

Z8/25. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 23.3.2021

90. Nabídka předkupního práva spolu s návrhem na převedení stavby bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavené na pozemku p.č. 3220/3 v k.ú. Židenice, za příslušnou úplatu do vlastnictví SMB, v důsledku uplatnění porušeného zákonného předkupního práva

Anotace

Materiál se týká projednání nabídky zákonného předkupního práva dle § 3056 NOZ ke stavbě garáže postavené na pozemku ve vlastnictví SMB p.č. 3220/3 v k.ú. Židenice, spolu s návrhem na převedení této garáže za příslušnou úplatu do vlastnictví SMB, neboť prodávající nabyla stavbu garáže do vlastnictví porušením předkupního práva, protože předchozí vlastník stavby neučinil zákonnou nabídku předkupního práva vůči SMB, jakožto vlastníkovu stavbou dotčeného pozemku a znemožnil tak předkupníkovi uplatnit či neuplatnit zákonné předkupní právo. Výzva k převedení věci za úplatu je právní nástroj, který umožňuje oprávněnému sjednat nápravu z porušeného předkupního práva, a to nabytím vlastnictví ke stavbě garáže od prodávajícího za stejnou cenu, za kterou ji prodávající nabyl.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. bere na vědomí - nabídku [REDAKCE], doručenou dne 21.1.2021, na využití předkupního práva dle §3056 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“), v platném znění, ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 3220/3, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 20 m², k.ú. Židenice, za kupní cenu ve výši 465.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy a smlouvy o advokátní úschově peněz.

- skutečnost, že [REDAKCE] nabyla vlastnictví k předmětné garáži na základě porušení předkupního práva dle ustan. § 3056 odst. 1 NOZ v platném znění, neboť původní spoluvlastníci garáže [REDAKCE] prodali v roce 2019 předmětnou garáž [REDAKCE] (koupěchtivé) na základě kupní smlouvy ze dne 12.8.2019 za kupní cenu 160.000,- Kč a neučinili zákonnou nabídku předkupního práva statutárnímu městu Brnu jakožto vlastníku pozemku, na kterém je garáž postavena a tímto svým jednáním tak znemožnili předkupníkovi uplatnit své zákonné právo na využití předkupního práva, které mu přísluší v souladu s ust. § 2147 – 2148 NOZ. Stavba v době převodu vlastnictví nebyla zapsaná v katastru nemovitostí a na základě žádosti [REDAKCE] byla dne 31.8.2020 stavba zapsána do katastru nemovitostí na Listu vlastnictví č. [REDAKCE] pro katastrální území Židenice (na základě uzavřené nájemní smlouvy).

- zákonnou možnost řešit formálně právní cestou uvedené porušení předkupního práva zasláním výzvy [REDAKCE] k převedení věci ve smyslu § 2144 NOZ za příslušnou úplatu, tj. za kupní cenu 160.000,- Kč, tzn. za stejných podmínek, za něž stavbu garáže nabyla protiprávně do vlastnictví.

2. souhlasí

- s uplatněním porušeného 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. 3220/3, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 20 m², k.ú. Židenice, za kupní cenu 160.000,- Kč, v souladu se zákonem, a to zasláním výzvy k převedení věci za úplatu vůči [REDAKCE] a to za stejných podmínek kupní smlouvy uzavřené dne 12.8.2019, na základě které nabyla vlastnictví k předmětné stavbě garáže.

3. schvaluje

- úplatné nabytí stavby bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavené na pozemku p.č. 3220/3 v k.ú. Židenice z vlastnictví [REDAKCE] do vlastnictví statutárního města Brna za kupní cenu ve výši 160.000,- Kč a za podmínek kupní smlouvy, která tvoří přílohu č.....tohoto zápisu.
- výzvu [REDAKCE] k převedení věci ve smyslu ust. § 2144 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, která tvoří přílohu č.....tohoto zápisu.

4. pověřuje

- vedoucí Majetkového odboru Magistrátu města Brna podpisem výzvy k převedení věci ve smyslu ust. § 2144 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

Stanoviska

Materiál byl předložen k projednání RMB na schůzi R8/137, konané dne 17.3.2021.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

[REDAKCE]

vedoucí odboru - Majetkový odbor

16.3.2021 v 09:14

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

[REDAKCE]

vedoucí úseku - Úsek 2. náměstka primátorky

15.3.2021 v 10:47

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 8
Příloha (Příloha materiálu - [REDACTED] + související v k.ú. Židenice.pdf)	9 - 23
Příloha (foto s vyznacením [REDACTED])	24 - 24
Příloha (majetková mapa - [REDACTED])	25 - 25
Příloha (upmb platný [REDACTED])	26 - 26
Příloha (nový upmb - [REDACTED])	27 - 27
Příloha k usnesení (Kupní smlouva - [REDACTED])	28 - 31
Příloha k usnesení (Výzva k převedení věci - [REDACTED])	32 - 34

Důvodová zpráva:

Úvod:

Zastupitelstvu města Brna je předkládán materiál ve věci nabídky předkupního práva dle § 3056 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“), v platném znění, spolu s návrhem na řešení možnosti k uplatnění práva statutárního města Brna jakožto předkupníka z porušeného předkupního práva, a to ke stavbě garáže postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 3220/3 v k.ú. Židenice, neboť aktuální vlastník předmětné stavby [REDAKCE], učinila statutárnímu městu Brnu nabídku předkupního práva, doručenou dne 21.1.2021, přestože k této stavbě nabyta protiprávně vlastnictví z titulu porušení zákonného předkupního práva, neboť předchozí vlastník neučinil vlastníkově pozemku, tj. statutárnímu městu Brnu, zákonnou nabídku předkupního práva dle § 3056 NOZ (stavbu protiprávně nabyta za cenu 160.000,- Kč a nyní ji nabízí za cenu 465.000,- Kč).

Paní [REDAKCE] samostatnou žádostí, doručenou dne 5.2.2020 na MO MMB, požádala o odprodej pozemku p.č. 3220/3 v k.ú. Židenice, dotčeného stavbou garáže v jejím vlastnictví a jako důvod využití pozemku uvádí sjednocení vlastnictví pozemku a stavby (stavba se stane součástí pozemku).

Pozn.:

Materiál byl předkládán k projednání Komisi majetkové RMB a Radě města Brna současně se záměrem prodeje pozemků ve vlastnictví SMB p.č. 3221/1, **3220/3**, 3220/4, 3220/5, 3221/1, vše v k.ú. Židenice, v souvislosti s evidovanými žádostmi o odprodej, vzájemnými zákonnými předkupními právy vlastníka pozemků p.č. 3220/3,4,5 a vlastníků garáží na nich postavených. V tomto předloženém návrhu záměru o odprodej pozemků byla mj. zahrnuta také výše uvedená žádost paní [REDAKCE] o odprodej pozemku pod předmětnou stavbou garáže p.č. 3220/3, k.ú. Židenice.

Komise majetková RMB č. R8/KM/52, konaná dne 4.3.2021, doporučila RMB a ZMB nesouhlasit se záměrem prodeje předmětných pozemků (viz text usnesení v další části materiálu).

Nabídka předkupního práva a porušení předkupního práva ke stavbě garáže na pozemku p.č. 3220/3 v k.ú. Židenice:

MO MMB prověřil platnost nabídky předkupního práva [REDAKCE] ze dne 21.1.2021 a s přihlédnutím na předchozí písemné upozornění ze strany MC Brno-Židenice bylo potvrzeno, že [REDAKCE] nabyta vlastnictví k předmětné garáži na základě porušení předkupního práva dle ustan. § 3056 odst. 1 NOZ v platném znění, neboť původní spoluvlastníci garáže [REDAKCE] rodali v roce 2019 předmětnou garáž [REDAKCE] (koupěčtivé) na základě kupní smlouvy ze dne 12.8.2019 za kupní cenu 160.000,- Kč a neučinili zákonnou nabídku předkupního práva statutárnímu městu Brnu jakožto vlastníku pozemku, na kterém je garáž postavena a tímto svým jednáním tak znemožnil předkupníkovi uplatnit své zákonné právo na využití předkupního práva, které mu přísluší v souladu s ust. § 2147 – 2148 NOZ. Stavba v době převodu vlastnictví nebyla zapsaná v katastru nemovitostí, avšak na základě žádosti [REDAKCE] byla dne 31.8.2020 stavba zapsána KÚ do katastru nemovitostí na Listu vlastnictví č. [REDAKCE] pro katastrální území Židenice (na základě předložené nájemní smlouvy, kterou uzavřela z úrovně MC Brno-Židenice).

Občanský zákoník však pamatuje a upravuje zákonným způsobem obdobné situace porušení předkupního práva v neprospěch předkupníka následujícím způsobem:

V souladu s § 2144 odst. 1 až 2 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, má předkupník právo domáhat se vůči nástupci druhé strany, jenž věc nabyt koupí nebo způsobem postaveným ujednáním o předkupním právu koupí na roveň, aby mu věc za příslušnou úplatu převedl a přechází na něho povinnost nabídnout předkupníkovi věc ke koupí za podmínek, kterými byl vázán jeho předchůdce.

Porušení předkupního práva lze tak v souladu se zákonem v tomto případě uplatnit zasláním výzvy [REDAKCE] k převedení věci ve smyslu § 2144 NOZ za příslušnou úplatu, tj. za kupní cenu 160.000,- Kč, dle podmínek původní kupní smlouvy uzavřené dne 12.8.2019.

Pozn.:

V uvedené nabídce předkupního práva z 21.1.2021 platí pro předkupníka nabídková cena garáže ve výši 465.000,- Kč, což představuje cca trojnásobné navýšení ceny oproti pořizovací ceně, za kterou protiprávně garáž [REDAKCE] nabyta do vlastnictví.

Zastupitelstvo MČ Brno-Židenice na svém 10. zasedání konaném 6.5.2020 doporučilo ZMB souhlasit s využitím předkupního práva z úrovně statutárního města Brna na koupí stavby garáže na pozemku p.č. 3220/3 v k.ú. Židenice.

MČ Brno-Židenice rovněž ve svém dopise k porušenému předkupnímu právu potvrzuje, že v případě stavby předmětné garáže MČ jednoznačně preferuje uplatnění předkupního práva z úrovně SMB.

Popis:

Stavba předmětné garáže, postavené na pozemku p.č. 3220/3 v k.ú. Židenice, je součástí celkem 3 řadových garáží nacházejících se v nezastavěné proluce na ul. Skorkovského. Vedlejší 2 garáže jsou postaveny rovněž na pozemcích ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 3220/4 a p. č. 3220/5 v k.ú. Židenice a jsou ve vlastnictví fyzických osob. V katastru nemovitostí jsou zapsány garáže na pozemcích p. č. **3220/3**, 3220/5 v k. ú. Židenice. Dle sdělení stavebního úřadu nebylo na garáže postavené na pozemcích p. č. **3220/3** a p. č. 3220/4 vydáno kolaudační rozhodnutí.

Pozn.:

Stavba garáže na pozemku p.č. 3220/3 v době protiprávního převodu vlastnictví na [REDAKCE] nebyla zapsaná v katastru nemovitostí, avšak na základě žádosti [REDAKCE] byla dne 31.8.2020 stavba zapsána KÚ do katastru nemovitostí na Listu vlastnictví č. [REDAKCE] pro katastrální území Židenice (na základě předložené nájemní smlouvy, kterou uzavřela z úrovně MČ Brno-Židenice).

Bezprostředně sousedící pozemek, který je rovněž ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 3220/1 v k.ú. Židenice, tvoří příjezd k jednotlivým garážím a je veřejně přístupný.

Předmětný pozemek (včetně uvedených pozemků) je svěřen městské části Brno-Židenice a z úrovně MČ pronajatý dle jejího sdělení takto:

- pozemek p. č. 3220/3 je v současné době pronajímán paní [REDAKCE] (NS č. 0520300042 ze dne 21.07.2020 na dobu neurčitou, nájemné je uhrazeno řádně a včas).

Pozn.:

[REDAKCE] samostatnou žádostí, doručenou dne 5.2.2020 na MO MMB, požádala o odprodej pozemku p.č. 3220/3 v k.ú. Židenice, dotčeného stavbou garáže v jejím vlastnictví a jako důvod využití pozemku uvádí sjednocení vlastnictví pozemku a stavby (stavba se stane součástí pozemku).

Územní plán města Brna:

Dle platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) je předmětný pozemek p.č. 3220/3 (spolu s výše uvedenými pozemky), součástí **stabilizované plochy bydlení čistého (BC)**, tyto plochy slouží převážně bydlení.

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

Dle návrhu nového Územního plánu města Brna se předmětný pozemek (spolu s dalšími uvedenými pozemky) nachází ve stabilizovaných plochách bydlení, struktura zástavby: rezidenční nízkopodlažní.

OÚPR MMB z územně plánovacího hlediska neshledává důvody k využití předkupního práva, a proto nedoporučuje nabytí stavby na pozemku p.č. 3220/3 v k.ú. Židenice, obec Brno do vlastnictví statutárního města Brna.

Cena stavby garáže:

Jedná se o krajní garáž v proluce mezi RD, situována je na pozemku p.č. 3220/3 o výměře 20 m² v k.ú. Židenice.

Realizované prodeje garáží v okolí:

2017	ul. Nezamyslova, řadová garáž bez pozemku	250.000,- Kč
2018	ul. Dulánek, řadová garáž s pozemkem	250.000,- Kč
2019	ul. Skorkovského, garáž s pozemkem	180.000,- Kč
	ul. Nezamyslova, řadová garáž bez pozemku	360.000,- Kč
	ul. Strakatého, řadová garáž bez pozemku	150.000,- Kč
	ul. Jílkova, garáž bez pozemku	200.000,- Kč

S ohledem na realizované prodeje garáží v okolí leží kupní cena ve výši 160.000,- Kč při spodní hranici intervalu realizovaných cen. Kupní cenu lze v rámci uplatnění předkupního práva z cenového hlediska akceptovat.

MO MMB doporučuje uplatnění porušeného předkupního práva z titulu vlastníka pozemku dotčeného předmětnou stavbou garáže, neboť uplatněním porušeného předkupního práva dojde ke sjednocení vlastnictví ke stavbě a pozemku a stavba se stane součástí pozemku, stavbu město Brno nabyde za 160.000,- Kč (namísto nabídkové ceny dle nabídky PP z 21.1.2021 ve výši 465.000,- Kč) a současně v neposlední řadě tak bude právně ošetřena případná budoucí zástavba tohoto pozemku ve vztahu k vedlejším pozemkům.

Pokud město Brno sjednotí vlastnictví a stane se rovněž vlastníkem garáže na pozemku p.č. 3220/3 v k.ú. Židenice, získá odstraněním této garáže možnost přímého přístupu na další městský pozemek p.č. 3221/1 v k.ú. Židenice a jeho využití pro případnou výstavbu v proluce.

Závěr:

V návaznosti na výše uvedené je orgánům města Brna je nyní předkládán materiál s tímto návrhem usnesení:

1. souhlasit s uplatněním porušeného 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. 3220/3, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 20 m², k.ú. Židenice, za kupní cenu 160.000,- Kč, v souladu se zákonem, a to zasláním výzvy k převedení věci za úplatu vůči [REDAKCE] a to za stejných podmínek kupní smlouvy uzavřené dne 12.8.2019, na základě které nabyla vlastnictví k předmětné stavbě garáže.

2. schválit úplatné nabytí stavby bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavené na pozemku p.č. 3220/3 v k.ú. Židenice z vlastnictví [REDAKCE] do vlastnictví statutárního města Brna za kupní cenu ve výši 160.000,- Kč a za podmínek kupní smlouvy.

- výzvu [REDAKCE] k převedení věci ve smyslu ust. § 2144 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

3. pověřit vedoucí MO MMB podpisem výzvy k převedení věci ve smyslu ust. § 2144 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění,

a to na základě doporučujících stanovisek MČ Brno-Židenice na uplatnění předkupního práva a doporučení MO MMB.

Kupní cena je hrazena z rozpočtu kapitálových výdajů pro rok 2021 ORJ 6300 § 3639 ORG 3437 – MO výkupy pozemků a objektů, o rezervaci částky 160.000,- Kč bylo zažádáno.

Materiál byl předložen k projednání Komisi majetkové RMB č. R8/KM/52, konané dne 4.3.2021.

Komise majetková RMB

A

vzala na vědomí

- nabídku [REDAKCE], doručenou dne 21.1.2021, na využití předkupního práva dle §3056 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“), v platném znění, ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 3220/3, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 20 m², k.ú. Židenice, za kupní cenu ve výši 465.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy a smlouvy o advokátní úschově peněz.

- skutečnost, že [REDAKCE] nabyla vlastnictví k předmětné garáži na základě porušení předkupního práva dle ustan. § 3056 odst. 1 NOZ v platném znění, neboť původní spoluvlastníci garáže [REDAKCE] prodali v roce 2019 předmětnou garáž [REDAKCE] (koupečtivě) na základě kupní smlouvy ze dne 12.8.2019 za kupní cenu 160.000,- Kč a neučinili zákonnou nabídku předkupního práva statutárnímu městu Brnu jakožto vlastníku pozemku, na kterém je garáž postavena a tímto svým jednáním tak znemožnili předkupníkovi uplatnit své zákonné právo na využití předkupního práva, které mu přísluší v souladu s ust. § 2147 – 2148 NOZ. Stavba v době převodu vlastnictví nebyla zapsaná v katastru nemovitostí a na základě žádosti [REDAKCE] byla dne 31.8.2020 stavba zapsána do katastru nemovitostí na Listu vlastnictví č. [REDAKCE] pro katastrální území Židenice (na základě uzavřené nájemní smlouvy).

- zákonnou možnost řešit formálně právní cestou uvedené porušení předkupního práva zasláním výzvy [redacted] k převedení věci ve smyslu § 2144 NOZ za příslušnou úplatu, tj. za kupní cenu 160.000,- Kč, tzn. za stejných podmínek, za něž stavbu garáže nabyla protiprávně do vlastnictví.

doporučila

Radě města Brna a Zastupitelstvu města Brna

1. souhlasit

- s uplatněním porušeného 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. 3220/3, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 20 m², k.ú. Židenice, za kupní cenu 160.000,- Kč, v souladu se zákonem, a to zasláním výzvy k převedení věci za úplaty vůči [redacted], a to za stejných podmínek kupní smlouvy uzavřené dne 12.8.2019, na základě které nabyla vlastnictví k předmětné stavbě garáže.

2. schválit

- úplatné nabytí stavby bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavené na pozemku p.č. 3220/3 v k.ú. Židenice z vlastnictví [redacted] do vlastnictví statutárního města Brna za kupní cenu ve výši 160.000,- Kč a za podmínek kupní smlouvy.
- výzvu [redacted] k převedení věci ve smyslu ust. § 2144 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

3. pověřit

- vedoucí MO MMB podpisem výzvy k převedení věci ve smyslu ust. § 2144 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

B

vzala na vědomí

- skutečnost, že Rada města Brna na své R8/029 schůzi konané dne 12.6.2019 zejm. nesouhlasila se záměrem prodeje pozemku p.č. 3221/1 v k.ú. Židenice

- žádost společnosti ITP Invest Group s.r.o., IČO: 29302765, se sídlem Sochorova 3221/1, Žabovřesky, 616 00 Brno ze dne 17.5.2019 o prodej pozemků p.č. 3220/1, 3220/3, 3220/4, 3220/5, 3221/1 vše v k.ú. Židenice za účelem zástavby proluky rodinným či bytovým domem

- žádost [redacted] ze dne 16.12.2019 o prodej pozemků p.č. 3220/1, 3220/3, 3220/4, 3221/1 vše v k.ú. Židenice z důvodu vlastnictví garáže na pozemku p.č. 3220/3 v k.ú. Židenice a ze dne 5.2.2020 o prodej pozemku p.č. 3220/3 v k.ú. Židenice v souvislosti s protiprávním nabytím vlastnictví ke stavbě garáže postavené na tomto pozemku

- skutečnost, že na pozemcích p.č. 3220/3, 3220/4, 3220/5 v k.ú. Židenice se nacházejí stavby garáží ve vlastnictví třetích osob (zájemců) a dle § 3056 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, svědčí vlastníkově staveb a rovněž vlastníku pozemků na nichž se stavby nacházejí vzájemná zákonná předkupní práva

doporučila

Radě města Brna

nesouhlasit se záměrem prodeje pozemků:

- p.č. 3220/1 ostatní plocha, manipulační plocha o výměře 26 m²,
- p.č. 3220/3 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 20 m²,
- p.č. 3220/4 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 19 m²,
- p.č. 3220/5 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 19 m²,
- p.č. 3221/1 zahrada o výměře 308 m²,
vše v k.ú. Židenice.

Hlasování: 8 - pro, 0 - proti, 0 - se zdrželi /11 členů

Usnesení bylo přijato.

Bc. Doležal	Ing. Vašina	Ing. Pokorný	Ing. Trllo	p. Šafařík	Mgr. Haluza	Mgr. Nevřkla	Ing. Boleslav	Mgr. Leder	p. Janíček	Ing. Havelka
pro	pro	omluven	pro	omluven	pro	pro	pro	pro	omluven	pro

Materiál byl předložen k projednání RMB na schůzi R8/137, konané dne 17.3.2021.

Stanoviska příslušných orgánů:

Odbor územního plánování a rozvoje MMB

- již ve vyjádření ze dne 4.3.2020 k porušenému předkupnímu právu uvádí:

Dle platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) je předmětný pozemek p.č. 3220/3 (spolu s výše uvedenými pozemky), součástí stabilizované plochy bydlení čistého (BC), tyto plochy slouží převážně bydlení.

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

Dle návrhu nového Územního plánu města Brna se předmětný pozemek (spolu s dalšími uvedenými pozemky) nachází ve stabilizovaných plochách bydlení, struktura zástavby: rezidenční nízkopodlažní.

OÚPR MMB z územně plánovacího hlediska neshledává důvody k využití předkupního práva, a proto nedoporučuje nabytí stavby na pozemku p.č. 3220/3 v k.ú. Židenice, obec Brno do vlastnictví statutárního města Brna.

MČ Brno-Židenice

Stanovisko MČ Brno Židenice k předkupnímu právu:

MČ Brno-Židenice dopisem z 24.8.2020 sdělila k dotazu MO MMB ve věci stanoviska k porušení předkupního práva a k žádosti o odprodej pozemku ze strany [REDAKCE] následující stanovisko:

Již v roce 2020 ZMČ Brno-Židenice na svém 9. zasedání dne 06.05.2020 projednalo žádost MO MMB o vyjádření k využití či nevyužití PP na koupi stavby garáže na pozemku p.č. 3220/3 při ul. Skorkovského v k.ú. Židenice, kdy ZMČ doporučilo ZMB souhlasit s využitím PP na stavbu garáže na výše uvedeném pozemku.

V případě stavby garáže na pozemku p.č. 3220/3 v k.ú. Židenice při ul. Skorkovského MČ Brno-Židenice jednoznačně preferuje využití protiprávně porušeného předkupního práva z úrovně SMB.



Statutární město Brno
Dominikánské náměstí 196/1
602 00 Brno

V Brně dne 13.1.2021

Nabídka předkupního práva

Vážení,

jsem vlastnící stavby bez čp/če, garáž, postavené na pozemku parc.č. 3220/3, zapsané na LV č. 14706 pro k.ú. Židenice, obec Brno, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

Vlastníkem pozemku parc.č. 3220/3 v k.ú. Židenice je Statutární město Brno.

Ve smyslu ust. § 3056 občanského zákoníku, vlastník pozemku, na němž je zřízena stavba, která se nestala součástí pozemku, má k této stavbě předkupní právo.

S ohledem na shora uvedené Vám činíme tuto nabídku předkupního práva a nabízíme Vám ke koupi stavbu bez čp/če, garáž, postavenou na pozemku parc.č. 3220/3, zapsanou na LV č. 14706 pro k.ú. Židenice, obec Brno, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, za kupní cenu ve výši 465.000,- Kč s tím, že celá kupní cena bude složena do advokátní úschovy JUDr. Růženy Valdhansové, advokátky, se sídlem Jaselská 17, 602 00 Brno, na bankovní účet vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., č.ú. [redacted]. Vlastník pozemku je povinen nejpozději do 3 měsíců po obdržení této nabídky složit na účet advokátní úschovy kupní cenu ve smyslu § 2148 občanského zákoníku. Kupní smlouva nabude účinnosti složením kupní ceny do advokátní úschovy.

Prosím, sdělte mi, zda máte zájem o koupi shora popsané stavby či se tohoto předkupního práva vzdáváte.

V příloze předkládám kupní smlouvu na předmětnou stavbu uzavřenou s kupujícím.

Děkuji a jsem s pozdravem

Příloha
Kupní smlouva

Kupní smlouva

uzavřená v souladu s ust. § 2079 a násl. z. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění

████████████████████
dále jako prodávající

a

████████████████████
dále jako kupující

I.

- I.1. Prodávající prohlašuje, že je vlastníci stavby bez čp/če, garáž, postavené na pozemku parc.č. 3220/3, zapsané na LV č. 14706 pro k.ú. Židenice, obec Brno, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město (dále jen předmět převodu). Pozemek parc.č. 3220/3 je ve vlastnictví jiného vlastníka – Statutárního města Brna je zapsán na LV č. 10001 pro k.ú. Židenice, obec Brno, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město a není předmětem převodu.

II.

- II.1. Prodávající ██████████ touto smlouvou p r o d á v á kupujícímu ██████████ předmět převodu popsany shora včetně všech součástí a příslušenství, s právy a povinnostmi s předmětem převodu spojenými a kupující ██████████ předmět převodu k u p u j e a do svého vlastnictví p ř i j í m á.

III.

- III.1. Prodávající a kupující se dohodli, že celková kupní cena za předmět převodu činí **částku ve výši 465.000,- Kč (slovy: čtyři sta šedesát pět tisíc českých). Součástí kupní ceny je provize realitní kanceláře, která prodej předmětu převodu zprostředkovala, ve výši 35.000,- Kč.** Na způsobu zaplacení kupní ceny se prodávající a kupující dohodli takto:
- celá kupní cena ve výši 465.000,- Kč bude kupujícím složena z vlastních finančních zdrojů do advokátní úschovy JUDr. Růženy Valdhansové, advokátky, se sídlem Jaselská 17, 602 00 Brno, na speciální účet vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., č.ú. ██████████ nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne uplynutí lhůty pro využití nabídky předkupního práva vlastníka pozemku Statutárního města Brna.
- III.2. Takto dohodnutá kupní cena je konečná a prodávající již není oprávněna z titulu převodu vlastnického práva k předmětu převodu vznášet žádné další finanční požadavky vůči kupujícímu, a to ani do budoucna.
- III.3. Kupní cena složená do úschovy JUDr. Růženy Valdhansové, advokátky se sídlem Jaselská 17, 602 00 Brno, bude vyplacena z advokátní úschovy dle samostatné dohody o advokátní úschově uzavřené mezi JUDr. Růženu Valdhansovou, advokátkou, prodávající a kupujícím, a to takto:
- a) částku ve výši 35.000,- Kč, která dle zprostředkovatelské smlouvy uzavřené mezi prodávající a zprostředkovatelem ██████████, náleží jako provize zprostředkovateli, poukáže advokátka na bankovní účet zprostředkovatele, č.ú. ██████████ do 5 pracovních dnů poté, co bude advokátce předložen návrh na vklad vlastnického práva pro

- kupujícího k předmětu převodu specifikovanému v čl. I. odst. I.1. této dohody, opatřený razítkem příslušného katastrálního úřadu,
- b) částku ve výši 430.000,- Kč poukáže advokátka na bankovní účet určený prodávající, č.ú. [REDAKCE] a to do 5 pracovních dnů poté, co bude advokátce předložen výpis z katastru nemovitostí na předmět převodu specifikovaný v čl. I. této smlouvy, kde jako vlastník tohoto předmětu převodu bude uveden kupující a předmět převodu nebude zatížen zástavním právem, věcným břemenem a jinými právními omezeními, vše s výjimkou omezení, která vzniknou na základě právního jednání kupujícího, a předávací protokol k předmětu převodu specifikovanému v čl. I. této smlouvy vlastnoručně podepsaný prodávající a kupujícím.

IV.

- IV.1. Prodávající prohlašuje, že předmět převodu je v jejím vlastnictví, že předmět převodu řádně nabyta, že do dnešního dne vlastnická práva k předmětu převodu nepozbyla, že její práva k předmětu převodu nejsou soudně napadena nebo jinak zpochybněna, že na předmětu převodu nevážnou žádné dluhy, věcná břemena, zástavní práva nebo jiné právní povinnosti nebo právní vady. Vlastník pozemku má předkupní právo ke stavbě garáže ve smyslu ust. § 3056 zákona č. 89/2012. Sb., občanský zákoník.
- IV.2. Prodávající prohlašuje, že jako vlastnice předmětu převodu je oprávněna s předmětem převodu disponovat a že ke dni podpisu této smlouvy její smluvní volnost nakládat s předmětem převodu není omezena. Prodávající se zavazuje stav uvedený v tomto odstavci udržet i po uzavření této smlouvy a neučinit až do doby vkladu vlastnického práva pro kupujícího dle této kupní smlouvy do katastru nemovitostí žádný takový právní úkon. Prodávající se zavazuje předmět převodu nezatížit žádnými právy ve prospěch třetích osob.
- IV.3. Prodávající prohlašuje, že ke dni uzavření této smlouvy neexistují žádná nevyřízená úřední rozhodnutí s věcným účinkem vztahujícím se k předmětu převodu. Prodávající i kupující prohlašují, že proti nim není zahájeno insolvenční řízení a ani jim nejsou známy okolnosti, které by zahájení takového řízení odůvodňovaly.
- IV.4. Prodávající prohlašuje, že ke dni uzavření této smlouvy nemá žádné závazky, v důsledku nichž by bylo vedeno nebo mohlo být vedeno exekuční řízení vůči ní jako povinné, a to formou prodeje předmětu převodu nebo zřízením soudcovského nebo exekutorského zástavního práva k předmětu převodu. Prodávající dále prohlašuje, že ke dni podpisu této smlouvy nemá žádné daňové dluhy vůči příslušnému správci daně, takže správce daně nemá zákonný důvod rozhodnout o uplatnění zákonného zástavního práva k předmětu převodu.
- IV.5. Prodávající a kupující prohlašují, že proti nim není vedeno žádné řízení, které by bylo způsobilé zpochybnit platnost či účinnost této smlouvy, nebo které by se mohlo dotýkat předmětu převodu a práv a povinností vyplývajících z této smlouvy.
- IV.6. Prodávající prohlašuje, že seznámila kupujícího se stavem předmětu převodu. Garáž je betonová, v zadní části jsou na prosvětlení luxfery. Na sloupku u garáže je přivedena elektřina. Prodávající upozornila kupujícího, že stavba garáže je postavena na pozemku ve vlastnictví Statutárního města Brna, které má jako vlastník pozemku předkupní právo ke stavbě garáže ve smyslu ust. § 3056 zákona č. 89/2012. Sb., občanský zákoník. Prodávající učinila vlastníkovu pozemku nabídku předkupního práva. Prodávající informovala kupujícího o ceně nájmu pozemku, která činí 48,- Kč/m²/rok.

Kupující prohlašuje, že byl seznámen se stavem předmětu převodu při osobní prohlídce, že si předmět převodu prohlédl a ve stavu, v jakém se nachází ke dni uzavření této smlouvy, předmět převodu za dohodnutou kupní cenu kupuje.

- IV.8. Prodávající prohlašuje, že do okamžiku podpisu této smlouvy neuzavřela s jinou osobou jinou smlouvu o převodu vlastnického práva k předmětu převodu dle této smlouvy, ani jej jinak nezatížila a že jí není znám přechod vlastnického práva na třetí osobu. Prodávající se zároveň zavazuje, že neuzavře s jinou osobou jinou smlouvu o převodu vlastnického práva k předmětu převodu dle této smlouvy do provedení vkladu vlastnického práva pro kupujícího k předmětu převodu do katastru nemovitostí.
- IV.9. Prodávající a kupující se dohodli, že nebezpečí škody na věci a nahodilé zkázy, jakož i veškeré užitky s předmětem převodu spojené, přechází na kupujícího dnem předání předmětu převodu prodávající a převzetím kupujícím, o čemž bude prodávající a kupujícím sepsán předávací protokol.

V.

- V.1. Vlastnické právo k předmětu převodu přejde na kupujícího vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí.
- V.2. Smluvní strany se zavazují poskytnout si maximální součinnost při správním řízení o povolení vkladu vlastnického práva před katastrálním úřadem. Smluvní strany se zavazují pro případ, že by katastrální úřad z jakéhokoli důvodu přerušil řízení o povolení vkladu vlastnického práva pro kupujícího, poskytnout si vzájemnou součinnost při odstranění vad podání, které jsou vytýkány příslušným katastrálním úřadem.
- V.3. Smluvní strany se výslovně dohodly, že v případě, že bude-li návrh na vklad vlastnického práva podaný podle této kupní smlouvy zamítnut či řízení bude zastaveno s tím, že vklad vlastnického práva pro kupujícího nebude povolen, tato smlouva zaniká, přičemž se smluvní strany zavazují sjednat do 14 dnů ode dne, kdy nabude právní moci rozhodnutí, kterým se vklad práva podle této smlouvy zamítá nebo se řízení pravomocně zastavuje novou kupní smlouvou, která nahradí původní kupní smlouvu, a to ve stejném rozsahu a za stejných podmínek, zejména cenových, při odstranění případných vad, které byly překážkou pro provedení vkladu z této kupní smlouvy.
- V.4. Pokud by příslušný katastrální úřad pravomocně rozhodl o nepovolení vkladu z důvodů na straně prodávající a ta by nebyla schopna důvod nepovolení odstranit ani ve lhůtě 14 dnů, je kupující oprávněn od této kupní smlouvy odstoupit.

VI.

- VI.1. Smluvní strany se dohodly, že prodávající předmět převodu předá kupujícímu nejpozději do 5 dnů ode dne, kdy se kupující stane vlastníkem předmětu převodu.
- VI.2. O faktickém předání a převzetí předmětu převodu sepsí smluvní strany předávací protokol. Termín faktického předání a převzetí předmětu převodu sdělí prodávající kupujícímu prokazatelným způsobem. V případě, že se kupující v domluvený termín k předání a převzetí předmětu převodu nedostaví nebo se sice dostaví, avšak odmítne převzít předmět převodu nebo podepsat příslušný předávací protokol, bude pro účely vyplacení kupní ceny z advokátní úschovy nahrazen předávací protokol o předání a převzetí předmětu převodu prohlášením prodávající a dvou nezúčastněných osob osvědčujících, že se kupující v domluvený termín k předání a převzetí předmětu převodu nedostavil, nebo sice dostavil, avšak odmítl podepsat příslušný předávací protokol.
- VI.3. Prodávající dále prohlašuje, že na převáděném předmětu převodu nevážnou žádná užívací práva třetích osob.

VII.

VII.1. Smluvní strany tímto výslovně souhlasí, aby byl u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, proveden vklad vlastnického práva na pozemek [redacted] jako vlastník předmětu převodu specifikovaného v čl. I. této smlouvy.

VIII.

VIII.1. Prodávající a kupující se dohodli, že prodávající je oprávněna od této smlouvy odstoupit v případě, že kupující nesloží do advokátní úschovy celou kupní cenu dle čl. III. této smlouvy.

IX.

IX.1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti, vyjma ustanovení uvedeného v čl. II. této smlouvy, podpisem všech smluvních stran.

Článek II. této smlouvy se stává účinným složením celé kupní ceny do advokátní úschovy JUDr. Růženy Valdhansové, advokátky, se sídlem Jaselská 17, 602 00 Brno.

Práva a povinnosti z této smlouvy zanikají v případě, že vlastník pozemku parc.č. 3220/3 v k.ú. Židenice, obec Brno – Statutární město Brno uplatní své zákonné předkupní právo. Prodávající je povinna do 5 pracovních dnů ode dne, kdy se dozví, že vlastník pozemku uplatnil své předkupní právo, o této skutečnosti kupujícího informovat.

X.

X.1. Prodávající a kupující výslovně a shodně prohlašují, že mezi sebou neujednali výhradu vlastnického práva podle § 2132 občanského zákoníku, výhradu zpětné koupě podle § 2135 občanského zákoníku, výhradu zpětného prodeje § 2139 občanského zákoníku, výhradu lepšího kupce podle § 2152 občanského zákoníku, předkupní právo podle § 2140 a násl. občanského zákoníku, a že předmět převodu dle této smlouvy není koupí na zkoušku podle § 2150 a násl. občanského zákoníku; prodávající a kupující výslovně a shodně prohlašují, že vylučují použití těchto ujednání pro tuto smlouvu.

X.2. Podle § 1765 občanského zákoníku na sebe obě smluvní strany převzaly nebezpečí změny okolností. Před uzavřením smlouvy strany zvážily plně hospodářskou, ekonomickou i faktickou situaci a jsou si plně vědomy okolností smlouvy. Tuto smlouvu tedy nelze měnit rozhodnutím soudu.

X.3. Smluvní strany výslovně prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, jejímu obsahu porozuměly a že je výrazem jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz toho připojují svoje vlastnoruční podpisy.

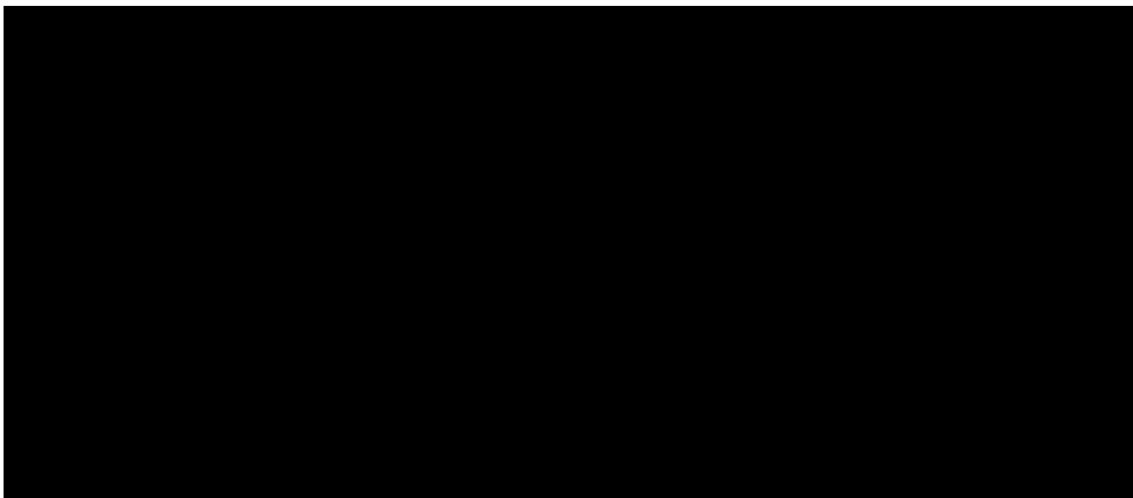
V Brně dne

[redacted]

prodávající

[redacted]

kupující





Dohoda o advokátní úschově

kterou dnešního dne uzavřely podle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
níže uvedené smluvní strany

[redacted]
dále jako prodávající

a

[redacted]
dále jako kupující

a

[redacted]
dále jako realitní kancelář - vedlejší účastník

a

JUDr. Růžena Valdhansová

advokátka zapsaná v seznamu advokátů ČAK pod č. 4223
se sídlem Jaselská 17, 602 00 Brno

dále jako advokát – schovatel

Totožnost účastníků byla zjištěna dle platných úředních průkazů. U účastníků se provádí jejich zákonná identifikace. Podoba účastníků odpovídá jejich fotografickému zobrazení v předložených úředních průkazech. Účastníci souhlasí s tím, že pořízené kopie jejich úředních průkazů se zakládají do spisu. Kupující prohlašuje, že peníze skládané do úschovy jsou jeho majetkem.

Prodávající a kupující prohlašují, že byli seznámeni a jsou jim známy povinnosti vyplývající ze zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu a prohlašují:

- povaha obchodu je popsána dále v dohodě o advokátní úschově,
- jde o prostředky ve vlastnictví kupujícího, které nabude pro sebe prodávající a vedlejší účastník,
- prodávající ani kupující nejsou osobami, vůči kterým Česká republika uplatňuje mezinárodní sankce, a předmětem obchodu není zboží nebo služba, vůči nimž uplatňuje Česká republika mezinárodní sankce,
- prodávající a kupující nejsou politicky exponovanými osobami.

Článek I.

- I.1. Prodávající a kupující uzavřeli dnešního dne kupní smlouvu, jejímž předmětem převodu je stavba bez čp/če, garáž, postavená na pozemku parc.č. 3220/3, který je ve vlastnictví Statutárního města Brna, zapsaná na LV č. 14706 pro k.ú. Židenice, obec Brno, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město (dále jen předmět převodu).

- I.2. Prodávající a kupující se dohodli, že kupní cena za předmět převodu činí částku ve výši **465.000,- Kč (slovy: čtyři sta šedesát pět tisíc korun českých)**. Součástí kupní ceny je provize realitní kanceláře, která prodej předmětu převodu zprostředkovala, ve výši **35.000,- Kč**.
- I.3. Na způsobu zaplacení kupní ceny se prodávající a kupující dohodli takto:
- celá kupní cena ve výši 465.000,- Kč bude kupujícím složena z vlastních finančních zdrojů do advokátní úschovy JUDr. Růženy Valdhansové, advokátky, se sídlem Jaselská 17, 602 00 Brno, na speciální účet vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., č.ú. [REDAKCE], nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne uplynutí lhůty pro využití nabídky předkupního práva vlastníka pozemku Statutárního města Brna.

Článek II.

- II.1. Advokát se zavazuje finanční prostředky dle článku I. této dohody ve výši 465.000,- Kč do své advokátní úschovy přijmout, a to na základě souhlasné vůle všech smluvních účastníků.
- II.2. Advokát se zavazuje v případě, že finanční prostředky budou složeny kupujícím na účet advokátní úschovy, tyto svěřené finanční prostředky vyplatit bezodkladně prodávající a vedlejšímu účastníku, a to za níže uvedených podmínek a níže uvedeným způsobem:
- a) částku ve výši **35.000,- Kč**, která dle zprostředkovatelské smlouvy uzavřené mezi prodávající a zprostředkovatelem [REDAKCE], náleží jako provize zprostředkovateli, poukáže advokátka na bankovní účet zprostředkovatele, č.ú. [REDAKCE], do 5 pracovních dnů poté, co bude advokátce předložen návrh na vklad vlastnického práva pro kupujícího k předmětu převodu specifikovanému v čl. I. odst. I.1. této dohody, opatřený razítkem příslušného katastrálního úřadu,
 - b) částku ve výši **430.000,- Kč** poukáže advokátka na bankovní účet určený prodávající, [REDAKCE] a to do 5 pracovních dnů poté, co bude advokátce předložen výpis z katastru nemovitostí na předmět převodu specifikovaný v čl. I. této smlouvy, kde jako vlastník tohoto předmětu převodu bude uveden kupující a předmět převodu nebude zatížen zástavním právem, věcným břemenem a jinými právními omezeními, vše s výjimkou omezení, která vzniknou na základě právního jednání kupujícího, a předávací protokol k předmětu převodu specifikovanému v čl. I. této smlouvy vlastnoručně podepsaný prodávající a kupujícím.

Prodávající, kupující a vedlejší účastník prohlašují, že se shora uvedeným způsobem vyplacení finančních prostředků svěřených do úschovy advokáta - schovatele souhlasí.

- II.3. V případě, že bude advokátovi předloženo pravomocné rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu, kterým byl vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího k předmětu převodu popsanému blíže v článku I. této dohody **zamítnut** či kterým bylo správní řízení o vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího k předmětu převodu popsanému blíže v článku I. této dohody **zastaveno**, zavazuje se advokát - schovatel vrátit částku ve výši 450.000,- Kč na bankovní účet kupujícího, a to do 5 pracovních dnů od předložení shora uvedené listiny, pokud se smluvní strany s advokátem - schovatelem nedohodnou jinak.
- II. 4. V případě, že bude advokátovi - schovateli předloženo rozhodnutí, kterým bylo správní řízení o vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího k předmětu převodu blíže popsanému v článku I. shora této dohody **přerušeno**, zavazuje se advokát - schovatel nevydat složenou částku bez ohledu na jakékoliv lhůty uvedené v této dohodě, dříve, než bude správní řízení o povolení vkladu vlastnického práva pravomocně skončeno. Pokud bude vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího povolen, je advokát - schovatel oprávněn postupovat dle článku II.2. této dohody, bude-li řízení o vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího zastaveno

či návrh na vklad zamítnut, je advokát – schovatel oprávněn postupovat dle článku II. 3. této dohody.

II.5. V případě, že advokátovi - schovateli bude ke dni předložen výpis z katastru nemovitostí, ze kterého bude vyplývat, že kupující není v katastru nemovitostí zapsán jako vlastník předmětu převodu specifikovaného v čl. I. odst. I.1. této dohody, advokát - schovatel nevyplatí prodávající kupní cenu, kterou obdržel od kupujícího, a částku ve výši 430.000,- Kč je povinen nejpozději do 5 pracovních dnů převést na bankovní účet kupujícího.

Článek III.

- III.1. Advokát je podle ustanovení zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti v platném znění, povinnou osobou, jenž je podle § 7 odst. 1 citovaného zákona povinen podrobit prodávající a kupující povinnosti identifikace (ověření z průkazu totožnosti účastníků). Prodávající a kupující se zavazují identifikaci podrobit.
- III.2. Advokát se zavazuje do 3 dnů od připsání předmětných finančních prostředků zanezt úschovu v souladu se stavovskými předpisy do Elektronické knihy úschov vedené Českou advokátní komorou.
- III.3. Advokát prohlašuje, že účet je zřízen v souladu se zákonem o advokacii a stavovskými předpisy České advokátní komory. Advokát dále prohlašuje, že finanční prostředky složené na účtu nejsou v jeho vlastnictví a nemohou být dle platných právních předpisů ani předmětem výkonu rozhodnutí ani nemohou být zahrnuty do majetkové podstaty pro případ zahájení insolvenčního řízení na advokáta.
- III.4. Účastníci berou na vědomí, že o skutečnosti, zda na předmětný účet advokátní úschovy byly předmětné finanční prostředky složeny nebo bezhotovostně převedeny, vyhotoví advokát potvrzení, a to do tří pracovních dnů ode dne připsání této kupní ceny na účet úschovy.
- III.5. Jiným způsobem než výše uvedeným je advokát oprávněn nakládat s předmětnými finančními prostředky v advokátní úschově pouze na základě písemného pokynu podepsaného prodávající i kupujícím, přičemž podpisy musí být úředně ověřeny.
- III.6. Pro případ, že by advokát nemohl z jakýchkoliv důvodů vykonávat advokacii, přecházejí povinnosti v této dohodě upravené na ustanoveného zástupce ve smyslu zákona o advokacii.
- III.7. V případě zanedbání nebo porušení povinností uvedených v této dohodě odpovídá advokát prodávající a kupujícímu za škodu, která jim zanedbáním nebo porušením jeho povinností vznikne.
- III.8. Odměnu za advokátní úschovu hradí realitní kancelář, která prodej nemovitostí zprostředkovala. Úroky ze složené částky jsou součástí odměny.

Článek IV.

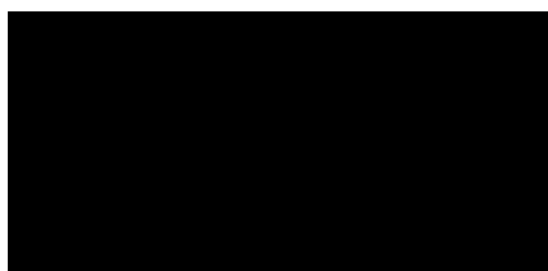
- IV.1. Tuto dohodu lze doplňovat nebo měnit pouze na základě písemných, smluvními stranami odsouhlasených dodatků. Tato dohoda se vyhotovuje ve 4 vyhotoveních, z nichž každému smluvnímu účastníku náleží jedno vyhotovení.
- IV.2. Smluvní strany tímto výslovně vylučují použití § 1740 odst. 3 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, který stanoví, že dohoda je uzavřena i tehdy, kdy nedojde k úplné shodě projevů vůle smluvních stran.
- IV.3. Prodávající ani kupující nejsou oprávněni postoupit, převést ani zastavit tuto dohodu ani jakákoli práva, povinnosti, dluhy, pohledávky nebo nároky vyplývající z této dohody bez předchozího písemného souhlasu druhé smluvní strany.

IV.4. Pokud by se kterékoliv ustanovení dohody ukázalo být neplatným z důvodů rozporu s kogentním ustanovením obecně závazných právních předpisů, pak tato skutečnost nepůsobí neplatnost než onoho konkrétního ustanovení. Smluvní strany se zavazují takové neplatné ustanovení dohodou nahradit ustanovením svým obsahem nejbližším duchu takového neplatného ustanovení, respektujícím požadavky kogentních ustanovení právních předpisů.

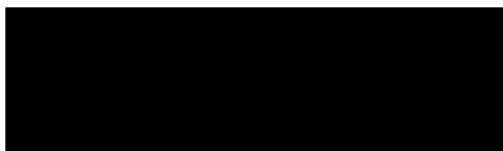
IV.5. Smluvní strany prohlašují a svým podpisem potvrzují, že se žádná z nich necítí být a nepovažuje se za slabší smluvní stranu v porovnání s druhou smluvní stranou a že měly možnost seznámit se s textem a obsahem dohody, obsahu rozumí, chtějí jím být vázány a smluvní ujednání společně dostatečně projednaly. Smluvní strany dále prohlašují, že realizací této dohody nedochází k neúměrnému zkrácení žádné ze smluvních stran dle § 1793 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

IV.6. Smluvní strany prohlašují, že si tuto dohodu před jejím podpisem řádně přečetly, s jejím obsahem souhlasí a na důkaz pravé a svobodné vůle připojují své vlastnoruční podpisy.

V Brně dne



kupující

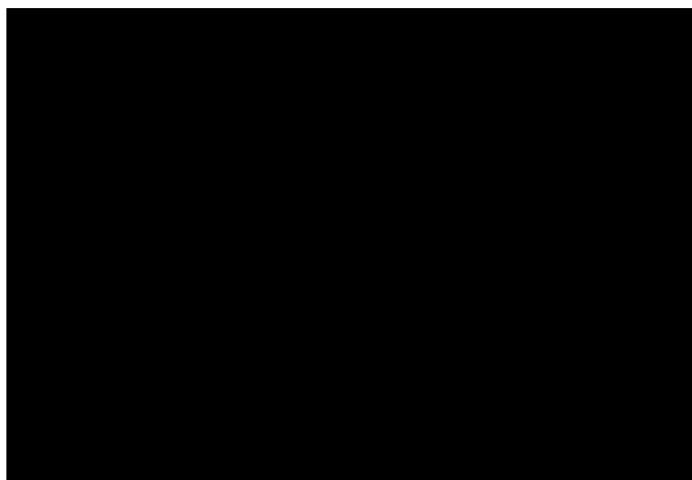


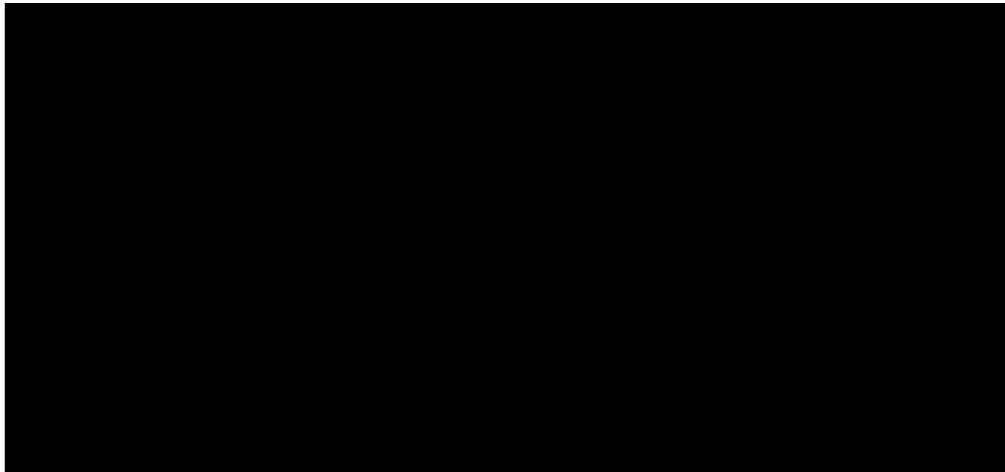
prodávající



vedlejší účastník

JUDr. Růžena Valdhansová
advokát - schovatel





Statutární město Brno
Dominikánské náměstí 196/1
602 00 Brno

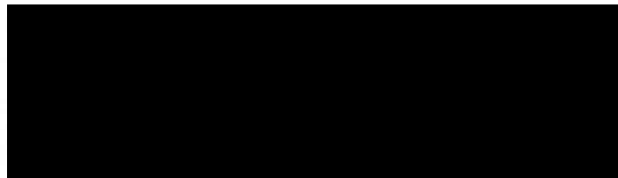
se tímto vzdává / nevzdává předkupního práva ke stavbě bez čp/če, garáž, postavené na pozemku parc.č. 3220/3, zapsané na LV č. 14706 pro k.ú. Židenice, obec Brno, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

V Brně dne

.....
podpis

KUPNÍ SMLOUVA
(dále jen „smlouva“)

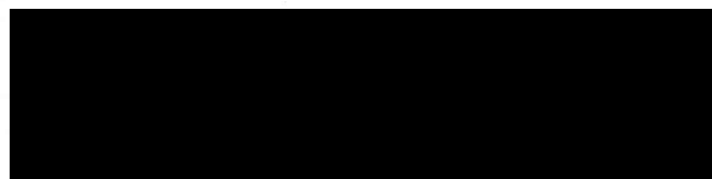
kterou níže uvedeného dne ve smyslu ustanovení § 2128 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, uzavřely následující smluvní strany



(společně dále jen „kupující“)

jakožto kupující

a



(oba společně dále jen „prodávající“)

jakožto prodávající

(kupující a prodávající společně dále jen „strany“)

t a k t o :

Článek 1.

Úvodní ustanovení

- 1.1. Proávající prohlašují, že spoluvlastní (každý id. podíl o velikosti 1/2) stavbu bez č.p./č.e., a to řadovou garáž postavenou na pozemku parc. č. 3220/3, o výměře 20 m², ostatní plocha, zapsaném v katastru nemovitostí spravovaném katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, pro katastrální území Židenice a obec Brno (dále jen „pozemek“).
- 1.2. Předmětem převodu dle této smlouvy je převod vlastnického práva ke (spoluvlastnickým) podílům prodávajících ke stavbě bez č.p./č.e., řadové garáži stojící na pozemku, kterou prodávající nabyli po panu [redacted] dále jen „předmět převodu“). Přílohou této smlouvy je Usnesení Městského soudu v Brně ze dne 18.1.2019, č.j. 60 D 281/2018-149, které nabylo právní moci dne 5.2.2019, na základě kterého došlo ke schválení dohody o vypořádání dědictví (dále jen „usnesení“).
- 1.3. Proávající vyjadřují vůli vlastnické právo k předmětu převodu (své podíly k předmětu převodu) převést na kupující, přestože předmět převodu není zapsán v katastru nemovitostí, a to z důvodu, že stavba byla postavena v roce 1968.

Článek 2.

Předmět smlouvy

- 2.1 Prodávající se na základě této smlouvy zavazují, že kupující odevzdají předmět převodu, a to včetně veškerých součástí a příslušenství, a umožní kupující nabytí vlastnické právo k předmětu převodu, a to včetně veškerých součástí a příslušenství.
- 2.2 Kupující se zavazuje, že předmět převodu převezme a zaplatí každému z prodávajících kupní cenu ve výši 80.000,- Kč (slovy: osmdesát tisíc korun českých) (dále jen „kupní cena“).
- 2.3 Kupující prohlašuje, že se seznámila se stavem předmětu převodu, prohlédla si jej a v tomto stavu jej od prodávajícího kupuje.

Článek 3.

Kupní cena, daň z nabytí nemovitých věcí

- 3.1 Strany prohlašují, že dnešního dne byla kupní cena uhrazena (v hotovosti), což prodávající podpisem této smlouvy potvrzují.
- 3.2 Daň z nabytí nemovité věci bude uhrazena v souladu s příslušnými právními předpisy.

Článek 4.

Prohlášení stran

- 4.1 Prodávající prohlašují, že jim nejsou známy žádné faktické vady předmětu převodu, na které by měli povinnost kupující upozornit.
- 4.2 Prodávající prohlašují (každý samostatně), že:
 - (a) nepozbyli vlastnického práva k žádné části předmětu převodu převodem nebo přechodem na jinou osobu v důsledku rozhodnutí státního orgánu, popřípadě na základě jiných skutečností stanovených zákonem, a že žádná část předmětu převodu není předmětem práv třetích osob nebo předmětem smluv, jejichž účinnost ke dni podpisu této smlouvy ještě nenastala,
 - (b) žádná část předmětu převodu není předmětem konkursního, insolvenčního nebo jiného obdobného řízení, exekučního řízení ani řízení o výkon soudního nebo správního rozhodnutí a že žádná část předmětu převodu nebyla vložena do základního kapitálu obchodní společnosti či družstva,
 - (c) ohledně žádné části předmětu převodu není vedeno žádné soudní ani správní řízení, do něhož by byli kupující nuceni vstoupit, a že u žádného soudu nebo správního orgánu nebyla proti prodávajícímu podána žaloba či jiný návrh, který by mohl v případě nepříznivého rozhodnutí vážně a nepříznivě ovlivnit převod vlastnického práva k jakékoliv části předmětu převodu dle této smlouvy a že neexistují žádné sousedské spory mezi prodávajícím a vlastníky pozemků přilehlých k předmětu převodu nebo jejich oprávněným uživatelem, včetně sporů o vymezení hranic pozemků, imise, věcná břemena nebo způsobu přístupu k předmětu převodu,
 - (d) neexistují probíhající soudní ani jiná řízení či vyšetřování týkající se prodávajícího, které by mohly mít podstatný vliv na jeho schopnost plnit své závazky vyplývající z této smlouvy,
 - (e) předmět převodu není součástí společného jmění manželů,
 - (f) uzavřením této smlouvy a jejím plněním ze strany prodávajících není ani nebude porušen žádný zákon ani předpis, který je pro prodávající závazný, ani žádné jiné dokumenty, kterými jsou prodávající vázáni,
 - (g) navzájem se vůči sobě vzdávají svého zákonného předkupního práva.
- 4.3 Kupující prohlašuje, že:
 - (a) neexistují probíhající soudní ani jiná řízení či vyšetřování týkající se kupujících, které by mohly mít podstatný vliv na její schopnost plnit své závazky vyplývající z této smlouvy,
 - (b) uzavřením této smlouvy a jejím plněním ze strany kupujících není ani nebude porušen žádný zákon ani předpis, který je pro kupující závazný, ani žádné jiné dokumenty, kterými je kupující vázána.

- 4.4 Strany prohlašují, že předmět převodu bude prodávajícími předán kupující nejpozději do 15.8.2019, o čemž bude sepsán řádný písemný předávací protokol, který bude podepsán oběma stranami této smlouvy. Nebezpečí škody na předmětu převodu přechází na kupující až okamžikem předání.

Článek 5.

Převod vlastnického práva

- 5.1 Vzhledem ke skutečnosti, že předmět převodu není zapsán v katastru nemovitostí, k účinnosti převodu vlastnického práva k předmětu převodu dochází uzavřením této smlouvy.
- 5.2 Ukáže-li se v budoucnu, že převod vlastnického práva je podmíněn zápisem vkladu do katastru nemovitostí, prodávající se zavazují poskytnout kupující nezbytnou součinnost jednak se zápisem předmětu převodu do katastru nemovitostí (např. podpis příslušné žádosti) a jednak, bude-li to nezbytně nutné, uzavřít s kupující novou kupní smlouvu, která bude svým obsahem odpovídat této smlouvě a dále obsahovat veškeré náležitosti vyžadované pro zápis vlastnického práva kupující do katastru nemovitostí (a podepsat příslušný návrh na vklad vlastnického práva kupující).

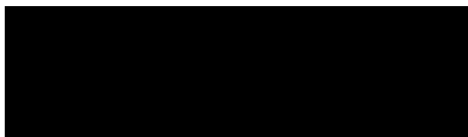
Článek 6.

Závěrečná ustanovení

- 6.1 Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího uzavření.
- 6.2 Strany sjednávají, že veškeré skutečnosti, které jsou nebo budou jim známy v souvislosti s touto smlouvou a s činností stran s touto smlouvou související, jsou důvěrné.
- 6.3 Strany se zavazují, že při výkonu práv a povinností z této smlouvy vyplývajících budou jednat v dobré víře. Veškerá ustanovení této smlouvy, stejně tak jako veškeré prohlášení stran související s touto smlouvou, musí být aplikována a vykládána v dobré víře.
- 6.4 Pokud by některé ustanovení této smlouvy bylo neplatné nebo se stalo neplatným, není tím dotčena platnost ostatních ustanovení této smlouvy.
- 6.5 Tato smlouva se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.
- 6.6 Tato smlouva byla sepsána ve čtyřech (4) vyhotoveních, z nichž jedno (1) je opatřeno úředně ověřenými podpisy stran. Dvě (2) vyhotovení (včetně vyhotovení s úředně ověřenými podpisy) jsou určena kupující a jedno (1) je určeno každému z prodávajících.
- 6.7 Účastníci této smlouvy prohlašují, že tuto smlouvu uzavřeli svobodně a vážně, na důkaz čehož ji vlastnoručně podepisují.

Kupující:

V Brně dne 12.8.2019

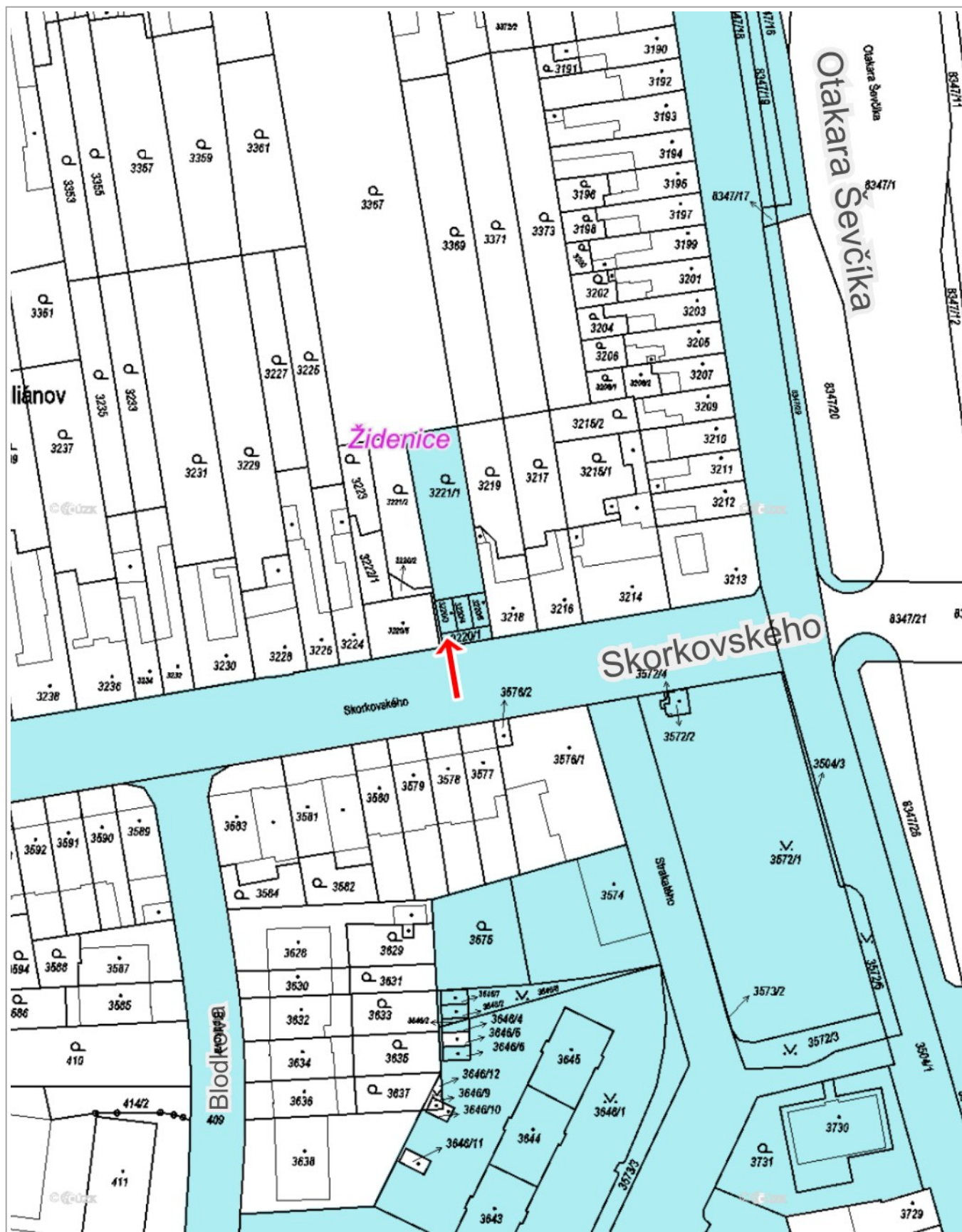


Prodávající:

A. V Brně dne 12.8.2019



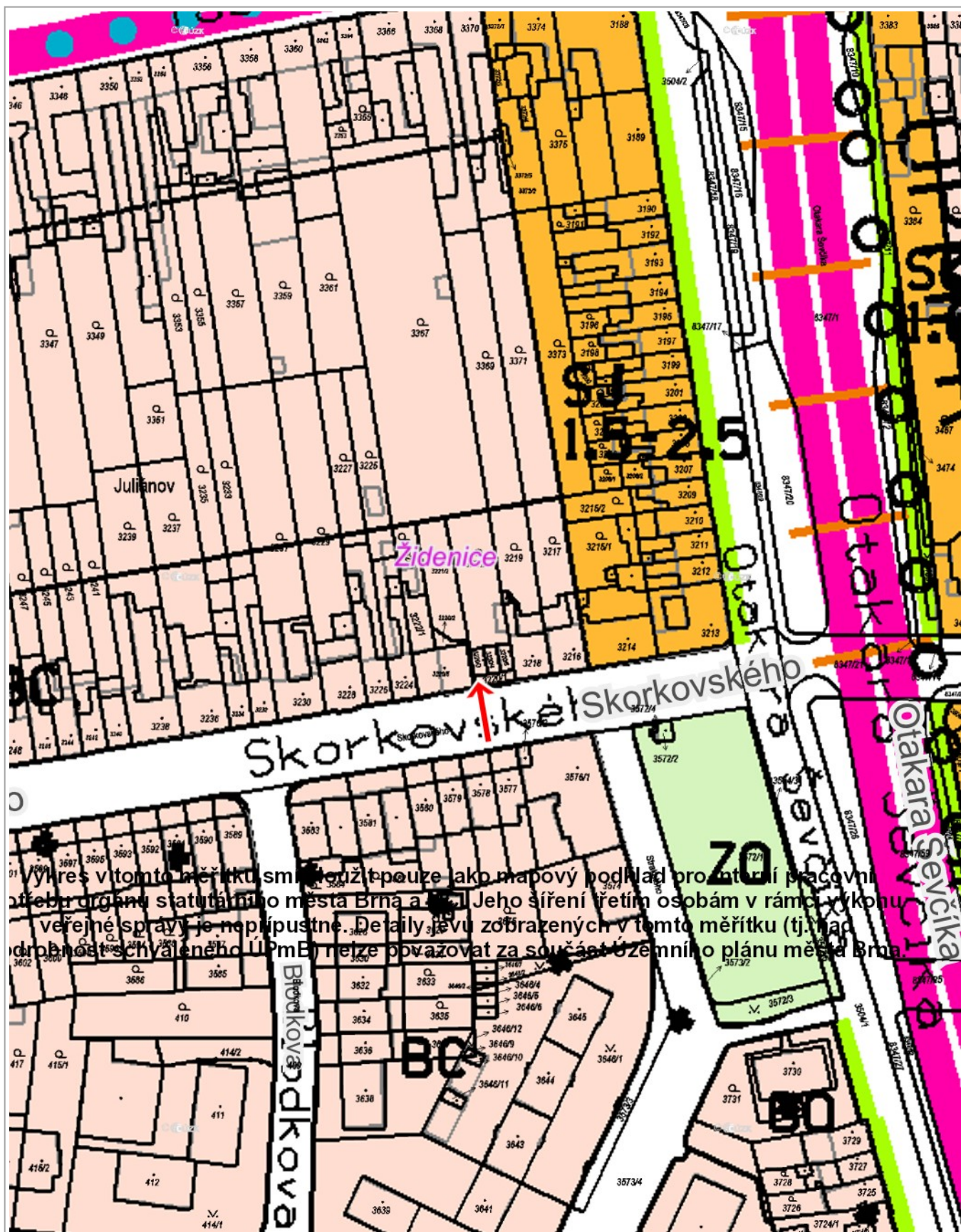




20 m

1 : 1 000

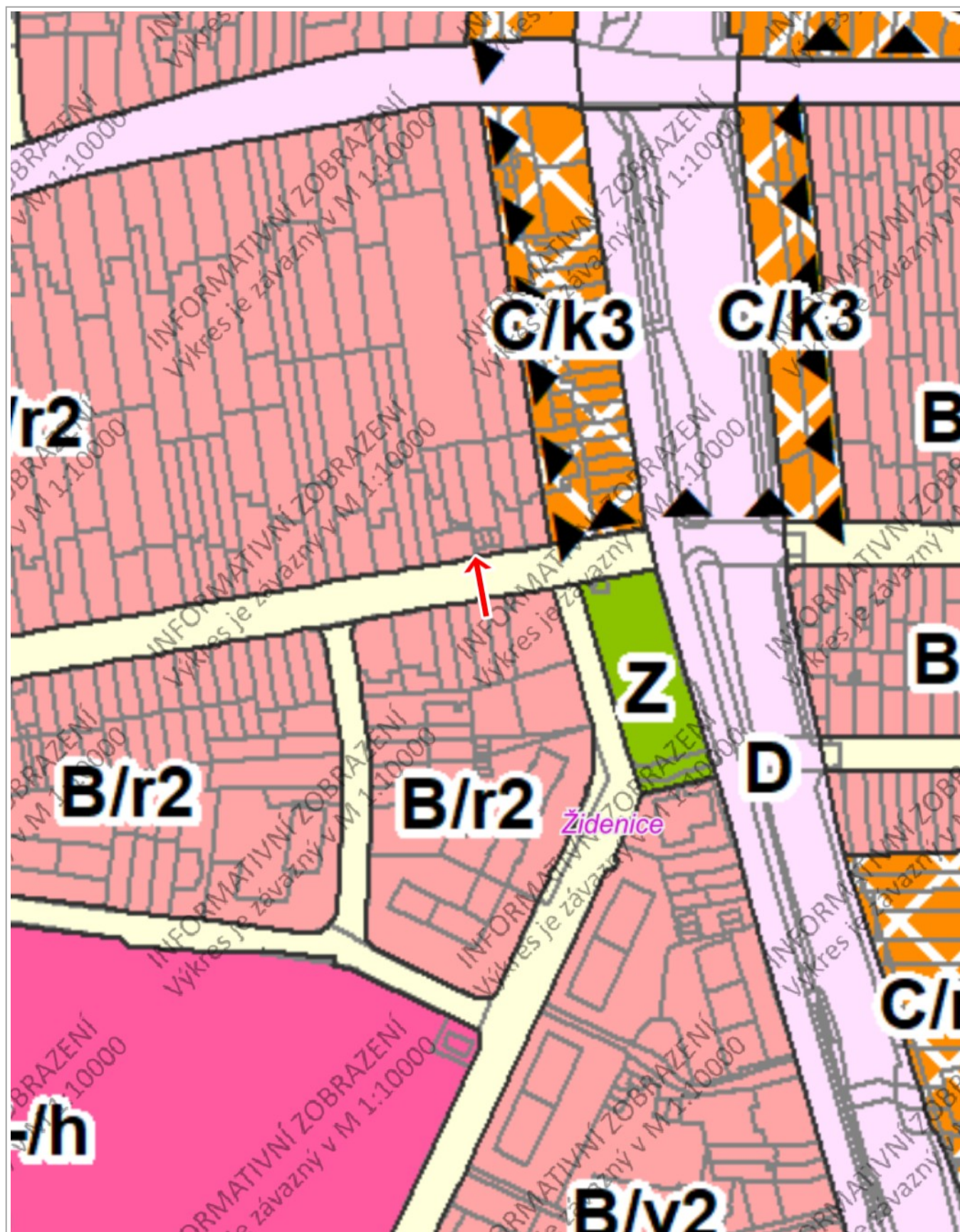
RÚIAN: © ČÚZK, © ČÚZK



50 m

1 : 1 250

ÚPMB úplné znění k 28.01.2021, RÚIAN: © ČÚZK, © ČÚZK



50 m

1 : 1 887

Sml. č.

KUPNÍ SMLOUVA
(dále jen „smlouva“)
uzavřená podle ust. § 2079 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění,
mezi těmito smluvními stranami:

1. Statutární město Brno
se sídlem Brno, Brno-město, Dominikánské náměstí 196/1, PSČ 602 00, IČO: 44 99 27 85,
zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou,
k podpisu smlouvy je na základě Pověření schváleného Zastupitelstvem města Brna č. Z7/38 dne
10.4.2018 bod č. 137 oprávněna Mgr. Dagmar Baborovská, vedoucí Majetkového odboru MMB,

(dále jen jako „kupující“)



(dále jen jako „prodávající“)

(kupující a prodávající společně dále jen jako „smluvní strany“)

I.
Úvodní ustanovení

I.1. Proávající prohlašuje, že je vlastníci stavby bez č.p./č.e., garáž, postavené na pozemku parc. č. 3220/3, zapsané na LV č. 14706 pro k.ú. Židenice, obec Brno, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město (dále jen „předmět převodu“). Pozemek parc. č. 3220/3 je ve vlastnictví jiného vlastníka – statutárního města Brna (kupující) a je zapsán na LV č. 10001 pro k.ú. Židenice, obec Brno, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město a není předmětem převodu.

II.
Předmět smlouvy

II.1. Proávající prodává kupující předmět převodu uvedený v čl. I. odst. I.1. této smlouvy včetně všech součástí a příslušenství, s právy a povinnostmi s předmětem převodu spojenými a kupující předmět převodu kupuje a do svého vlastnictví přijímá.

III.
Kupní cena a platební podmínky

III.1. Proávající a kupující se dohodli, že za převod vlastnického práva k předmětu převodu zaplatí kupující prodávající kupní cenu ve výši 160.000 Kč (slovy: jedno sto šedesát tisíc korun českých).

III.2. Smluvní strany se dohodly na způsobu zaplacení výše uvedené kupní ceny tak, že celá kupní cena, tj. částka ve výši 160.000 Kč (slovy: jedno sto šedesát tisíc korun českých) bude uhrazena stranou kupující bankovním převodem na účet strany prodávající č. [REDACTED] vedený u Československé

obchodní banky, a.s., variabilní symbol – číslo kupní smlouvy, ve lhůtě nejpozději do 30 (třiceti) dnů od vyrozumění katastrálního úřadu o zápisu vlastnického práva předmětu převodu dle této smlouvy do příslušného katastru nemovitostí.

III.3. Smluvní strany s tímto způsobem úhrady kupní ceny souhlasí a prohlašují, že kupní cena bude uhrazena okamžikem připsání kupní ceny na bankovní účet strany prodávající specifikovaný v předchozím odstavci III.2.

Připsáním kupní ceny na shora uvedený účet je povinnost strany kupující uhradit kupní cenu splněna.

IV.

Prohlášení smluvních stran

IV.1. Prodávající prohlašuje, že do dnešního dne vlastnická práva k předmětu převodu nepozbyla, že na předmětu převodu neváznou žádné dluhy, věcná břemena, zástavní práva nebo jiné právní povinnosti nebo právní vady.

IV.2. Prodávající prohlašuje, že jako vlastnice předmětu převodu je oprávněna s předmětem převodu disponovat a že ke dni podpisu této smlouvy její smluvní volnost nakládat s předmětem převodu není omezena. Prodávající se zavazuje stav uvedený v tomto odstavci udržet i po uzavření této smlouvy a neučinit až do doby vkladu vlastnického práva pro kupující dle této kupní smlouvy do katastru nemovitostí žádný takový právní úkon. Prodávající se zavazuje předmět převodu nezatížit žádnými právy ve prospěch třetích osob.

IV.3. Prodávající prohlašuje, že ke dni uzavření této smlouvy neexistují žádná nevyřízená úřední rozhodnutí s věcným účinkem vztahujícím se k předmětu převodu. Prodávající i kupující prohlašují, že proti nim není zahájeno insolvenční řízení a ani jim nejsou známy okolnosti, které by zahájení takového řízení odůvodňovaly.

IV.4. Prodávající prohlašuje, že ke dni uzavření této smlouvy nemá žádné závazky, v jejichž důsledku by bylo vedeno nebo mohlo být vedeno exekuční řízení vůči ní jako povinné, a to formou prodeje předmětu převodu nebo zřízením soudcovského nebo exekutorského zástavního práva k předmětu převodu. Prodávající dále prohlašuje, že ke dni podpisu této smlouvy nemá žádné daňové dluhy vůči příslušnému správci daně, takže správce daně nemá zákonný důvod rozhodnout o uplatnění zástavního práva k předmětu převodu.

IV.5. Prodávající a kupující prohlašují, že proti nim není vedeno žádné řízení, které by bylo způsobilé zpochybnit platnost či účinnost této smlouvy, nebo které by se mohlo dotýkat předmětu převodu práv a povinností vyplývajících z této smlouvy.

IV.6. Kupující bere na vědomí právní i faktický stav předmětu převodu. Garáž je betonová, v zadní části jsou na prosvětlení luxfery. Na sloupku u garáže je přivedena elektřina. Kupující je známa skutečnost, že prodávající má z úrovně městské části Brno-Židenice uzavřenou platnou nájemní smlouvu ke stavbou garáže dotčeného pozemku parc. č. 3220/3 v k.ú. Židenice, který je ve vlastnictví kupující.

IV.7. Prodávající a kupující se dohodli, že nebezpečí škody na věci a nahodilé zkázy, jakož i veškeré užitky s předmětem převodu spojené, přechází na kupující dnem předání předmětu převodu prodávající a převzetím kupující, o čemž bude prodávající a kupující sepsán předávací protokol.

V.

Převod vlastnického práva, vklad do katastru nemovitostí

V.1. Vlastnické právo k předmětu převodu přejde na kupující vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí.

V.2. Smluvní strany se zavazují poskytnout si maximální součinnost při správním řízení o povolení vkladu vlastnického práva před katastrálním úřadem. Smluvní strany se zavazují pro případ, že by katastrální úřad z jakéhokoli důvodu přerušil řízení o povolení vkladu vlastnického práva pro kupující, poskytnout si vzájemnou součinnost při odstranění vad podání, které jsou vytýkány příslušným katastrálním úřadem.

V.3. Smluvní strany se výslovně dohodly, že v případě, že bude-li návrh na vklad vlastnického práva podaný podle této kupní smlouvy zamítnut či řízení bude zastaveno s tím, že vklad vlastnického práva pro kupující nebude povolen, tato smlouva zaniká, přičemž se smluvní strany zavazují sjednat do 14 dnů ode dne, kdy nabude právní moci rozhodnutí, kterým se vklad práva podle této smlouvy zamítá nebo se řízení pravomocně zastavuje, novou kupní smlouvu, která nahradí původní kupní smlouvu, a to ve stejném rozsahu a za stejných podmínek, zejména cenových, při odstranění případných vad, které byly překážkou pro provedení vkladu z této kupní smlouvy.

V.4. Pokud by příslušný katastrální úřad pravomocně rozhodl o nepovolení vkladu z důvodu na straně prodávající a ta by nebyla schopna důvod nepovolení odstranit ani ve lhůtě 14 dnů, je kupující oprávněn od této smlouvy odstoupit.

V.5. Smluvní strany se dohodly, že návrh o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí podá na příslušný katastrální úřad kupující nejpozději do 10 (deseti) dnů od podpisu této smlouvy poslední smluvní stranou a kupující prohlašuje, že na své náklady současně uhradí katastrálnímu úřadu správní poplatek spojený s podáním návrhu na vklad vlastnického práva.

VI.

Předání předmětu převodu, další ujednání

VI.1. Smluvní strany se dohodly, že prodávající předmět převodu předá kupující nejpozději ve lhůtě do 30 (třiceti) dnů ode dne připsání kupní ceny na účet prodávající dle článku III odst. III.2.

VI.2. O faktickém předání a převzetí předmětu převodu sepíše smluvní strany předávací protokol. Termín faktického předání a převzetí předmětu převodu si sdělí vzájemně smluvní strany prokazatelným způsobem.

VI.3. Za stranu kupující je oprávněn převzít předmět převodu Úřad městské části Brno-Židenice, který vykonává správu pozemku parc. č. 3220/3, k.ú. Židenice, dotčeného stavbou předmětu převodu.

VI.4. Prodávající dále prohlašuje, že na převáděném předmětu převodu nevážnou žádná užívací práva třetích osob.

VII.

Odstoupení od smlouvy

VII.1. Prodávající a kupující se dohodli, že prodávající je oprávněna od této smlouvy odstoupit v případě, že kupující neuhradí celou kupní cenu na účet prodávající dle Čl. III odst. III.2 této smlouvy.

VIII.

Závěrečná ustanovení

VIII.1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu poslední smluvní stranou.

VIII.2. V částech neupravených se tato smlouva řídí právním řádem platným na území České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

VIII.3. Prodávající a kupující výslovně a shodně prohlašují, že mezi sebou neujednali výhradu vlastnického práva podle § 2132 občanského zákoníku, výhradu zpětné koupě podle § 2135 občanského zákoníku, výhradu zpětného prodeje podle § 2139 občanského zákoníku, výhradu lepšího kupce podle § 2152 občanského zákoníku, předkupní právo podle § 2140 a násl. občanského zákoníku, a že předmět převodu dle této smlouvy není koupí na zkoušku podle § 2150 a násl. občanského zákoníku; prodávající a kupující výslovně a shodně prohlašují, že vylučují použití těchto ujednání pro tuto smlouvu.

VIII.4. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech (4) vyhotoveních, kdy jedno (1) vyhotovení obdrží strana prodávající, dvě (2) vyhotovení obdrží strana kupující a jedno (1) vyhotovení s úředně ověřeným podpisem strany prodávající obdrží strana kupující za účelem vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.

VIII.5. Strana prodávající bere na vědomí, že statutární město Brno je při nakládání s veřejnými prostředky povinno dodržovat ustanovení zák. č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění (zejména § 9 odst. 2 tohoto zákona).

VIII.6. Prodávající prohlašuje, že při podpisu této smlouvy nejedná v rámci podnikatelské činnosti, a tato smlouva tedy dle ustanovení § 3 odst. 2 písm. a) zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, nepodléhá zveřejnění v registru smluv.

VIII.7. Strana prodávající podpisem této smlouvy potvrzuje, že byla v okamžiku získání osobních údajů statutárním městem Brnem seznámena s informacemi o zpracování osobních údajů pro účely splnění práv a povinností dle této smlouvy. Bližší informace o zpracování osobních údajů poskytuje statutární město Brno na svých internetových stránkách www.bрно.cz/gdpr/.

VIII.8. Smluvní strany výslovně prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, jejímu obsahu porozuměly a že je výrazem jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz toho připojují svoje vlastnoruční podpisy.

IX

Doložka dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění:

Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem města Brna na Z8/25. zasedání konaném dne 23.3.2021.

V Brně dne

V Brně dne

za statutární město Brno
Mgr. Dagmar Baborovská
vedoucí Majetkového odboru MMB
kupující


prodávající

Věc: Výzva k převedení věci za příslušnou úplatu ve smyslu ust. § 2144 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

Vážená paní [REDAKCE]

dne 21. ledna 2021, jsme jakožto vlastníci pozemku parc.č.3220/3, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 20 m², k.ú. Židenice, obec Brno, obdrželi Vaši nabídku k využití předkupního práva ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavené na uvedeném pozemku, s ohlášením podmínek dle doložené kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivým a smlouvy o advokátní úschově peněz.

Kontrolou, spočívající v ověření Vašeho vlastnictví k nemovité věci, dle Vaší nabídky předkupního práva, jsme zjistili, že jste nabyli vlastnictví ke stavbě garáže na základě porušení předkupního práva v rozporu s § 3056 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“), v platném znění.

Nabídka předkupního práva se týká budovy bez č.p./č.e., způsob využití garáž, zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno-město, na listu vlastnictví č. 14706 pro katastrální území Židenice, obec Brno, okres Brno-město (dále již jen „Stavba“).

Jak je Vám dobře známo, nabyli jste Stavbu do svého vlastnictví na podkladě smlouvy kupní, která byla uzavřena dne 12.8.2019 mezi podílovými spoluvlastníky [REDAKCE]

(dále již jen „Prodávající“), jako Prodávajícími na straně jedné a Vámi jako kupující na straně druhé. Jelikož v době uzavření smlouvy kupní se jednalo o Stavbu nezapsanou, nebylo vlastnické právo ke Stavbě zapsáno v katastru nemovitostí a právní účinky přechodu vlastnického práva tak nastaly již ke dni uzavření smlouvy kupní, a to ke dni 12.08.2019 (dále již jen „Kupní smlouva“).

Následně pak, na základě Vaší žádosti z titulu vlastníka, byla Stavba dne 09.10.2020 zapsaná do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno-město na LV č. [REDAKCE], s právními účinky zápisu ke dni 31.08.2020, ve prospěch Vaší osoby.

Jak je Vám, doufáme, taktéž dobře známo, Stavba stojí na pozemku cizího vlastníka, a sice na pozemku parc. č. 3220/3, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 20 m², kterýžto je zapsán v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno-město, na listu vlastnictví č. 10001 pro katastrální území Židenice, obec Brno, okres Brno-město (dále již jen „Pozemek“), a kterýžto je výlučným vlastnictvím statutárního města Brna.

Tato samotná skutečnost pak zakládá mezi statutárním městem Brnem a Vámi občanskoprávní vztah. Dovolte nám nyní citovat vybraná ustanovení NOZ, kterážto zmíněný občanskoprávní vztah vymezují.

Dle ust. § 3056 odst. 1 NOZ vlastníci 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. Předkupní právo vlastníka pozemku se vztahuje i na podzemní stavbu na stejném pozemku, která je příslušenstvím nadzemní stavby. K ujednáním vylučujícím nebo omezujícím předkupní právo se nepřihlíží.

Dle výše citovaného ustanovení NOZ je naprosto zřejmé, že ode dne účinnosti NOZ statutárnímu městu Brnu náleželo (a i nyní náleží) zákonné předkupní právo ke Stavbě.

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

Jmenovaní Prodávající uzavřeli Vámi již zmiňovanou Kupní smlouvu dne 12.8.2019, avšak výše uvedené zákonné povinnosti se nesnažili dostát, když jsme z jejich strany neobdrželi nabídku k využití předkupního práva statutárního města Brna ke Stavbě (fotokopie této KS je v příloze).

Dle ust. § 2147 NOZ nabídku učiní prodávající předkupníkovi ohlášením všech podmínek; při nabídce se vyžaduje oznámení obsahu smlouvy uzavřené s koupěchtivým; nabídka ke koupi nemovité věci vyžaduje písemnou formu.

Prodávající však, jak je výše popsáno, tak neučinili a neoprávněným převodem vlastnictví předmětné garáže vědomě porušili zákonné předkupní právo svědčící předkupníkovi, tj. statutárnímu městu Brnu, který je vlastníkem pozemku, na kterém je nemovitá věc postavená.

Váš přípis, obsahující nabídku předkupního práva ze dne 21.01.2021 tak tímto považujeme za upozornění na skutečnost, že jste nabyla vlastnictví ke stavbě předmětné garáže porušením zákonného předkupního práva. Váš přípis proto byl předložen k projednání do orgánů statutárního města Brna jako porušení předkupního práva.

Oznamujeme Vám, že v tomto zjištěném případě porušení předkupního práva, jsme nuceni domáhat se svého zákonného práva vůči Vám, jako nástupci druhé strany, zákonem daným postupem, který nám umožňuje jako předkupníkovi sjednat nápravu z porušeného předkupního práva uplatněním právního institutu převedení věci za úplat, který řešení následků z porušení předkupního práva upravuje v § 2144 odst. 1 NOZ /viz níže/.

Dle ust. § 2144 odst. 1 NOZ je-li předkupní právo zřízeno jako právo věcné, opravňuje předkupníka domáhat se vůči nástupci druhé strany, jenž věc nabyt koupí nebo způsobem postaveným ujednáním o předkupním právu koupí na roveň, aby mu věc za příslušnou úplatu převedl.

Zákonné předkupní právo dle ust. § 3056 odst. 1 OZ, svědčící v daném konkrétním případě statutárnímu městu Brnu, má jednoznačně povahu práva věcného, protože hypotéza právní normy vyjádřené v ust. § 2144 NOZ se vztahuje i k němu. Jak pak vyplývá z dispozice uvedené právní normy, svědčí statutárnímu městu Brnu za vzniklé situace oprávnění domáhat se vůči Vám, abyste mu Stavbu za příslušnou úplatu (kupní cenu korespondující kupní ceně sjednané v Kupní smlouvě ze dne 12.8.2019) převedla.

Vážená paní [REDAKCE], vyzýváme Vás tudíž, abyste dobrovolně v souladu s výše citovaným ust. § 2144 odst. 1 NOZ převedla Stavbu za kupní cenu ve výši 160.000,- Kč (slovy: jedno sto šedesát tisíc korun českých) z Vašeho vlastnictví do vlastnictví statutárního města Brna.

V příloze této výzvy Vám zasíláme k podpisu návrh kupní smlouvy v počtu čtyř výtisků, na jejímž podkladě lze shora specifikovaný převod vlastnického práva ke Stavbě realizovat. Žádáme Vás tímto o podpis návrhu kupní smlouvy s úředním ověřením podpisu na jednom výtisku, případně o Vaše vyjádření k němu, jakož i o jeho doplnění. Podepsanou kupní smlouvu s přiloženým návrhem na vklad do katastru nemovitostí nám laskavě zašlete zpět na naši adresu.

Vezměte, prosím, předem na vědomí, že pakliže nejpozději do 15 dnů od doručení této výzvy nebudete žádným způsobem reflektovat na statutárním městem Brnem uplatněné právo na převedení věci za příslušnou úplatu ve smyslu ust. § 2144 odst. 1 NOZ, jsme připraveni podniknout odpovídající právní kroky k tomu, aby se statutární město Brno svého práva domohlo soudní cestou.

Tato výzva byla schválena Zastupitelstvem města Brna na Z8/... zasedání konaném dne.... (kopie usnesení v příloze).

S pozdravem

Mgr. Dagmar Baborovská
vedoucí
Majetkového odboru MMB

Příloha: fotokopie dokumentů dle textu

4x návrh Kupní smlouvy
2x návrh na vklad do KN

Na vědomí:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- JUDr. Růžena Valdhansová, advokátka, Jaselská 17, 602 00 Brno