

Z8/28. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 22.6.2021

137. Nabídka předkupního práva ke stavbě garáže bez č.p./č.e., stojící na pozemku p. č. 2133/4, v k. ú. Pisárky

Anotace

Orgánům města je předkládána nabídka předkupního práva ke stavbě garáže bez č. p./č.e., stojící na pozemku p. č. 2133/4, v k. ú. Pisárky.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. bere na vědomí** nabídku [REDAKCE] [REDAKCE] doručenou dne 4. 5. 2021, na využití předkupního práva dle 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. 2133/4, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 25 m2 v k.ú. Pisárky, za kupní cenu ve výši 250.000,- Kč, a za podmínek doložené smlouvy o smlouvě budoucí a kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivým.
- 2. nesouhlasí** 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. 2133/4, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 25 m2, k.ú. Pisárky, dle nabídky doručené dne 4. 5. 2021.

Stanoviska

Rada města Brna

Materiál byl projednán na jednání Rady města Brna konaném dne 9. 6. 2021 pod bodem č. 80, kdy byl jednomyslně schválen 11 členy.

Komise majetková

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

Odbor územního plánování a rozvoje MMB

- vyjádření ze dne 30.07.2019:

Předmětný pozemek p.č. 2133/4 a další pozemky p.č. 2132/1-6 a p.č. 2133/5-9, všechny v k.ú. Pisárky, leží v návrhové smíšené ploše s podrobnějším účelem využití stanoveným **funkčním typem smíšené plochy obchodu a služeb (SO)**. Plocha se nachází v Brně při ulici Antonína Procházky u křižovatky s ulicí Pisáreckou.

Jedná se o přestavbové území, ve kterém bylo v současné době zahájeno územní řízení pro výstavbu polyfunkčního objektu pro soukromého investora. Pozemek s výše uvedenými parcelami není dotčen veřejným zájmem. **Předpokládá se, že garáže zůstanou v předmětné ploše**

zachovány.

Odbor územního plánování a rozvoje MMB nedoporučuje využití předkupního práva na stavbu garáže bez č.p./č.e. na parcele č.p. 2133/4, k.ú. Pisárky.

Obdobné vyjádření platí i pro případné využití předkupního práva ke všem ostatním garážím v dané lokalitě na parcelách č. 2131/1-6 a parcelách č. 2133/5-9, všechny v k.ú. Pisárky.

MČ Brno - Kohoutovice - vyjádření bylo vyžádáno.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno



vedoucí odboru - Majetkový odbor

15.6.2021 v 11:02

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno



vedoucí úseku - Usek 2. náměstka primátorky

11.6.2021 v 10:21

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 6
Příloha (Nabídka, smlouva o smlouvě budoucí, kupní smlouva.pdf)	7 - 13
Příloha (Majetek SMB.pdf)	14 - 14
Příloha (Ortofoto.pdf)	15 - 15
Příloha (ÚPmB.pdf)	16 - 16
Příloha (Nový ÚPmB.pdf)	17 - 17

Důvodová zpráva:

Úvod:

Předmětem předkládaného materiálu je nabídka [REDAKCE] doručená dne 4. 5. 2021, na využití předkupního práva dle 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. 2133/4, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 25 m², k.ú. Pisárky.

Nabídka předkupního práva:

Majetkový odbor MMB obdržel dne 4. 5. 2021 nabídku [REDAKCE] na využití předkupního práva dle 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. 2133/4, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 25 m², k.ú. Pisárky, za kupní cenu ve výši 250.000,- Kč, a za podmínek doložené smlouvy o smlouvě budoucí a 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 (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 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) a tato lhůta v případě předmětné nabídky končí ke dni 4. 8. 2021.

Popis:

Výše specifikovaná stavba bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavená na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 2133/4 v k.ú. Pisárky, je situována v řadě garáží při ulici Antonína Procházky u křižovatky s ulicí Pisáreckou. V této lokalitě je postaveno celkem 12 garáží ve vlastnictví třetích osob na pozemku SMB. Podle zjištění jde o krajní řadovou garáž pro 1 osobní auto.

Předmětný pozemek je svěřen městské části Brno – Kohoutovice.

Z hlediska Územního plánu města Brna (ÚPmB) je uvedený pozemek a stavba na něm součástí návrhové smíšené plochy s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem smíšené plochy obchodu a služeb (SO). Jedná se o přestavbové území, ve kterém bylo v současné době zahájeno územní řízení pro výstavbu polyfunkčního objektu pro soukromého investora. Pozemek s výše uvedenými parcelami není dotčen veřejným zájmem. **Předpokládá se, že garáže zůstanou v předmětné ploše zachovány.**

V připravovaném novém Územním plánu města Brna se jedná o stabilizovanou smíšenou plochu bydlení se strukturou zástavby rezidenční nízkopodlažní.

Odbor územního plánování a rozvoje MMB nedoporučuje využití předkupního práva na stavbu garáže bez č.p./č.e. na parcele č.p. 2133/4, k.ú. Pisárky.

Obdobné vyjádření platí i pro případné využití předkupního práva ke všem ostatním garážím v dané lokalitě na parcelách č. 2131/1-6 a parcelách č. 2133/5-9, všechny v k.ú. Pisárky.

Poznámka:

Využití předkupního práva k předmětné garáži již bylo projednáváno v roce 2019, kdy ZMB na svém Z8/10. zasedání konaném dne 1. 10. 2019 nesouhlasilo s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě bez č. p. / č. e., způsob využití garáž, stojící na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 2133/4, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 25 m², k. ú. Pisárky, za kupní cenu ve výši 250.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy, dle nabídky z 15. 7. 2017.

Cena:

Realizované prodeje garáží v okolí:

2019	ul. Antonína Procházky, předmětná řadová garáž	250.000,-Kč
	ul. Rezkova, řadová garáž	350.000,-Kč
	ul. Neumanova, řadová garáž	200.000,-Kč
2020	ul. Bráfova, řadová garáž	350.000,-Kč
	ul. Bráfova, řadová garáž	230.000,-Kč

S ohledem na realizované prodeje garáží v okolí lze nabídkovou cenu ve výši 250.000,- Kč v rámci předkupního práva akceptovat.

Závěr:

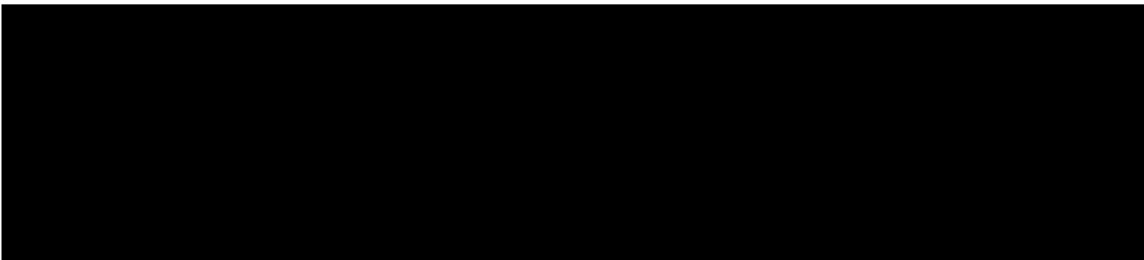
V návaznosti na výše uvedené k této nabídce předkupního práva je orgánům statutárního města Brna předkládán nyní tento návrh:

- nesouhlasit s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle 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. 2133/4, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 25 m², k.ú. Pisárky, dle nabídky doručené dne 4. 5. 2021, a to na základě stanoviska OÚPR MMB a usnesení ZMB Z8/10 ze dne 1. 10. 2019, kterým byl již jednou udělen nesouhlas s využitím předkupního práva k předmětné garáži.

Materiál nebyl z časových důvodů předložen k projednání Komisi majetkové Rady města Brna.

Materiál byl projednán na jednání Rady města Brna konaném dne 9. 6. 2021 pod bodem č. 80.

Schváleno jednomyslně 11 členy.



Stanoviska dotčených orgánů:

Odbor územního plánování a rozvoje MMB

- vyjádření ze dne 30.07.2019:

Předmětný pozemek p.č. 2133/4 a další pozemky p.č. 2132/1-6 a p.č. 2133/5-9, všechny v k.ú. Pisárky, leží v návrhové smíšené ploše s podrobnějším účelem využití stanoveným **funkčním typem smíšené plochy obchodu a služeb (SO)**. Plocha se nachází v Brně při ulici Antonína Procházky u křižovatky s ulicí Pisáreckou.

Jedná se o přestavbové území, ve kterém bylo v současné době zahájeno územní řízení pro výstavbu polyfunkčního objektu pro soukromého investora. Pozemek s výše uvedenými parcelami není dotčen veřejným zájmem. **Předpokládá se, že garáže zůstanou v předmětné ploše zachovány.**

Odbor územního plánování a rozvoje MMB nedoporučuje využití předkupního práva na stavbu garáže bez č.p./č.e. na parcele č.p. 2133/4, k.ú. Pisárky.

Obdobné vyjádření platí i pro případné využití předkupního práva ke všem ostatním garážím v dané lokalitě na parcelách č. 2131/1-6 a parcelách č. 2133/5-9, všechny v k.ú. Pisárky.

MČ Brno – Kohoutovice – vyjádření bylo vyžádáno.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA	
Majetkový odbor	
Došlo dno	5 -05- 2021
Č. j. MMB:	PRL:

Statutární město Brno
Magistrát města Brna

MMB/0217319/2021

listy: přílohy: 2
druh:



mmb1es7d2e172c Doručeno: 04.05.2021

Statutární město Brno
Dominikánské náměstí 196/1
Brno-město
602 00 Brno

V Brně dne 4.5.2021

Věc: Nabídka k využití či nevyužití předkupního práva dle ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Vážení,

jsem vlastníkem stavby bez čísla popisného nebo evidenčního - garáže, která je součástí pozemku parc.č. 2133/4, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 25 m², zapsané ve veřejném seznamu - katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 704, pro obec Brno, k.ú. Pisárky, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno-město.

Tímto Vám činím nabídku v rámci předkupního práva podle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, tj. předmětem této nabídky je odkoupení výše specifikované nemovité věci – garáže a její následný převod do Vašeho vlastnictví.

Nabízím výše uvedenou garáž ke koupi za cenu, kterou mi nabídl koupěchtivý pan Ladislav Došek ve výši 250.000,- Kč (slovy: dvěstapadesát tisíc korun českých), za stejných podmínek, vyplývajících z kupní smlouvy, kterou jsem uzavřel s koupěchtivým, a jež přikládám k této nabídce.

Zdvořile žádám o Vaše **bezodkladné** vyjádření zejména v případě nevyužití předkupního práva. Po marném uplynutí lhůty 3 měsíců k zaplacení kupní ceny, plynoucí od od doručení této nabídky, Vaše předkupní právo zanikne ve smyslu § 2148 odst. 1 o. z.

S pozdravem



SMLOUVA O SMLOUVĚ BUDOUCÍ KUPNÍ

podle § 1785 a násl. občanského zákoníku

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavírají

[redacted]
trvale bytem [redacted]
na straně jedné (dále jen „budoucí prodávající“)

a

[redacted]
trvale bytem [redacted]
na straně druhé (dále jen „budoucí kupující“)

t u t o

smlouvu o smlouvě budoucí kupní:

I.

Předmět smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je závazek budoucího prodávajícího uzavřít s budoucím kupujícím za podmínek této Smlouvy kupní smlouvu na garáž - stavbubez čísla popisného nebo evidenčního, která je součástí pozemku parc.č. **2133/4**, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 25 m², vše zapsáno ve veřejném seznamu - katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. **704**, pro obec Brno, k.ú. Pisárky, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno-město, a to s obsahem stanoveným v Příloze 1 této smlouvy (dále jen „Kupní smlouva“).
2. Budoucí prodávající se zavazuje uzavřít s budoucím kupujícím Kupní smlouvu, a to bez zbytečného odkladu poté, co oprávněný ze zákonného předkupního práva – Statutární město Brno, prohlásí, že svého zákonného práva nevyužívá, případně po marném uplynutí tří měsíců od doručení výzvy Statutárnímu městu Brno k zaplacení kupní ceny.
3. Budoucí kupující je oprávněně písemně vyzvat budoucího prodávajícího k uzavření Kupní smlouvy ve lhůtě šesti měsíců od podpisu této smlouvy oběma stranami.

II.

Závěrečná ustanovení

Tato smlouva nabývá účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.

Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze formou písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.

Jakékoli změny této smlouvy jsou možné pouze v písemné formě, a to na základě souhlasu obou smluvních stran.

Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly a že jí rozumí. Dále prohlašují, že smlouva je výrazem jejich svobodné a pravé vůle a že není uzavírána v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.

Smlouva je vyhotovena ve třech exemplářích, každá smluvní strana obdrží po jednom a jedno vyhotovení bude zasláno Statutárnímu městu Brno pro účely oznámení využití / nevyužití předkupního práva ke garáži.

V Brně dne

.....

[Redacted signature]

.....

[Redacted signature]

PŘÍLOHA 1

KUPNÍ SMLOUVA

podle § 2079 a § 2128 občanského zákoníku

██████████ r. č. ██████████

trvale bytem ██████████
na straně jedné (dále jen „budoucí prodávající“)

a

██████████, r.č. r.č. ██████████

trvale bytem ██████████
na straně druhé (dále jen „budoucí kupující“)

t u t o

kupní smlouvu :

I.

Předmět smlouvy

Prodávající prohlašuje, že jena základě kupní smlouvy ze dne 2.5.2001 vlastníkem stavby bez čísla popisného nebo evidenčního, garáže, která je součástí pozemku parc.č. **2133/4**, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 25 m², vše zapsáno ve veřejném seznamu - katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. **704**, pro obec Brno, k.ú. Pisárky, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno-město (dále také jen „nemovitost“ nebo „předmět smlouvy“).

Kupující prohlašuje, že je mu znám faktický stav nemovitosti, kterou si před uzavřením této smlouvy prohlédl.

II.

Splatnost kupní ceny

Prodávající prodávánemovitost se všemi se všemi právy a povinnostmi kupujícímu za vzájemně dohodnutou kupní cenu v celkové výši 250.000,-Kč (slovy: dvě stě a padesát tisíc korun českých), dále jen „kupní cena“.

Kupní cenu určenou v odst. 1 tohoto článku smlouvy se kupující zavazuje složit v hotovosti před podpisem této smlouvy do rukou prodávajícího, čímž se považuje kupní cena za řádně uhrazenou.

III.

Právní vady a práva třetích osob

Prodávající prohlašuje, že na nemovitosti nevážnou žádná věcná břemena, služebnosti, předkupní právo, zástavní právo ani jiné věcné právo, jiná práva třetích osob ani žádné jiné právní vady, které by omezovaly nebo bránily vlastníku ve volné dispozici s předmětem smlouvy, a které by bylo třeba touto smlouvou zvlášť vypořádat nebo na které by kupujícího musel upozornit, nevážnou na nich užívací práva fyzických nebo právnických osob.

Smluvním účastníkům je stav převáděné nemovitosti dobře znám, kupující si ji řádně prohlédl.

Prodávající ujišťuje kupujícího, že není daňovým dlužníkem ani jiným dlužníkem a nepřichází proto v úvahu vznik daňového zákonného zástavního práva nebo vznik soudcovského zástavního práva na převáděné nemovitosti. Současně prodávající prohlašuje, že není žádným způsobem omezen v právu předmětnou nemovitost převést, tj. zejména, že vůči němu není vedeno insolvenční řízení a ani mu není známo, že by vůči němu byl podán návrh na zahájení insolvenčního řízení, a že proti němu není vedeno žádné exekuční řízení či výkon rozhodnutí. Dále prodávající prohlašuje, že nemá žádné závazky vůči třetím osobám, které by mohly být předmětem exekučního řízení, výkonu rozhodnutí, soudcovského zástavního práva nebo předběžného opatření. Současně se zavazuje tento stav zachovat do doby povolení vkladu a zápisu vkladu vlastnického práva kupujícího podle této smlouvy do katastru nemovitostí.

Prodávající dále prohlašuje, že mu nejsou známy jiné okolnosti, které by bránily řádnému užívání Předmětu smlouvy.

Pokud by někdo vůči kupujícímu uplatňoval jakoukoliv pohledávku či jiné právo vzniklé před převodem vlastnického práva podle této smlouvy, spojené s vlastnictvím převáděného Předmětu smlouvy, zavazuje se prodávající, že pohledávku zaplatí či jiné právo uspokojí z vlastních prostředků.

IV.

Odstoupení od smlouvy

Prodávající je od této smlouvy oprávněn odstoupit v případě, že kupující řádně a včas neuhradí celou kupní cenu nemovitosti způsobem definovaným v článku II. odst. 2 této smlouvy.

Kupující je od této smlouvy oprávněn odstoupit v případě, že dodatečně vyjdou najevo závažné technické či právní vady nemovitosti nebo práva třetích osob k němu, o nichž prodávající v době uzavření této smlouvy prokazatelně věděl a kupujícího na ně neupozornil.

Dojde-li k odstoupení od této smlouvy, jsou smluvní strany povinny vrátit si vše, co podle této smlouvy od druhé strany získaly, a to nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne, kdy bylo písemné odstoupení od smlouvy doručeno druhému účastníkovi.

V.

Další ujednání

Vlastnictví k nemovitosti přechází na kupujícího vkladem jeho vlastnického práva k nemovitosti do katastru nemovitostí. Správní poplatky spojené s řízením o zápisu vlastnického práva k nemovitosti dle této smlouvy hradí kupující.

Pro případ, že příslušný katastrální úřad vkladové řízení přeruší, zavazují se strany kupní smlouvy vyvinout veškeré úsilí k tomu, aby došlo k odstranění vad, které brání vkladu vlastnického práva a k povolení vkladu vlastnického práva pro kupujícího. V případě, že ani toto úsilí nepovede k povolení vkladu vlastnického práva pro kupujícího, je kterákoliv ze smluvních stran oprávněna od této smlouvy odstoupit. Smluvní strany sjednaly, že bude-li návrh na vklad vlastnického práva podaný dle této smlouvy katastrálním úřadem pravomocně zamítnut nebo řízení o povolení vkladu vlastnického práva kupujících bude pravomocně zastaveno, tato smlouva se tím zcela ruší. Smluvní strany se současně zavazují sjednat bez zbytečného odkladu, nejpozději do 30 dnů od právní moci rozhodnutí katastrálního úřadu o zastavení řízení ve věci vkladu nebo o zamítnutí návrhu na vklad novou smlouvu, která nahradí původní smlouvu, a to ve stejném rozsahu a za stejných podmínek, zejména cenových, avšak s nápravou vad bránících vkladu vlastnického práva.

Prodávající se zavazuje nemovitosti vyklidit a kupujícím vyklizený předat nejpozději do 7 (sedmi) dnů ode dne zápisu vlastnického práva kupujících k nemovitosti do katastru nemovitostí. O předání a převzetí nemovitosti jsou prodávající a kupující povinni sepsat písemný protokol jimi podepsaný. Nebezpečí škody na nemovitosti přechází na kupující okamžikem podpisu protokolu o předání a převzetí nemovitosti prodávajícími a kupujícími.

Smluvní strany ve vzájemné součinnosti zajistí neprodleně po předání nemovitosti u příslušných organizací převod veškerých měřidel energií patřících k nemovitosti z prodávajícího na kupujícího a prodávající se zavazuje neprodleně uhradit všechny své závazky vůči dodavatelům energií za odběr těchto energií.

Smluvní strany prohlašují a podpisem této smlouvy potvrzují, že spolu nesjednaly žádná vedlejší ujednání při této smlouvě tak, jak upravuje zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a to ani ústně ani písemně, zejména mezi sebou neujednaly výhradu vlastnického práva, práva zpětné koupě, zákaz zcizení nebo zatížení, výhradu předkupního práva nebo lepšího kupce, ani ujednání o koupi na zkoušku. Prodávající a kupující se dohodli na tom, že všechna zmíněná ujednání musí mít výlučně písemnou formu s úředně ověřenými podpisy obou smluvních stran nebo formu veřejné listiny.

VI.

Závěrečná ustanovení

Tato smlouva byla vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž po jednom obdrží prodávající, po jednom obdrží kupující a jeden bude zaslán na příslušný katastrální úřad pro účely řízení o vkladu vlastnického práva.

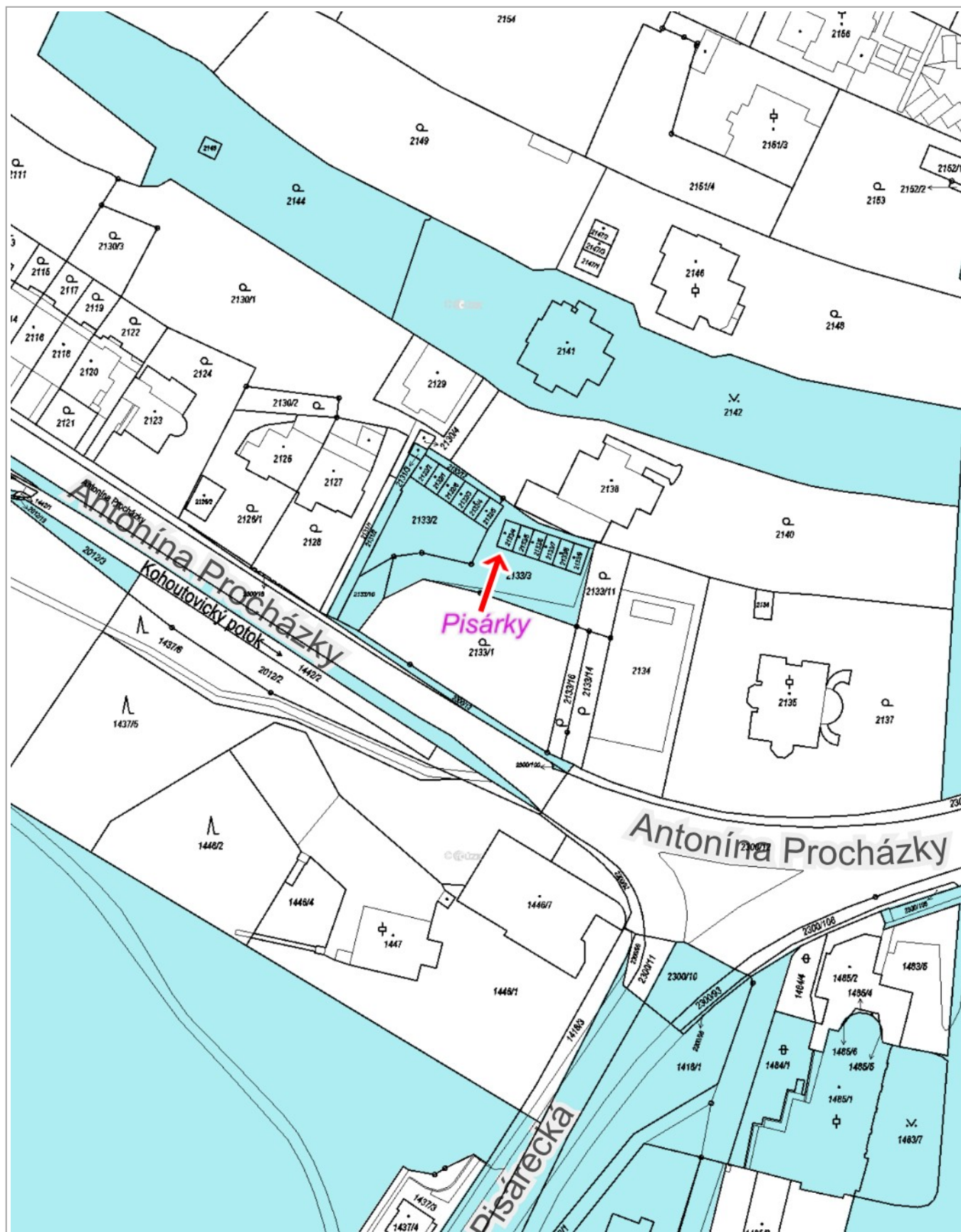
Jakékoli změny této kupní smlouvy jsou možné pouze v písemné formě, a to na základě souhlasu obou smluvních stran.

Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly a že jí rozumí. Dále prohlašují, že smlouva je výrazem jejich svobodné a pravé vůle a že není uzavírána v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.

V Brně dne

.....

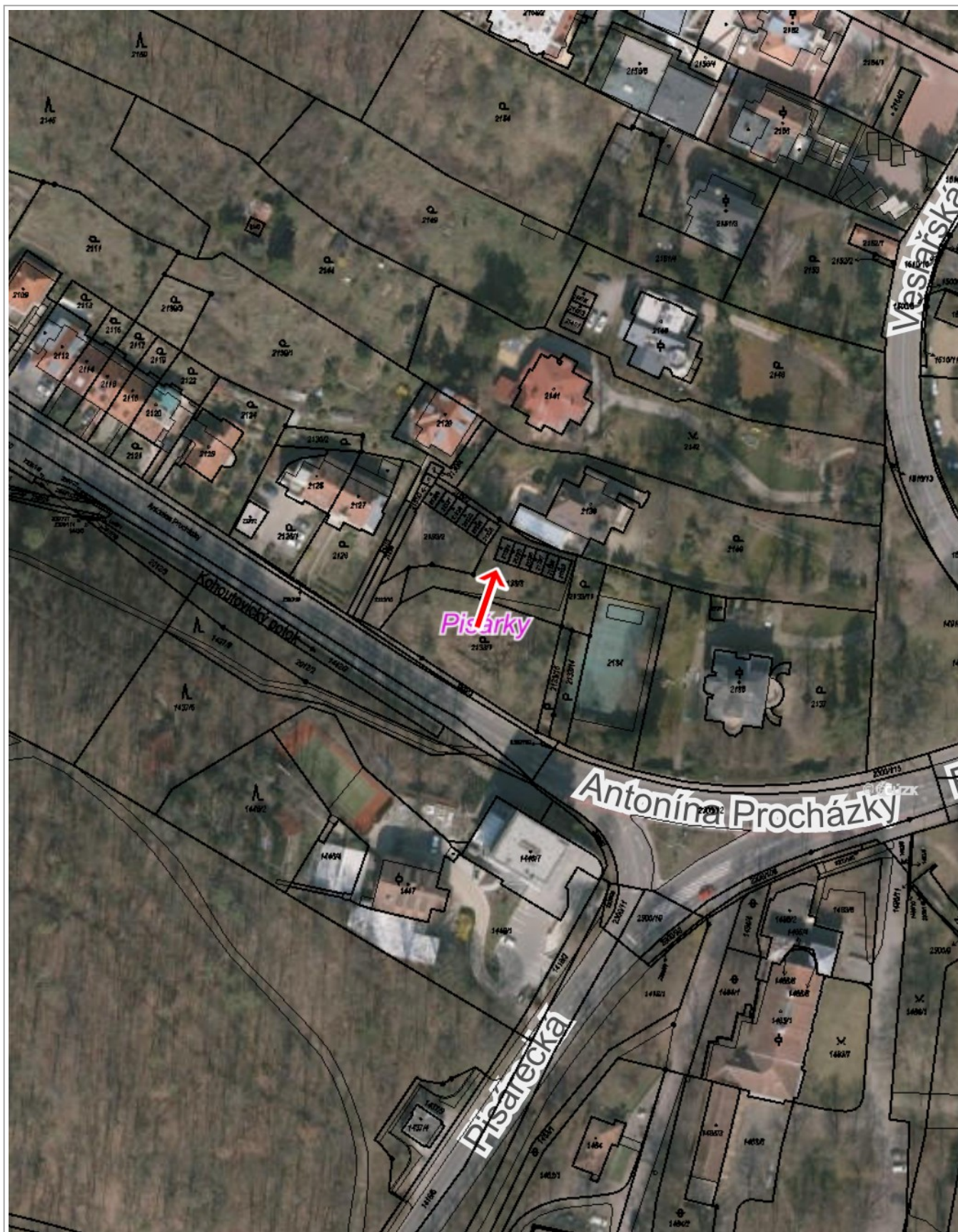

.....

50 m

1 : 1 250

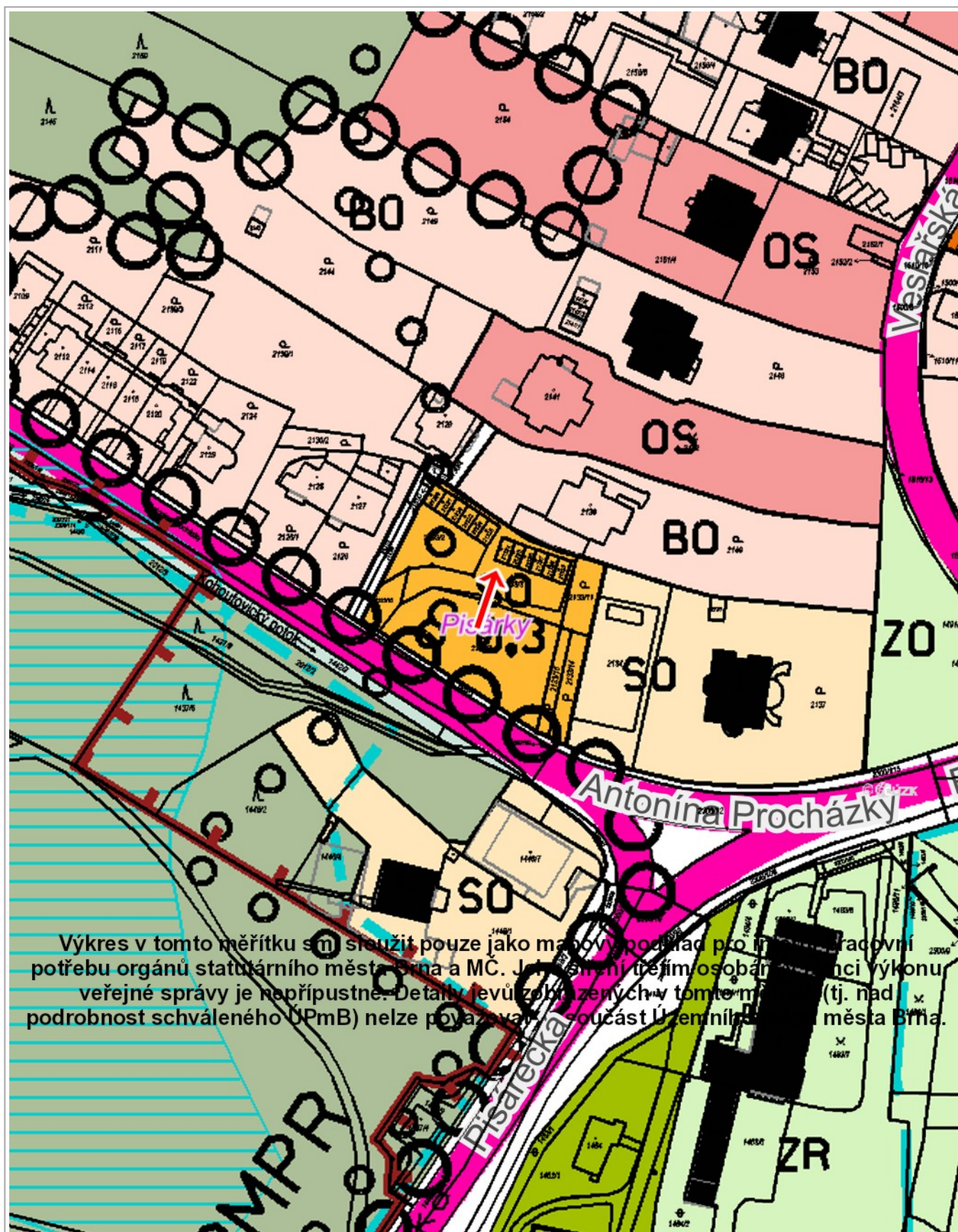
RÚIAN: © ČÚZK, © ČÚZK



50 m

1 : 1 500

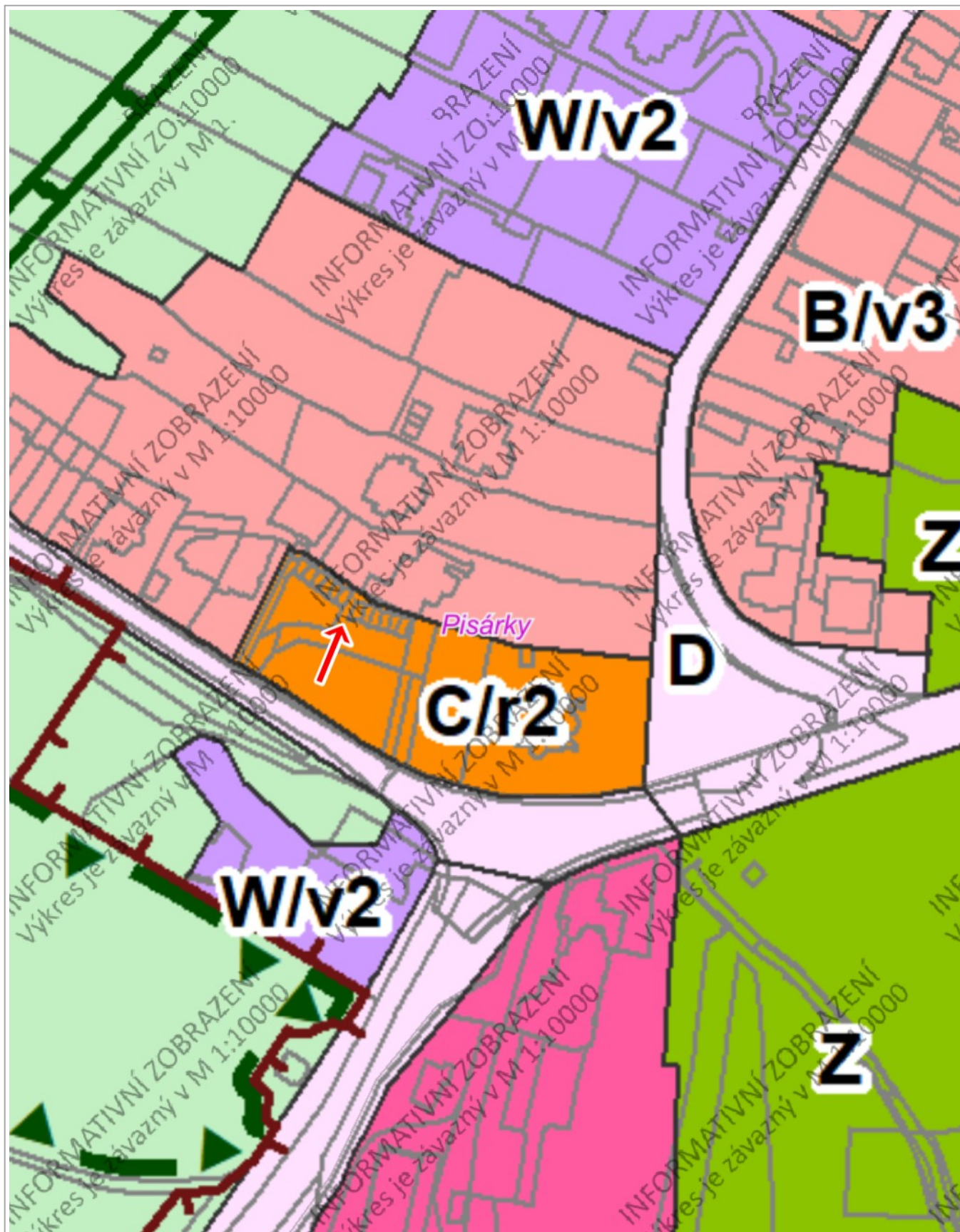
© TopGis, s.r.o., datum snímkování: 19. 3. 2020, RÚIAN: © ČÚZK, © ČÚZK



50 m

1 : 1 500

ÚPmB úplné znění k 01.03.2021, RÚIAN: © ČÚZK, © ČÚZK



1 : 1 887