

Z8/28. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 22.6.2021

122. Nabídka předkupního práva ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavené na pozemku p.č. 1177/5 v k.ú. Zábrdovice

Anotace

Nabídka zákonného předkupního práva ke stavbě garáže dle § 3056 NOZ.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. bere na vědomí** - nabídku [REDACTED] doručenou dne 12.5.2021, na využití předkupního práva dle § 3056 zák. 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. 1177/5, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 15 m² v k.ú. Zábrdovice, za kupní cenu ve výši 376.300,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivým.
- 2. nesouhlasí** - s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zák. 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. 1177/5, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 15 m² v k.ú. Zábrdovice, dle nabídky ze dne 12.5.2021.

Stanoviska

Materiál byl předložen k projednání RMB na schůzi R8/155, konané dne 16.6.2021.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

[REDACTED]
vedoucí odboru - Majetkový odbor

15.6.2021 v 10:45

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno



vedoucí úseku - Usek 2. náměstka primátorky

10.6.2021 v 13:23

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 5
Příloha (Příloha materiálu	6 - 11
Příloha (majetková mapa -	12 - 12
Příloha (ortofoto -	13 - 13
Příloha (upmb pla	14 - 14
Příloha (novy upm	15 - 15

Důvodová zpráva:

Úvod:

Předmětem předkládaného materiálu je nabídka [REDAKCE], doručená dne 12.5.2021, na využití předkupního práva dle § 3056 zák. 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. 1177/5, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 15 m² v k.ú. Zábrdovice.

Nabídka předkupního práva:

Majetkový odbor MMB obdržel dne 12.5.2021 nabídku [REDAKCE] na využití předkupního práva dle § 3056 zák. 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. 1177/5, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 15 m² v k.ú. Zábrdovice, za kupní cenu ve výši 376.300,- Kč, a za podmínky doložené kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivým.

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

Dle § 3056 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen 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 vlastníkově výše uvedeného pozemku, předkupní právo k budově, která je na tomto pozemku umístěna, a vlastníků 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 12.8.2021.

Popis:

Výše specifikovaná stavba bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavená na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 1177/5 v k.ú. Zábrdovice, je situována ve dvoře bytového domu při ulici Zábrdovická. Stáří garáže a její technický stav nejsou známy.

Předmětný pozemek i stavba jsou z hlediska Územního plánu města Brna (dále jen „ÚPmB“) součástí stavební stabilizované smíšené funkční plochy s podrobnějším účelem využití plocha obchodu a služeb (SO).

Takto vymezené plochy slouží dle regulativů ÚPmB převážně k umístění obchodních a servisních provozoven a administrativy, které podstatně neruší bydlení.

Předmětný pozemek není dotčen žádnou navazující územně plánovací dokumentací ani veřejně prospěšnou stavbou či veřejně prospěšným opatřením.

V připravovaném novém ÚPmB je pozemek součástí stabilizované plochy bydlení.

Dle OÚPR MMB není pozemek z územně plánovacího hlediska dotčen veřejně prospěšnou stavbou, a proto využití předkupního práva ke stavbě garáže není z územního hlediska nezbytné.

Předmětný pozemek je svěřen městské části Brno – Židenice..

Cena:

Realizované prodeje garáží v okolí:

2018	ul. Francouzská, řadová garáž	500.000,- Kč
	ul. Francouzská, řadová garáž	380.000,- Kč
2019	ul. Černopolní, řadová garáž	350.000,- Kč
	ul. Černopolní, řadová garáž	400.000,- Kč
2020	ul. Francouzská, řadová garáž	280.000,- Kč

S ohledem na realizované prodeje garáží v okolí leží nabídková cena ve výši 376.300,- Kč při středu hodnot intervalu realizovaných cen. Nabídkovou cenu lze z cenového hlediska v rámci předkupního práva akceptovat.

Závěr:

V návaznosti na výše uvedené k této nabídce předkupního práva je orgánům statutárního města Brna předkládán nyní tento 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. 1177/5, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 15 m² v k.ú. Zábrdovice, dle nabídky ze dne 12.5.2021,

a to na základě stanoviska OÚPR MMB, a vzhledem ke skutečnosti, že předmětný pozemek není dotčen žádnou veřejně prospěšnou stavbou či veřejně prospěšným opatřením.

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

Materiál byl předložen k projednání RMB na schůzi R8/155, konané dne 16.6.2021.

Stanoviska dotčených orgánů:

Odbor územního plánování a rozvoje MMB

- vyjádření z 27.5.2021:

Předmětný pozemek i stavba jsou z hlediska Územního plánu města Brna (dále jen „ÚPmB“) součástí stavební stabilizované smíšené funkční plochy s podrobnějším účelem využití plocha obchodu a služeb (SO).

Takto vymezené plochy slouží dle regulativů ÚPmB převážně k umístění obchodních a servisních provozoven a administrativy, které podstatně neruší bydlení.

Předmětný pozemek není dotčen žádnou navazující územně plánovací dokumentací ani veřejně prospěšnou stavbou či veřejně prospěšným opatřením.

V připravovaném novém ÚPmB je pozemek součástí stabilizované plochy bydlení.

Dle OÚPR MMB není pozemek z územně plánovacího hlediska dotčen veřejně prospěšnou stavbou, a proto využití předkupního práva ke stavbě garáže není z územního hlediska nezbytné.

MČ Brno – Židenice – vyjádření bylo vyžádáno.

Statutární město Brno
Magistrát města Brna

MMB/0238528/2021

listy: 1 přílohy: 3
druh: Smlouva+2x Informace



mmb1es7d2e4bc7 Doručeno: 12.05.2021

1/2

STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO MAGISTRÁT MĚSTA BRNA	
podatelna	4
Došlo dne	12-05-2021
Č.j. MMB:	6x
Přil.:	

Statutární město Brno - Majetkový odbor
Malinovského náměstí 624/3
602 00 Brno

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA Majetkový odbor	
Došlo dne	13-05-2021
Č.j. MMB:	Přil.:

V Brně dne 11.5.2021

Věc: Žádost o vyjádření vlastníka pozemku

Vážení,

dovoluji si Vás touto cestou informovat o svém záměru prodat z mého výlučného vlastnictví **stavbu bez č.p. nebo č.ev.** garáž, zapsaná na listu vlastnictví č. 669 v části obce Brno, katastrální území Zábrdovice stojící na pozemku jiného vlastníka p.č. 1177/5 zastavěná plocha a nádvoří zapsaná na listu vlastnictví č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno.

Dne 2.10.2020 jsem uzavřela s koupěchtivým kupní smlouvu s rozvazovací podmínkou uplatnění předkupního práva ve smyslu ustanovení § 2145 občanského zákoníku, a to za kupní cenu v částce ve výši **376.300,- Kč**.

V souladu s ustanovením § 3056 občanského zákoníku Vám svědčí jako vlastníku pozemku p.č. 5652 předkupní právo k výše specifikované stavbě.

V případě Vašeho zájmu o koupi stavby bez č.p. nebo č.ev. garáž, zapsaná na listu vlastnictví č. 669 v části obce Brno, katastrální území Zábrdovice stojící na pozemku jiného vlastníka p.č. 1177/5 zastavěná plocha a nádvoří zapsaná na listu vlastnictví č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno za cenu ve výši 376.300,- Kč mě prosím bez zbytečného odkladu a v dostatečném časovém předstihu před uplynutím lhůty k vyplacení kupní ceny, o této skutečnosti informujte.

V případě, že nehodláte svého zákonného předkupního práva využít a s prodejem stavby třetí osobě souhlasíte, prosím o podání písemné zprávy obsahující Vaší vůli nevyužít svého předkupního práva. Děkuji.

S pozdravem

Kupní smlouva

[redacted]
dále též jen "prodávající" nebo "strana prodávající"

a

[redacted]
dále též jen "kupující" nebo "strana kupující"

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto
kupní smlouvu:

I. Předmět prodeje

1. Strana prodávající prohlašuje, že má ve svém výlučném vlastnictví tuto nemovitou věc:

- **budovu bez č.p./č.ev., garáž**, stojící na pozemku p.č. 1177/5, zapsanou na listu vlastnictví č. 669 pro katastrální území Zábrdovice, obec Brno u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město;
dále též jen "**převáděná nemovitá věc**"

Strana prodávající prohlašuje, že převáděná nemovitá věc se nachází na pozemku p.č. 1177/5, zastavěná plocha a nádvoří, který je ve vlastnictví Statutárního města Brna, Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno, které má k převáděné nemovité věci předkupní právo, což strana kupující bere na vědomí. Strana prodávající v zastoupení zprostředkovatele [redacted] se společnosti PATREAL s. r. o., dále též jen "**zprostředkovatel**" se zavazuje nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne uzavření této smlouvy předložit tuto smlouvu a nabídnout převáděnou nemovitou věc ke koupi Statutárnímu městu Brno, Magistrátu města Brna, Malinovského nám. 3, Brno (dále též jen předkupník), v souladu s právní úpravou předkupního práva dle § 2140 a násl. občanského zákoníku, a požádat předkupníka o sdělení, zda své předkupní právo uplatňuje či nikoli. Účastníci této smlouvy se dohodli, že v případě, že předkupník využije svého předkupního práva, tato smlouva se od počátku ruší. Smluvní strany se dále dohodly, v případě nejpozději do 4 měsíců ode dne uzavření této smlouvy nepředloží strana prodávající straně kupující originál prohlášení předkupníka, ve kterém bude uvedeno, že tento své předkupní právo ve vztahu k převáděné nemovité věci neuplatňuje, je strana kupující oprávněna od této smlouvy odstoupit.

3. Strana prodávající prohlašuje, že ohledně převáděné nemovité věci neučinila žádné právní jednání, které není uvedeno v této smlouvě či je v rozporu s právním jednáním činěným touto smlouvou, že není omezena v nakládání s ní a že je tedy oprávněna uzavřít tuto kupní smlouvu.

II. Prodej převáděné nemovité věci

1. Strana prodávající touto smlouvou prodává straně kupující převáděnou nemovitou věc specifikovanou v čl. I. odst. 1. této smlouvy, a to za kupní cenu sjednanou dohodou ve výši 376.300,- Kč.
2. Strana kupující touto smlouvou od strany prodávající převáděnou nemovitou věc specifikovanou v čl. I. odst. 1. této smlouvy za kupní cenu sjednanou dohodou ve výši 376.300,- Kč kupuje a přijímá do výlučného vlastnictví.

Převáděná nemovitá věc je touto smlouvou prodávána včetně všech jejích součástí a příslušenství.

III. Zaplacení kupní ceny

1. Je sjednáno, že celková kupní cena ve výši 376.300,- Kč bude stranou kupující zaplacena takto:

- část sjednané kupní ceny ve výši **36.300,- Kč** uhradila strana kupující před uzavřením této smlouvy bezhotovostním převodem na účet zprostředkovatele obchodu, společnosti PATREAL s.r.o., přičemž smluvní strany měly možnost si tuto skutečnost ověřit, což níže stvrzují svými podpisy;

- část sjednané kupní ceny ve výši **340.000,- Kč** se strana kupující zavazuje uhradit z vlastních finančních zdrojů bezhotovostním převodem přímo do advokátní úschovy advokáta, JUDr. Markéty Němcové, zapsané v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. 10875 (dále jen „advokát“) na č. ú. [redacted] vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. nejpozději do 7 pracovních dnů ode dne, kdy kupujícímu bude předložen originál prohlášení předkupníka, ve kterém bude uvedeno, že tento své předkupní právo ve vztahu k převáděné nemovité věci neuplatňuje.

2. Strana prodávající prohlašuje, že připsáním částky ve výši 340.000,- Kč na výše uvedený účet úschovy advokáta se považuje kupní cena za zcela a řádně uhrazenou.

3. Smluvní strany tímto prohlašují, že souhlasí se shora specifikovaným způsobem zaplacení sjednané kupní ceny za převáděné nemovité věci a že současně s touto smlouvou uzavírají s advokátem smlouvu o úschově finančních prostředků, jež upravuje způsob úhrady sjednané kupní ceny a její výplaty.

IV. Prohlášení o stavu převáděné nemovité věci a její předání

1. Strana prodávající se zavazuje uvádět v této smlouvě ohledně převáděné nemovité věci jen pravdivé skutečnosti. Strana prodávající prohlašuje, že si není vědoma jakékoliv skutečnosti, která by mohla vést ke zpochybnění jejího vlastnického práva k převáděné nemovité věci či k zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva podle této smlouvy, že na převáděné nemovité věci nevážnou ke dni uzavření této smlouvy žádné dluhy, nájemní práva, věcná břemena, práva třetích osob nebo jiné právní povinnosti omezující vlastnické právo, které by nebyly patrné z výpisu z katastru nemovitostí či z této smlouvy, ani neexistují skutečnosti, které by mohly vést k omezení vlastnického práva, že žádná třetí osoba nevznesla ve vztahu k převáděné nemovité

věci jakýkoliv nárok, v jehož důsledku by mohlo dojít k omezení práv k těmto věcem, že tato nemovitá věc není předmětem žádného soudního, exekučního, insolvenčního a ani jiného řízení, které by je postihovalo, a ani mu nejsou známy důvody zakládající možnost zahájení některého z uvedených řízení.

Dále se strana prodávající zavazuje převáděnou nemovitou věc po dobu platnosti této smlouvy nezczizit ani nezatížit věcným právem nebo jiným právem ve prospěch třetí osoby, není-li v této smlouvě sjednáno jinak, neučinit žádné právní jednání, které by vedlo k porušení jakéhokoliv prohlášení shora v tomto odstavci, vyjma pronájmu nemovité věci uvedené v čl. I. této smlouvy straně kupující po dobu vyjádření předkupníka nebo k tomu, že by se některé z nich stalo nepravdivým nebo neplatným, a udržovat převáděnou nemovitou věc až do dne předání straně kupující ve stavu, v němž se nacházejí ke dni uzavření této smlouvy. Na stranu kupující přechází nebezpečí škody, nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení stavu převáděné nemovité věci okamžikem jejich předání.

2. Strana kupující prohlašuje, že je s právním i faktickým stavem převáděné nemovité věci seznámena a byla seznámena o Odborným posudkem č. 07/2020 ze dne 29.9.2020 ve věci vyjádření se ke stavbě technickému stavu garáže od společnosti STATIKUM s.r.o.

3. Je sjednáno, že převáděná nemovitá věc bude předána stranou prodávající straně kupující společně s veškerou dokumentací, kterou má k převáděné nemovité věci strana prodávající k dispozici, nejpozději do 7 dnů ode dne provedení vkladu vlastnického práva strany kupující k převáděné nemovité věci dle této smlouvy do katastru nemovitostí. V období od právních účinků vkladu vlastnického práva strany kupující dle této smlouvy do katastru nemovitostí do doby řádného a včasného předání ve výše uvedeném termínu je strana prodávající oprávněna užívat převáděnou nemovitou věc na základě této smlouvy, a to toliko za náklady s jejich užíváním spojené.

4. Při převodu převáděné nemovité věci bude pořízen předávací protokol. Všechny závazky a náklady spojené s užíváním převáděné nemovité věci až do dne jejího předání a převzetí včetně toho dne nese a ze svého hradí strana prodávající a od tohoto dne pak strana kupující.

S

V. Převod převáděné nemovité věci

1. Strana kupující nabude vlastnictví k převáděné nemovité věci vkladem svého vlastnického práva podle této smlouvy do katastru nemovitostí. Okamžikem vkladu do katastru nemovitostí přejdou na stranu kupující veškerá práva a povinnosti spojená s vlastnictvím převáděné nemovité věci, není-li v této smlouvě sjednáno jinak. Právní účinky vkladu vzniknou na základě rozhodnutí o jeho povolení k okamžiku, kdy návrh na vklad byl doručen katastrálnímu úřadu.

2. Návrh vkladu vlastnického práva podle této smlouvy učiní obě strany prostřednictvím zprostředkovatele, kterého tímto výslovně zmocňují k jeho podání společně s příslušným počtem vyhotovení této smlouvy, a to nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne, kdy bude na účet advokáta připsána sjednaná část kupní ceny ve výši 340.000,- Kč. Je sjednáno, že správní poplatek za vklad práva podle této smlouvy do katastru nemovitostí uhradí zprostředkovatel.

VI. Smluvní pokuty

1. Smluvní strany tímto sjednávají smluvní pokutu v částce ve výši 500,- Kč za každý den prodlení, kterou se strana kupující zavazuje zaplatit straně prodávající v případě, že se ocitne v prodlení se zaplacením sjednané kupní ceny či její části za převáděnou nemovitou věc dle článku III. odst. 1. této kupní smlouvy, do dne řádného zaplacení sjednané kupní ceny.
2. Strana prodávající je oprávněna bez dalšího od této smlouvy odstoupit zejména, pokud se strana kupující ocitne v prodlení se zaplacením sjednané kupní ceny za převáděnou nemovitou věc delším než 20 dní. V případě odstoupení od této smlouvy z důvodu výše uvedeného, je mezi účastníky sjednána smluvní pokuta ve výši 10 % z celkové kupní ceny, kterou je povinna zaplatit strana kupující straně prodávající.
3. Smluvní strany tímto sjednávají smluvní pokutu v částce ve výši 500,- Kč za každý den prodlení, kterou se strana prodávající zavazuje zaplatit straně kupující v případě, že se ocitne v prodlení s předáním převáděné nemovité věci v souladu s článkem IV. odst. 3 této kupní smlouvy, do dne řádného splnění povinností.
4. Strana kupující je oprávněna bez dalšího od této smlouvy odstoupit zejména:
a/ pokud se ukáže některé prohlášení strany prodávající uvedené v článku IV. odstavci 1. této smlouvy jako nepravdivé a strana prodávající neprovede nápravu ani v dodatečné lhůtě 60 dní,
b/ pokud strana prodávající poruší jakýkoliv závazek uvedený v ujednání článku IV. odstavci 1. této smlouvy a neprovede-li nápravu ani v dodatečné lhůtě 30 dní.
Pro případ, že strana prodávající poruší jakýkoliv závazek uvedený v ujednání článku IV. odstavci 1. této smlouvy a neprovede-li nápravu ani ve sjednané dodatečné lhůtě, je mezi účastníky sjednána smluvní pokuta ve výši 10 % z celkové kupní ceny, kterou je povinna zaplatit strana prodávající straně kupující.
5. Smluvní pokuta je splatná do 5 dnů ode dne, kdy bude straně povinné doručena ze strany oprávněné písemná výzva k její úhradě. V případě, že se písemnou výzvou k úhradě smluvní pokuty nepodaří doručit straně povinné, je smluvní pokuta splatná do 10 dnů ode dne, kdy byla písemná výzva k její úhradě podána stranou oprávněnou držiteli poštovní licence k doručení.

VII. Závěrečné prohlášení účastníků

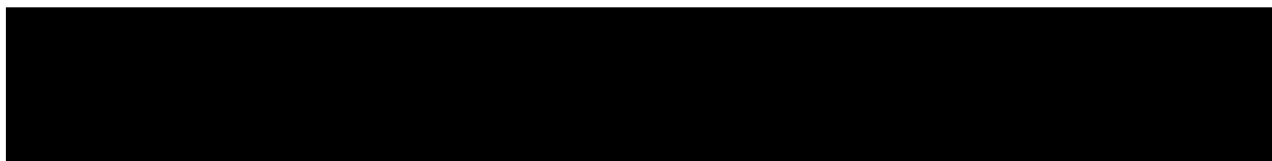
1. Účastníci prohlašují, že jsou touto smlouvou vázáni i za situace, kdy vkladové řízení bude přerušeno či návrh vkladu práva podle ní do katastru nemovitostí bude zamítnut. Pro ten případ se zavazují odstranit příčiny přerušení řízení nebo zamítnutí návrhu a vklad práva do katastru nemovitostí v co nejkratší době řádně provést.

Dále účastníci výslovně prohlašují, že jim není známo, že by na majetek kteréhokoli z nich byl v souladu s příslušnými ustanoveními insolvenčního zákona podán ke dni uzavření této smlouvy insolvenční návrh, že takový návrh sami nepodali, že nejsou jakkoliv omezeni činit právní jednání, a že nejsou v úpadku, případně, že by proti kterémukoli z nich byl veden výkon rozhodnutí nebo nařízena exekuce.

2. Tato kupní smlouva je sepsána v pěti vyhotoveních, když jedno vyhotovení bude přiloženo k návrhu na vklad do katastru nemovitostí, po jednom pak obdrží každá ze stran, jedno vyhotovení Statutárnímu městu Brno, Magistrátu města Brna a jedno vyhotovení obdrží zprostředkovatel obchodu. Veškeré změny této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou.

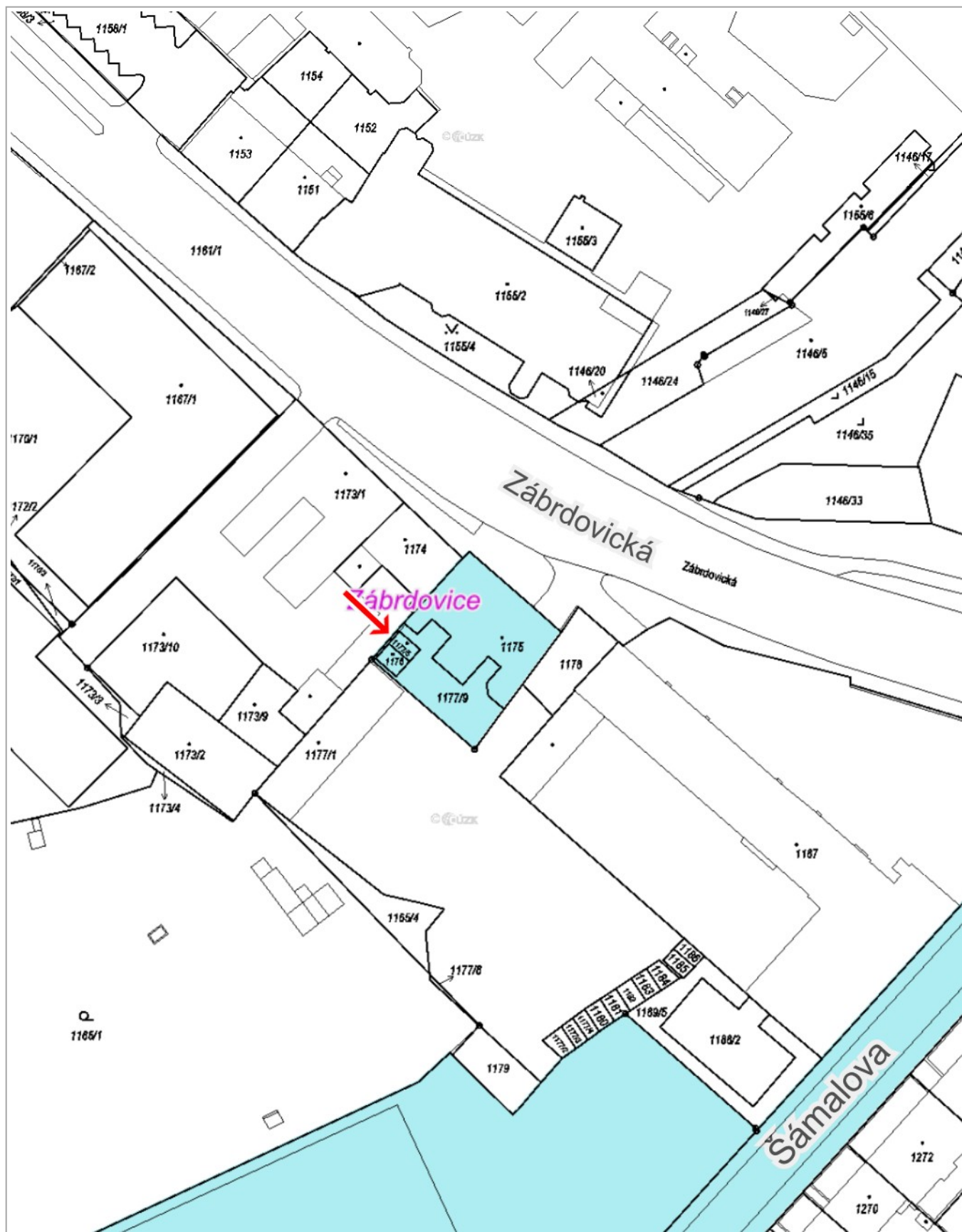
3. Účastníci prohlašují, že tato smlouva obsahuje jejich veškerá, i předsmuvní, ujednání týkající se prodeje převáděné nemovité věci, účelu smlouvy, jakož i veškerých smluvních podmínek, že si kupní smlouvu před jejím podpisem přečetli, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, což potvrzují svými podpisy.

V Brně dne 11.5.2021





předkupní právo - garáž na pozemku p.č. 1177/5 v k.ú. Zábrdovice



20 m

1 : 1 000

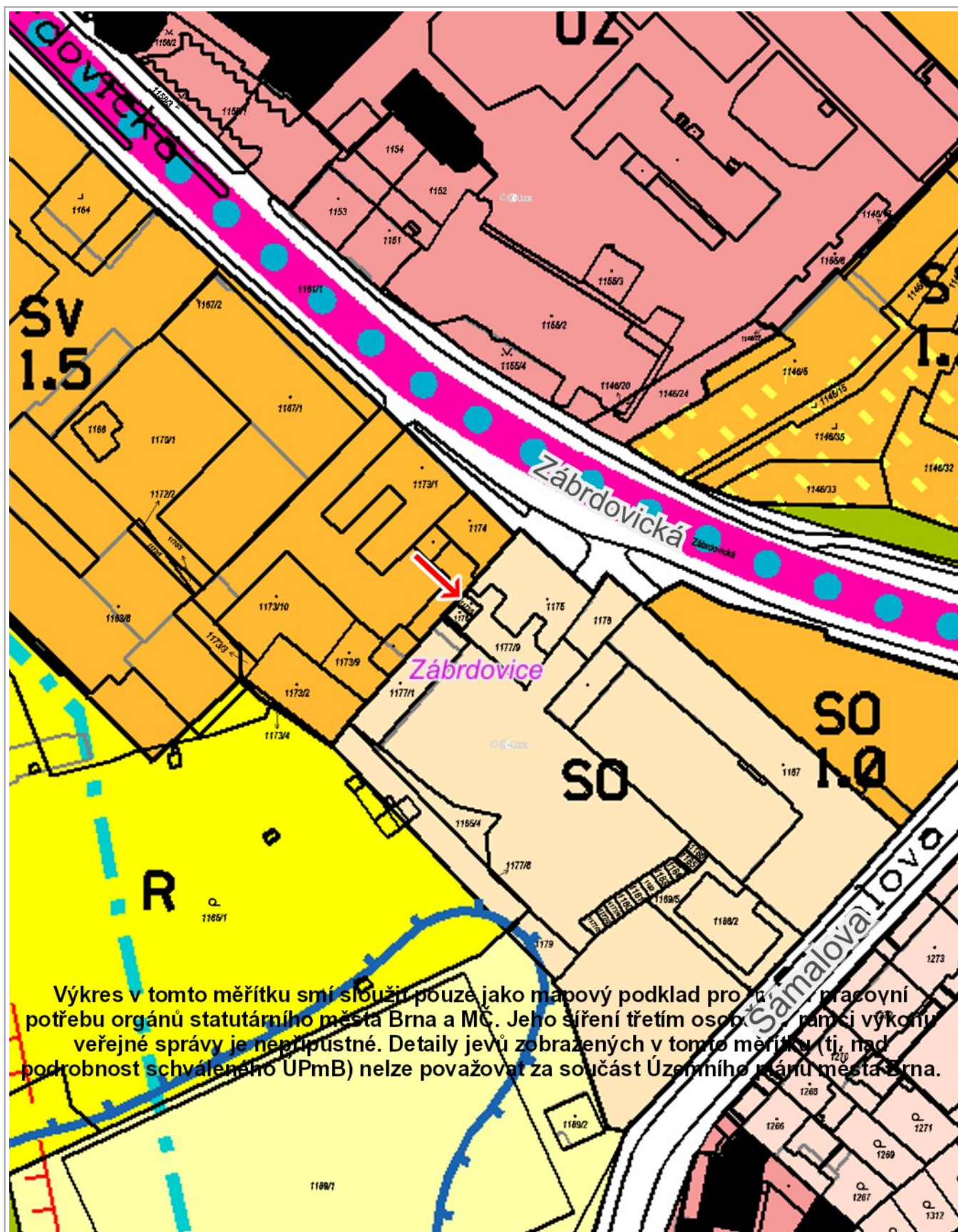
RÚIAN: © ČÚZK, © ČÚZK



50 m

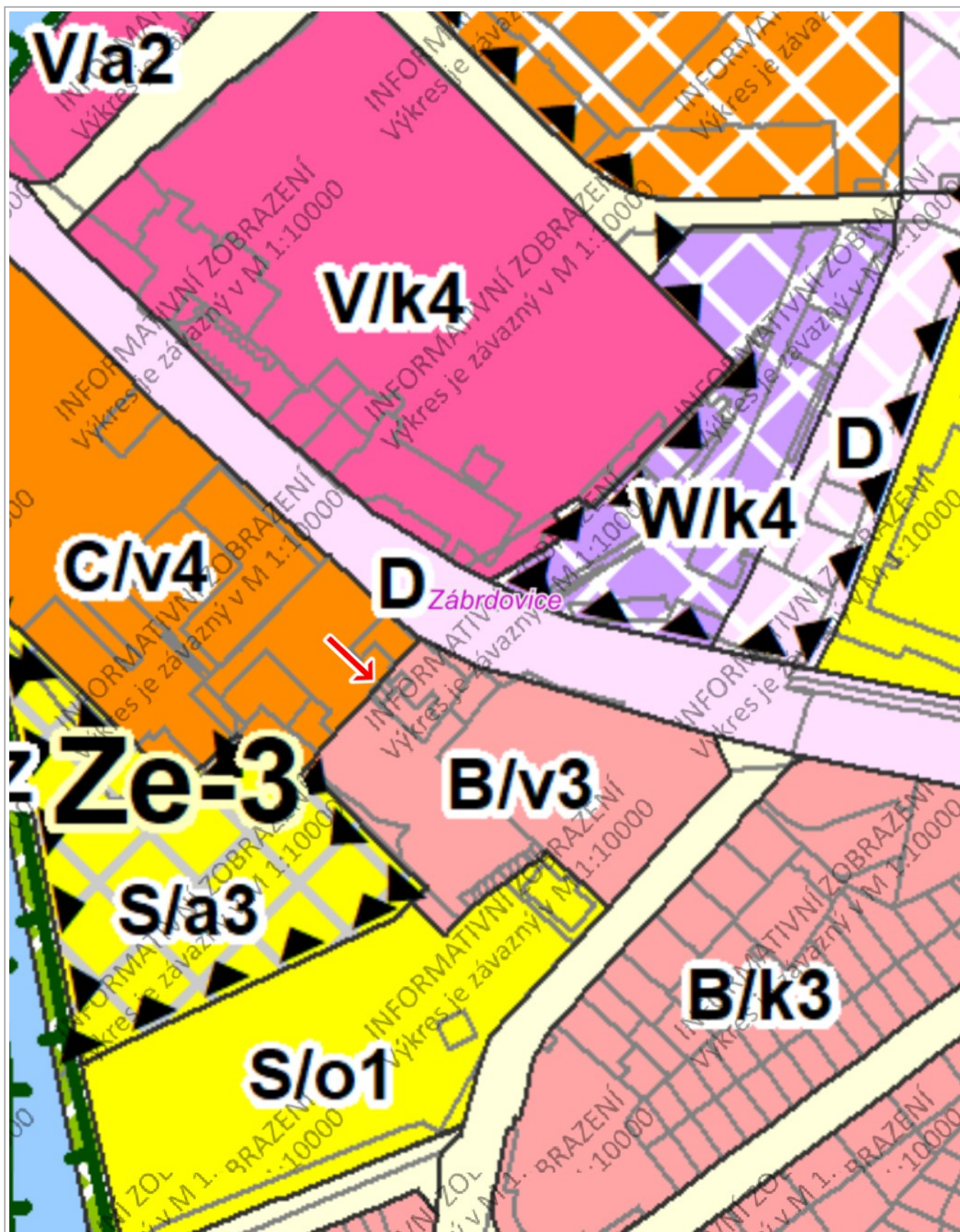
1 : 1 250

© TopGis, s.r.o., datum snímkování: 19. 3. 2020, RÚIAN: © ČÚZK, © ČÚZK



50 m

1 : 1 250



50 m

1 : 1 887