

Z8/28. zasedání Zastupitelstva města Brna  
konané dne 22.6.2021

## 139. Nabídka předkupního práva ke stavbě garáže bez č.p./č.e., stojící na pozemku p. č. 823, v k. ú. Slatina

### Anotace

Orgánům města je předkládána nabídka předkupního práva ke stavbě garáže bez č.p./č.e., stojící na pozemku p. č. 823, v k. ú. Slatina.

### Návrh usnesení

#### Zastupitelstvo města Brna

- 1. bere na vědomí** nabídku [REDAKCE] zastoupeného [REDAKCE] doručenou dne 22. 4. 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. 823, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m2 v k.ú. Slatina, za kupní cenu ve výši 600.000,- Kč, a za podmínky doložené 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. 823, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m2, k.ú. Slatina, dle nabídky doručené dne 22.4.2021.

### Stanoviska

#### Rada města Brna

Materiál byl projednán Radou města Brna na jednání konaném dne 9. 6. 2021 pod bodem č. 83, kdy byl materiál jednomyslně schválen 11 členy.

#### Komise majetková

Z časových důvodů nebyl materiál projednán Komisí majetkovou RMB.

#### Odbor územního plánování a rozvoje MMB

- aktualizované stanovisko z 14.1.2019:

Dle platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) je uvedený pozemek součástí poměrně rozsáhlé stabilizované funkční plochy pro dopravu – **hromadné odstavné a parkovací garáže (DG)** situované při ulici Vyškovské. Jedná se o velice dlouhou a úzkou plochu neumožňující případné výhledové zkapacitnění.

Vzhledem k výše uvedenému **OÚPR MMB doporučuje předkupní právo k uvedené garáži nevyužít.**

Obdobné vyjádření platí i pro případné využití předkupního práva ke všem ostatním garážím

v dané lokalitě s tím, že komplexní uspořádání zdejších vlastnických vztahů doporučuje OÚPR MMB případně řešit až po vydání nového ÚPmB.

### **MČ Brno - Slatina**

- vyjádření bylo vyžádáno

#### **Podpis zpracovatele pro archivaci**

#### **Zpracovatel**

Elektronicky podepsáno



15.6.2021 v 10:56

**Garance správnosti, zákonnosti materiálu**

#### **Spolupodepisovatel**

Elektronicky podepsáno



vedoucí úseku - Usek 2. náměstka primátorky

11.6.2021 v 10:20

**Obsah materiálu**

|                                       |         |
|---------------------------------------|---------|
| Návrh usnesení                        | 1 - 2   |
| Obsah materiálu                       | 3 - 3   |
| Důvodová zpráva                       | 4 - 6   |
| Příloha (Nabídka.pdf)                 | 7 - 7   |
| Příloha (Plná moc, kupní smlouva.pdf) | 8 - 12  |
| Příloha (Majetek SMB.pdf)             | 13 - 13 |
| Příloha (Ortofoto.pdf)                | 14 - 14 |
| Příloha (ÚPmB.pdf)                    | 15 - 15 |
| Příloha (Nový ÚPmB.pdf)               | 16 - 16 |

## **Důvodová zpráva:**

### **Úvod:**

Předmětem předkládaného materiálu je nabídka [REDAKCE] zast. na základě plné moci ze dne 16. 2. 2021 [REDAKCE] doručená dne 22. 4. 2021, na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále také NOZ), ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 823, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m<sup>2</sup>, v k.ú. Slatina.

### **Nabídka předkupního práva:**

Majetkový odbor MMB obdržel dne 22. 4. 2021 nabídku [REDAKCE] zast. na základě plné moci ze dne 16. 2. 2021 [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. 823, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m<sup>2</sup>, v k.ú. Slatina, za kupní cenu ve výši 600.000,-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 (dále jen NOZ), vlastník pozemku, na němž je postavena 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 ke stavbě, která je na tomto pozemku postavena, a vlastníků stavby vzniklo vůči statutárnímu městu Brnu předkupní právo k pozemku, na kterém je stavba 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 končí ke dni 22. 7. 2021.

### **Popis:**

Výše specifikovaná stavba bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavená na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 823, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m<sup>2</sup>, v k.ú. Slatina, je součástí hromadných garáží situovaných při ulici Vyškovská. Podle zjištění se jedná o starší zděnou řadovou garáž pro 1 osobní automobil.

Pozemek je ve správě městské části Brno-Slatina.

Dle platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) je uvedený pozemek součástí poměrně rozsáhlé stabilizované funkční plochy pro dopravu – **hromadné odstavné a parkovací garáže (DG)** situované při ulici Vyškovská. Jedná se o velice dlouhou a úzkou plochu neumožňující případné výhledové zkapacitnění.

**V připravovaném novém Územním plánu města Brna je pozemek zahrnut do stabilizované plochy bydlení s volnou strukturou zástavby s výškovou úrovní 6 – 16 m.**

Vzhledem k výše uvedenému OÚPR MMB doporučuje předkupní právo k uvedené garáži nevyužít.

Obdobné vyjádření platí i pro případné využití předkupního práva ke všem ostatním garážím v dané lokalitě s tím, že komplexní uspořádání zdejších vlastnických vztahů doporučuje OÚPR MMB případně řešit až po vydání nového ÚPmB.

### **Pozn.:**

Z této lokality již byly v minulosti projednány v ZMB tyto nabídky předkupního práva:

- ZMB na Z8/04. zasedání dne 5.3.2019 projednalo nabídku na využití PP ke garáži na blízkém pozemku p.č. 884 v k.ú. Slatina ve stejné řadě garáží. ZMB vzala na vědomí nabídku [REDAKCE] doručenou dne 4. 1. 2019, na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., OZ, ke stavbě bez č. p./č. e., způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p. č. 884 v k. ú. Slatina, za kupní cenu ve výši 260.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy. ZMB nesouhlasilo s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., OZ ke stavbě garáže postavené na pozemku p. č. 884 v k. ú. Slatina, dle zaslané nabídky.

- ZMB na Z8/11. zasedání dne 5.11.2019 projednalo nabídku na využití PP ke garáži na blízkém pozemku p.č. 886 v k.ú. Slatina ve stejné řadě garáží. ZMB vzala na vědomí nabídku [REDAKCE] doručenou dne 19.8. 2019, na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., OZ, ke stavbě bez č. p./č. e., způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p. č. 886 v k. ú. Slatina, za kupní cenu ve výši 350.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy. ZMB nesouhlasilo s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., OZ ke stavbě garáže postavené na pozemku p. č. 886 v k. ú. Slatina, dle zaslané nabídky.

#### **Cena:**

Jedná se o starší zděnou řadovou garáž pro jeden osobní automobil, výměra 18 m<sup>2</sup>.

#### **Realizované prodeje garáží v okolí:**

|      |                                                                       |             |
|------|-----------------------------------------------------------------------|-------------|
| 2020 | při ulici Vyškovská, řadová garáž (21 m <sup>2</sup> )                | 450.000,-Kč |
|      | při ulici Vyškovská, řadová garáž                                     | 375.000,-Kč |
| 2019 | při ulici Vyškovská, řadová garáž                                     | 550.000,-Kč |
|      | při ulici Vyškovská, řadová garáž (řešená garáž na pozemku p. č. 823) | 330.000,-Kč |
|      | při ulici Podstránská, samostatná garáž (22 m <sup>2</sup> )          | 300.000,-Kč |
| 2018 | při ulici Olomoucká, řadová garáž                                     | 190.000,-Kč |

S ohledem na realizované prodeje garáží v okolí leží nabídková cena ve výši 600.000,-Kč nad intervalem realizovaných prodejů. Řešenou garáž koupil současný majitel v roce 2019 za celkovou cenu ve výši 300.000,-Kč, což je téměř dvakrát méně, než za garáž požaduje nyní. Z výše uvedených důvodů nelze nabídkovou kupní cenu v rámci předkupního práva akceptovat.

#### **Závěr:**

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

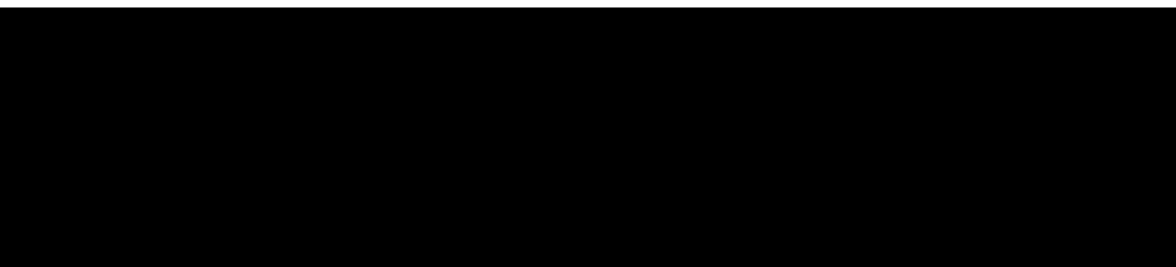
- nesouhlasit s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 823, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m<sup>2</sup>, v k.ú. Slatina, dle nabídky doručené dne 22. 4. 2021,

a to na základě stanoviska OÚPR MMB a vzhledem k nevyužití předchozích nabídek předkupního práva k obdobným stavbám garáží z této lokality.

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

**Rada města Brna projednala materiál na jednání konaném dne 9. 6. 2021 pod bodem č. 83.**

Schváleno jednomyslně 11 členy.



#### **Stanoviska dotčených orgánů:**

##### **Odbor územního plánování a rozvoje MMB**

- aktualizované stanovisko z 14.1.2019:

Dle platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) je uvedený pozemek součástí poměrně rozsáhlé stabilizované funkční plochy pro dopravu – **hromadné odstavné a parkovací garáže (DG)** situované při ulici Vyškovské. Jedná se o velice dlouhou a úzkou plochu neumožňující případné výhledové zkapacitnění.

Vzhledem k výše uvedenému OÚPR MMB doporučuje předkupní právo k uvedené garáži nevyužít.

Obdobné vyjádření platí i pro případné využití předkupního práva ke všem ostatním garážím v dané lokalitě s tím, že komplexní uspořádání zdejších vlastnických vztahů doporučuje OÚPR MMB případně řešit až po vydání nového ÚPmB.

**MČ Brno – Slatina** – vyjádření bylo vyžádáno

Magistrát města Brna  
majetkový odbor  
oddělení rozvojových lokalit

|                      |              |
|----------------------|--------------|
| MAGISTRÁT MĚSTA BRNA |              |
| podatelna            | 17           |
| Došlo dne            | 21 -04- 2021 |
| Č.j. MMB:            | 2-4000       |
| Příl.:               |              |

Statutární město Brno  
Magistrát města Brna

MMB/0192520/2021

listy: 1 přílohy: 2  
druh: Smlouva+PM



mmb1es7d2dd30b Doručeno: 21.04.2021

|                                         |              |
|-----------------------------------------|--------------|
| MAGISTRÁT MĚSTA BRNA<br>Majetkový odbor |              |
| Došlo dne                               | 22 -04- 2021 |
| Č.j. MMB:                               |              |
| Příl.:                                  |              |

V Brně dne 20.4.2021

**Věc: Nabídka garáže předkupníkovi podle § 3056 občanského zákoníku**

Sdělují vám, že jsem vlastníkem **garáže** bez čp/če postavené na pozemku **p.č. 823** v katastrálním území **Slatina**, v katastru nemovitostí zapsáno na listu vlastnictví č. 7464 (dále jen „garáž“). Tento pozemek je ve vlastnictví statutárního města Brna, které má ve smyslu § 3056 občanského zákoníku ke garáži zákonné předkupní právo.

Nabízím tímto garáž statutárnímu městu Brnu jako předkupníkovi za stejných podmínek, které jsou uvedeny v kupní smlouvě, která byla dnešního dne uzavřena s kupujícími [redacted] nar. [redacted], a [redacted] nar. [redacted], bydliště obou [redacted]. Oznámení obsahu této kupní smlouvy činíme přiložením její ověřené kopie k této nabídce.

O výsledku vašeho rozhodnutí mě informujte k rukám mé zástupkyně.

[redacted]  
[redacted] nar. [redacted], bydliště [redacted], zastoupený na základě plné moci, která je přílohou této plné moci, [redacted] nar. [redacted], bydliště [redacted]

*Přílohy:*

- ověřená kopie kupní smlouvy
- ověřená kopie plné moci

# OPIS

## Plná moc k zastupování při prodeji nemovitosti

Zmocnitel jménem [redacted] rod. [redacted], trvale bytem na adrese [redacted] číslo občanského průkazu: [redacted] datum platnosti: [redacted] (dále jen „Zmocnitel“)

**zmocňuje**

zmocněnce jménem [redacted] trvale bytem na adrese [redacted] číslo občanského průkazu: [redacted] datum platnosti: [redacted] (dále jen „Zmocněnec“)

aby Zmocnitele plně zastupoval **při všech právních úkonech**, včetně prodeje, vztahujících se k nemovitosti, kterou má Zmocnitel ve výlučném vlastnictví. Konkrétně se jedná o nemovitost:

- Garáž bez č.p/č.e (Brno) na pozemku **parc. č. 823** v k.ú. Slatina LV 10001. Zastavěná plocha o celkové výměře 18 m<sup>2</sup>, v obci Brno, v katastrálním území Slatina, vše vedené na **LV č. 7464** u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

Zmocněnec je tímhle zmocněn, aby ve jménu Zmocnitele konal a zastupoval Zmocnitele ve **všech právních úkonech** vztahujících se k Nemovitosti, podepisoval listiny, podával vysvětlení, činil prohlášení různého druhu **vůči fyzickým osobám, právníkům osobám**. Dále ho zmocňuje na zastupování před notáři, příslušnými úřady, včetně katastru nemovitostí, jako i vůči peněžním ústavům, aby podepisoval kupní smlouvy a jiné smlouvy související s převodem vlastnického práva.

**Především ho Zmocnitel zmocňuje k podepsání návrhu na vklad vlastnického práva k Nemovitosti do katastru nemovitostí a kupní smlouvy na Nemovitost, jako i na další s tím související právní úkony.**

Zmocněnec je oprávněn podávat návrhy, žádosti, stížnosti, výpovědi, opravné prostředky, přebírat peněžní i nepeněžní poštovní zásilky, doporučené listovní zásilky určeny Zmocnitelovi, zásilky do vlastních rukou, jako i jiné zásilky.

Zúčastnění jsou svéprávní a nejsou ve vzájemném sporu.

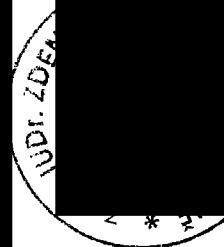
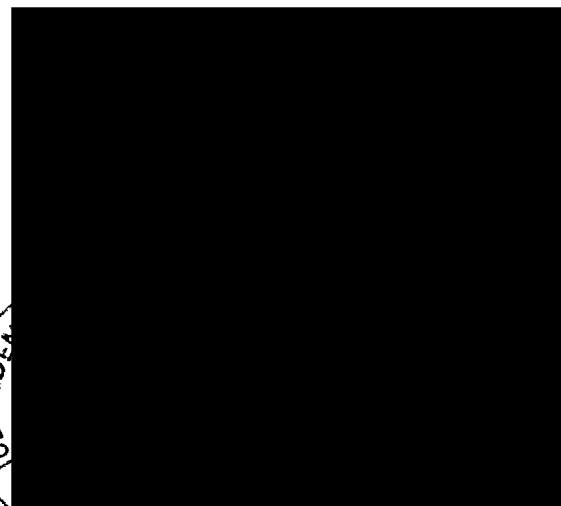
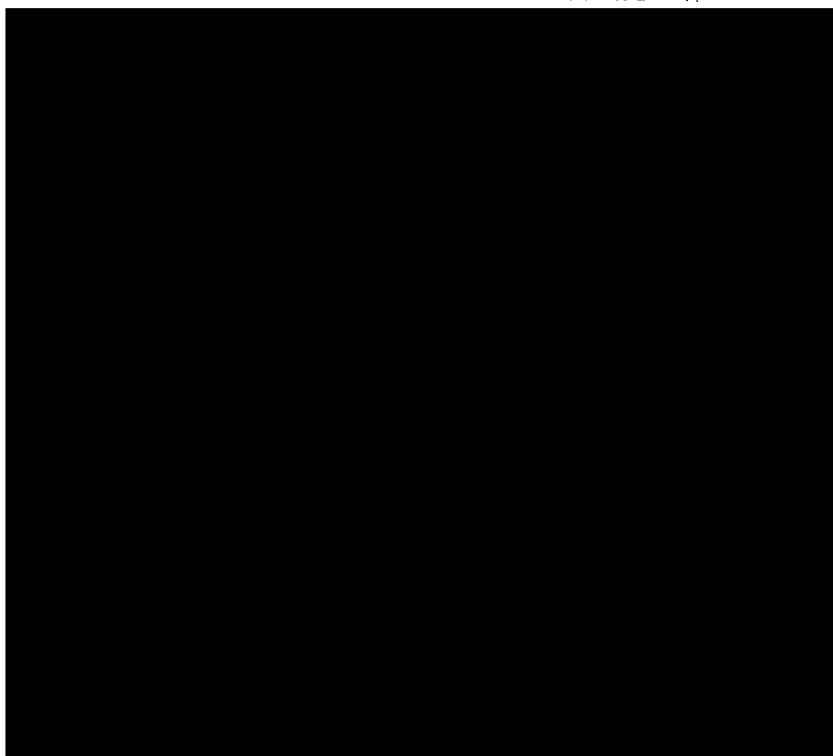
Tato plná moc je platná do 24. 12. 2021

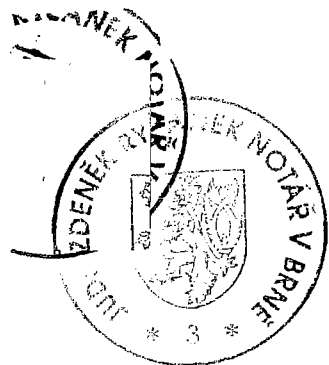
V Londýně, VB 16.02.2021

Zmocnitel

Plnou moc v plném rozsahu přijímám:

Zmocněnec:...





JUDr. Zdeněk Ryšánek  
notář v Brně  
N 155/2021

# OPIS

## Kupní smlouva s odkládací podmínkou

kterou uzavírají tito účastníci:

- 1) [redacted], zastoupený na základě  
plné moci, která je přílohou této smlouvy, [redacted]  
[redacted] dále jako „prodávající“,
- 2) manželé [redacted] bydliště  
obou [redacted]  
oba dále jako „kupující“.

### I.

#### Předmět převodu

Prodávající prohlašuje, že je vlastníkem **garáže bez čp/če** postavené na pozemku p.č. 823 v katastrálním území **Slatina**, v katastru nemovitostí zapsáno na listu vlastnictví č. 7464 (dále jen „převáděná garáž“). Tento pozemek je ve vlastnictví statutárního města Brna, které má k převáděné garáži zákonné předkupní právo.

### II.

#### Kupní cena

Prodávající touto smlouvou prodává kupujícím svou v předchozím odstavci uvedenou garáž za dohodnutou kupní cenu ve výši .....**600.000,-Kč** (slovy: šest set tisíc korun českých) a za tuto cenu kupující tuto garáž do jejich společného jmění manželů kupují a zavazují se kupní cenu zaplatit.

### III.

#### Zaplacení kupní ceny

Způsob a podmínky zaplacení kupní ceny stanoví zvláštní smlouva o správě svěřených peněz, jejímiž účastníky jsou prodávající, kupující a [redacted] notář se sídlem v [redacted] (dále jen „notář“).

### IV.

#### Odkládací podmínka

Účastníci sjednávají odkládací podmínku podle § 548 občanského zákoníku takto: Právní následky této smlouvy nastanou, převedou-li kupující na zvláštní účet úschov notáře u [redacted], číslo účtu [redacted] do 3 měsíců ode dne uzavření této smlouvy částku **600.000,-Kč** (slovy: šest set tisíc korun českých). Dokladem o splnění odkládací podmínky bude potvrzení notáře.

### **Prohlášení prodávajícího**

Zástupce prodávajícího prohlašuje, že na převáděné garáži nevážnou žádná zástavní práva, věcná břemena, ani jiná vlastníka zatěžující práva, s výjimkou zákonného předkupního práva uvedeného v odstavci I. a že neexistují ani jiné skutečnosti, které by jeho vlastnické právo omezovaly.

### **VI.**

#### **Prohlášení kupujících**

1. Kupující prohlašují, že stav převáděné garáže je jim znám a že ji v tomto stavu do svého vlastnictví přijímají.
2. Kupující berou na vědomí, že po uzavření kupní smlouvy bude převáděná garáž nabídnuta k prodeji statutárnímu městu Brnu podle podmínek sjednaných v této smlouvě.

### **VII.**

#### **Nabytí vlastnictví**

Vlastnictví na základě této smlouvy nabydou kupující podle zákona vkladem do katastru nemovitostí, jehož účinky nastávají okamžikem podání návrhu na vklad. Návrh na vklad podá notář na základě plné moci, kterou mu účastníci této smlouvy udělí.

### **VIII.**

#### **Předání garáže**

1. Prodávající se zavazuje převáděnou garáž vyklidit a předat kupujícím nejpozději do **15 dnů** ode dne zápisu vlastnictví kupujících k převáděné garáži do katastru nemovitostí a kupující se zavazují ve stejné lhůtě garáž převzít.
2. Smluvní strany tímto sjednávají smluvní pokutu ve výši **500,-Kč** (slovy: pět set korun českých), kterou by byl prodávající povinen zaplatit kupujícím za každý den prodlení s předáním převáděné garáže. Důvod k zaplacení smluvní pokuty však nevznikne, pokud by byl důvodem nepředání nedostatek součinnosti kupujících. Smluvní pokuta je splatná vždy do konce kalendářního měsíce, v němž by k porušení povinnosti prodávající předat nemovitosti došlo.

### **IX.**

#### **Rozvazovací podmínky**

1. Ve smyslu § 2145 občanského zákoníku je tato smlouva uzavřena s rozvazovací podmínkou uplatnění předkupního práva statutárního města Brna k garáži, na základě čehož by právní následky této smlouvy pominuly.
2. Dále se sjednávají se rozvazovací podmínky podle § 548 občanského zákoníku takto: Právní následky této smlouvy pominou
  - a) bude-li řízení katastrálního úřadu o povolení vkladu na základě prvního návrhu doloženého touto smlouvou pravomocně zastaveno, nebo
  - b) uplynutím zákonné lhůty 30 dnů pro podání soudní žaloby proti rozhodnutí katastrálního úřadu, jímž by byl první návrh na vklad na základě této smlouvy zamítnut, a žaloba by v této lhůtě nebyla podána, anebo

- c) pravomocným skončením soudního řízení o podané žalobě proti rozhodnutí katastrálního úřadu, bude-li výsledkem řízení zamítnutí žaloby nebo zastavení řízení.

## **X.**

### **Odstoupení od smlouvy**

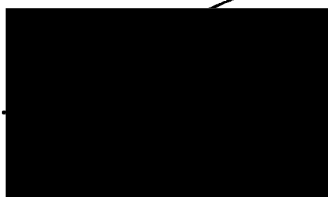
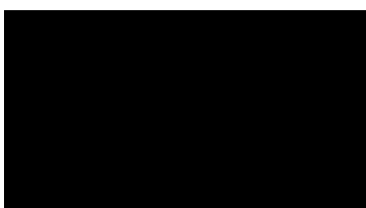
Kupující mají právo od této smlouvy odstoupit, pokud by prohlášení prodávajícího v odstavci V. neodpovídalo skutečnosti, nebo pokud by v katastru nemovitostí byly provedeny ohledně převáděné garáže ode dne uzavření této smlouvy nové zápisy ve vztahu k prodávajícímu. Odstoupením od smlouvy se smlouva od počátku ruší a smluvní strany jsou povinny vrátit ze smlouvy přijatá plnění.

## **XI.**

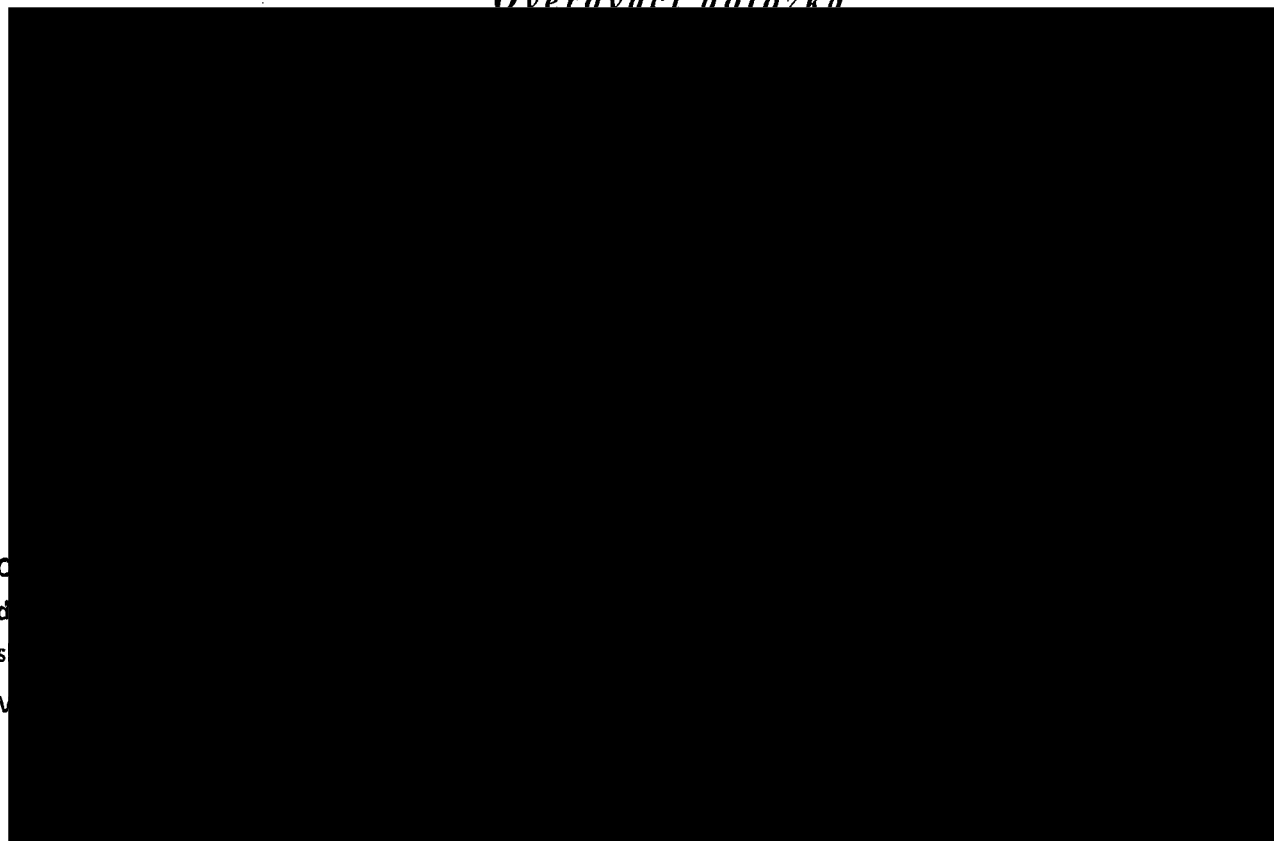
### **Náklady**

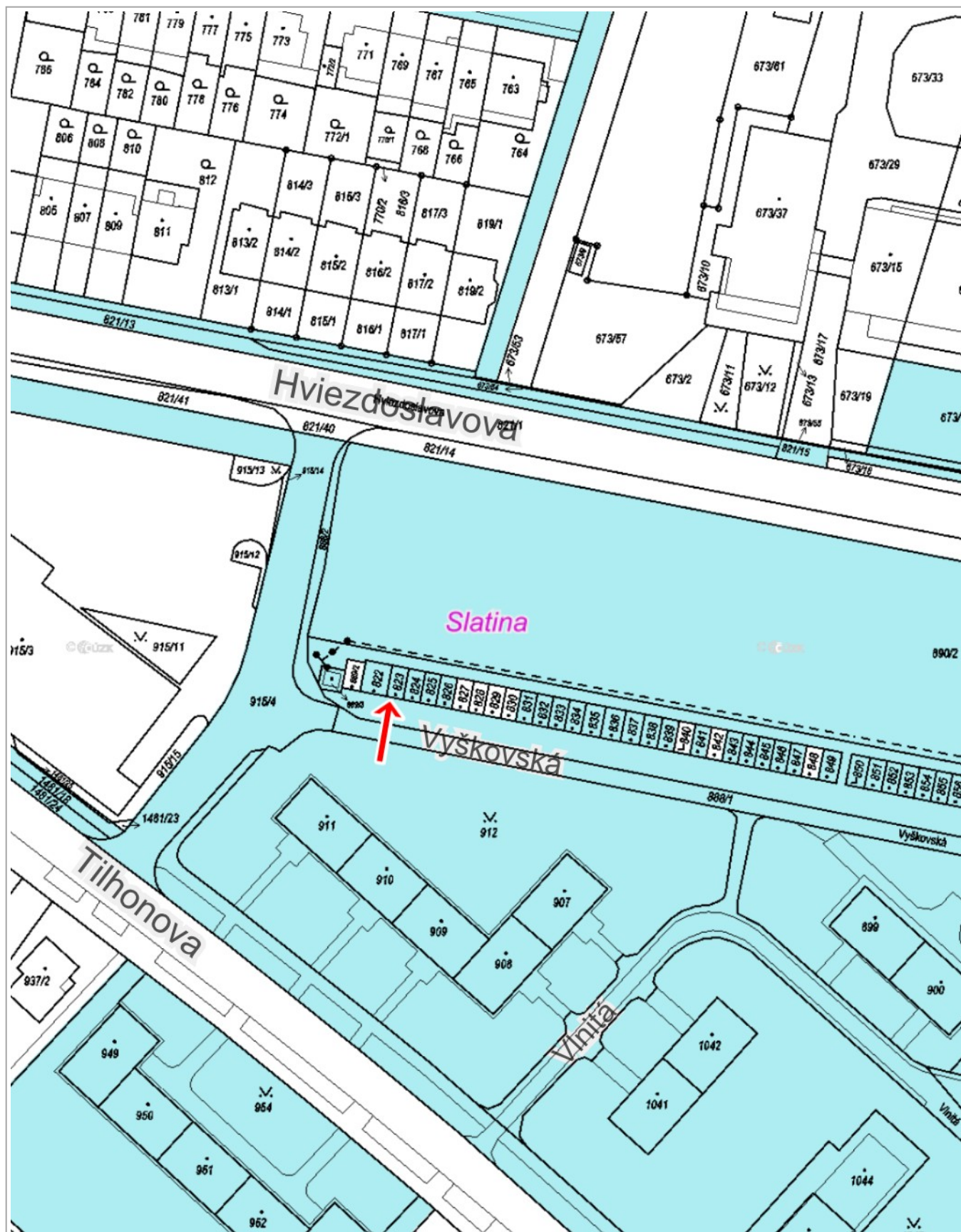
Náklady spojené se sepsáním smlouvy a správní poplatek z návrhu na vklad se zavazuje zaplatit prodávající.

V Brně dne 20.4.2021



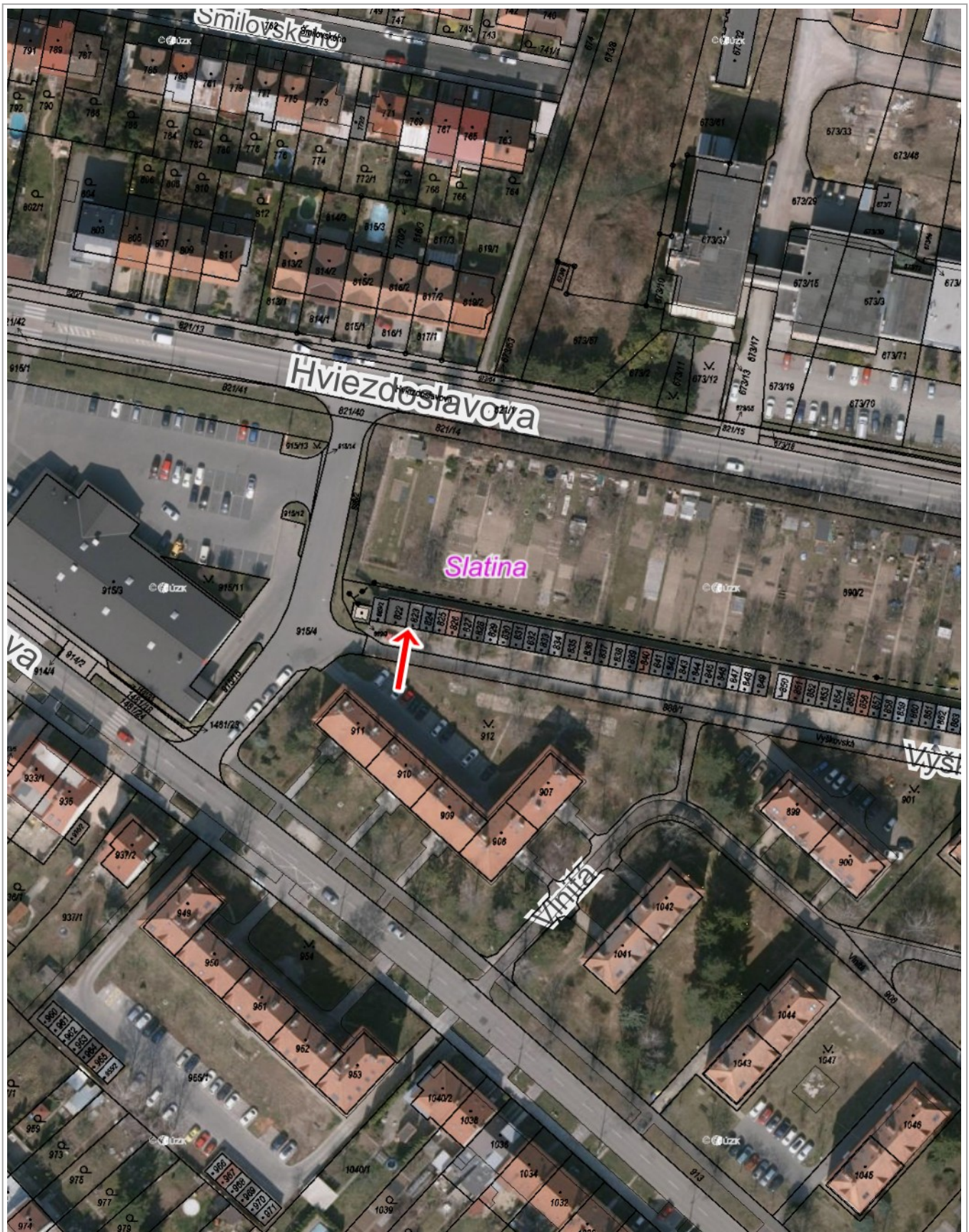
### *Ověřovací doložka*





1 : 1 000

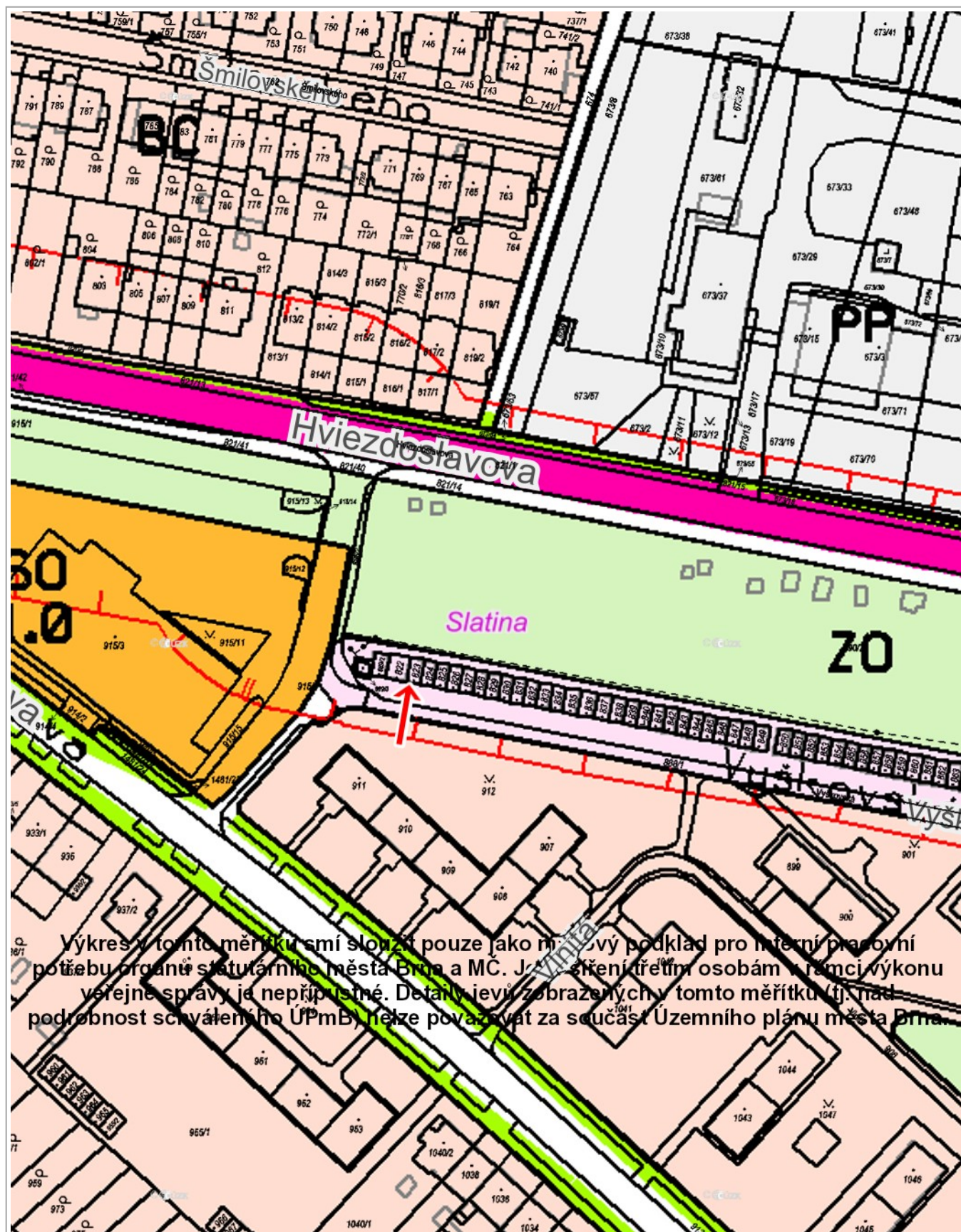
RÚIAN: © ČÚŽK, © ČÚŽK



50 m

1 : 1 250

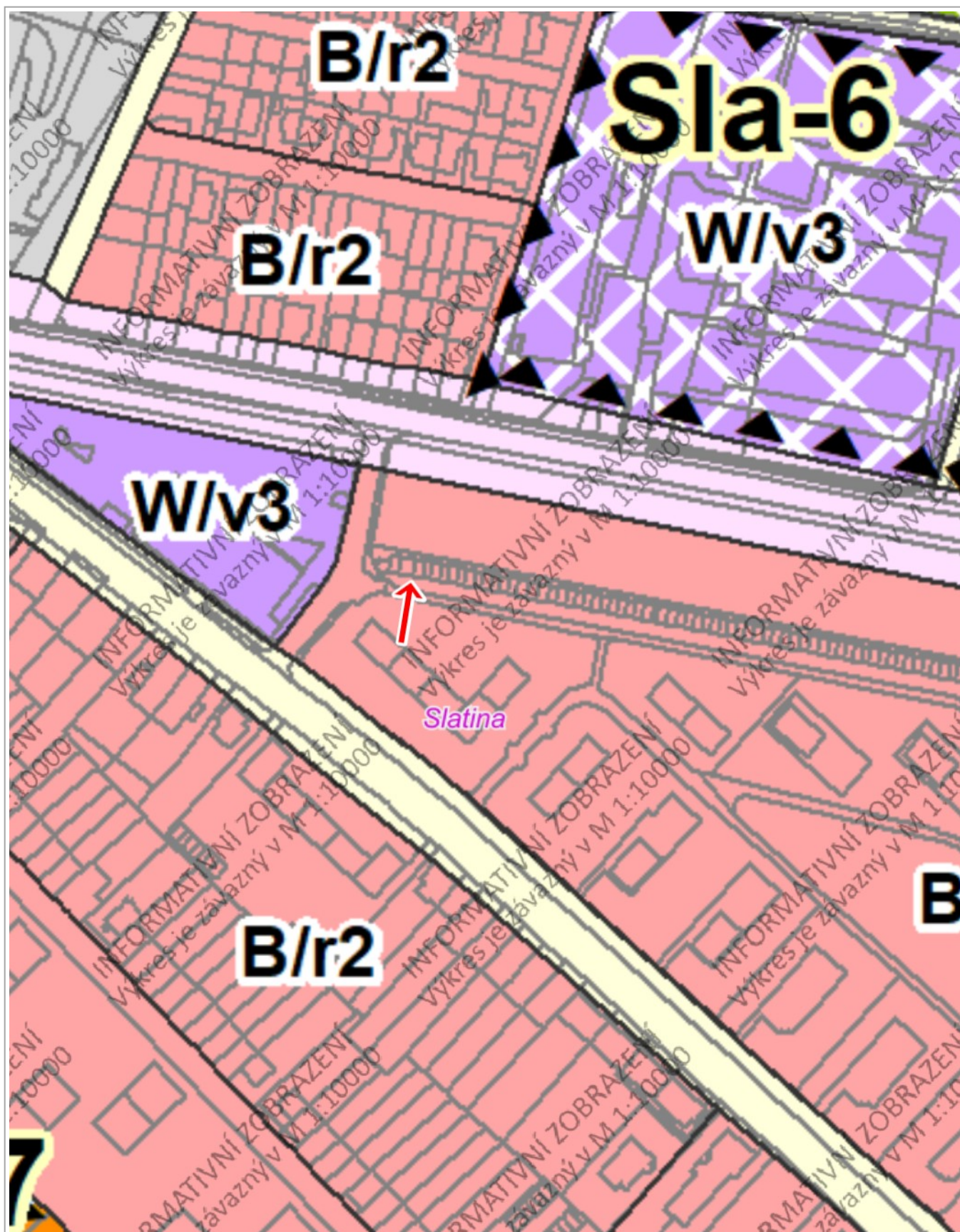
© TopGis, s.r.o., datum snímkování: 19. 3. 2020, RÚIAN: © ČÚZK, © ČÚZK



50 m

1 : 1 250

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



50 m

1 : 1 887