

V Y H L Á Š K A č. 3/1996

**o pravidlech prodeje domů, bytů a nebytových prostor v těchto domech z vlastnictví města Brna do vlastnictví právnických a fyzických osob.**

---

Zastupitelstvo města Brna schválilo na svém XIII/II zasedání konaném ve dnech 13. - 15. 2. 1996 v souladu s § 14, odst. 1, písm. i) a 36, odst. 1, písm. f) zákona č. 367/1990 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, tuto obecně závaznou vyhlášku:

**Čl. 1**

Předmět úpravy

Vyhláška upravuje pravidla prodeje domů, bytů a nebytových prostor v těchto domech z vlastnictví města Brna do vlastnictví právnických a fyzických osob. Seznam domů, bytů a nebytových prostor postupně vyhlašuje Zastupitelstvo města Brna v přílohách této vyhlášky.

**Čl. 2**

Vymezení pojmu

(1) Nemovitostí se pro účely této vyhlášky rozumí domy a pozemky včetně jejich součástí a příslušenství.

(2) Domem se pro účely této vyhlášky rozumí bytové domy a rodinné domy dle zvláštního právního předpisu.<sup>1/</sup>

**Čl. 3**

Úprava právních vztahů k pozemkům

(1) Prodej domů, bytů a nebytových prostor v těchto domech se uskuteční s prodejem zastavěných pozemků ve vlastnictví města Brna, případně i se zahradami a pozemky tvořícími s nimi jeden funkční celek, nezveřejní-li město, zejména z hlediska schválené územně-plánovací dokumentace, záměr pozemky pouze pronajmout.

(2) Pronájem zastavěných pozemků, případně zahrad a pozemků pozemků tvořících s nimi jeden funkční celek se může rovněž uskutečnit na základě

rozhodnutí města o odůvodněné žádosti kupujícího. V nájemní smlouvě se město zaváže v případě prodeje pozemku jej nabídnout přednostně nájemci.  
(3) Cena za pronájem pozemku se sjednává podle platných obecně závazných právních předpisů.<sup>2/</sup>

## Čl. 4

### Právní formy prodeje

Prodej domů, bytů a nebytových prostor v těchto domech se uskuteční těmito formami:

- a/ podle občanského zákoníku prodej domů s více než 5 byty do vlastnictví právnické osoby založené výlučně nájemci bytů a nebytových prostor v domě, či fyzické osoby, která je nájemcem bytu v domě,
- b/ podle občanského zákoníku prodej domů do 5 bytů do podílového spoluvlastnictví nájemců, či do vlastnictví fyzické osoby, která je nájemcem bytu v domě,
- c/ podle zákona o vlastnictví bytů 3/ prodej jednotlivých bytů a nebytových prostor v domech, v nichž byly prodány byty, půdní vestavby a nástavby.

## Čl. 5

### Vymezení účastníků právních vztahů

- (1) Na straně prodávajícího vystupuje město Brno.
- (2) Na straně kupujícího vystupuje:

a) při prodeji domů s více než 5 byty právnické nebo fyzické osoby v tomto pořadí:

- 1. právnická osoba složená z nadpoloviční většiny nájemců

bytů a nebytových prostor,

2. právnická osoba složená z méně než nadpoloviční většiny nájemců bytů a nebytových prostor, neutvoří-li se právnická osoba dle a)1.; členy nebo společníky právnické osoby musí být většinou nájemci bytů; přednost bude dána právnické osobě vytvořené nejpočetnější skupinou nájemců bytů a nebytových prostor; právnická osoba nesmí být založena jedním nájemcem,

3. jeden z nájemců bytů, neutvoří-li se právnická osoba dle a)1. či a)2.; v případě zájmu více jednotlivých nájemců bytů - jeden z nich nabízející nejvyšší cenu,

b) při prodeji domů do 5 bytů:

- 1. nájemci bytů a nebytových prostor jako budoucí

podíloví spoluvlastníci domu, přičemž velikost podílu určí budoucí nabyvatelé dohodou,

2. jeden z nájemců bytů, pokud ostatní nájemci neprojeví

zájem o koupi do podílového spoluvlastnictví,

c) při prodeji bytů a nebytových prostor v domech s již prodanými byty, půdními vestavbami a nástavbami - jednotliví nájemci bytů a nebytových prostor.

(3) Na straně kupujícího nemůže vystupovat nájemce, který dluží městu Brnu za pronájem bytu či nebytového prostoru, nebo právnická osoba, jejímž členem nebo společníkem by tento nájemce byl.

(4) Na straně kupujícího nemůže vystupovat právnická osoba, která prokazatelně odmítla zájemce o členství nebo společnictví z řad nájemců v domě s výjimkou nájemců uvedených v odst. 3 tohoto článku.

(5) Na straně kupujícího nemohou vystupovat podíloví spoluvlastníci, kteří prokazatelně odmítli zájemce o uzavření dohody o podílovém spoluvlastnictví z řad nájemců v domě, s výjimkou nájemců uvedených v odst. 3 tohoto článku.

## Čl. 6

### Cena

(1) Při prodeji domů s více než 5 byty bude cena nemovitosti stanovena z ceny zjištěné dle vyhlášky o oceňování staveb, pozemků a trvalých porostů, platné ke dni zveřejnění prodeje<sup>4</sup>, navýšená o náklady města spojené s realizací prodeje. Kupní cena bude závislá na způsobu úhrady dle čl. 7 této vyhlášky. (2) Při prodeji domů do 5 bytů bude cena nemovitosti stanovena nákladovým způsobem dle vyhlášky o oceňování staveb, pozemků a trvalých porostů platné ke dni zveřejnění prodeje, navýšená o náklady města spojené s realizací prodeje. Kupní cena bude závislá na způsobu úhrady dle čl. 7 této vyhlášky.

(3) Při prodeji bytů a nebytových prostor v souladu se zákonem o vlastnictví bytů v domech s již prodanými byty, půdními nástavbami a vestavbami bude cena bytů a nebytových prostor stanovena:

a) u domů s více než 5 byty z ceny celé nemovitosti zjištěné dle vyhlášky o oceňování staveb, pozemků a trvalých porostů, platné ke dni zveřejnění prodeje.<sup>4</sup> Tato cena bude navýšena o náklady města spojené s realizací prodeje a rozpočítána na jednotlivé byty a nebytové prostory podle spoluvlastnického podílu jednotlivých jednotek na společných částech domu,

b) u domů do 5 bytů z ceny celé nemovitosti zjištěné nákladovým způsobem dle vyhlášky o oceňování staveb, pozemků a trvalých porostů, platné ke dni zveřejnění prodeje.<sup>4</sup> Tato cena bude navýšena o náklady města spojené s realizací prodeje a rozpočítána na jednotlivé byty a nebytové prostory podle spoluvlastnického podílu jednotlivých jednotek na společných částech domu.

(4) Náklady města Brna spojené s realizací prodeje budou stanoveny ve výši 5% z ceny zjištěné dle vyhlášky o oceňování staveb, pozemků a trvalých porostů.<sup>4/</sup>

(5) Kupní cena domu musí být vyšší než účetní hodnota domu.

(6) V případě, že se bude vybírat kupující na základě cenové nabídky dle čl. 5, odst.2, písm. a)3. této vyhlášky, musí být kupní cena vyšší než cena stanovená dle čl. 6 odst. 1 a 2 této vyhlášky.

## Čl. 7

### Způsob úhrady kupní ceny

(1) Při zaplacení kupní ceny nebo předložení záruky peněžního ústavu 5/ před podpisem kupní smlouvy bude kupujícímu poskytnuta sleva ve výši 34 % z ceny stanovené dle čl. 6 této vyhlášky.

(2) Při placení kupní ceny ve dvou splátkách do 1 roku od podpisu kupní smlouvy bude kupujícímu poskytnuta sleva ve výši 29 % z ceny stanovené dle čl. 6 této vyhlášky. Kupující uhradí 50 % z ceny snížené o poskytnutou slevu při podpisu kupní smlouvy. Druhou splátku uhradí kupující do 1 roku od podpisu kupní smlouvy. Bude-li kupující v prodlení s úhradou druhé splátky po dobu delší než 30 dnů ode dne její splatnosti, je povinen zaplatit zbytek celé ceny stanovené dle čl. 6 této vyhlášky. Kupující je rovněž povinen zaplatit úroky z prodlení stanovené cenovým předpisem.<sup>6/</sup>

(3) Bude-li kupní cena placena ve více splátkách, bude výpočet kupní ceny následující:

cena zjištěná dle vyhlášky o oceňování staveb, pozemků a trvalých porostů bude násobena koeficientem 1.09 a k ní budou přičteny náklady města spojené s realizací prodeje.

Kupující uhradí 30 % z kupní ceny při podpisu kupní smlouvy, zbytek kupní ceny ve výši 70 % uhradí kupující v 5 ročních splátkách rovnoměrně stanovených.

Bude-li kupující v prodlení s úhradou splátky, je povinen zaplatit úroky z prodlení stanovené cenovým předpisem.<sup>6/</sup>

(4) Bude-li kupujícím jeden z více nájemců bytů na základě cenové nabídky dle čl. 5, odst. 2, písm. a)3. této vyhlášky nebo jeden z nájemců bytů dle čl. 5, odst. 2, písm. b)2., uhradí celou cenu nemovitosti při podpisu kupní smlouvy bez poskytnutí slevy dle odst. 1 tohoto článku.

(5) Prokáže-li kupující do tří let od podpisu kupní smlouvy, že vynaložil náklady na opravu pláště domu, inženýrských sítí, střechy, nosné konstrukce či na odstranění zemní vlhkosti a že provedl tyto opravy na základě stavebního povolení či ohlášení dle stavebního zákona a nezměnil účel užívání bytů, poskytne mu město po dokončení opravy a projednání ve volených orgánech města, pokud řádně a včas zaplatil kupní cenu, případně včas a řádně platí sjednané splátky, úhradu do výše prokázaných nákladů, maximálně však do výše 40 % kupní ceny domu, případně mu do této výše promine splátky kupní ceny.

## Čl. 8

### Ostatní ujednání v kupní smlouvě

(1) Kupní smlouva bude obsahovat zejména tato ujednání:

a) v případě, že kupní cena bude hrazena dle čl. 7, odst. 2 nebo odst. 3 této vyhlášky, bude sjednáno předkupní právo města Brna jako věcné právo<sup>7</sup>/po dobu 5 let od vkladu do katastru nemovitostí v případě prodeje nebo jiného zcizení nemovitosti za původní kupní cenu zvýšenou o náklady prokazatelně vynaložené kupujícím na opravy a rekonstrukci domu, provedené na základě stavebního povolení či ohlášení dle stavebního zákona, nebudou-li nahrazeny dle čl. 7 odst. 5 této vyhlášky,

b) věcné břemeno<sup>8</sup>/spočívající v povinnosti dodávek tepla a teplé užitkové vody do objektů napojených na zdroj tepla a teplé užitkové vody nebo rozvodné zařízení včetně výměňkové stanice umístěné v prodávaném domě, v zachování procházejících energetických přípojek (plyn, elektřina) a rozvodu tepla a teplé užitkové vody, které nejsou součástí prodávaného domu, v zachování krytu civilní obrany, přístupu k jinému objektu apod.,

c) závazek kupujícího převzít práva a povinnosti vyplývající z uzavřené nájemní smlouvy na zdroj tepla nebo výměňkovou stanici umístěnou v tomto domě, včetně kupních smluv na dodávku tepla a teplé užitkové vody,

d) závazek kupujícího převzít závazek města Brna vyplývající ze smluv o opravách bytů a nebytových prostor vlastním nákladem nájemce a ze smluv o budování půdních vestaveb a nástaveb,

e) v případě úhrady kupní ceny ve splátkách dle čl. 7, odst. 2 nebo 3 této vyhlášky závazek kupujícího uzavřít při podpisu kupní smlouvy smlouvu o zřízení zástavního práva <sup>9</sup>/ k prodávané nemovitosti na nezaplacenou část kupní ceny.

## Čl. 9

### Postup při prodeji

(1) Město Brno zajistí vypracování znaleckých posudků o ceně domů a pozemků, které jsou uváděny v přílohách této vyhlášky.

(2) Po vypracování znaleckých posudků oznámí město Brno nájemcům bytů a nebytových prostor návrh prodeje a uvede základní podmínky prodeje dle této vyhlášky včetně výše kupní ceny.

Do 150 dnů od obdržení oznámení návrhu prodeje sdělí nájemci bytů a nebytových prostor městu Brnu, zda mají o prodej zájem a prokáží, že nejsou dlužníky nájemného. Bude-li kupujícím právnická osoba, musí být ve lhůtě 90 dnů od obdržení oznámení předložen městu návrh na zápis nebo registraci právnické osoby a současně doloženo, že bylo všem zbývajícím nájemcům nabídnuto členství či společnictví v této právnické osobě a do 150 dnů od obdržení oznámení prokázán její vznik zápisem do obchodního rejstříku, případně registrací příslušným orgánem.

Bude-li kupující žádat o pronájem pozemku, musí o pronájem požádat nejpozději do 90 dnů po obdržení oznámení záměru prodeje.

(3) Nachází-li se v domě volný byt, město Brno jej pronajme nejpozději do oznámení záměru prodeje nájemcům.

(4) Do 60 dnů po uplynutí lhůty 150 dnů dle čl. 9, odst. 2 této vyhlášky budou s případnými zájemci

projednány podmínky kupní smlouvy a následně předloženy ke schválení ZMB.

(5) Po uzavření kupní smlouvy zajistí město Brno prostřednictvím správce domu fyzické předání domu kupujícímu a vyúčtování nájemného a přijatých záloh za služby spojené s nájmem bytu a nebytového prostoru.

## **Čl. 10**

Postup při prodeji bytů a nebytových prostor

Při prodeji bytů a nebytových prostor v domech s prodanými byty, půdními vestavbami a nástavbami postupuje město Brno podle zákona o vlastnictví bytů.<sup>3/</sup>

## **Čl. 11**

Příjmy z prodeje a jejich využití

(1) Příjmy z prodeje nemovitostí budou příjmem města Brna, který z nich vytvoří Fond bytové výstavby.

(2) Využívání prostředků tohoto fondu bude dáno Statutem fondu a prostředky budou využívány především na:

- a) úhradu všech výdajů města bezprostředně souvisejících s prodejem domů, bytů a nebytových prostor v těchto domech a pronájmem či prodejem pozemků dle vyhlášky,
- b) příspěvek až do výše 40 % z uhrazené kupní ceny domu kupujícímu po prokázání vynaložení nákladů na opravu pláště domu, inženýrských sítí, střechy, nosné konstrukce či na odstranění zemní vlhkosti dle čl. 7, odst. 5 této vyhlášky,
- c) výdaje na vybudování základní technické infrastruktury pro lokality na výstavbu bytových domů,
- d) výdaje na výkupy pozemků pro výstavbu obecních bytů a domů,
- e) výdaje na výstavbu obecních bytů a domů,

f) výdaje na opravy a rekonstrukci bytového fondu ve vlastnictví města Brna.

(3) Příjmy budou součástí rozpočtu města Brna, prostředky z něj budou čerpány dle rozhodnutí ZMB na jmenovitě určené investiční akce a budou zúčtovány vždy ke konci roku.

## **Čl. 12**

Ustanovení společná a závěrečná

(l) Zastupitelstvo města Brna má právo nejpozději do oznámení nájemcům dle čl. 9, odst. 1 této vyhlášky vyjmout z důvodů zvláštního zřetele hodných ze zveřejněného seznamu domů, který nebude dále předmětem prodeje ve smyslu čl. 1.

(2) Zveřejněním seznamu nemovitostí, který tvoří přílohu vyhlášky, plní město Brno povinnost dle zákona o obcích.<sup>10/</sup>

(3) Vyhláška nabývá účinnosti dnem vyhlášení.

JUDr. Dagmar Lastovecká v. r.      Ing. Jiří Klemensevič v. r.

primátorka města Brna l. náměstek primátorky města Brna

1/ § 40 - 46 vyhl. FMTIR č. 83/1976 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu

2/ § 10 z. č. 526/90 Sb., o cenách

3/ z. č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům

4/ vyhláška MF ČR č. 178/1994 Sb., o oceňování staveb, pozemků a trvalých porostů

5/ § 313 a násl. z. č. 513/1991 Sb. obchodního zákoníku

6/ § 1 nařízení vlády č. 142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatku z prodlení podle občanského zákoníku

7/ § 602 obč. zákoníku

8/ § 15kn a násl. občanského zákoníku č. 40/1994 Sb., ve znění pozdějších změn a doplňků

9/ § 151a a násl. občanského zákoníku č. 40/1994 Sb., ve znění pozdějších změn a doplňků

10/ § 36a zák. č. 367/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů

Příloha vyhlášky o prodeji obecních domů

**Seznam domů určených k odprodeji**

- -----

**k. ú. Černá Pole**

- -----  
Alešova 33  
Babičkova 3  
Babičkova 18  
Bendlova 25  
Bendlova 27  
Břenkova 3  
Černopolní 32  
Černopolní 30  
Černopolní 37b  
Černopolní 37  
Černopolní 50  
Drobného 44  
Drobného 42  
Durd'áková 36a  
Fišova 34  
Helfertova 14

Helfertova 34a  
Helfertova 32  
Helfertova 26  
Helfertova 38  
Helfertova 40  
Hoblíkova 13  
Jugoslávská 46a  
Jugoslávská 46  
Jugoslávská 80  
Jugoslávská 92  
Jugoslávská 116  
Jugoslávská 35  
Lesnická 54  
Lesnická 50  
Lesnická 9  
Lužanecká 18  
Krkošková 36b  
Kladivova 12  
Merhautova 90  
Merhautova 91  
Merhautova 98  
Merhautova 100  
Merhautova 102 - prodej s věcným břemenem - invalidní občan  
Merhautova 106  
Merhautova 108  
Mathonova 14a  
Mathonova 28  
Provazníková 25  
Sýpka 13

Sýpka 7  
Sýpka 8  
Tišnovská 41  
Tišnovská 142  
Tišnovská 136  
Tišnovská 132a  
Těsnohlídkova 9  
Těsnohlídkova 2  
Těsnohlídkova 12  
Těsnohlídkova 17  
Tomanova 7  
Tomanova 2  
Tomanova 29  
Venhudova 23  
Venhudova 19  
Zdráhalova 5  
Zdráhalova 40  
Zemědělská 82  
Zemědělská 21

- -----  
Votroubkova 2

#### **k. ú. Dolní Heršpice**

- -----  
Jižní náměstí 20

#### **k. ú. Komárov**

- -----  
Jeneweinova 19  
Plotní 61  
Plotní 73  
Plotní 32

#### **k. ú. Maloměřice**

- -----  
Franzova 71

#### **k. ú. Obřany**

- -----  
Kmochova 16  
Bílovická 30

#### **k. ú. Husovice**

- -----  
Horymírova 4b  
Lieberzeitovva 10  
Mostecká 10  
Svitavská 30  
Vranovská 56  
Vranovská 86  
Vranovská 88  
Valchařská 15

#### **k. ú. Královo Pole**

- -----

Boženy Němcové 13  
Bulharská 31  
Jungmannova 17  
Jungmannova 33  
Purkyňova 44  
Sadovského 3  
Svatopluka Čecha 46  
Svatopluka Čecha 95  
Skácelova 9

#### **k. ú. Černovice**

- -----  
Bolzánova 68  
Bolzánova 2  
Húskova 1  
Jiránkova 66  
Charbulova 27  
Charbulova 58  
Charbulova 60  
Slámová 36  
Spáčilova 40  
Štolcova 57  
Štolcova 58a

#### **k. ú. Staré Brno**

- -----  
Křížkovského 31  
Křížkovského 35

#### **k. ú. Štýřice**

- -----  
Jílová 8  
Ludmily Konečné 17  
Ludmily Konečné 6  
Kamenná 2a  
Kamenná 42  
Kamenná 27a  
Pšeník 14

#### **k. ú. Veverí**

- -----  
Jiráskova 7  
Jiráskova 5  
Jiráskova 35  
Jiráskova 32  
Grohova 28  
Grohova 56a  
Hrnčířská 17  
bří Čapků 7  
bří Čapků 9

#### **k. ú. Žabovřesky**

- -----  
Šmejkalova 94

#### **k. ú. Zábrdovice**

- -----  
Durd'áková 4  
Černopolní 1b  
Francouzská 48  
Francouzská 51  
Francouzská 61  
Šámalova 98  
Vranovská 34

#### **k. ú. Židenice**

- -----  
Bělohorská 67  
Bělohorská 65  
Čelakovského 1  
Filipínského 15  
Komprdova 9  
Komprdova 11  
Kamenačky 14  
Myslbekova 12  
Podpísečná 14  
Škroupova 61a

#### **k. ú. Stránice**

- -----  
Foustkova 27

### **k. ú. Pisárky**

- -----  
Veslařská 214  
Květná 3

### **k. ú. Trnitá**

- -----  
Mlýnská 52  
Mlýnská 58  
Štěpánská 4