

Z8/37. zasedání Zastupitelstva města Brna  
konané dne 5.4.2022

## 101. Nabídka předkupního práva ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáží, postavené na pozemku p.č. 1790 v k.ú. Černovice

### Anotace

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

### Návrh usnesení

#### Zastupitelstvo města Brna

- bere na vědomí** nabídku [REDACTED] doručenou dne 10. 2. 2022, na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“), v platném znění, ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáží, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 1790, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 20 m<sup>2</sup>, k.ú. Černovice, za kupní cenu ve výši 550.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivými.
- nesouhlasí** s využitím předkupního práva statutárního města Brna ve smyslu ustanovení § 3056 NOZ, v platném znění, ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáží, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 1790, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 20 m<sup>2</sup>, k.ú. Černovice, dle nabídky ze dne 10. 2. 2022.

### Stanoviska

Materiál byl předložen na R8/211.schůzi RMB konané dne 30. 3. 2022.

#### Podpis zpracovatele pro archivaci

#### Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

[REDACTED]

vedoucí odboru - Majetkový odbor

28.3.2022 v 12:20

**Garance správnosti, zákonnosti materiálu**

#### Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

[REDACTED]

vedoucí úseku - Úsek 2. náměstka primátorky

25.3.2022 v 09:35

**Obsah materiálu**

Návrh usnesení	1 - 1
Obsah materiálu	2 - 2
Důvodová zpráva	3 - 5
Příloha (RMB - nabídka PP Černovice 1790.pdf)	6 - 6
Příloha (RMB - PP garáž Černovice - KS.pdf)	7 - 8
Příloha (majetková mapa - PP garáž k.ú. Černovice p.č. 1790.pdf)	9 - 10
Příloha (letecký snímek - PP garáž k.ú.Černovice p.č. 1790.pdf)	11 - 11
Příloha (platný úp - PP garáž k.ú. Černovice p.č. 1790.pdf)	12 - 12
Příloha (připravovaný úp - PP garáž k.ú. Černovice p.č. 1790.pdf)	13 - 13
Příloha (foto - PP garáž k.ú. Černovice p.č. 1790.pdf)	14 - 14

## **Důvodová zpráva:**

### **Úvod:**

Předmětem předkládaného materiálu je nabídka [REDAKCE] doručená dne 10. 2. 2022, na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále též NOZ), ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 1790, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 20 m<sup>2</sup>, k.ú. Černovice.

### **Nabídka předkupního práva:**

Majetkový odbor MMB obdržel dne 10. 2. 2022 nabídku [REDAKCE] (dále jen „žadatel“) na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále též NOZ), ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 1790, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 20 m<sup>2</sup>, k.ú. Černovice, za kupní cenu ve výši 550.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy.

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

Dle § 3056 zák. č.89/2012 Sb., občanský zákoník, 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 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 NOZ). Tato lhůta uplyne k datu 10. 5. 2022.

### **Popis:**

Výše specifikovaná stavba bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavená na pozemku statutárního města Brna p.č. 1790, k.ú. Černovice, je situována v garážovém dvoře při ulici Řehořova. Jde o starší řadovou prefabrikovanou garáž pro jedno osobní auto. V tomto garážovém dvoře je postaveno celkem 148 řadových garáží. Část těchto staveb je postavena na pozemcích ve vlastnictví statutárního města Brna, část je postavena na pozemcích, které již nejsou ve vlastnictví SMB, neboť SMB pozemky pod garážemi v minulosti prodávalo vlastníkům garáží a prodej pozemků pod garážemi je realizován.

Pozemek je svěřen městské části Brno-Černovice.

**Dle platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) je předmětný pozemek součástí stavební stabilizované plochy pro dopravu**, s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem – hromadné odstavné a parkovací garáže.

Podle Regulativů ÚPmB pro uspořádání území, uvedených v Příloze č. 1 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech ÚPmB, v platném znění, plochy pro dopravu jsou určeny zejména pro zařízení systémů dopravní obsluhy města.

Hromadné odstavné a parkovací garáže (DG), včetně případných doplňkových zařízení obchodu a služeb do 400 m<sup>2</sup> prodejní plochy.

Stabilizovaná plocha je dílčí část území, ve které se stávající účel a intenzita využití nebude zásadně měnit. Za změnu se přitom nepovažuje modernizace, revitalizace a přestavba území za dodržení charakteru zástavby a indexu podlažní plochy, zástavba proluk a dostavba uvnitř stávajících areálů.

**Dle upraveného návrhu nového ÚPmB je pozemek p.č. 1790 v k.ú. Černovice součástí plochy přestavby s kódem plochy s rozdílným způsobem využití D a názvem plochy s rozdílným způsobem využití plocha dopravní infrastruktury.**

Vzhledem k tomu, že vlastnictví stavby garáže na pozemku p.č. 1790, kú. Černovice z hlediska územního plánování není podstatné, **doporučujeme nabídku k využití předkupního práva ve prospěch statutárního města Brna u stavby garáže na pozemku nevyužít.**

**Z výše uvedených důvodů doporučujeme využití předkupního práva ke stavbám garáží na pozemcích – m.j. p.č. 1790, v k.ú. Černovice nevyužít.**

Pozn.:

ZMB Z8/01 na svém zasedání konaném dne 20.11.2018 vzalo na vědomí nabídku [redacted] doručenou dne 1.11.2018, na využití předkupního práva, ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p. č. 1695 zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 19 m<sup>2</sup> v k. ú. Černovice za kupní cenu ve výši 319.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy a nesouhlasilo s využitím předkupního práva ke garáži na pozemku p.č. 1695 v k.ú. Černovice ve stejném garážovém dvoře dle učiněné nabídky.

ZMB č. Z8/03. konané dne 5.2.2019 vzalo na vědomí nabídku [redacted] doručenou dne 22.11.2018, na využití předkupního práva, ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavené na pozemku p.č. 1721 v k.ú. Černovice, ve stejném garážovém dvoře za kupní cenu ve výši 300.000,- Kč a nesouhlasilo s využitím předkupního práva ke garáži na pozemku p.č. 1721 v k.ú. Černovice ve stejném garážovém dvoře dle učiněné nabídky.

ZMB č. Z8/26 konané dne 20.4.2021 vzalo na vědomí nabídku [redacted] doručenou dne 16.2.2021 na využití předkupního práva ke stavbě bez č.p./ č.e., způsob využití garáž, postavené na pozemku p. č. 1796, v k. ú. Černovice, za kupní cenu ve výši 490.000,- Kč, a nesouhlasilo s využitím předkupního práva ke stavbě bez č.p./ č.e., garáž, na pozemku p. č. 1796, v k. ú. Černovice, ve stejném garážovém dvoře dle učiněné nabídky.

**Cena:**

Řadová garáž je situována na pozemku města p.č. 1790 o výměře 20 m<sup>2</sup> v k.ú. Černovice. Podle zjištění jde o starší řadovou prefabrikovanou garáž pro 1 osobní auto.

**Realizované prodeje garáží bez pozemku v okolí:**

2020 ul. Řehořova, řadová garáž	250.000,- Kč
ul. Kneslova, řadová garáž	490.000,- Kč
ul. Kneslova, řadová garáž	330.000,- Kč
ul. Kneslova, řadová garáž	350.000,- Kč
2021 ul. Řehořova, řadová garáž	490.000,- Kč

S ohledem na realizované prodeje garáží v okolí leží kupní cena ve výši 550.000,- Kč nad intervalem realizovaných cen. Kupní cenu v rámci předkupního práva nelze z cenového hlediska akceptovat.

### Závěr:

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

- nesouhlasit s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 1790, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 20 m<sup>2</sup>, k.ú. Černovice, za kupní cenu ve výši 550.000,- Kč, dle nabídky ze dne 10. 2. 2022,

a to na základě stanoviska OÚPR MMB a vzhledem k předchozímu nesouhlasu ZMB k nabídkám předkupního práva k jiným stavbám garáží v této lokalitě a v neposlední řadě vzhledem k vysoké nabídkové ceně stavby, která se pohybuje vysoko nad hranicí intervalu realizovaných cen garáží z této lokality.

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

Materiál byl předložen k projednání RMB na schůzi R8/211, konané dne 30. 3. 2022.

### Stanoviska dotčených orgánů:

#### Odbor územního plánování a rozvoje MMB

Vyjádření ze dne 5. 3. 2021, týkající se celého garážového dvora při ul. Řehořova:

Dle platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) je předmětný pozemek součástí stavební stabilizované plochy pro dopravu, s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem – hromadné odstavné a parkovací garáže.

Podle Regulativů ÚPmB pro uspořádání území, uvedených v Příloze č. 1 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech ÚPmB, v platném znění, plochy pro dopravu jsou určeny zejména pro zařízení systémů dopravní obsluhy města.

Hromadné odstavné a parkovací garáže (DG), včetně případných doplňkových zařízení obchodu a služeb do 400 m<sup>2</sup> prodejní plochy.

Stabilizovaná plocha je dílčí část území, ve které se stávající účel a intenzita využití nebude zásadně měnit. Za změnu se přitom nepovažuje modernizace, revitalizace a přestavba území za dodržení charakteru zástavby a indexu podlažní plochy, zástavba proluk a dostavba uvnitř stávajících areálů.

Dle návrhu nového ÚPmB je pozemek p.č. 1790 v k.ú. Černovice součástí plochy přestavby s kódem plochy s rozdílným způsobem využití D a názvem plochy s rozdílným způsobem využití plocha dopravní infrastruktury.

Vzhledem k tomu, že vlastnictví stavby garáže na pozemku p.č. 1790, k.ú. Černovice z hlediska územního plánování není podstatné, doporučujeme nabídku k využití předkupního práva ve prospěch statutárního města Brna u stavby garáže na pozemku nevyužít.

Z výše uvedených důvodů doporučujeme využití předkupního práva ke stavbám garáží na pozemcích – m.j. p.č. 1790, v k.ú. Černovice nevyužít.

MČ Brno-Černovice – stanovisko bylo vyžádáno, vyjádření MČ nebylo ke dni zpracování materiálu na MO MMB doručeno.



Magistrát města Brna

Majetkový odbor

Malinovského náměstí 3

601 67 Brno

Statutární město Brno  
Magistrát města Brna

MMB/0090044/2022

listy 4 přílohy  
druh



mmb1es83226812 Doručeno: 10.02.2022



V Brně dne 11. ledna 2022

**Věc: Nabídka prodeje věci osobě oprávněné z předkupního práva**

Dobrý den,

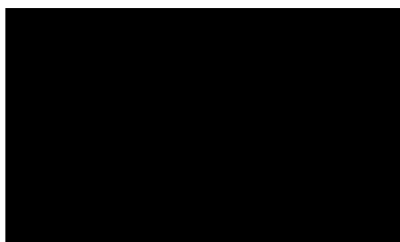
Rád bych prodal garáž, kterou vlastním a která se nachází na pozemku města.

Dle zákona Vám tedy, jakožto předkupníkovi, nabízím – ohlašuji prodej za týchž podmínek, jaké jsem dohodl s koupěchtivým, dle přiložené kupní smlouvy a dle výpisu z katastru nemovitostí.

Vlastník: 

Specifikace stavby: parc. č. 1790, obec Brno (582786), kat. území Černovice (611263), číslo LV 10001

Předem Vám děkuji za vyjádření a s pozdravem



# KUPNÍ SMLOUVA

kterou níže uvedeného dne, měsíce a roku ve smyslu ustanovení § 2128 a násl. OZ uzavřeli:

[REDACTED]

(dále též „prodávající“)

- jako strana prodávající

a

[REDACTED]

(dále též „kupující“)

- jako strana kupující

t a k t o :

I.

1. Proávající prohlašuje, že má ve výlučném vlastnictví mj. stavbu **bez čp/če**, způsob využití **garáž**, stojící na parcele **1790, LV [REDACTED]** (pozemek – parcelní číslo 1790 - zastavěná plocha a nádvoří na [REDACTED] je jiného vlastníka a není předmětem převodu dle této smlouvy), dosud zapsané na LV [REDACTED] pro k.ú. Černovice, obec Brno, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Brno-město.

II.

1. Proávající prodává nemovitosti, tak jak jsou specifikované v ust. čl. I., bod. 1 této smlouvy, vč. všech jejich součástí a příslušenství (dále též „předmět koupě“ nebo „nemovitosti, které jsou předmětem koupě dle této smlouvy“), za níže dohodnutou kupní cenu straně kupující, která je od ní za tuto cenu kupuje a přijímá do společného jmění manželů.
2. Smluvní strany se dohodly, že nemovitosti, které jsou předmětem koupě dle této smlouvy, je prodávající povinna předat straně kupující nejpozději **do 5 dnů** od splnění ustanovení čl. IV. bod. 2. písm. b) této smlouvy.

III.

1. Proávající prohlašuje, že na předmětu koupě dle této smlouvy, neváznou žádné dluhy, věcná břemena, zástavní práva, nájemní či užívací práva ani jiné právní povinnosti ve prospěch 3. osob, a že vlastnické právo není soudně nebo jinak napadeno, že proti ní není vedeno exekuční nebo konkurzní řízení, že nemá žádné daňové, či jiné splatné závazky vůči státu, a že neuzavře s jinou osobou smlouvu se stejným, či obdobným obsahem.
2. Proávající se zavazuje, že tak neučiní ani do doby nabytí vlastnického práva k předmětu koupě dle této smlouvy stranou kupující, a že též do té doby předmět koupě nezatíží žádným dluhem, věcným břemenem, zástavním právem nebo jinou právní povinností ve prospěch 3. osob.
3. Proávající předloží kupujícím před podáním návrhu na vklad, a to dle ust. čl. V. bodu 3., sdělení vydané SMB, v podobě souhlasného stanoviska s nevyužitím předkupního práva vlastníka pozemku **parc. č. 1790, na LV [REDACTED]** pro k.ú. Černovice, vše v souvislosti s prodejem garáže (předmětu koupě), umístěné na citovaném pozemku.

IV.

1. Kupní cena nemovitostí, které jsou předmětem koupě dle této smlouvy, byla dohodou smluvních stran stanovena na částku **550.000,-Kč**.
2. Kupní cena v celkové shora uvedené výši, tj. **550.000,-Kč (slovy: pět set padesát pět tisíc korun českých)**, a to kupní cena nemovitostí, které jsou ve vlastnictví **prodávajícího**, bude uhrazena takto:

- a) částka ve výši **275.000,-Kč (slovy: dvě stě sedmdesát pět tisíc korun českých)** byla uhrazena v hotovosti při podpisu smlouvy k rukám prodávajícího, což stvrzuje svým podpisem;
  - b) částku ve výši **275.000,-Kč (slovy: dvě stě sedmdesát pět tisíc korun českých)** uhradí kupující ve prospěch účtu [REDACTED] a to nejpozději do pěti pracovních dnů, co bude předložen kupujícím originál či úředně ověřená kopie listu vlastnictví prokazující vlastnické právo strany kupující k předmětu převodu, na kterém jako vlastník předmětu převodu bude uvedena strana kupující.
3. Prodávající se zavazuje, že v případě, nastane-li skutečnost předvídaná v ust. čl. V., bod. 5. této smlouvy, vrátit částku uvedenou v ust. čl. IV. bod. 2. písm. a) a b) této smlouvy, zpět na účet, který mu kupující písemně sdělí.

#### V.

1. Prodávající seznámil kupující se stavem nemovitostí, které jsou předmětem koupě dle této smlouvy. Kupující si nemovitosti prohlédli a prohlašují, že je straně kupující znám jejich stav, a že je v tomto stavu od prodávající strany kupující kupuje a přijímá.
2. Vlastnické právo k nemovitostem, které jsou předmětem koupě dle této smlouvy, přejde na stranu kupující vkladem do katastru nemovitostí s účinky ke dni, kdy bude návrh na vklad doručen příslušnému katastrálnímu úřadu.
3. Návrh na vklad vlastnického práva bude podepsán smluvními stranami současně s podpisem této smlouvy a bez zbytečného odkladu doručen za součinnosti obou společně s touto smlouvou v odpovídajícím počtu vyhotovení příslušnému katastrálnímu úřadu. Prodávající a Kupující se dohodli, že poplatek spojený s návrhem na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí podle této smlouvy hradí Prodávající a Kupující, jednou polovinou jeho výše.
4. Pro případ, že by příslušný katastrální úřad z jakéhokoliv důvodu návrh na vklad vlastnického práva ve prospěch strany kupující přerušil, jsou smluvní strany povinny učinit vše k odstranění vad a jsou i nadále vázány právy a povinnostmi z této smlouvy.
5. Pro případ, že by příslušný katastrální úřad z jakéhokoliv důvodu návrh na vklad vlastnického práva ve prospěch strany kupující v souladu s touto smlouvou zamítl, jsou si smluvní strany po nabytí právní moci takového rozhodnutí, povinny vrátit bez zbytečného odkladu vše, co si navzájem plnily.

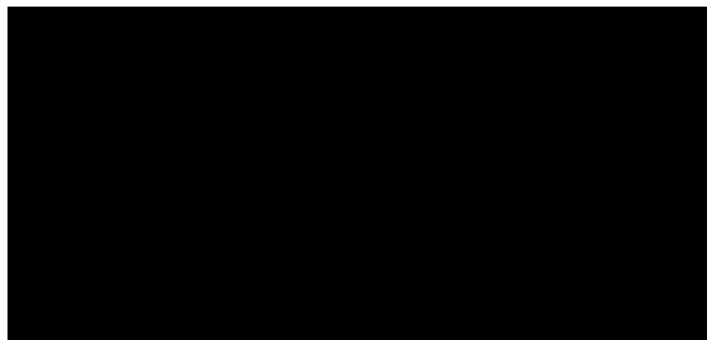
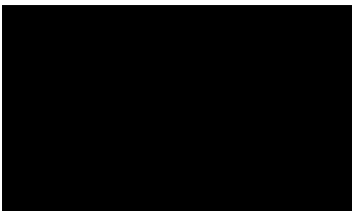
#### VI.

1. Tato smlouva je sepsána ve 3 stejnopisech s platností originálu, z nichž jeden bude doručen společně s návrhem na vklad příslušnému katastrálnímu úřadu. Zbýlé dvě obdrží účastníci, každý jedno paré.
2. Veškeré změny a doplňky této smlouvy je možné provést pouze písemnou formou se souhlasem všech smluvních stran.

#### VII.

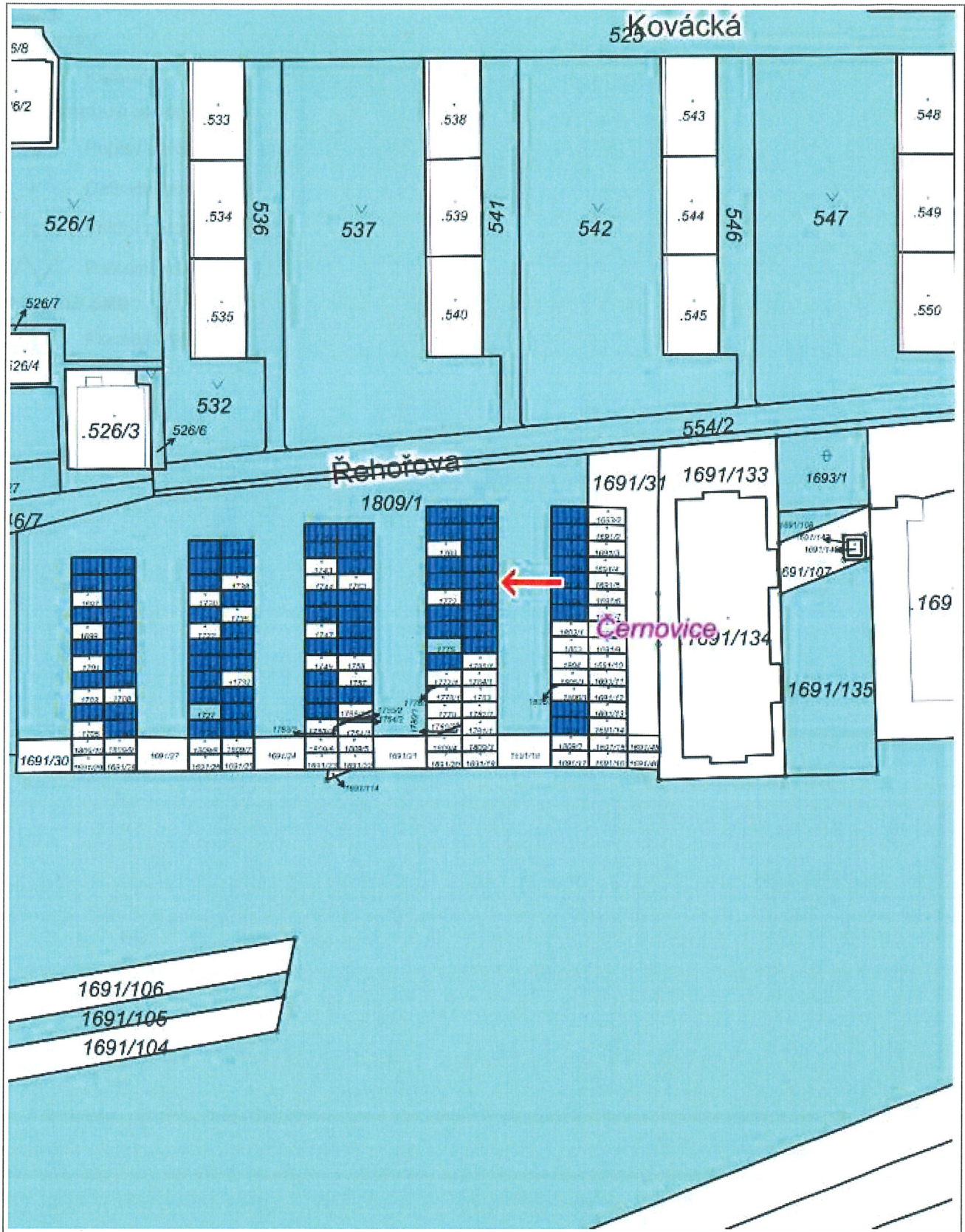
Účastníci této smlouvy shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem řádně přečetli, souhlasí s ní v celém rozsahu, že tato smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé, svobodné a vážné vůle, že nebyla podepsána v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Brně dne 19. ledna 2022





**předkupní právo - garáž na pozemku p.č. 1790 v k.ú. Černovice**



RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

1 : 1 000

Vytlačeno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY

**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. 1790 v k.ú. Černovice



50 m

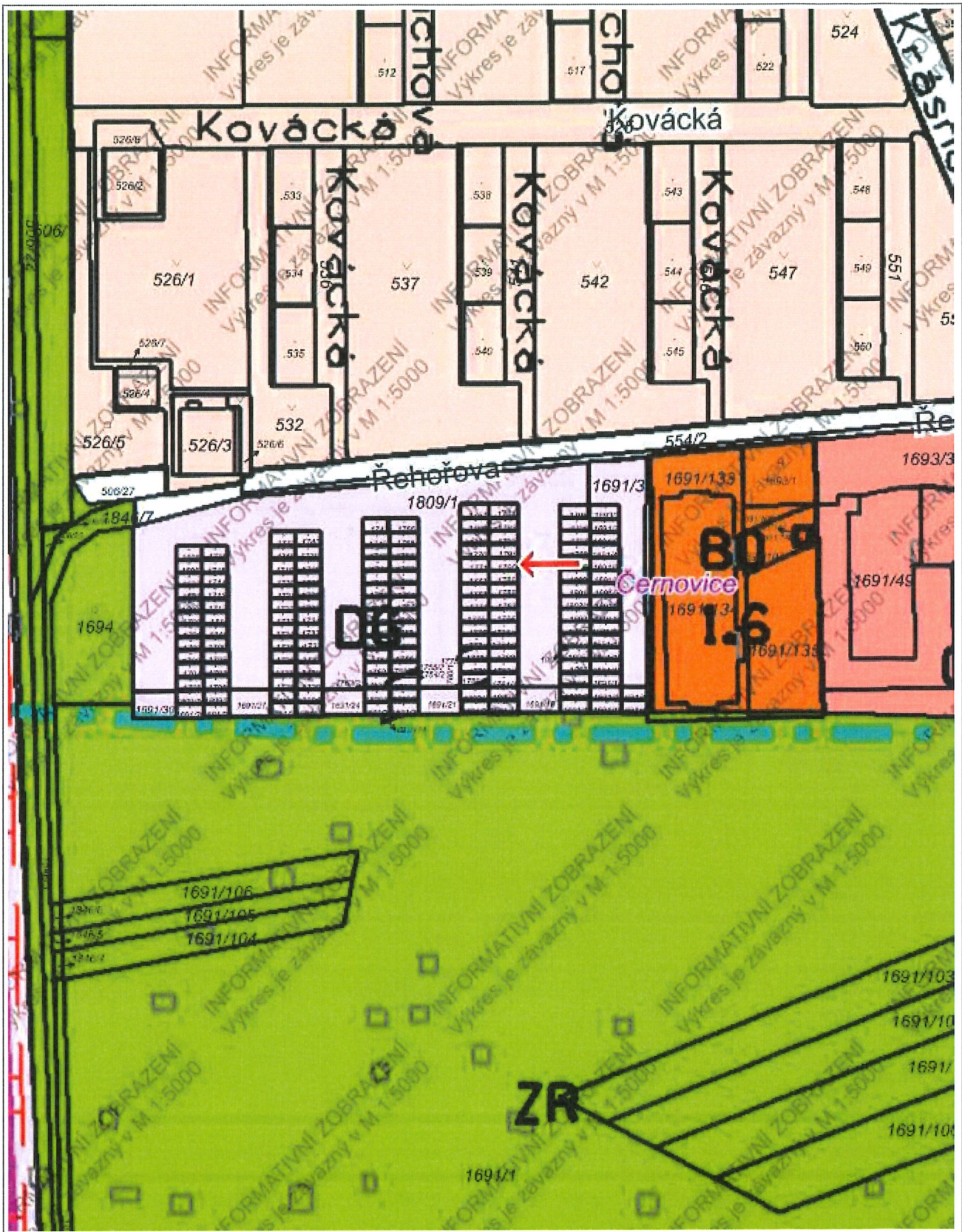
1 : 1 250

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

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY



# předkupní právo - garáž na pozemku p.č. 1790 v k.ú. Černovice

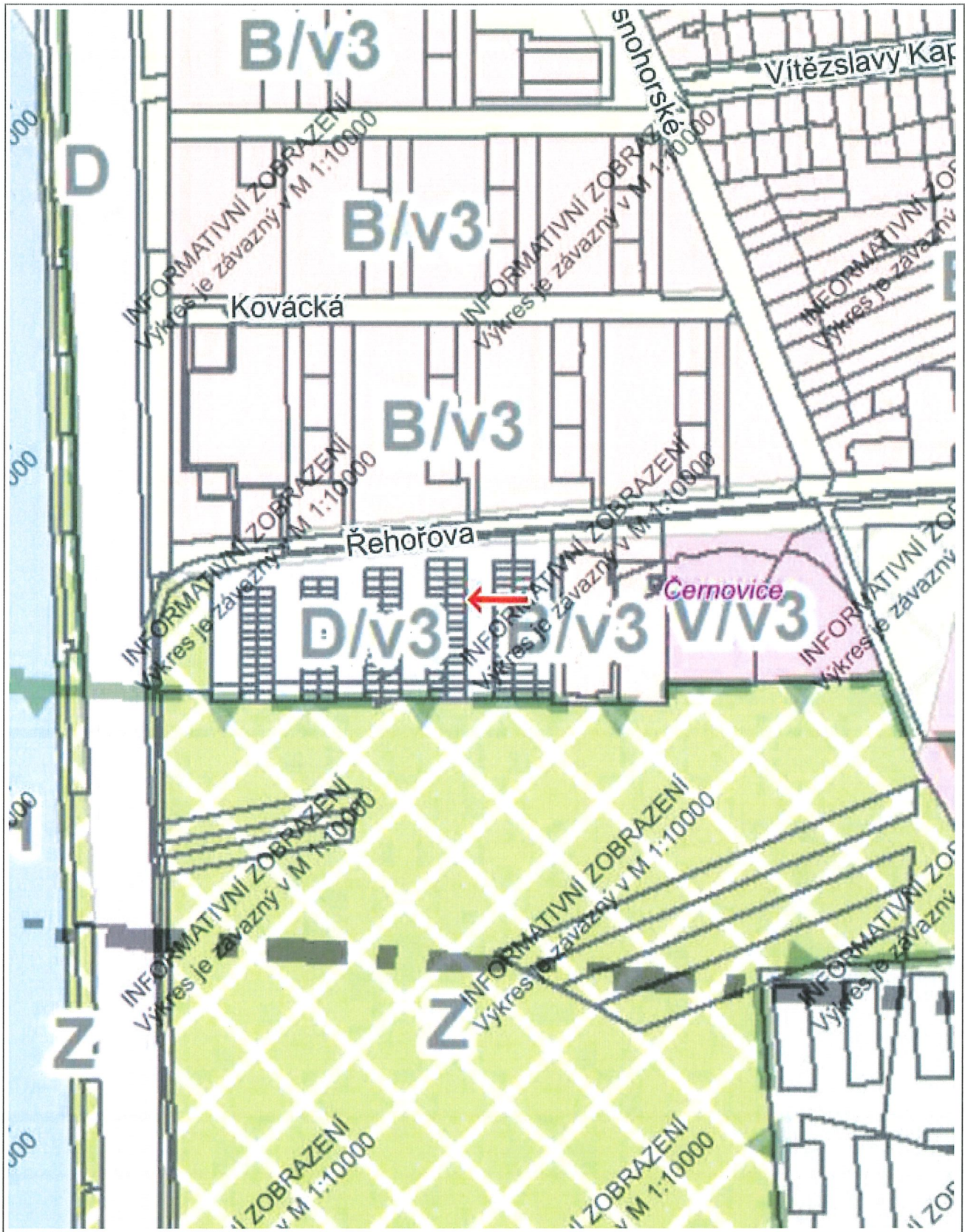


50 m

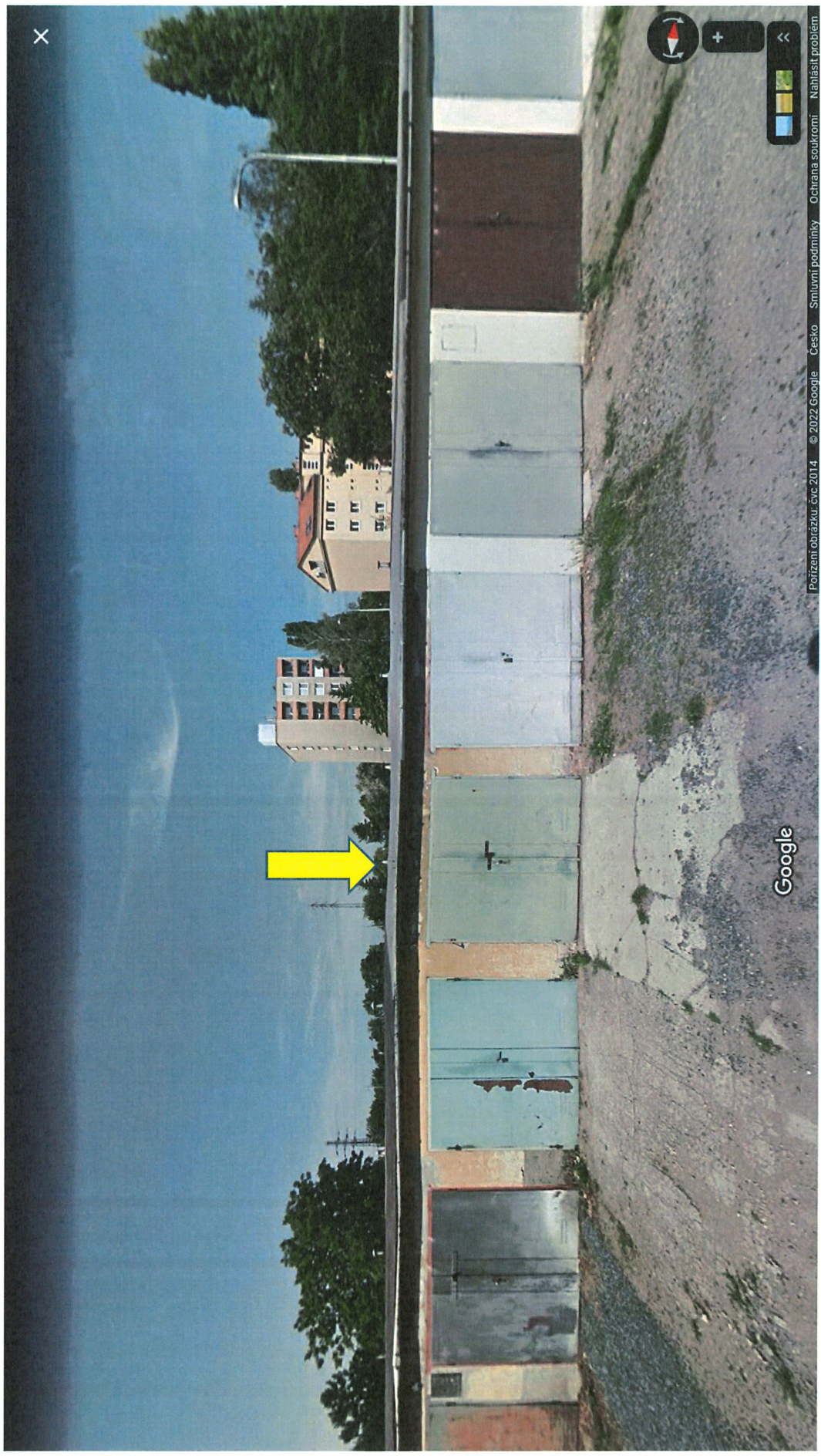
1 : 1 250

ÚPmB úplné znění k 13.10.2021, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY



1 : 1 887



Pořízení obrazů © 2014 © 2022 Google Česko Smluvní podmínky Ochrana soukromí Nahášt problém

Google