

Z9/22. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 10.12.2024

64. Předchozí souhlas Zastupitelstva města Brna k úhradě kupní ceny spoluvlastnických podílů na pozemcích ve splátkách dle "Postupu města při prodeji bytového fondu" - Gallašova 2/Grmelova 10, Brno

Anotace

MČ Brno-střed žádá ZMB o výjimku z Postupu při prodeji bytového fondu spočívající v úhradě kupní ceny spoluvlastnického podílu na pozemcích příslušejících k bytové jednotce, která byla v minulosti prodána. Stávající vlastníci jednotky nedisponují finančními prostředky ve výši kupní ceny a žádají o 3 splátky. K jiné splatnosti kupní ceny než před podpisem kupní smlouvy je městská část povinna vyžádat si předchozí souhlas Zastupitelstva města Brna.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- bere na vědomí** Žádost městské části Brno-střed o udělení výjimky z "Postupu města při prodeji bytového fondu" ze dne 25.11.2024
- uděluje** dle čl. 27 odst. 1 písm. j) obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna, v platném znění, městské části Brno - střed předchozí souhlas k úhradě kupní ceny spoluvlastnických podílů na pozemcích p.č. 565/1 a p.č. 565/2, oba o velikosti id. 282/21174, k.ú. Štýřice, ve 3 splátkách spoluvlastníkům bytové jednotky č. ■■■ v domě Gallašova 2/Grmelova 10, Brno, a k podpisu kupní smlouvy ze strany města před úhradou kupní ceny dle "Postupu města při prodeji bytového fondu".

Stanoviska

Rada města Brna projednala na R9/110. schůzi konané dne 4.12.2024.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

JUDr. Iva Marešová

vedoucí odboru - Bytový odbor

3.12.2024 v 11:31

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

2.12.2024 v 14:20

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 5
Příloha (4_12_2024_zadost_MC_Mapá.pdf)	6 - 9

Důvodová zpráva

Materiál je předkládán na základě žádosti městské části Brno-střed ze dne 25.11.2024.

Geneze případu:

Domovní celek Gallašova 2/ Grmelova 10 byl již v roce 2017 zařazen do seznamu domů připravovaných k prodeji za předpokladu rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám prohlášením vlastníka budovy (PVB) dle ust. § 1166 občanského zákona.

Již v minulosti se MČ Brno-střed opakovaně pokoušela zajistit vyhotovení Prohlášení vlastníka budovy (dále jen „PVB“). Proces však nebyl dokončen z důvodu, že se nezdařilo zajistit podpisy všech vlastníků bytů, což je podmínkou pro vklad prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí.

Vyhotovením PVB byla pověřena advokátka JUDr. Dörrová Čepková.

Ve složitém a dlouhodobém procesu (nyní od 4/2020) vyhotovování PVB Gallašova 2/Grmelova 10 je nezbytným krokem pro vložení PVB do katastru nemovitostí **od účinnosti „nového“ občanského zákoníku, aby současní vlastníci bytových jednotek měli odkoupeny podíly na pozemcích pod domovním celkem.**

Současný stav:

Aktuálně byla uhrazena kupní cena za podíly na pozemcích pod domovním celkem všemi vlastníky vymezených bytových jednotek z celkového počtu 21, s výjimkou spoluvlastníků jednotky č. ■■■.

Pan ■■■ po celou dobu procesu vyhotovování PVB Gallašova 2/Grmelova 10 odmítal odkoupit podíl na pozemcích pod domem.

Katastr nemovitostí nemá jasný právní názor na případné vložení „Dohody spoluvlastníků budovy o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy s prohlášením vlastníka budovy o vymezení jednotek“, dále jen „Dohoda“, kterou se upraví faktický a právní vztah v domovním celku, bez jednoho vypořádaného podílu.

Na základě jednání dne 21.11.2024 manželé ■■■ akceptovali nabídku na odkup podílu na pozemcích s prosbou o úhradu kupní ceny ve třech splátkách:

1. splátka dne 25.2.2025 ve výši 21.500 Kč
2. splátka dne 29.4.2025 ve výši 21.500 Kč
3. splátka dne 1.7.2025 ve výši 21.599 Kč

a podepsali "Dohodu".

Vyjádření Odboru majetku ÚMČ Brno-střed ze dne 25.11.2024

„Dohoda spoluvlastníků budovy o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy s prohlášením vlastníka budovy o vymezení jednotek“ je podepsána všemi vlastníky domovního celku.

Abychom celý proces mohli úspěšně dokončit ještě **v tomto roce**, je potřeba vložit poslední kupní smlouvu na podíl na pozemcích pod domem do katastru nemovitostí.

Vzhledem k tomu, že také prodej spoluvlastnických podílů probíhá dle „Postupu města při prodeji bytového fondu“, který hovoří o úhradě kupní ceny před podpisem kupní smlouvy ze strany města, požádali jsme SmB o udělení výjimky z „Postupu“, a to, aby mohla být kupní smlouva schválena se splátkovým kalendářem výše uvedeným, podpisem kupní smlouvy ze strany města před úhradou a vložení do KN ihned po podpisu.

Máme za to, že je v tomto případě efektivním krokem zohlednit budoucí splátky v kupní smlouvě, zajistit podpis kupní smlouvy co možná nejdříve po schválení zastupitelstvem MČ BS a vložit do katastru nemovitostí, neboť existuje riziko, že dojde v mezičase k majetkovým změnám, ať již prodejem, darem či úmrtím a celý proces nebudeme moci dokončit.

Po vložení a zapsání „Dohody“ do katastru nemovitostí mohou být zahájeny kroky k přípravě prodeje 52 bytů, ať již nájemcům či volně elektronickou dražbou.

Domovní celek je ve značném zchátralém stavu s nutností rozsáhlé revitalizace (kompletní rekonstrukci oken, fasády, vodoinstalace, kanalizace,...). Právě z důvodu budoucího prodeje ÚMČ BS investuje jen do nejnutnějších oprav či případných havárií.

V současné době není obsazeno nájemcem 17 bytových jednotek z celkem 52, a to z důvodu neobyvatelnosti, čímž unikají finanční prostředky z nájmu.

Jsme si vědomi faktu, že by manželé [REDAKCE] mohli kupní cenu neuhradit, ať již ze zjištěných důvodů či nějakou událostí, v tomto případě jsem připraveni se domáhat částky ve výši 64.599 Kč soudní cestou.

Stanovisko BO MMB:

Jedná se o úkon směřující k prodeji spoluvlastnického podílu na pozemcích p.č. 565/1 a p.č. 565/2, oba o velikosti id. 282/21174, k.ú. Štýřice, vlastníku vymezené bytové jednotky č. [REDAKCE], manželům [REDAKCE] v bytovém domě Gallašova/Grmelova č.p. 782,45 (č.or. 2,10), za kupní cenu 64.599 Kč, která by byla zaplácena ve 3. splátkách v případě předchozího souhlasu ZMB.

Dle Postupu města při prodeji bytového fondu schváleného na Z7/16. zasedání ZMB konaném dne 15.3.2016, části B) Postup při prodeji domů s vymezenými jednotkami, prodej probíhá z úrovně městské části, které je majetek svěřen, a to za cenu obvyklou stanovenou znaleckým posudkem. Při prodeji za jinou cenu než cenu obvyklou nebo s jinou splatností kupní ceny než před podpisem kupní smlouvy je MČ povinná si dle Statutu města Brna vyžádat předchozí souhlas ZMB.

Tento postup vyplývá z čl. 27, odst. 1, písm. j) obecně závazné vyhlášky č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna, v platném znění.

Dle sdělení MČ Brno-střed byla kupní cena stanovena jako cena obvyklá, a to na základě znaleckého posudku vyhotoveného znalkyní Ing. Zorou Jarolímovou dne 17.4.2023.

Z důvodů uvedených výše je předkládán materiál na udělení předchozího souhlasu ZMB s jinou splatností kupní ceny než před podpisem kupní smlouvy.

Z časových důvodů nebylo projednáno v Komisi bydlení RMB ani v Komisi majetkové RMB.

Radě města Brna předloženo k projednání dne 4.12.2024.



Statutární město Brno
Městská část Brno-střed
Odbor majetku Úřadu městské části



mmb1es8f1d755f

VÁŠ DOPIS Č. J.:

ZE DNE:

NAŠE Č. J.:

K PODÁNÍ:

SPIS. ZN.:

VYŘIZUJE:

PRACOVNÍSTĚ:

TELEFON:

DATUM:

MCBS/2024/0193107/KOUP

3400/MCBS/2023/0118125/3

Ing. Pavlína Kousalíková

Měnínská 4, 60192 Brno

542 526 364

25.11.2024

Magistrát města Brna

Bytový odbor

K rukám JUDr. Ivy Marešové, vedoucí odboru

Malinovského nám. 3

601 67 Brno

Žádost o udělení výjimky z „Postupu města při prodeji bytového fondu“

Vážená paní doktoro,

v seznamu domů připravovaných k prodeji je u MČ BS veden domovní celek Gallašova 2/ Grmelova 10. Za tímto účelem se již od roku 2020 poněkoličkáte MČ BS pokouší poměry v domě majetkoprávně vypořádat tak, aby faktický i právní stav byl v souladu.

Statutární město Brno má ve svém vlastnictví v tomto domovním celku 51 bytů, z celkového počtu 72. V minulosti bylo prodáno 21 bytů, avšak bez podílu na pozemcích, což však tehdejší právní úprava umožňovala.

Již v minulosti se Odbor majetku ÚMČ BS opakovaně pokoušel zajistit vyhotovení nového PVB. Proces však nebyl doposud dokončen z důvodu, že se nikdy nezdařilo zajistit podpisy všech vlastníků bytů, což je podmínkou pro vklad prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí.

Od účinnosti „nového“ občanského zákoníku je nezbytným krokem pro vložení nového PVB do katastru nemovitostí skutečnost, aby současní vlastníci bytových jednotek měli odkoupeny podíly na pozemcích pod domovním celkem.

Od roku 2020 probíhá složitý a zdlouhavý proces se všemi vlastníky, a to s výsledkem, že k dnešnímu dni všech 21 vlastníků bytů podepsalo „Dohodu spoluvlastníků budovy o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy s prohlášením vlastníka budovy o vymezení jednotek“, čímž budou upraveny majetkoprávní vztahy v domě, a 20 vlastníků již má vypořádaný podíl na pozemcích (zapláceno, vloženo do KN).

Posledními vlastníky s nevypořádaným podílem na pozemcích jsou vlastníci BJ č. [redacted] manželé [redacted] kteří od prvopočátku odmítají cokoli s bytem řešit.

Proto jsme jednali se zástupci katastru nemovitostí, zda by bylo možné zapsat „Dohodu spoluvlastníků budovy o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy s prohlášením vlastníka budovy o vymezení jednotek“ bez kompletního vypořádání podílu na pozemcích pod domem, tj bez manželů [redacted]. Katastr nemovitostí však nemá jasný právní názor, právní odbor se přiklání spíše k verzi 100% vypořádání.

Manželé [redacted] na jednání dne 21.11.2024 nakonec si situaci nechali vysvětlit, pochopili, nabídku akceptovali, avšak v současné době nedisponují dostatkem finančních prostředků (vázané terminované vklady) a požádali o splátkový kalendář kupní ceny ve výši 64.599,- Kč následujícím způsobem:

1. splátka dne 25.2.2025 ve výši 21.500 Kč
2. splátka dne 29.4.2025 ve výši 21.500 Kč
3. splátka dne 1.7.2025 ve výši 21.599 Kč

S ohledem na již výše zmíněný složitý a zdlouhavý proces si dovoluujeme zmínit, že hrajeme o čas, neboť v mezičase do 07/2025 by mohlo dojít k majetkovým změnám, ať již prodejem, darem či úmrtím vlastníků a celý proces, který je nyní již u konce by byl narušen.

Po vkladu poslední kupní smlouvy manželů [REDAKCE] bude ihned vložena do katastru nemovitostí také „Dohoda spoluvlastníků budovy o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy s prohlášením vlastníka budovy o vymezení jednotek“, čímž bude zamezeno jakémukoli možnému nakládání do doby zápisu nových poměrů v domě.

Po narovnání vztahů v domě výše uvedeným způsobem se městu, potažmo MČ BS, otevírá možnost prodeje 51 bytů, z nichž k dnešnímu dni je 17 bytů volných a mohou být prodány elektronickou dražbou.

Zdvořile žádáme o udělení výjimky z „Postupu města při prodeji bytového fondu, ve kterém se hovoří, že kupní cena bude splatná před podpisem kupní smlouvy ze strany města Brna, tak, aby manželé [REDAKCE] mohli uhradit kupní cenu dle výše uvedeného kalendáře a kupní smlouva mohla být předem podepsána a vložena do KN, přičemž v případě, že by [REDAKCE] kupní cenu neuhradili, domáhali bychom se její úhrady soudní cestou (exekučně, předběžným opatřením). V toto však nepředpokládáme.

Prosíme o předložení materiálu k projednání samosprávným orgánům města na prosincové zasedání dne 10.12.2024 tak, aby MČ BS mohla schválit kupní smlouvu se splátkovým kalendářem na zasedání ZMČ BS dne 11.12.2024.

Děkujeme předem za spolupráci.
S pozdravem

Mgr. Marta Sukupová
vedoucí Odboru majetku



