



MMB2017000000719

Rada města Brna

ZM7/ 2446

Z7/28. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 16. 5. 2017

109

Název:

Návrh na souhlas s rozdělením domu Klecandova 6, č.p. 707, stojícího na pozemku p. č. 1177 v k. ú. Černá Pole, na jednotky a se zřízením předkupního práva statutárního města Brna k jedné nově vymezené jednotce

Obsah:

- Důvodová zpráva
- Žádost Ing. ze dne 23. 1. 2017
- Mapové podklady

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města Brna**1. bere na vědomí**

- existenci předkupního práva statutárního města Brna k id. 3/8 nemovitých věcí:
 - pozemku p. č. 1177 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 410 m², jehož nedílnou součástí je objekt bydlení Klecandova 6, č.p. 707,
 - pozemku p. č. 1178 zahrada o výměře 346 m²,vše v k. ú. Černá Pole za kupní cenu 1.316.844,- Kč, zřízeného na dobu do 7. 5. 2028
- žádost ze dne 23. 1. 2017 o souhlas statutárního města Brna s rozdělením domu Klecandova 6, č.p. 707 na jednotky a se zřízením předkupního práva statutárního města Brna k jedné nově vymezené jednotce v tomto domě, která bude i se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu odpovídat stávajícímu podílu id. 3/8 na celém domu, s tím, že zbývající nově vymezené jednotky nebudou zatíženy předkupním právem

2. souhlasí

s rozdělením domu Klecandova 6, č.p. 707, stojícího na pozemku p. č. 1177 v k. ú. Černá Pole na jednotky a se zřízením předkupního práva statutárního města Brna k jedné nově vymezené jednotce v tomto domě, která bude i se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu odpovídat stávajícímu podílu id. 3/8 na celém domu s tím, že zbývající nově vymezené jednotky nebudou zatíženy předkupním právem,
za podmínky, že

- předloží statutárnímu městu Brnu návrh prohlášení vlastníka, na základě kterého bude předmětný dům rozdělen na jednotky výše popsáním způsobem a návrh smlouvy, na základě které statutárnímu městu Brnu vznikne předkupní právo k jedné nově vymezené jednotce v domě Klecandova 6, která bude i se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu odpovídat stávajícímu podílu id. 3/8 na celém domu a ve stejném okamžiku zanikne předkupní právo statutárního města Brna k id. 3/8 domu Klecandova 6, přičemž vezme na vědomí, že tato smlouva podléhá schválení Zastupitelstvem města Brna a na její schválení není právní nárok

- uhradí veškeré náklady spojené s výše uvedenou změnou vlastnických práv a předkupního práva
- předkupní právo se bude stejně jako dosud vztahovat i k id. 3/8 pozemků p. č. 1177 a p. č. 1178 v k. ú. Černá Pole, za kupní cenu ve výši 1.316.844,- Kč za nově vymezenou jednotku společně s id. 3/8 uvedených pozemků.

Stanoviska dotčených orgánů:

R7/114. Rada města Brna konaná dne 2. 5. 2017 doporučila souhlasit s rozdělením domu Klecandova 6 na jednotky tak, jak je výše uvedeno.

Zpracoval:
Majetkový odbor MMB



Předkládá:
Rada města Brna



DŮVODOVÁ ZPRÁVA:

Úvod:

Orgánům města Brna je předkládán návrh na souhlas s rozdělením domu Klecandova 6, č.p. 707, stojícího na pozemku p. č. 1177 v k. ú. Černá Pole na jednotky a se zřízením předkupního práva statutárního města Brna k jedné nově vymezené jednotce v tomto domě, která bude i se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu odpovídat stávajícímu podílu id. 3/8 na celém domu, ke kterému má statutární město Brno nyní předkupní právo, s tím, že zbývající nově vymezené jednotky nebudou zatíženy předkupním právem.

Návrh je předkládán na základě žádosti _____, vlastníka id. 27/32 domu Klecandova 6 s pozemky p. č. 1177 a p. č. 1178 v k. ú. Černá Pole, který má zájem společně se svojí rodinou provést rekonstrukci uvedeného domu a banka neposkytne úvěr na rekonstrukci domu v případě, že id. 3/8 domu jako celku budou zatíženy předkupním právem.

Vlastnictví, předkupní právo:

_____ je vlastníkem id. 27/32 nemovitých věcí:

- pozemku p. č. 1177 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 410 m², jehož nedílnou součástí je objekt bydlení Klecandova 6, č.p. 707,
- pozemku p. č. 1178 zahrada o výměře 346 m²,

vše v k. ú. Černá Pole.
Vlastníkem zbývajících id. 5/32 uvedených nemovitých věcí je _____

Dům Klecandova 6 je podsklepený rodinný dům se dvěma nadzemními podlažími a částečným podlažím na úrovni podkroví. V přízemí je jedna třípokojová bytová jednotka s kompletním sociálním zařízením, v 1. patře další třípokojová bytová jednotka s kompletním sociálním zařízením a uzavřeným balkonem a ve 2. patře jednopokojová bytová jednotka.

_____ se stal vlastníkem id. 3/8 domu Klecandova 6 s pozemky p. č. 1177 a p. č. 1178 v k. ú. Černá Pole na základě kupní smlouvy a smlouvy o zřízení předkupního práva č. 6312175271, uzavřené dne 30. 4. 2013 se statutárním městem Brnem jako prodávajícím, s právními účinky vkladu práv ke dni 7. 5. 2013. Uvedený spoluvlastnický podíl byl _____ prodán za zvýhodněnou cenu zohledňující investice rodiny _____ do předmětných nemovitostí a se slevou dle tehdejší metodiky pro prodej bytových domů.

Aby nemohla nastat situace, že _____ koupí podíl města na předmětném domě s pozemky se slevou zdánlivě pro účely bydlení a následně prodá celý dům i s pozemky za cenu obvyklou v daném místě a čase, bylo v kupní smlouvě zároveň sjednáno předkupní právo statutárního města Brna k id. 3/8 předmětných nemovitostí za kupní cenu 1.316.844,- Kč (tj za stejnou cenu, za kterou statutární město Brno prodalo id. 3/8 předmětných nemovitostí _____). Předkupní právo bylo sjednáno na dobu 15-ti let, tj. do 7. 5. 2028.

Žádost _____ ze dne 23. 1. 2017:

Majetkový odbor MMB obdržel dopis _____ ze dne 23. 1. 2017, ve kterém _____ sděluje, že společně se synem mají zájem dům Klecandova 6 zrekonstruovat, ale k této rekonstrukci nemají dostatek finančních prostředků, a proto by si chtěli vzít úvěr

13/7

u banky. Banka však neposkytne úvěr na rekonstrukci domu za situace, kdy id. 3/8 tohoto domu jsou zatíženy předkupním právem. Jediným možným řešením je rozdělení domu Klecandova 6 na jednotky a zřízení předkupního práva statutárního města Brna k jedné nově vymezené jednotce v tomto domě, která bude i se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu odpovídat stávajícímu podílu id. 3/8 na celém domu, s tím, že zbývající nově vymezené jednotky nebudou zatíženy předkupním právem a budou sloužit k zajištění úvěru od banky.

tedy žádá statutární město Brno o uzavření dohody, v níž by byl vyjádřen souhlas města s prohlášením vlastníků o vymezení jednotek v domě s tím, že nyní zapsané předkupní právo města k id. 3/8 domu Klecandova 6 zanikne a současně bude zřízeno předkupní právo k jedné nově vymezené jednotce, která zůstane ve vlastnictví a která bude i se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu odpovídat stávajícímu podílu id. 3/8 na celém domu.

Závěr:

Dle názoru MO MMB není dán žádný důvod, proč by statutární město Brno nemělo souhlasit s rozdělením domu Klecandova 6 na jednotky a se zřízením předkupního práva statutárního města Brna k jedné nově vymezené jednotce v tomto domě, která bude i se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu odpovídat stávajícímu podílu id. 3/8 na celém domu, s tím, že zbývající nově vymezené jednotky nebudou zatíženy předkupním právem. Rodina tak bude moci získat úvěr na rekonstrukci celého domu, přičemž touto rekonstrukcí se zvýší i hodnota jednotky, ke které bude mít statutární město Brno předkupní právo. To vše samozřejmě za podmínky, že ponese všechny náklady s tím spojené.

Je navrhováno souhlasit s rozdělením domu Klecandova 6, č.p. 707 na jednotky a se zřízením předkupního práva statutárního města Brna k jedné nově vymezené jednotce v tomto domě tak, jak je výše uvedeno, za podmínky, že

- předloží statutárnímu městu Brnu návrh prohlášení vlastníka, na základě kterého bude předmětný dům rozdělen na jednotky výše popsáním způsobem a návrh smlouvy, na základě které statutárnímu městu Brnu vznikne předkupní právo k jedné nově vymezené jednotce v domě Klecandova 6, která bude i se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu odpovídat stávajícímu podílu id. 3/8 na celém domu a ve stejném okamžiku zanikne předkupní právo statutárního města Brna k id. 3/8 domu Klecandova 6, přičemž vezme na vědomí, že tato smlouva podléhá schválení Zastupitelstvem města Brna a na její schválení není právní nárok
 - uhradí veškeré náklady spojené s výše uvedenou změnou vlastnických práv a předkupního práva
- předkupní právo se bude stejně jako dosud vztahovat i k id. 3/8 pozemků p. č. 1177 a p. č. 1178 v k. ú. Černá Pole, za kupní cenu ve výši 1.316.844,- Kč za nově vymezenou jednotku společně s id. 3/8 uvedených pozemků.

R7/KM/52. Komise majetková RMB konaná dne 10. 4. 2017 doporučila souhlasit s rozdělením domu Klecandova 6 na jednotky tak, jak je výše uvedeno.

4/2

Hlasování: 10 - pro, 0 - proti, 0 - se zdržel /11 členů

Usnesení bylo přijato.

Ing. Liptáková	p. Janíček	Ing. Drápalová	PhDr. Hofmannová	Ing. Pospíšil	JUDr. Kerndl	p. Říha	p. Šafařík	Ing. Zuziak	Mgr. Leder	Ing. Malec
pro	pro	pro	omluvena	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro

R7/114. Rada města Brna konaná dne 2. 5. 2017 doporučila souhlasit s rozdělením domu Klecandova 6 na jednotky tak, jak je výše uvedeno.

Schváleno jednomyslně 11 členy.

Ing. Vokřál	Mgr. Hladík	R. Mrázek	Bc. Hollan	Mgr. Ander	Ing. Kacer	M. Janíček	Bc. Kolářný	JUDr. Rusňáková	Ing. Staněk	Mgr. Suchý
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro

10/11

1/10 - R

DTS/Mgr. Ambr

Statutární město Brno
Magistrát města Brna

MMB/0036584/2017

část 1 přílohy
druh



mmb1es655474c7 Doručeno 24 01 2017

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA	
Majetkový odbor	
Dobro č. 11	23-01-2017
Č. j. MMB	PRIL:

Podatelnou:
Magistrát města Brna
Majetkový odbor
K rukám Ing. Pavla Sršně, PhD.
Malinovského nám. 3,
601 67 Brno

V Brně dne 23.1.2017

Věc: Předkupní právo města Brna ke spoluhl. podílu RD Klecandova 707/6

Vážený pane inženýre,
dovoluji si oslovit Vás s následující záležitostí:

Jsem v současné době podílovým spoluvlastníkem (v rozsahu id. 27/32) pozemku p.č.1177 o výměře 410 m² – zastavěná plocha a nádvoří, včetně stavby č.p. 707, rod. dům a pozemku p.č.1178 o výměře 346 m² – zahrada, k.ú. Černá Pole, vše na LV 329, zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město. *Zbylých 5/32 získal ode mne darem a nyní vlastní můj*

K datu prodeje 30.4.2013, kterým jsem odkoupil spoluvlastnický podíl 3/8 od Města Brna (které tento podíl-konfiskát státu mému získalo pro nesplnění podmínky restitučního zákona), bylo k tomuto koupenému spoluvlastnického podílu k výše uvedeným věcem nemovitým /v rozsahu 3/8/ zřízeno předkupní právo Statutárního města Brna dle smlouvy o zřízení 15-tiletého předkupního práva, jehož vklad do katastru nemovitostí u k.p. Brno-město byl povolen 7.5.2013 pod č.j. V-6314/2013-702.

Narovnání vlastnických vztahů k dotčeným nemovitostem trvalo velmi dlouhou dobu, nemovitosti za dobu neujasněných majetkových poměrů značně zchátraly a proto chtějí naše rodiny zahájit stavební práce na rekonstrukci a modernizaci domu, ale chybí nám finance. Přestože jsme (se synem) zbylý díl 5/8 nemovitostí získali dědictvím a koupí od příbuzných spoluvlastníků, a jedná se tedy o podíl, nezatížený předkupním právem města Brna, odmítají nám banky akceptovat zástavu tohoto podílu pro poskytnutí úvěru na opravy domu.

Jedinou možností, jak dostat požadavku snadno realizovatelného zajištění zástavy bance za poskytnutý úvěr, je dle nás, **zrušení podílového spoluvlastnictví a rozdělení věcí nemovitých zapsaných na LV 329, k.ú. Černá Pole formou „Prohlášením vlastníka“** na jednotky, které by tak mohly být samostatně předmětem zástavního práva.

Dovoluji si Vás požádat o vyjádření, zda by bylo jednat o uzavření DOHODY, v níž by byl:

- vyjádřen souhlas města s naším „Prohlášením vlastníka“ a vkladem do KN...s následným
- souhlasem města s tím, že nyní zapsané předkupní právo zaniká, a v níž by bylo
- ujednání, že Město Brno zřizuje předkupní právo k jedné nově vymezené jednotce (která zůstane ve vlastnictví mé osoby-kupce z roku 2013), a která bude i se spoluvlastnickým podílem společných částí odpovídat původnímu podílu id. 3/8.

Mám za to, že předkupní právo Města Brna k reálně vymezené jednotce v domě č.p. 707 a která by Prohlášením vlastníka byla v mém majetku a nestala se předmětem zástavního práva banky, bylo daleko hodnotnější, než pouhé nyní zapsané předkupní právo ke spoluvlastnickému podílu.

Děkuji Vám předem za kladné vyjádření.

