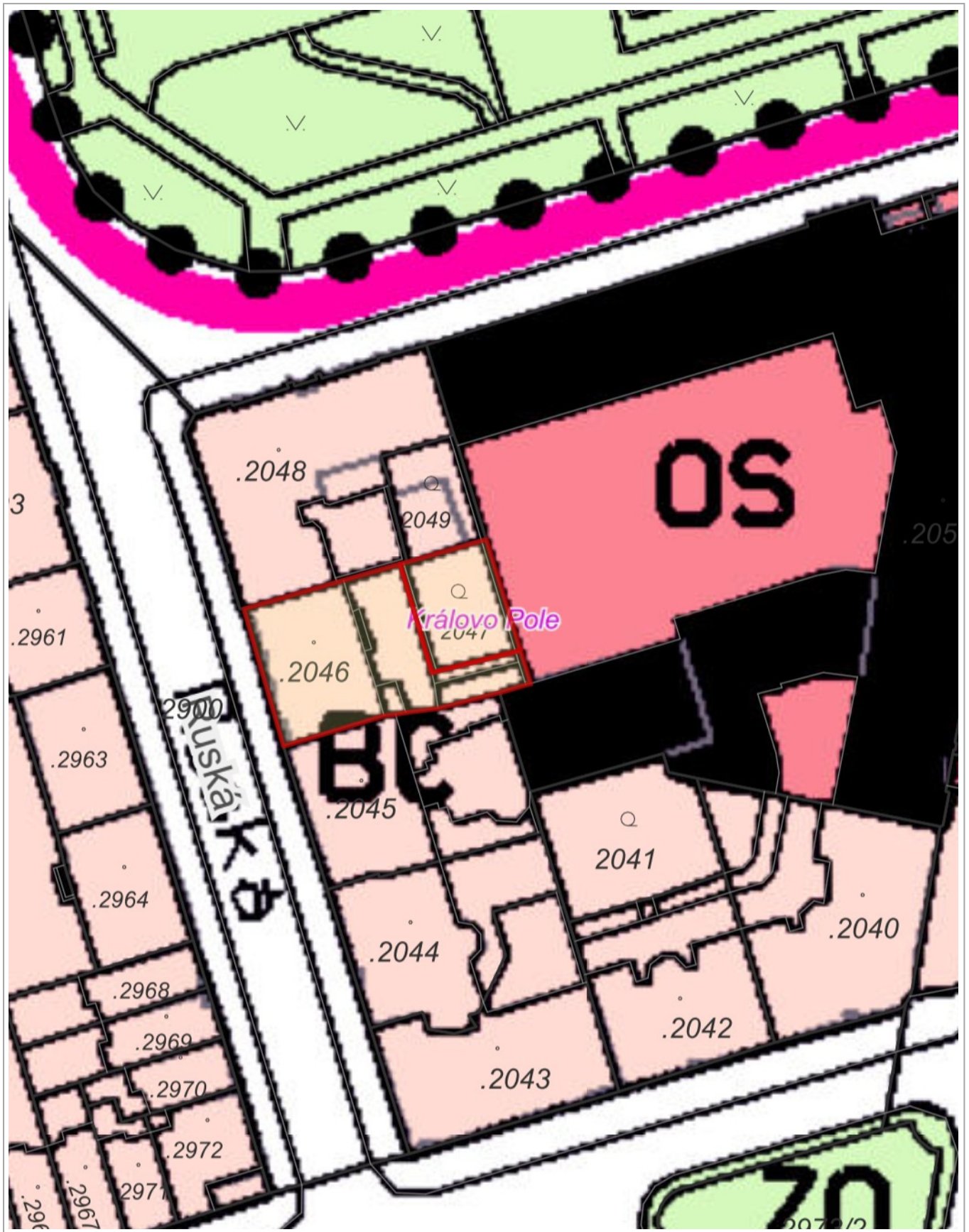
1 : 472

RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK



1 : 594

RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK



0 10 m 20 m

1 : 594

ÚPmB úplné znění k 03.04.2024, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK



0 10 m 20 m

1 : 594

ÚPmB úplné znění k 03.04.2024, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

Statutární město Brno
IČO: 449 92 785
se sídlem Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno
zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.
č. ú. 111 158 222/0800
v. s.
s. s. 6241202401

(dále jen „prodávající“)

a

Spolumajitelé Ruská s.r.o.
IČO: 179 49 840
se sídlem Hlinky 162/92, 603 00 Brno
zastoupená
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 378974

(dále jen „kupující“)

(„prodávající“ a „kupující“ dále jako „smluvní strany“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

KUPNÍ SMLOUVU

I.

1. Prodávající je vlastníkem id. 2/8 pozemků:

- p. č. 2046, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 327 m², jehož součástí je stavba č. p. 1147, bytový dům,
- p. č. 2047, zahrada, o výměře 127 m²,

oba v k. ú. Královo Pole, obec Brno, okres Brno-město, zapsaných na LV č. 4078 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město (dále jen „předmět koupě“).

2. Prodávající je vlastníkem předmětu koupě na základě ustanovení § 1 a § 3 zákona č. 172/1991 ČNR ze dne 24. 4. 1991 o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí.

3. Kupující je již vlastníkem id. 3/8 pozemku p. č. 2046, jehož součástí je stavba č. p. 1147, bytový dům, a id. 3/8 pozemku p. č. 2047, oba v k. ú. Královo Pole.

II.

1. Prodávající touto smlouvou úplatně převádí na kupujícího své vlastnické právo k předmětu koupě.

2. Kupující předmět koupě přijímá do svého vlastnictví.

3. Prodávající se ve smyslu ustanovení § 2079 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, zavazuje, že kupujícímu odevzdá předmět koupě a umožní mu k němu nabytí vlastnické právo, a kupující se zavazuje, že předmět koupě převezme a zaplatí za něj prodávajícímu sjednanou kupní cenu.

III.

1. Kupní cena za předmět koupě činí částku ve výši 5.225.000,- Kč (slovy: pět milionů dvě stě dvacet pět tisíc korun českých). Kupní cena byla stanovena na základě dodatku č. 3 ke znaleckému posudku č. 2304-349-2016 vypracovaného znaleckým ústavem STATIKUM s.r.o.

2. Předmět koupě je osvobozen od DPH dle ustanovení § 56 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění.

3. Smluvní strany prohlašují, že kupní cena dle čl. III. odst. 1. této smlouvy byla v plné výši uhrazena před podpisem této smlouvy na účet prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy.

IV.

1. Kupující prohlašuje, že je seznámen s právním i faktickým stavem předmětu koupě, s tímto stavem souhlasí a v tomto stavu předmět koupě přijímá do svého vlastnictví.

Kupující výslovně prohlašuje, že je podrobně seznámen s technickým stavem předmětu koupě včetně vad, který je zdokumentován ve znaleckém posudku č. 2304-349-2016 a jeho dodatcích, které vypracoval znalecký ústav STATIKUM s.r.o.

2. Prodávající výslovně upozorňuje kupujícího, že na předmětu koupě byly ze strany podílové spoluvlastnice [redacted] neodborně a svépomocí provedeny stavební úpravy, které nebyly povoleny příslušným stavebním úřadem a do dnešního dne nebyly zkolaudovány.

3. Kupující bere na vědomí, že prodávající nedisponuje stavební ani jinou technickou dokumentací k předmětu koupě.

4. Kupující bere na vědomí, že pozemek p. č. 2046 v k. ú. Královo Pole je dotčen uložením vodovodní přípojky inventurní číslo M-06026/177, jejíž bývalá veřejná část je v majetku prodávajícího a v nájmu společnosti Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. Rovněž se na pozemku p. č. 2046 v k. ú. Královo Pole nachází ochranná území inženýrských sítí, které společnost Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. neprovozuje.

5. Prodávající prohlašuje, že mu nejsou známa žádná zástavní práva, věcná břemena ani jiné právní povinnosti vážnoucí na předmětu koupě vyjma žaloby o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví vedené u Městského soudu v Brně pod sp. zn. 20 C 196/1999, která je zapsána v části „D“ listu vlastnictví pod sp. zn. Z-24308/2013-702.

6. Prodávající má postavení žalobce v soudním sporu vedeném u Městského soudu v Brně pod sp. zn. 20 C 196/99. Soudní spor nebyl dosud pravomocně ukončen. Prodávající výslovně souhlasí se vstupem kupujícího namísto prodávajícího coby žalobce do soudního řízení a s převzetím všech práv a povinností, které s účastí v soudním řízení pro účastníka řízení plynou nebo s tím souvisí.

Kupující bere na vědomí, že v případě neúspěchu v soudním sporu může být zavázán k náhradě nákladů soudního řízení, a to nákladů řízení vzniklých u soudů všech stupňů od počátku řízení. Kupující rovněž bere na vědomí, že předmětem soudního řízení vedeného u Městského soudu v Brně pod sp. zn. 20 C 196/99 je vypořádání podílového spoluvlastnictví v tzv. širším slova smyslu, kdy prodávající jakožto žalobce uplatňuje vůči žalované podílové spoluvlastnici [redacted] finanční nároky ve výši dle smlouvy o postoupení pohledávky.

7. Předání předmětu koupě se uskuteční do 30 dnů od okamžiku, kdy bude kupujícímu doručeno vyzoomění o provedení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. O předání a převzetí předmětu koupě bude sepsán předávací protokol.

V.

1. Smluvní strany shodně požadují, aby Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město provedl změny v katastru nemovitostí dle obsahu této smlouvy.
2. Kupující nabyde vlastnictví k předmětu koupě vkladem vlastnického práva z této smlouvy do katastru nemovitostí vedeného u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město s právními účinky ke dni podání návrhu na vklad.
3. Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město podá prodávající.

VI.

1. Kupující je seznámen s tím, že prodávající je při nakládání s veřejnými prostředky povinen dodržovat ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění.
2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami.
3. Spolu s touto smlouvou bude rovněž uzavřena smlouva o postoupení pohledávky mezi statutárním městem Brnem, městskou částí Brno-Královo Pole, IČO: 449 92 785, se sídlem Palackého nám. 1365/59, 612 93 Brno a kupujícím, jejímž předmětem je postoupení pohledávky ve výši 1.831.378,- Kč představující ušlé nájemné za předmět koupě za dlužníkem [REDAKCE] za úplatu ve výši 1.200.000,- Kč.
4. Tato smlouva nabývá účinnosti spolu se smlouvou blíže specifikovanou v odst. 3. tohoto článku smlouvy.
5. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv postupem podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění. Proávající zašle tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření této smlouvy.
6. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva bude uveřejněna v registru smluv.
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, v platném znění, a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
8. Smluvní strany výslovně sjednávají, že jakýkoliv výsledek soudního sporu vedeného u Městského soudu v Brně pod sp. zn. 20 C 196/99, zejména případný neúspěch v tomto soudním sporu či rozhodnutí soudu o povinnosti kupujícího jakožto účastníka soudního řízení zaplatit jakékoliv finanční plnění kterémukoliv dalšímu účastníkovi tohoto soudního řízení, není důvodem pro odstoupení od této smlouvy.

VII.

1. Proávající a kupující podpisem této smlouvy prohlašují, že mezi nimi nebyla ujednána žádná další vedlejší ujednání, než jsou uvedena v textu této smlouvy. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které smluvní strany měly a chtěly v této smlouvě ujednat a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy. Žádný projev smluvních stran učiněný při jednání o této smlouvě ani projev učiněný po uzavření této smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze smluvních stran.
2. V ostatním se tato smlouva a práva a povinnosti z ní vzniklé řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

3. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech. Kupující obdrží jeden stejnopis, prodávající obdrží dva stejnopisy a jeden stejnopis bude připojen v příloze návrhu na vklad vlastnického práva z této smlouvy do katastru nemovitostí.

4. Jakékoli změny této smlouvy jsou možné výhradně na podkladě písemných, očíslovaných dodatků, sjednaných smluvními stranami v listinné formě.

5. Smluvní strany závěrem prohlašují, že se řádně seznámily s obsahem této smlouvy, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé, omylu prosté vůle, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz souhlasu s obsahem této smlouvy připojují své vlastnoruční podpisy.

6. Kupující podpisem této smlouvy stvrzuje, že byl v okamžiku získání osobních údajů prodávajícím seznámen s informacemi o zpracování osobních údajů pro účely splnění práv a povinností dle této smlouvy. Bližší informace o zpracování osobních údajů poskytuje prodávající na svých internetových stránkách www.brno.cz/gdpr.

Doložka

ve smyslu § 41 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení), v platném znění

1. Záměr statutárního města Brna prodat nemovité věci uvedené v čl. I. odst. 1. této smlouvy byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem ode dne 1. 7. 2024 do dne 17. 7. 2024.

2. Tato kupní smlouva byla schválena na Z9/.... zasedání Zastupitelstva města Brna konaném dne2024.

V Brně dne2024

Vdne.....2024

za statutární město Brno
JUDr. Markéta Vaňková
primátorka

za Spolumajitelé Ruská s.r.o.
.....
.....