

Z8/38. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 17.5.2022

135. Nabídka předkupního práva ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáží, postavené na pozemku p.č. 1618/2 v k.ú. Staré Brno

Anotace

Nabídka zákonného předkupního práva dle § 3056 NOZ ke stavbě řadové garáže, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. bere na vědomí** - nabídku manželů [REDACTED] dále jen „manželé [REDACTED]“, doručenou dne 29.3.2022, na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „NOZ“), ke stavbě ve společném jmění manželů bez č.p./č.e., způsob využití garáží, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 1618/2, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 21 m² v k.ú. Staré Brno, za kupní cenu ve výši 750.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy.
- 2. nesouhlasí** - s využitím předkupního práva statutárního města Brna ve smyslu ustanovení § 3056 NOZ, ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáží, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 1618/2, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 21 m² v k.ú. Staré Brno, dle nabídky ze dne 29.3.2022.

Stanoviska

Materiál byl předložen k projednání RMB na schůzi R8/219, konané dne 11.5.2022.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno


[REDACTED]
vedoucí odboru - Majetkový odbor

10.5.2022 v 11:55

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno


vedoucí úseku - Úsek 2. náměstka primátorky

6.5.2022 v 13:19

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 5
Příloha (Příloha materiálu - [redacted])	6 - 9
Příloha (foto s vyznacením [redacted])	10 - 11
Příloha (majetková mapa - [redacted])	12 - 14
Příloha (ortofoto - [redacted])	15 - 16
Příloha (upmb plat [redacted])	17 - 18
Příloha (novy upm [redacted])	19 - 20

Důvodová zpráva:

Úvod:

Předmětem předkládaného materiálu je nabídka manželů [REDAKCE] (dále jen „manželé [REDAKCE]“), doručená dne 29.3.2022, na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „NOZ“), ke stavbě ve společném jmění manželů bez č.p./č.e., způsob využití garáží, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 1618/2, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 21 m² v k.ú. Staré Brno.

Nabídka předkupního práva:

Majetkový odbor MMB obdržel dne 29.3.2022 nabídku manželů [REDAKCE] na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „NOZ“), ke stavbě ve společném jmění manželů bez č.p./č.e., způsob využití garáží, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 1618/2, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 21 m² v k.ú. Staré Brno, za kupní cenu ve výši 750.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy.

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

Dle § 3056 NOZ, 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 NOZ vzniklo ke dni 1. 1. 2014 statutárnímu městu Brnu, jakožto vlastníku výše uvedeného pozemku, předkupní právo k budově, která je na tomto pozemku umístěna, a vlastníku 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 NOZ). Tato lhůta uplyne k datu 29.6.2022.

Popis:

Výše specifikovaná stavba bez č.p./č.e., způsob využití garáží, postavená na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 1618/2 v k.ú. Staré Brno je součástí hromadných řadových garáží umístěných ve vnitrobloku bytových domů ulic Náplavka, Poříčí, Nádvoří a Křídlovická. V tomto vnitrobloku se na pozemku statutárního města Brna nacházejí všechny stavby garáží, kterých je zde celkem 16. Z uvedeného počtu je 7 garáží ve vlastnictví SMB (vlastnictví bylo nabyté v roce 2015) a tyto stavby jsou tedy součástí pozemku (došlo ke sjednocení vlastnictví ve prospěch stejného vlastníka pozemku a stavby). Ostatní garáže jsou ve vlastnictví jiných vlastníků, z toho 2 garáže nejsou zapsané v KN.

Dva bytové domy situované při ulici Poříčí, které se nacházejí v sousedství předmětných garáží, jsou ve vlastnictví SMB.

Dle zjištění jde o starší garáž pro 1 osobní auto. Výměra 21 m².

Předmětný pozemek je svěřen městské části Brno – střed.

Dle OÚPR MMB je předmětný pozemek p.č. 1618/2, k.ú. Staré Brno, z hlediska platného Územního plánu města Brna (dále jen „ÚPmB“) součástí stavební stabilizované funkční plochy bydlení s podrobnějším účelem využití plocha všeobecného bydlení.

Dle upraveného návrhu připravovaného ÚPmB je předmětný pozemek p.č. 1618/2, k.ú. Staré Brno, obec Brno, součástí plochy stabilizované, smíšené obytné s kompaktní strukturou zástavby a výškovou úrovní 9 – 22 m (C/K4).

Cena:

Podle zjištění jde o starší garáž pro 1 osobní auto. Výměra 21 m².

Realizované prodeje garáží bez pozemku v okolí:

Rok 2020 ul. Opavská, řadová garáž

430.000,- Kč

	ul. Opavská, řadová garáž	550.000,- Kč
Rok 2021	ul. Kopečná, řadová garáž	450.000,- Kč
	ul. Nové Sady, řadová garáž	250.000,- Kč

Realizované prodeje garáží včetně pozemku v okolí:

Rok 2021	ul. Úvoz, řadová garáž	650.000,- Kč
	Ul. Strž, řadová garáž	500.000,- Kč

S ohledem na výše uvedené realizované prodeje garáží v okolí leží kupní cena garáže bez pozemku ve výši 750.000,- Kč nad intervalem realizovaných cen, Kupní cenu v rámci předkupního práva nelze z cenového hlediska akceptovat.

Závěr:

V návaznosti na výše uvedené k této nabídce předkupního práva je orgánům statutárního města Brna předkládán nyní tento návrh usnesení:

- nesouhlasit s využitím předkupního práva statutárního města Brna ve smyslu ustanovení § 3056 NOZ, ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáží, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 1618/2, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 21 m² v k.ú. Staré Brno, dle nabídky ze dne 29.3.2022,

a to vzhledem ke skutečnosti, že jak dle platného, tak i dle připravovaného ÚPmB se jedná o lokalitu stavebně stabilizovanou s funkční plochou plochy sloužící bydlení se smíšenou obytnou plochou, dalším důvodem pro nevyužití předkupního práva je nabídková cena garáže, která výrazně leží nad intervalem realizovaných cen okolních garáží z této lokality.

Materiál nebyl z časových důvodů předložen k projednání v Majetkové komisi MMB.

Materiál byl předložen k projednání RMB na schůzi R8/219, konané dne 11.5.2022.

Stanoviska dotčených orgánů:

Odbor územního plánování a rozvoje MMB

- vyjádření z 5.4.2022:

Dle OÚPR MMB je předmětný pozemek p.č. 1618/2, k.ú. Staré Brno, z hlediska platného Územního plánu města Brna (dále jen „ÚPmB“) součástí stavební stabilizované funkční plochy bydlení s podrobnějším účelem využití plocha všeobecného bydlení.

Dle upraveného návrhu připravovaného ÚPmB je předmětný pozemek p.č. 1618/2, k.ú. Staré Brno, obec Brno, součástí plochy stabilizované, smíšené obytné s kompaktní strukturou zástavby a výškovou úrovní 9 – 22 m (C/K4).

MČ Brno – Brno-střed

RMČ na 157. schůzi, konané dne 4.4.2022, doporučila ZMČ nemít námitek k využití předkupního práva z úrovně statutárního města Brna za předpokladu úhrady kupní ceny z rozpočtu statutárního města Brna.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
podatelna 17
Došlo dne 29 -03- 2022
Č.j. MMB:
Příl.: 1x

Statutární město Brno
Magistrát města Brna

MMB/0199128/2022
listy 1 přílohy 1
druh Smlouva



mmb1es83238a0f Doručeno. 29.03.2022

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Majetkový odbor 2
Dnešního dne 30 -03- 2022
Č. j. MMB: Příl.:

Magistrát města Brna
majetkový odbor
Malinovského náměstí 3
601 67 Brno

Nabídka předkupníkovi k využití oprávnění ve smyslu § 3056 občanského zákoníku

Vážení,

jakožto vlastníci (ve společném imění manželů) garáže bez č.p./č.e. stojící na pozemku p.č. 1618/2, zapsané na LV č. [redacted] pro katastrální území Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město (dále jen jako „garáž“) Vám nabízíme v souladu s § 3056 občanského zákoníku, jakožto vlastníku pozemku p.č. 1618/2 v katastrálním území Staré Brno, obec Brno, tedy předkupníkovi, k prodeji nemovitost:

garáž bez č.p./č.e. stojící na pozemku p.č. 1618/2, zapsané na LV č. [redacted] pro katastrální území Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město.

V příloze předkládáme kupní smlouvu ze dne 28.3.2022 s koupěchtivými manžely [redacted] kteří jsou koupěchtiví ve vztahu k shora specifikované garáži, a to za částku 750.000,- Kč (slovy: sedmsetpadesát tisíc korun českých) do jejich společného jmění manželů.

Brno 28.3.2022

příloha: 1x kupní smlouva

Kupní smlouva

uzavřená dle § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen NOZ) níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi (dále jen „smlouva“)

manželé

[REDACTED]

[REDACTED]

(dále společně jako „**Prodávající**“)

a

manželé

[REDACTED]

[REDACTED]

(dále společně jako „**Kupující**“)

I.

Prodávající prohlašuje, že je vlastníkem garáže bez č.p./č.e. stojící na pozemku p.č. 1618/2, zapsané na LV č. [REDACTED] pro katastrální území Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město (dále jen jako „garáž“). Pozemek je jiného vlastníka - LV č. 10001.

II.

Prodávající prodává kupujícím nemovitost – garáž specifikovanou v článku I. této smlouvy za vzájemně dohodnutou kupní cenu ve výši 750.000,- Kč (slovy: sedsetpadesát tisíc korun českých) a kupující tuto nemovitost do společného jmění manželů kupují a přijímají.

III.

Prodávající a kupující se dohodli, že kupní cena bude uhrazena na bankovní účet prodávajících – účet č. [REDACTED] ke dni podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí, za společné součinnosti prodávajících a kupujících.

IV.

Prodávající prohlašují, že na převáděné garáži neváznou žádné dluhy, věcná břemena, zástavní práva, nájemní vztah ani jiná práva ve prospěch třetích osob.

Kupující prohlašují, že se seznámili s právním i fyzickým stavem garáže a garáž v tomto stavu kupují.

V.

Prodávající a kupující prohlašují, že jsou si vědomi předkupního práva Statutárního města Brna, vlastníka pozemku p.č. 1618/2, zapsaného na LV č. 10001 pro katastrální území Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město.

Kupující berou na vědomí, že prodávající v souladu s § 3056 NOZ mají povinnost nabídnou Statutárnímu městu Brno, vlastníku pozemku p.č. 1618/2 v k.ú. Staré Brno, obec Brno a jakožto osobě oprávněné z předkupního práva ke koupi garáž. Kupující bere na vědomí, že bude Statutárnímu městu Brno ohlášen prodej garáže a za tím účelem mu bude zasláno jedno vyhotovení smlouvy.

VI.

Kupující nabudou vlastnické právo k převáděné garáži vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí. Tímto dnem přejde na kupující povinnost platit z něj daně a poplatky a další práva a povinnosti spojené s vlastnictvím garáže.

V případě, že katastrální úřad zamítne, a to z jakéhokoliv důvodu, povolení vkladu vlastnického práva na kupující, zavazují se strany kupní smlouvy k odstranění těchto vad, a k uzavření kupní smlouvy nové s náležitostmi shodnými s touto smlouvou.

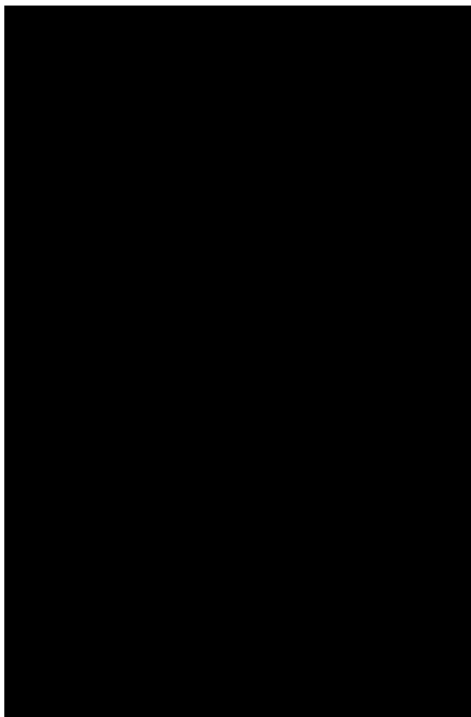
VII.

Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu všemi účastníky.

Účastníci si smlouvu přečetli, porozuměli jí a na důkaz souhlasu s jejím obsahem ji vlastnoručně podepisují.

Tato smlouva je vyhotovena v 6 stejnopisech. Po jednom vyhotovení obdrží každý z účastníků, jedno vyhotovení vyhotovení je určeno pro Statutární město Brno a jedno vyhotovení pro potřebu katastrálního úřadu.

V Brně dne 28.3.2022

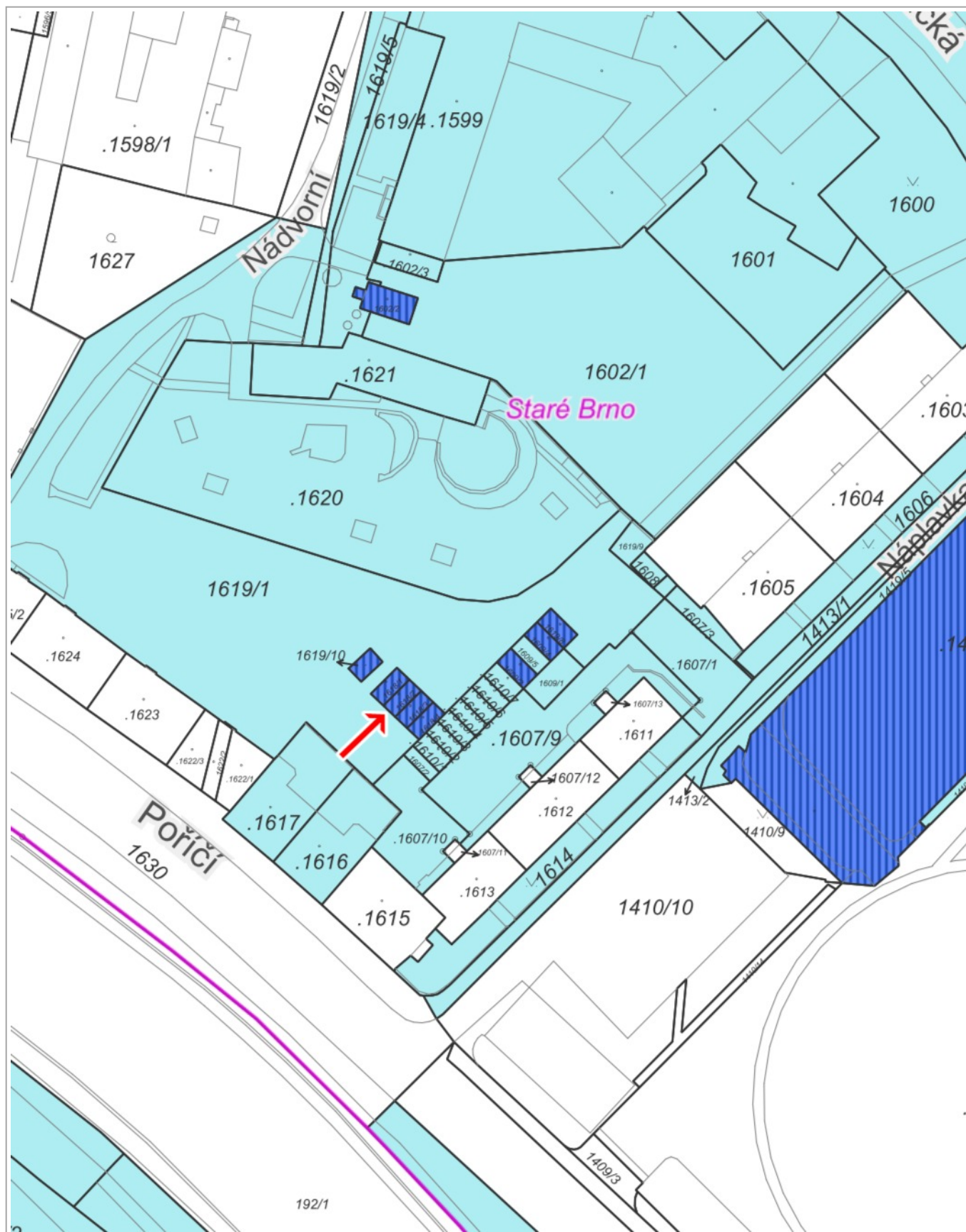




GARÁŽE V MAJETKU SMB – p.č. 1610/1 až 1610/7, k.ú. Staré Brno




předkupní právo - garáž na pozemku p.č. 1618/2 v k.ú. Staré Brno



20 m

RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

P-SMB, S-JINÝ VL.

 P-SMB, S-jiný vl.


KATASTRY

 Katastry

KATASTRÁLNÍ MAPA

Az Popisy parcel

• Definiční bod parcel

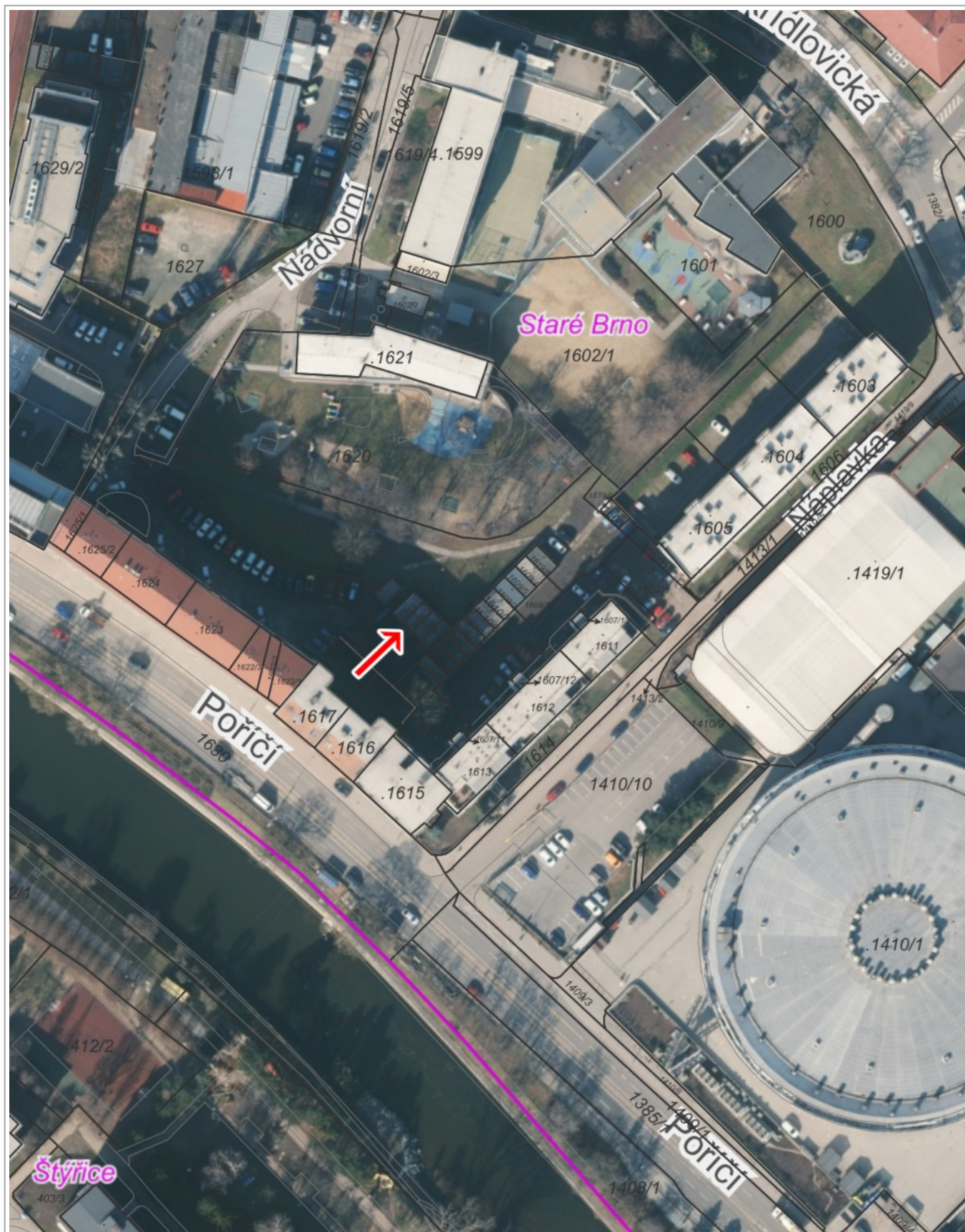
 Vnitřní parcelní kresba

 Parcelní kresba

PARCELY SMB

 Parcely SMB

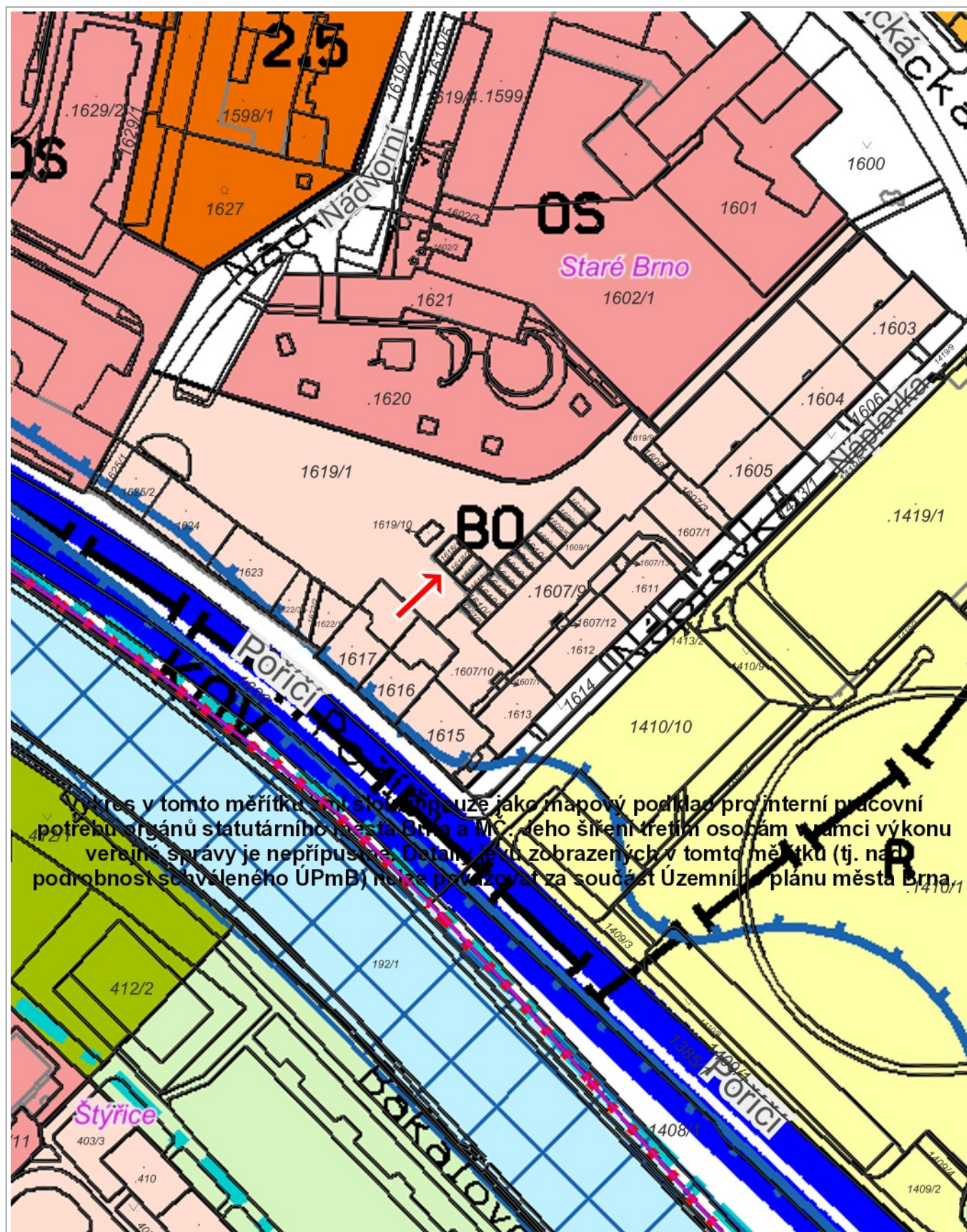
předkupní právo - garáž na pozemku p.č. 1618/2 v k.ú. Staré Brno



50 m

© TopGis, s.r.o., datum snímkování: 3. 3. 2021, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

předkupní právo - garáž na pozemku p.č. 1618/2 v k.ú. Staré Brno



Účinek v tomto měřítku může být použit pouze jako mapový podklad pro interní pracovní potřeby orgánů statutárního města Brna a MČ. Jeho šíření třetími osobám v rámci výkonu veřejné správy je nepřipusť. Detaily jeví zobrazených v tomto měřítku (tj. na podrobnost schváleného ÚPmB) nelze považovat za součást Územního plánu města Brna.



ÚPmB úplné znění k 04.03.2022, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

Připravovaný Územní plán města Brna



50 m

© SM Brno, KÚ pro JMK, ČÚZK, RÚIAN: © ČÚZK

