

Z9/25. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 25.3.2025

79. Nabídka předkupního práva ke stavbě č.e. 685, způsob využití garáž, postavené na pozemku p.č. 1587 v k.ú. Černovice

Anotace

Nabídka zákonného předkupního práva dle ustanovení § 3056 obč. zák. ke stavbě garáže postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. bere na vědomí** nabídku [REDAKCE] doručenou dne 15.1.2025, na využití předkupního dle ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě č.e. 685, způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 1587, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 21 m2, k.ú. Černovice, za kupní cenu ve výši 300 000 Kč a za podmínek doložené kupní smlouvy o převodu nemovitých věcí
- 2. nesouhlasí** s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě č.e. 685, způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 1587 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 21 m2, k.ú. Černovice, dle nabídky doručené dne 15.1.2025.

Stanoviska

Rada města Brna na své R9/123. schůzi konané dne 12.3.2025 projednala a doporučila Zastupitelstvu města Brna nesouhlasit s využitím předkupního práva.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Nikol Wagnerová

vedoucí odboru - Majetkový odbor

18.3.2025 v 06:21

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

14.3.2025 v 08:42

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 6
Příloha (nabídka + KS Černovice.pdf)	7 - 11
Příloha (majetková mapa - PP garáž na p.č. 1587 Černovice.pdf)	12 - 13
Příloha (letecký snímek - PP garáž na p.č. 1587 Černovice.pdf)	14 - 14
Příloha (platný úp.pdf)	15 - 15
Příloha (report upmb.pdf)	16 - 17
Příloha (foto garáže.pdf)	18 - 18

Důvodová zpráva:

Úvod:

Předmětem předkládaného materiálu je nabídka [REDACTED] (dále jen „navrhovatel“), doručená dne 15.1.2025, na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále též „OZ“), ke stavbě č.e. 685 (v nabídce a v kupní smlouvě chybně uvedena jako stavba bez č.p./č.e.), způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 1587, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 21 m², k.ú. Černovice.

Nabídka předkupního práva:

Majetkový odbor MMB obdržel dne 15.1.2025 nabídku navrhovatele na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále též OZ), ke stavbě č.e. 685, způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 1587, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 21 m², k.ú. Černovice, za kupní cenu ve výši 300 000 Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy o převodu nemovitých věcí.

Dle § 2143 OZ povinnost prodávajícího nabídnout věc předkupníkovi ke koupi dospěje uzavřením smlouvy s koupěchtivým.

Dle § 3056 OZ vlastník pozemku, na němž je zřízena stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku a nestala se součástí pozemku ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona, má ke stavbě předkupní právo a vlastník stavby má předkupní právo k pozemku. Na základě uvedeného ustanovení OZ vzniklo ke dni 1.1.2014 statutárnímu městu Brnu, jakožto vlastníkovému výše uvedeného pozemku, předkupní právo k budově, která je na tomto pozemku umístěna, a vlastníkům budovy vzniklo vůči statutárnímu městu Brnu předkupní právo k pozemku, na kterém je budova umístěna.

Zákonná lhůta pro přijetí nabídky je tříměsíční s tím, že v případě využití nabídky je nutno v dané lhůtě uhradit prodávajícímu kupní cenu (viz § 2148 OZ). Tato lhůta uplyne k datu 15.4.2025.

Popis:

Výše specifikovaná stavba č.e. 685, způsob využití garáž, postavená na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 1587, k.ú. Černovice, je situována v garážovém dvoře při ulici Kneslova. Jedná se o starší zděnou řadovou garáž pro jeden osobní automobil. Bližší údaje o stáří a technickém stavu stavby nejsou známy. V této lokalitě je na pozemcích města Brna postaveno celkem 41 řadových garáží.

Pozemek je svěřen městské části Brno-Černovice.

Dle platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) je pozemek součástí stabilizované plochy bydlení všeobecného BU.V5, se strukturou zástavby volnou a výškovou hladinou zástavby 12-28 m. Garážový dvůr při ul. Kneslova leží na hranici rozvojové lokality C-8 Na Kaménkách a plochy občanského vybavení – sport (tenisové kurty).

Pozn. MO MMB:

V roce 2022 byla ve volených orgánech města projednána nabídka předkupního práva ke stavbě garáže ve stejné řadě garáží při ul. Kneslova (nabídková cena ve výši 700.000 Kč), Zastupitelstvo města Brna nesouhlasilo s využitím předkupního práva.

V případě uplatnění předkupního práva je SMB dle smlouvy povinno uhradit poplatek za vklad práva do katastru nemovitostí ve výši 2 000 Kč.

Závěr:

S ohledem na výše uvedené je orgánům statutárního města Brna nyní předložen návrh:

- **nesouhlasit s využitím předkupního práva** statutárního města Brna dle ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, **ke stavbě č.e. 685** způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 1587, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 21 m², **k.ú. Černovice**, za kupní cenu ve výši 300 000 Kč, dle nabídky doručené dne 15.1.2025,

a to vzhledem k předchozímu nesouhlasu ZMB k nabídce předkupního práva k jiné stavbě garáže v této lokalitě.

Materiál nebyl z časových důvodů předložen k projednání Komisi majetkové RMB.

Rada města Brna na své R9/123. schůzi konané dne 12.3.2025 projednala a doporučila Zastupitelstvu města Brna nesouhlasit s využitím předkupního práva.

Bylo hlasováno bez rozpravy.

Rada města Brna

1. vzala na vědomí

nabídku [REDAKCE] doručenou dne 15.1.2025, na využití předkupního dle ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě č.e. 685, způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 1587, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 21 m², k. ú. Černovice, za kupní cenu ve výši 300 000 Kč a za podmínek doložené kupní smlouvy o převodu nemovitých věcí

2. doporučila

Zastupitelstvu města Brna
nesouhlasit

s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě č.e. 685, způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 1587 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 21 m², k. ú. Černovice, dle nabídky doručené dne 15.1.2025.

Schváleno jednomyslně 11 členy.

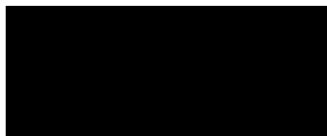
JUDr. Vaňková	Mgr. Černý	RNDr. Chvátal Ph.D.	JUDr. Kerndl	Ing. Podvinská	Bc. Aberl	Ing. arch. Bořecký	Bořecký	Ing. Kratochvíl	JUDr. Matonohová	JUDr. Oliva
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro

Stanoviska dotčených orgánů:

Městská část Brno-Černovice – byla písemně vyrozuměna o skutečnosti, že nabídka předkupního práva bude předložena k projednání do orgánů SMB s návrhem usnesení na nevyužití předkupního práva, o přijatém usnesení ZMB bude městská část informována.

STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO MAGISTRÁT MĚSTA BRNA	
podatelna	4
Došlo dne	15 -01- 2025
Č.j. MMB:	
Příl.:	

V Brně dne 15.1.25



Záležitost: Nabídka předkupního práva

Statutární město Brno
Doručeno: 15.01.2025
MMB/0027760/2025
listy:1 přílohy:
druh: lí/sv:



mmb1es950353c7

Vážení,

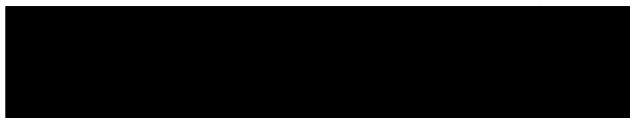
tímto sděluji, že mám v úmyslu prodat nemovitou věc, a to stavbu bez č.p./č.ev. – garáž, stavba stojí na pozemku parc. č. na pozemku parc. č. 1587, zapsáno u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, pro obec Brno a k.ú. Černovice, na LV

Vzhledem ke skutečnosti, že výše uvedený pozemek č. 1587, k.ú. Černovice, je ve vašem vlastnictví, máte ke stavbě, v souladu s ust. § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, předkupní právo.

S ohledem na uvedené tedy tímto činíme nabídku k využití či nevyužití předkupního práva ke shora uvedeným nemovitým věcem, kdy kupní cena stavby na tomto pozemku byla stanovena částkou ve výši 300.000,- Kč (slovy: tři sta tisíc korun českých).

Kopii kupní smlouvy, a tedy i všechny podmínky, zasílám tímto v příloze. Prosím o sdělení, zda předkupní právo uplatňujete či nikoliv v co nejkratším možném termínu. V případě nevyužití Vašeho předkupního práva budou shora uvedené nemovité věci převedeny do vlastnictví kupujícího uvedeného v předmětné kupní smlouvě.

Děkuji a jsem s pozdravem



KUPNÍ SMLOUVA O PŘEVODU NEMOVITÝCH VĚCÍ

uzavřená podle příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku,
mezi níže uvedenými účastníky:

[REDACTED]
na straně jedné jako „prodávající“ či „strana prodávající“

a

[REDACTED]
na straně druhé jako „kupující“ či „strana kupující“

I.

Vlastnické vztahy, předmět převodu vlastnictví

- Strana prodávající prohlašuje, že je vlastníkem nemovitých věcí v k.ú. Černovice, obec Brno, kterými jsou:
 - **Stavba bez č.p./č.ev. – garáž**, na pozemku parc. č. 1587, zapsáno u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, pro obec Brno a k.ú. Černovice, na LV č. [REDACTED] (dále jen jako „**předmětné nemovitosti**“).

II.

Projev vůle smluvních stran, kupní cena

Strana prodávající touto smlouvou prodává shora v čl. I. této smlouvy blíže popsané předmětné nemovitosti se všemi právy a povinnostmi, součástmi a příslušenstvím za dohodnutou **kupní cenu ve výši 300.000,- Kč** (slovy: tři sta tisíc korun českých) straně kupující, která tyto předmětné nemovitosti za takto dohodnutou cenu kupuje a přijímá do svého vlastnictví.

III.

Úhrada kupní ceny

- Kupní cenu ve výši **300.000,- Kč (slovy: tři sta tisíc korun českých)** uhradila strana kupující straně prodávající před uzavřením této smlouvy.
- Smluvní strany dohodly rozvazovací podmínku, že bude-li návrh na vklad vlastnického práva, podaný dle této smlouvy, katastrálním úřadem zamítnut nebo řízení o povolení vkladu vlastnického práva strany kupující bude zastaveno, účinnost této smlouvy zaniká, avšak nadále zůstává účinný a platný závazek smluvních stran, pro tento případ sjednat bez zbytečného odkladu, nejdéle však do 30 dnů od právní moci rozhodnutí katastrálního úřadu buď o zastavení řízení ve věci vkladu nebo o zamítnutí návrhu na vklad, novou

kupní smlouvu, která nahradí původní zaniklou smlouvu, a to ve stejném rozsahu a za stejných podmínek, zejména cenových, avšak s nápravou vad bránících provedení vkladu vlastnického práva strany kupující k předmětným nemovitostem do katastru nemovitostí.

3. Pokud by nastaly okolnosti vylučující uzavření nové smlouvy či situace, kdy nelze tento postup vzhledem k objektivním okolnostem spravedlivě požadovat, tato povinnost zaniká a smluvní strany jsou povinny si již případně na základě této smlouvy poskytnutá vzájemná plnění vrátit. Důkazní povinnost leží v takovém případě na té straně, která se nemožnosti dovolává.

IV.

Prohlášení smluvních stran

1. Strana prodávající prohlašuje, že na předmětných nemovitostech nevážnou žádné právní vady, věcná břemena, dluhy či zástavní práva s výjimkou zákonného předkupního práva vlastníka pozemku parc. č. 1587, k.ú. Černovice. Proávající se zavazuje předmětné nemovitosti nabídnout vlastníkovu pozemku parc. č. 1587 obratem po uzavření této smlouvy v souladu se zákonnými podmínkami a poté předložit kupujícímu písemné vyjádření předkupníka o tom, zda předkupní právo uplatňuje či nikoli. Smluvní strany dohodly rozvazovací podmínku této smlouvy, uplatní-li předkupník své předkupní právo k předmětným nemovitostem nebo nepředloží-li prodávající kupujícímu ve lhůtě 4 měsíců ode dne uzavření této smlouvy písemné vyjádření předkupníka o tom, že předkupní právo k předmětným nemovitostem výslovně neuplatňuje.
2. Strana prodávající současně prohlašuje, že žádným právním jednáním, které není v katastru nemovitostí zapsáno, nepředvedla předmětné nemovitosti ani jejich díl na třetí osobu a zavazuje se, že do doby rozhodnutí o vkladu vlastnických práv podle této smlouvy takové právní jednání neučiní, jakož se zavazuje, že v mezidobí od podpisu této smlouvy do vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí neučiní žádné právní jednání vedoucí k zatížení nemovitostí.
3. Dále strana prodávající prohlašuje, že předmětné nemovitosti nejsou zatíženy žádnými dalšími právy třetích osob, např. právem nájmu, a že předmětné nemovitosti nemají žádné vady, které by znemožňovaly jejich užívání v souladu s účelem, ke kterému jsou určeny.
4. Strana prodávající prohlašuje, že si není vědoma žádných svých závazků po lhůtě splatnosti vůči státu - finančnímu úřadu, správě sociálního zabezpečení nebo zdravotním pojišťovnám, nemá vůči žádné třetí osobě žádný závazek, pro který by mohl být nařízen výkon rozhodnutí prodejem předmětných nemovitostí, a že její vlastnické právo k předmětným nemovitostem není zpochybněno či jinak právně napadeno.
5. Strana kupující prohlašuje, že je jí znám stav předmětných nemovitostí, že si je před podpisem smlouvy osobně prohlédla, že je kupuje a přijímá do svého vlastnictví ve stavu, v jakém se nacházejí ke dni podpisu této smlouvy.
6. Proávající prohlašuje, že mu nejsou známy žádné skutečnosti, které by mohly opravňovat kteréhokoli předchozího vlastníka předmětu převodu k odstoupení od smlouvy, na základě které došlo v minulosti k prodeji předmětu převodu, a to zejména v souvislosti s nezaplacením kupní ceny, vadami apod.

V.

Fyzické předání

1. Předmětné nemovitosti strana prodávající předá straně kupující fyzicky do držení dle dohody smluvních stran prostě jakýchkoli užívacích práv třetích osob, a to **do 10 dnů ode dne** provedení vkladu vlastnického práva strany kupující k předmětným nemovitostem do katastru nemovitostí, pokud se později smluvní strany nedohodnou jinak.
2. V případě prodlení s řádným a včasným předáním nebo převzetím předmětných nemovitostí z důvodů na straně prodávající nebo kupující, je ta smluvní strana, která prodlení zavinila, povinna uhradit ve prospěch druhé smluvní strany smluvní pokutu ve výši 100,- Kč za každý započatý den prodlení do splnění včetně.
3. O předání a převzetí předmětných nemovitostí strany sepiší a oboustranně podepíší zápis, v němž budou zapsány stavy měřidel energetických médií, počty předaných klíčů apod. Strana prodávající poskytne nezbytnou součinnost při přepisu energetických médií na stranu kupující.
4. Strana kupující se zavazuje hradit veškeré úhrady s užíváním předmětných nemovitostí spojené, a to počínaje dnem jejich fyzického převzetí, do té doby hradí tyto náklady strana prodávající. Smluvní strany se zavazují vzájemně vyúčtovat a vyrovnat veškeré dodatečně projevené inkasní a další přeplatky a nedoplatky s užíváním předmětných nemovitostí spojené, to vše k datu jejich fyzického předání a převzetí.
5. Dnem fyzického předání a převzetí přejdou na stranu kupující veškeré užitky, jakož i nebezpečí škody s předmětnými nemovitostmi spojené. Strana kupující se zavazuje do dne provedení vkladu vlastnického práva k předmětným nemovitostem podle této smlouvy ve prospěch strany kupující o předmětné nemovitosti pečovat s péčí řádného hospodáře.

VI.

Závěrečná ujednání

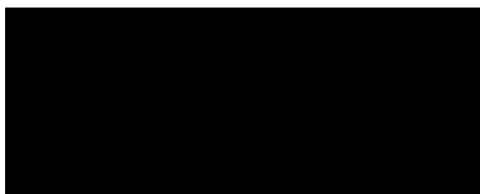
1. Tato kupní smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami. Vlastnictví k předmětným nemovitostem přechází na stranu kupující vkladem práv podle této kupní smlouvy do katastru nemovitostí.
2. Tato smlouva je vyhotovena ve 3 (třech) vyhotoveních s platností originálu, z nichž po jednom jejím vyhotovení obdrží každá smluvní strana, jedno vyhotovení je určeno pro podání ke katastrálnímu úřadu.
3. Současně s podpisem této kupní smlouvy podepisují její účastníci dvě vyhotovení návrhu na povolení vkladu vlastnických práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí, které podají katastrálnímu úřadu společně neprodleně poté co bude straně prodávající předloženo vyjádření dle čl. IV. odst. 1 této smlouvy, včetně nabídky učiněné předkupníkovi, z čehož bude patrné, že předkupní právo k předmětným nemovitostem předkupník neuplatňuje. Správní poplatek se zavazuje uhradit strana kupující.

Zúčastněné smluvní strany se zavazují poskytnout nezbytnou součinnost katastrálnímu úřadu i sobě navzájem tak, aby vklad vlastnického práva podle této smlouvy mohl být povolen.

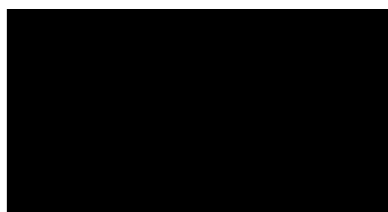
4. Účastníci této smlouvy prohlašují, že osobně sjednali celý její obsah, který odpovídá jejich vlastní pravé a svobodné vůli, učiněné nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují vlastnoruční podpisy.

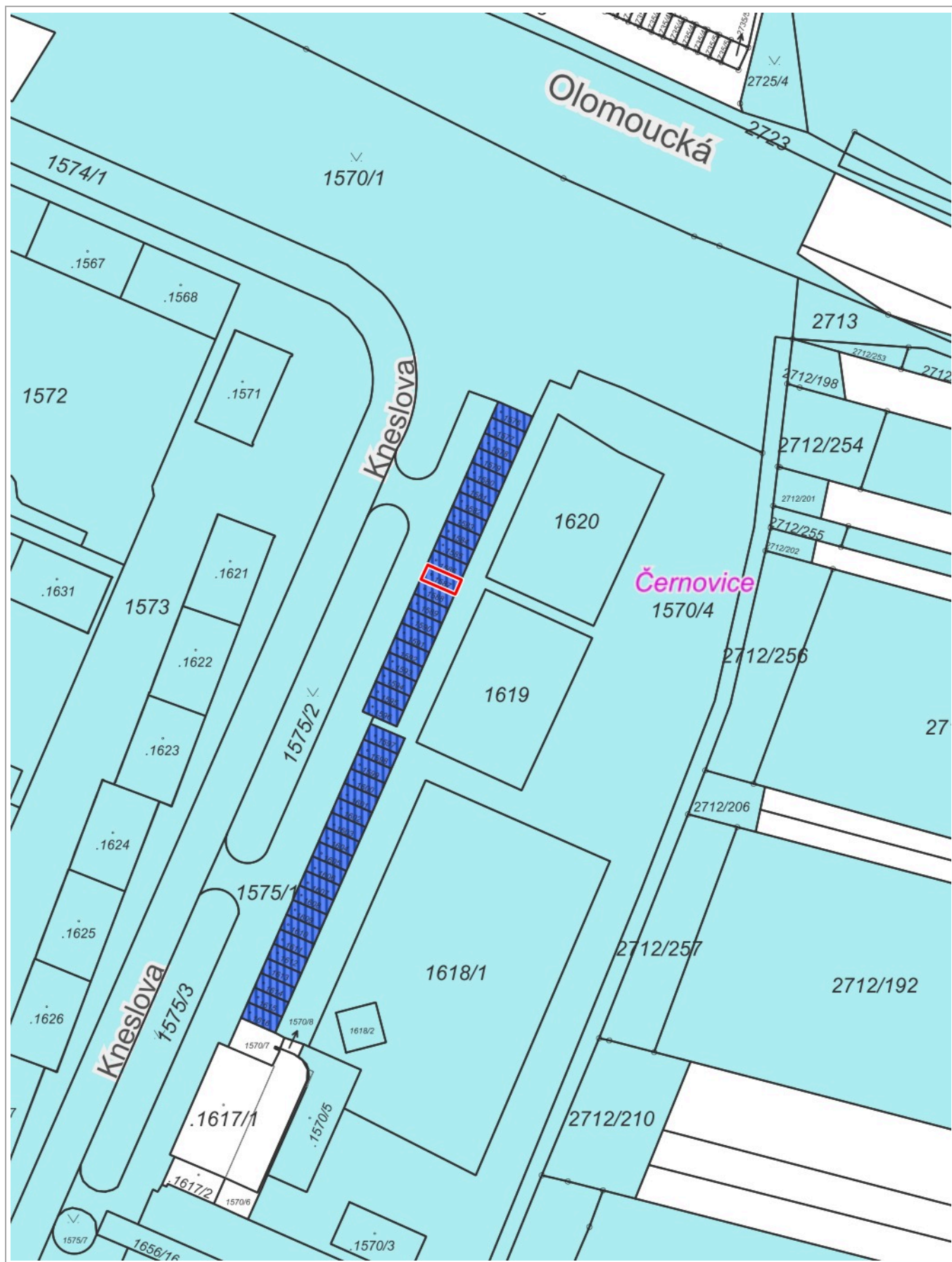
V Brně dne 15.1.2025

Prodávající:



Kupující:





0 25 m 50 m

1 : 1 000

P-SMB, S-JINÝ VL.



P-SMB, S-jiný vl.

KATASTRY



Katastry

KATASTRÁLNÍ MAPA



Popisy parcel



Definiční bod parcel



Vnitřní parcelní kresba



Parcelní kresba

PARCELY SMB



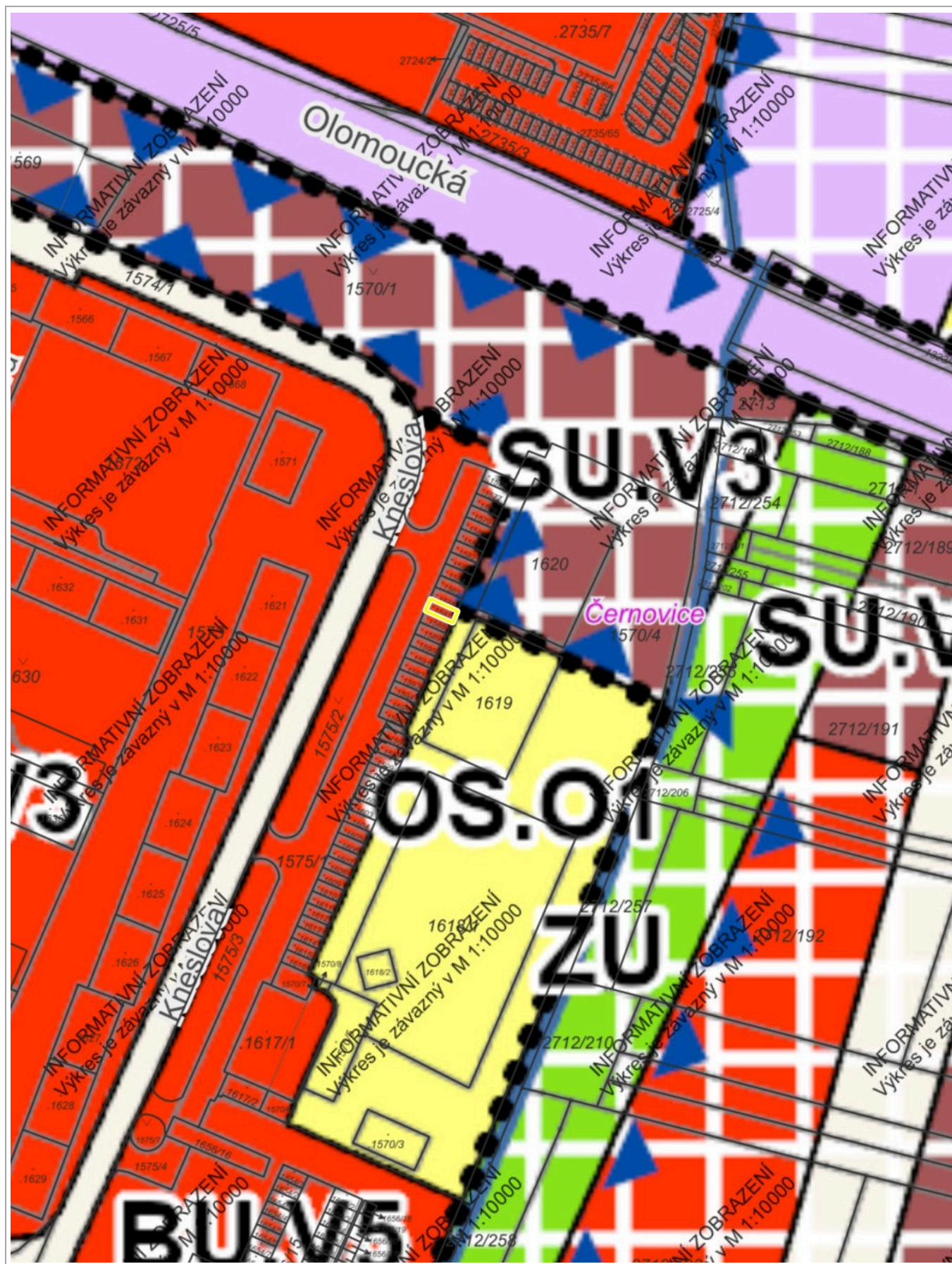
Parcely SMB



0 25 m 50 m

1 : 1 250

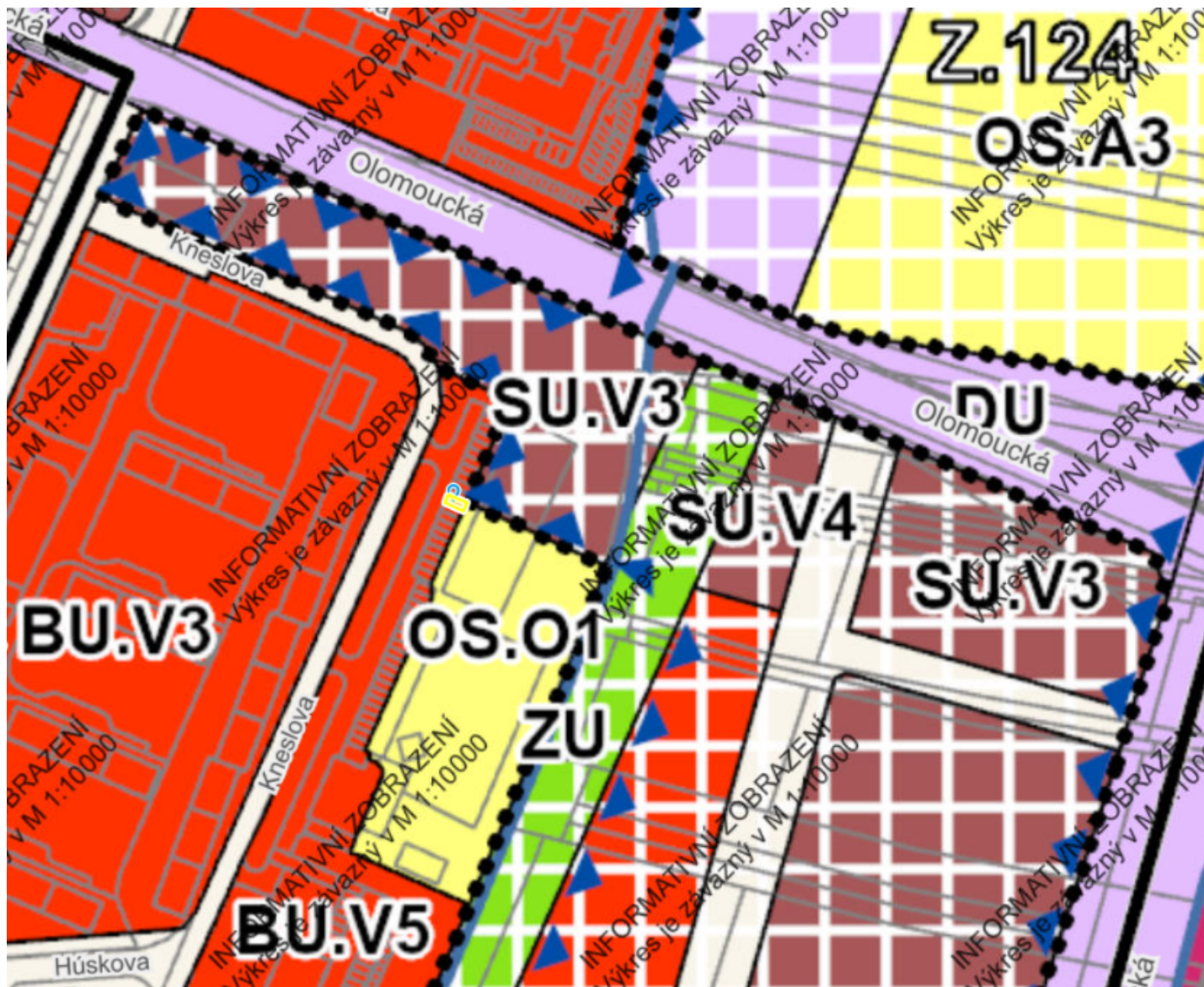
© Spinbox T-MAPY, © TopGis, s.r.o., datum snímání: 20. 3. 2024, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK



0 25 m 50 m

1 : 1 250

Report z ÚPmB k pozemku parc. č. .1587, k.ú. Černovice





Parcela

Katastrální území	Černovice
Číslo parcely	.1587
List vlastnictví	10001
Druh pozemku	zastavěná plocha a nádvoří
Způsob využití	–
Výměra dle KN	21 m ²
Výměra dle geometrie	21 m ²
Stav parcely k	01.02.2025

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	OS
Název RZV	Občanské vybavení - sport
Struktura zástavby	stavebně omezená
Výšková úroveň zástavby	3-7 m
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	0 m ² (0%)

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	BU
Název RZV	Bydlení všeobecné
Struktura zástavby	volná
Výšková úroveň zástavby	12-28 m
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	21 m ² (100%)

Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	–
Zóna se shodným charakterem	Z5.16 Nové Černovice
Rozvojová lokalita	C-8 Na Kaménkách
Územní rezerva	–
Koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití	–
VPS a VPO s možností vyvlastnění – plošné	–
VPS a VPO s možností vyvlastnění – liniové	–

