Z8/24. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 16.2.2021

92. Nabídka předkupního práva ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavené na pozemcích p.č. 401/32 a p.č. 3863/19, vše v k.ú. Královo Pole

Anotace

Nabídka zákonného předkupního práva dle § 3056 NOZ.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. bere na vědomí - nabídku [redacted] doručenou dne 22.12.2020, na využití předkupního práva dle § 3056 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáž, částečně postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 401/32, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 4 m2 a z větší části postavené na pozemku p.č. 3863/19 ve vlastnictví Českých drah, a.s., zastavěná plocha a nádvoří o výměře 15 m2, vše v k.ú. Královo Pole, za kupní cenu ve výši 280.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivým a smlouvy o advokátní úschově peněz a listin.

- skutečnost, že v případě stavby, postavené na části pozemků odlišných vlastníků, svědčí předkupní právo k celé stavbě dle platné právní úpravy tomu vlastníkovi pozemku, na kterém je postavena převážná část stavby, tj. v tomto případě ve prospěch Českých drah, a.s. Stanovisko Českých drah, a.s. k nabídce předkupního práva nebylo doloženo.

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, částečně postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 401/32, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 4 m2 a z větší části postavené na pozemku p.č. 3863/19 ve vlastnictví Českých drah, a.s., zastavěná plocha a nádvoří o výměře 15 m2, vše v k.ú. Královo Pole, dle nabídky ze dne 22.12.2020.

Stanoviska

Materiál byl předložen k projednání RMB na schůzi R8/130, konané dne 10.2.2021.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

[redacted]

vedoucí odboru - Majetkový odbor

8.2.2021 v 13:33

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

[redacted]

vedoucí úseku - Úsek 2. náměstka primátorky

8.2.2021 v 09:05

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 7
Příloha (Příloha materiálu- [redacted].pdf)	8 - 15
Příloha (foto s vyznacenim [redacted].pdf)	16 - 16
Příloha (majetkova mapa [redacted].pdf)	17 - 17
Příloha (letecky snimek - [redacted].pdf)	18 - 18
Příloha (upmb platný - [redacted].pdf)	19 - 19
Příloha (novy upmb - [redacted].pdf)	20 - 20

Důvodová zpráva:

Úvod:
Předmětem předkládaného materiálu je nabídka [redacted] doručená dne 22.12.2020, na využití předkupního práva dle § 3056 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáž, částečně postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 401/32, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 4 m^2 a z větší části postavené na pozemku p.č. 3863/19 ve vlastnictví Českých drah, a.s., zastavěná plocha a nádvoří o výměře 15 m^2, vše v k.ú. Královo Pole.

Nabídka předkupního práva:
Majetkový odbor MMB obdržel dne 22.12.2020 nabídku [redacted] na využití předkupního práva dle § 3056 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáž, částečně postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 401/32, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 4 m^2 a z větší části postavené na pozemku p.č. 3863/19 ve vlastnictví Českých drah, a.s., zastavěná plocha a nádvoří o výměře 15 m^2, vše v k.ú. Královo Pole, za kupní cenu ve výši 280.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivým a smlouvy o advokátní úschově peněz a listin.

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

Dle § 3056 zák. č.89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen NOZ), vlastník pozemku, na němž je zřízena stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku a nestala se součástí pozemku ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona, má ke stavbě předkupní právo a vlastník stavby má předkupní právo k pozemku. Na základě uvedeného ustanovení NOZ vzniklo ke dni 1. 1. 2014 statutárnímu městu Brnu, jakožto vlastníkovi výše uvedeného pozemku, předkupní právo k budově, která je na tomto pozemku umístěna, a vlastníkům budovy vzniklo vůči statutárnímu městu Brnu předkupní právo k pozemku, na kterém je budova umístěna.

Zákonná lhůta pro přijetí nabídky je tříměsíční s tím, že v případě využití nabídky je nutno v dané lhůtě uhradit prodávajícímu kupní cenu (viz § 2148 NOZ) a tato lhůta uplyne k datu 22.3.2021.

Popis:
Výše specifikovaná stavba bez č.p./č.e., způsob využití garáž, je postavena na dvou pozemcích. Menší část zastavěného pozemku je ve vlastnictví statutárního města Brna na p.č. 401/32, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 4 m^2, větší část zastavěného pozemku p.č. 3863/19, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 15 m^2 je ve vlastnictví Českých drah, a.s., oba pozemky jsou v k.ú. Královo Pole.

Garáž je situována podél ulice Sportovní v lokalitě garážového dvora u nádraží ČD Brno – Královo Pole. Jedná se o starší řadovou prefabrikovanou garáž pro 1 osobní auto a stojí v řadové zástavbě dalších garáží ve vlastnictví fyzických osob. České dráhy a.s v této lokalitě jsou vlastníkem dalších pozemků zastavěnými garážemi ve vlastnictví fyzických osob.

Pozn.:

Na případy staveb postavených na několika pozemcích odlišných vlastníků pamatuje platná právní úprava tak, že předkupní právo k celé stavbě svědčí tomu vlastníkovi pozemku, na kterém je postavena převážná část stavby, tj. v tomto případě svědčí předkupní právo ve prospěch Českých drah, a.s. Statutárnímu městu Brnu by svědčilo předkupní právo teprve v případě neuplatněním předkupního práva ze strany Českých drah, a.s.

Z nabídky předkupního práva doručené [redacted] je zřejmé, že nabídku zaslal písemně souběžně také Českým drahám, a.s.

Stanovisko Českých drah, a.s. k nabídce předkupního práva nebylo ke dni zpracování materiálu doloženo.

Předmětný pozemek i stavba jsou z hlediska Územního plánu města Brna (ÚPmB), ve znění pozdějších novel, součástí stavební návrhové funkční plochy pro dopravu s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem **parkoviště typu „Park and Ride“ (DPR).** Takto vymezené plochy jsou dle regulativu ÚPmB určeny zejména pro umístění systémů dopravní obsluhy města. Stavba se nachází v přestavbovém území pro záchytnou dopravu ve vazbě na Královopolské nádraží.

V návrhu nového Územního plánu města Brna je pozemek součástí změn pro dopravu – D bez specifikace.

Vzhledem k tomu, že je předmětný pozemek součástí předpokládáné stavby parkovacího objektu Park+Ride s realizací do roku 2025 (dle dokumentace „Studie technického prověření lokalit Park + Ride“, Lokalita 12 – Královo Pole, nádraží; zadavatel OD MMB) je stavba bez č.p./č.e. stavbou dočasnou, a to z důvodu zajištění přípravy stavby parkoviště Pak+Ride v návaznosti na revitalizaci oblasti nádraží Královo Pole včetně výpravní budovy, u které je v současné době předpokládáno zahájení prací v roce 2020. Ke stavbě „Parkovací domy Královo Pole – DÚR, SO 101 – parkovací dům Královo Pole nádraží“ bylo vydáno souhlasné závazné stanovisko dne 4.12.2019 pod č.j. MMB/0405246/2019/Map.

OÚPR MMB z územně plánovacího hlediska nedoporučuje využití předkupního práva dočasné stavby bez č.p./č.e. (garáže) nacházející se na pozemku p.č. 401/32, k.ú. Královo Pole, obec Brno., do vlastnictví statutárního města Brna z důvodu dočasnosti, která se stanoví na dobu max. 5 let na základě aktuální územně plánovací dokumentace.

Odbor dopravy MMB vzhledem k tomu, že předmětná stavba na pozemku p.č. 401/32 v k.ú. Královo Pole není součástí stavby „Parkovacího domu Královo Pole nádraží“, neuplatňuje požadavek na využití předkupního práva.

Předmětný pozemek je svěřen městské části Brno – Královo Pole.

Pozn.:
V letech 2018 - 2020 SMB využilo předkupní právo k těmto nabídkám předkupního práva ke stavbám garáží z této lokality při ul. Sportovní:

ZMB na Z8/03. zasedání konaném dne 5.2.2019 souhlasilo 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. 5648, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 21 m² v k.ú. Královo Pole, za kupní cenu 180.000,- Kč, dle nabídky ze dne 19. 11. 2018. ZMB schválilo úplatné nabytí této garáže postavené na pozemku p.č. 5648, k.ú. Královo Pole, z vlastnictví spol. EPIGEN spol. s r.o. do vlastnictví statutárního města Brna, za kupní cenu ve výši 180.000,- Kč, se splatností v zákonné tříměsíční lhůtě, před uzavřením kupní smlouvy a za podmínek kupní smlouvy.

ZMB na Z8/07. zasedání konaném dne 18.6.2019 souhlasilo 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. 5503, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 21 m² v k.ú. Královo Pole, za kupní cenu 225.000,- Kč, dle nabídky ze dne 1.4.2019. ZMB schválilo úplatné nabytí této garáže postavené na pozemku p.č. 5503, k.ú. Královo Pole, z vlastnictví [redacted] do vlastnictví statutárního města Brna, za kupní cenu ve výši 225.000,- Kč, se splatností v zákonné tříměsíční lhůtě, před uzavřením kupní smlouvy a za podmínek kupní smlouvy.

ZMB na Z8/09. zasedání konaném dne 11.7.2019 souhlasilo 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. 401/26, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 21 m² v k.ú. Královo Pole, za kupní cenu 250.000,- Kč, dle nabídky ze dne 1.4.2019. ZMB schválilo úplatné nabytí této garáže postavené na pozemku p.č. 401/26, k.ú. Královo Pole, z vlastnictví pana [redacted] do vlastnictví statutárního města Brna, za kupní cenu ve výši 250.000,- Kč, se splatností v zákonné tříměsíční lhůtě, před uzavřením kupní smlouvy a za podmínek kupní smlouvy.

ZMB na Z8/18. zasedání konaném dne 16.6.2020 souhlasilo 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. 5659, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 21 m² v k.ú. Královo Pole, za kupní cenu 300.000,- Kč, dle nabídky ze dne 2.6.2020. ZMB schválilo úplatné nabytí této garáže postavené na pozemku p.č. 5659, k.ú. Královo Pole, z vlastnictví [redacted] do vlastnictví statutárního města Brna, za kupní cenu ve výši 300.000,- Kč, se splatností v zákonné tříměsíční lhůtě, před uzavřením kupní smlouvy a za podmínek kupní smlouvy.

ZMB na Z8/20. zasedání konaném dne 20.10.2020 souhlasilo 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. 5659, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m² v k.ú. Královo Pole, za kupní cenu 229.900,- Kč, dle nabídky ze dne 27.7.2020. ZMB schválilo úplatné nabytí této garáže postavené na pozemku p.č. 5452, k.ú. Královo Pole,

z vlastnictví [redacted] do vlastnictví statutárního města Brna, za kupní cenu ve výši 229.900,- Kč, se splatností v zákonné tříměsíční lhůtě, před uzavřením kupní smlouvy a za podmínek kupní smlouvy.

Pozn.:
V závěru roku 2020 bylo v orgánech SMB rozhodnuto o změně strategie v projednávání a schvalování usnesení k využívání předkupních práv ke stavbám garáží v této lokalitě při ulici Sportovní, neboť dle OÚPR MMB byla ÚPmB stanovena dočasnost všech staveb garáží v této lokalitě, která se stanoví na dobu max. 5 let na základě aktuální územně plánovací dokumentace. Dle Odboru dopravy MMB bude SMB vykupovat stavby garáží jen v případech, že tyto jsou postaveny na pozemcích ve vlastnictví SMB dotčenými plánovanou stavbou „Parkovací domy Královo Pole – DÚR, SO 1010 – parkovací dům Královo Pole nádraží".

Zastupitelstvo města Brna tak již na základě výše uvedené přijaté strategie projednalo na svém Z8/21. zasedání, konaném dne 8.12.2020, níže uvedené nabídky předkupního práva a nesouhlasilo s využitím předkupního práva:

1. Ke stavbě garáže bez č.p./č.e., postavené na pozemku ve vlastnictví SMB p.č. 5652, k.ú. Královo Pole, dle nabídky [redacted] doručené 2.10.2020 za kupní cenu 360.000,- Kč.

2. Ke stavbě garáže bez č.p./č.e., postavené na pozemku ve vlastnictví SMB p.č. 401/10, k.ú. Královo Pole, dle nabídky [redacted] doručené dne 26.10.2020 za kupní cenu 360.000,- Kč.

Cena:
Podle zjištění jde o starší řadovou prefabrikovanou garáž pro 1 osobní auto.

Realizované prodeje garáží bez pozemku v okolí:

rok 2019	ul. Sportovní, řadová garáž (SMB využilo PP)	250.000,- Kč
rok 2020	ul. Sportovní, řadová garáž	60.000,- Kč
	ul. Sportovní, řadová garáž (SMB využilo PP)	250.000,- Kč
	ul. Sportovní, řadová garáž (SMB využilo PP)	300.000,- Kč
	ul. Sportovní, řadová garáž (SMB využilo PP)	229.900,- Kč
	ul. Sportovní, řadová garáž (SMB nevyužilo PP)	360.000,- Kč
	ul. Sportovní, řadová garáž (SMB nevyužilo PP)	360.000,- Kč

S ohledem na realizované prodeje garáží v okolí leží kupní cena ve výši 280.000,- Kč při horní hranici intervalu realizovaných cen. Kupní cenu lze z cenového hlediska v rámci předkupního práva akceptovat.

Pozn.:
Dle názoru MO MMB se případné využití této nabídky předkupního práva ze strany SMB (pokud neuplatní předkupní právo České dráhy, a.s.) jeví jako účelově nevýhodné vzhledem ke skutečnosti, že většinovým vlastníkem pozemku pod stavbou předmětné garáže jsou České dráhy, a.s. (ČD vlastní 15 m^2 a SMB jen 4 m^2) a v případě využití předkupního práva by se zejména stavba nestala součástí pozemku a nedošlo by tak ke sjednocení vlastníka stavby a pozemku, což je hlavním účelem zákonného předkupního práva dle § 3056 NOZ. SMB jakožto vlastník garáže postavené z větší části na cizím pozemku bylo navíc zatíženo povinností hradit ČD nájemné z pronájmu pozemku ve vlastnictví ČD (roční nájemné činí cca 900,- Kč). Využití předkupního práva by bylo také nesystémovým řešením, neboť České dráhy v této lokalitě vlastní další pozemky zastavěné garážemi ve vlastnictví fyzických osob a výkup jedné garáže postavené navíc převážně na pozemku, který není ve vlastnictví SMB, není tak odpovídajícím systémovým řešením v rámci této nabídky předkupního práva.

Závěr:
V návaznosti na výše uvedené k této nabídce předkupního práva je orgánům statutárního města Brna předkládán nyní tento návrh:
- nesouhlasit s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáž, částečně postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 401/32, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 4 m^2 a z větší části postavené na pozemku p.č. 3863/19 ve vlastnictví Českých drah, a.s., zastavěná plocha a nádvoří o výměře 15 m^2, vše v k.ú. Královo Pole, dle nabídky ze dne 22.12.2020,

a to z důvodu nesouhlasných stanovisek OÚPR MMB, Odboru dopravy MMB a s přihlédnutím ke změně strategie v projednávání předkupních práv u staveb garáží v této lokalitě vzhledem k dočasnosti staveb garáží na dobu max. 5 let stanovené na základě aktuální územně plánovací dokumentace, dále pak využitím předkupního práva by se v tomto případě stavba nestala součástí pozemku, neboť by nedošlo k právnímu sjednocení vlastnictví stavby a pozemku ve prospěch jednoho vlastníka.

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

Materiál byl předložen k projednání RMB na schůzi R8/130, konané dne 10.2.2021.

Stanoviska dotčených orgánů:

Odbor územního plánování a rozvoje MMB
- vyjádření ze dne 07.01.2021:
Předmětný pozemek i stavba jsou z hlediska Územního plánu města Brna (ÚPmB), ve znění pozdějších novel, součástí stavební návrhové funkční plochy pro dopravu s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem **parkoviště typu „Park and Ride" (DPR).** Takto vymezené plochy jsou dle regulativu ÚPmB určeny zejména pro umístění systémů dopravní obsluhy města. Stavba se nachází v přestavbovém území pro záchytnou dopravu ve vazbě na Královopolské nádraží.

V návrhu nového Územního plánu města Brna je pozemek součástí změn pro dopravu – D bez specifikace.

Vzhledem k tomu, že je předmětný pozemek součástí předpokládáné stavby parkovacího objektu Park+Ride s realizací do roku 2025 (dle dokumentace „Studie technického prověření lokalit Park + Ride", Lokalita 12 – Královo Pole, nádraží; zadavatel OD MMB) je stavba bez č.p./č.e. stavbou dočasnou, a to z důvodu zajištění přípravy stavby parkoviště Pak+Ride v návaznosti na revitalizaci oblasti nádraží Královo Pole včetně výpravní budovy, u které je v současné době předpokládáno zahájení prací v roce 2020. Ke stavbě „Parkovací domy Královo Pole – DÚR, SO 101 – parkovací dům Královo Pole nádraží" bylo vydáno souhlasné závazné stanovisko dne 4.12.2019 pod č.j. MMB/0405246/2019/Map.

OÚPR MMB z územně plánovacího hlediska nedoporučuje využití předkupního práva dočasné stavby bez č.p./č.e. (garáže) nacházející se na pozemku p.č. 401/32, k.ú. Královo Pole, obec Brno., do vlastnictví statutárního města Brna z důvodu dočasnosti, která se stanoví na dobu max. 5 let na základě aktuální územně plánovací dokumentace.

Odbor dopravy MMB
- vyjádření ze dne 11.8.2020:
Stavba „Parkovací domy Královo Pole – DÚR SO 101 – parkovací dům Královo Pole nádraží" zahrnuje pozemky p.č. 29/2, 29/4, 29/6, 29/7, 29/8, 29/9, 29/13, 29/14, 29/15, 30/1, 30/2, 30/3, 3863/1, 3863/3, 3863/38, 3863/39, 3863/40, 3863/68, 3863/69, 3864/4, 3864/5, 3864/6, 3864/7, 3864/8 a p.č. 5365/1 v k.ú. Královo Pole.

Vzhledem k tomu, že předmětná stavba na pozemku p.č. 401/32 v k.ú. Královo Pole není součástí stavby „Parkovacího domu Královo Pole nádraží", není Odborem dopravy předkupní právo uplatněno.

V roce 8/2019 byla generálním projektantem Atelier 99 s.r.o. a projektantem části Ateliér PKO s.r.o. vypracována technická zpráva „Parkovací domy Královo Pole – DÚR, SO 101 parkovací dům Královo Pole nádraží" ve stupni DÚR. Investorem stavby je Statutární město Brno, zastoupené Brněnskými komunikacemi a.s. V září 2019 byla zaslána žádost dotčeným orgánům MMB – OÚPR, OPP, OD, OŽP, OVLHZ o vydání závazného stanoviska, stanoviska za účelem vydání koordinovaného stanoviska k uvedené stavbě v účelu územního řízení. Magistrát města Brna, Odbor dopravy, příslušný k uplatnění závazného stanoviska v územním řízení z hlediska řešení místních a účelových komunikací vydalo dne 21.10.2019 souhlasné závazné stanovisko v rámci územního řízení předmětné stavby parkovacího domu Královo Pole nádraží.

MČ Brno – Královo Pole – vyjádření bylo vyžádáno.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
podatelna 17
Došlo dne 22 -12- 2020
Č.j. MMB: ....
Příl.: 5x

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Došlo dne 23 -12- 2020
Č.j. MMB: ....

1/3

Magistrát města Brna
Majetkový odbor
Oddělení realitních aktivit
Malinovského nám. 3
601 67 Brno

a

Statutární město Brno
Doručeno: 22.12.2020
MMB/0535496/2020
listy:1 přílohy:3
druh:Prohlášení i smlouva, kupní sm
mmb1es773cd6de

České dráhy, a.s.,
se sídlem nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12,
Nové Město, 110 00 Praha
adresa pro doručování písemností
Regionální správa majetku,
Kounicova 26, Brno 611 43

V Brně dne 22.12.2020

VĚC: Nabídka dle ust. § 2140 a násl. Občanského zákoníku k odkupu nemovité věci

Vážení,

jako vlastník stavby bez čp/če, garáž, která stojí na pozemcích parc.č. 401/32 a parc.č. 3863/19 v k.ú. Královo Pole, obec Brno, okr. Brno-město, jak je uvedeno na LV č. 4317 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, si Vám ve smyslu ustanovení § 2140 O.Z, dovoluji předložit nabídku odkupu:

- stavbu bez čp/če, garáž, která stojí na pozemcích parc.č. 401/32 a parc.č. 3863/19 v k.ú. Královo Pole, obec Brno, okr. Brno-město, jak je uvedeno na LV č. 4317 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

Na základě skutečnosti, že jsem se rozhodl tuto svoji nemovitost prodat, nabízím Vám ji ke koupi z důvodu, že máte zákonné předkupní právo jako vlastníci pozemků pod garáží. Kupní cena za shora specifikovanou nemovitost je ve výši 280.000,- Kč. V případě, že máte zájem o koupi nemovitosti, sdělte mi tuto skutečnost.

V souvislosti s nabídkou v příloze zasílám uzavřenou kupní smlouvu s kupujícím, aby jste se mohli seznámit s podmínkami prodeje.

S pozdravem

[redacted]

Příloha: kupní smlouva,
smlouva o úschově

Kupní smlouva

uzavřená dne, měsíce a roku ve smyslu § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v účinném znění (dále jen jako „občanský zákoník"), mezi následujícími účastníky, kteří jsou podle svých prohlášení plně svéprávní:

[redacted]
(jako prodávající)

a

[redacted]
(jako kupující)

I.
PŘEDMĚT

1. Prodávající prohlašuje, že má ve svém vlastnictví nemovitou věc, a to stavbu bez čp/če, garáž, která stojí na pozemcích parc.č. 401/32 a parc.č. 3863/19 v k.ú. Královo Pole, obec Brno, okr. Brno-město, jak je uvedeno na LV č. 4317 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město (dále také jako předmět převodu nebo nemovitá věc).

2. Prodávající prohlašuje, že předmětnou nemovitou věc řádně nabyl a že své vlastnické právo k ní ke dni podpisu této smlouvy nepozbyl, že na nemovité věci neváznou práva třetích osob, mimo zákonného předkupního práva ve prospěch vlastníků pozemků pod garáží.

II.
KUPNÍ CENA A PŘEVOD VLASTNICTVÍ

Prodávající předmět převodu, tedy nemovitou věc uvedenou v čl. I odst. 1 této smlouvy, převádí se všemi součástmi a příslušenstvím, právy a povinnostmi na kupujícího a tento jej kupuje a přijímá do svého vlastnictví za vzájemně ujednanou kupní cenu ve výši **280.000,- Kč** (slovy: dvě stě osmdesát tisíc korun českých). Kupní cena bude uhrazena po podpisu této smlouvy a bude vypořádána způsobem uvedeným v čl. III. této smlouvy.

III.
ÚHRADA KUPNÍ CENY

1. Prodávající a kupující se dohodli na způsobu uhrazení kupní ceny ve výši 280.000,- Kč, kterou kupující hradí z vlastních zdrojů. Kupní cenu se kupující zavazuje uhradit na úschovní účet advokáta, JUDr. Stanislava Keršnera, advokáta, se sídlem Brno, Orlí 18, PSČ: 602 00, ev. č. ČAK: 4869 (dále též „advokát"), na základě Smlouvy o advokátní úschově finančních prostředků a listin, nejpozději do **100 kalendářních dnů ode dne podpisu této kupní smlouvy**

2. Smluvní strany prohlašují, že s uvedeným způsobem úhrady kupní ceny souhlasí, a že advokáta zmocnily k převzetí kupní ceny.

3. Dále bude s kupní cenou nakládáno v souladu se Smlouvou o advokátní úschově finančních prostředků a listin, která bude podepsána v den podpisu této smlouvy.

4. V případě odstoupení od této smlouvy, kdy nedojde k převodu vlastnického práva na kupujícího, advokát uvedený v tomto článku v odst. 1 této smlouvy v souladu se Smlouvou o advokátní úschově finančních prostředků a listin vrátí finanční prostředky kupujícímu, pokud byly složeny na úschovní účet.

IV.
PLATNOST A ÚČINNOST SMLOUVY, SMLUVNÍ POKUTA

1. Tato smlouva nabývá **platnosti** dnem jejího podpisu všemi účastníky.

2. Tato smlouva nabývá **účinnosti** dnem uhrazení kupní ceny dle čl. III odst. 1 této smlouvy do úschovy advokáta, vyjma povinnosti kupujícího uhradit kupní cenu a ujednání o smluvní pokutě, které nabývají účinnosti dnem podpisu smlouvy posledním účastníkem.

3. Jestliže kupující neuhradí kupní cenu řádně a včas, třebaže již byl informován o tom, že předkupníci nevyužívají svého předkupního práva jak uvedeno níže v čl. VIII. této smlouvy, je povinen bezodkladně zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 0,5 % z kupní ceny za každý započatý den prodlení s úhradou, ledaže se nějaké prohlášení prodávajícího uvedené v této kupní smlouvě ukáže jako nepravdivé.

4. V případě, že kupující neuhradí kupní cenu do úschovy advokáta ani do 4 měsíců ode dne podpisu této smlouvy, tato smlouva zaniká.

V.
PŘEDÁNÍ PŘEDMĚTU SMLOUVY

1. Nemovitá věc uvedená v čl. I. této smlouvy, bude kupujícímu předána ze strany prodávajícího do 5 kalendářních dnů ode dne přepisu vlastnického práva ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.

2. O předání předmětu převodu bude sepsán protokol, v němž bude uveden stav měřidel médií a následně bude provedeno přihlášení médií na kupujícího, přičemž obě smluvní strany jsou povinny si poskytnout potřebnou součinnost. Případné nedoplatky je povinen uhradit prodávající, případné přeplatky budou poukázány prodávajícímu.

3. Předání a převzetí předmětné nemovité věci provedou prodávající a kupující prostřednictvím zprostředkovatele, který současně poskytne součinnost pro příslušná oznámení u dodavatelů služeb.

4. Nebezpečí škody na předmětu převodu přechází na kupujícího převzetím předmětné nemovité věci.

5. Do doby předání nemovité věci kupujícímu je prodávající povinen o nemovitou věc řádně pečovat, chránit ji před poškozením a znehodnocením. Dále je prodávající povinen do doby předání a převzetí nemovité věci hradit veškeré poplatky.

VI.
PROHLÁŠENÍ STRAN

1. Smluvní strany jsou povinny uvést v tomto prohlášení pravdivé údaje.

2. Prodávající prohlašuje, že na předmětu převodu neváznou žádné dluhy, žádná věcná břemena ani právní vady, mimo zákonného předkupní práva.

3. Kupující prohlašuje, že si předmět převodu řádně prohlédl, zná jeho stav a v tomto stavu jej kupuje.

4. Prodávající dále prohlašuje, že neučinil a neučiní žádné úkony směřující k dalšímu zatížení předmětu převodu a že mu nejsou známy žádné skutečnosti, které by vedly ke vzniku právních vad na předmětu smlouvy, a že vůči němu nejsou vedena žádná nalézací, správní, rozhodčí, exekuční či insolvenční řízení, která by mohla mít vliv na nakládání s předmětem této smlouvy, a že má uhrazeny veškeré závazky související s daňovou, poplatkovou či obdobnou povinností, jejíž nesplnění by mohlo zasáhnout práva kupujícího. V případě porušení povinnosti prodávajícího uvést v tomto prohlášení pravdivé údaje má kupující nárok na odstoupení od této smlouvy.

VII.
NABYTÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA

1. Kupující nabude vlastnictví k předmětu převodu vkladem vlastnického práva u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město. Do té doby jsou účastníci svými smluvními projevy vázáni.

2. Návrh na vklad vlastnického práva ve prospěch kupující podá u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, advokát, a to do tří pracovních dnů po složení celé kupní ceny do úschovy.

3. Tento návrh na vklad se smluvní strany zavazují podepsat spolu s podpisem této smlouvy a ponechat jej v úschově u advokáta na základě Smlouvy o advokátní úschově finančních prostředků a listin. Smluvní strany zmocňují advokáta k podání návrhu na vklad k příslušnému katastrálnímu úřadu.

4. Správní poplatek v hodnotě 2.000,- Kč, spojený s vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí, uhradí zprostředkovatel.

5. V případě zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva podle této smlouvy katastrálním úřadem se účastníci zavazují uzavřít spolu do 15-ti kalendářních dnů od právní moci rozhodnutí smlouvu shodného obsahu s touto smlouvou, ve znění způsobilém ke vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, a to v případě potřeby i opakovaně.

VIII.
PŘEDKUPNÍ PRÁVO, ROZVAZOVACÍ PODMÍNKA

1. Kupující bere na vědomí, že na předmětu převodu vázne zákonné předkupní právo ve prospěch vlastníka pozemku pod garáží, parc.č. 401/32, kterým je Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno 602 00 a pozemku parc.č. 3863/19, kterým jsou České dráhy, a.s., se sídlem nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, Nové Město, 110 00 Praha (dále jen jako „předkupníci").

2. Prodávající má dle předchozího odstavce tohoto článku ze zákona povinnost po uzavření této smlouvy nabídnout předmět převodu předkupníkům. Prodávající se tímto zavazuje do 5-ti dnů ode dne uzavření této smlouvy nabídnout předmět převodu předkupníkům za podmínek v této smlouvě sjednaných.

3. Smluvní strany tímto ve smyslu ust. § 548 odst. 2 věta druhá ve spojení s ust. § 2145 občanského zákoníku sjednávají rozvazovací podmínku platnosti a účinnosti této smlouvy, kterou představuje přijmutí nabídky prodávajícího předkupníky – uplatnění předkupního práva. Pokud předkupníci nabídku prodávající přijmou, tato smlouva bez dalšího zaniká, tj. pozbývá platnosti a účinnosti. Kupující je s tímto výslovně srozuměn.

4. Kupující bere rovněž na vědomí, že pokud předkupníci písemně sdělí, že nehodlají své předkupní právo k předmětu převodu využít nebo dojde-li k marnému uplynutí lhůty 90 dní ode dne doručení nabídky předkupníkům, rozvazovací podmínka dle předchozího odstavce tohoto článku se neuplatní, právní následky založené touto smlouvou trvají a nepominou.

IX.
OSTATNÍ USTANOVENÍ

1. Smluvní strany prohlašují, že si neujednaly žádná vedlejší ujednání při této smlouvě ve smyslu ust. § 2132 a násl. občanského zákoníku.

2. Tato smlouva je vyhotovena v 5 stejnopisech, kdy 1 stejnopis s ověřenými podpisy stran je určen pro potřeby vkladového řízení (bude ponechán v úschově u advokáta do doby jeho podání advokátem ke katastrálnímu úřadu), 1 stejnopis obdrží strana prodávající a 1 stejnopis strana kupující, 2 stejnopisy jsou určeny pro vlastníky pozemků.

3. Účastníci této smlouvy po jejím přečtení prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že tato smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů a jejich pravé a svobodné vůle, a dále prohlašují, že ověřili správnost svých osobních údajů a údaje o předmětu smlouvy dle příslušného LV. Na důkaz souhlasu s textem této smlouvy a s tím, že její obsah je pravdivým, určitým a srozumitelným vyjádřením vůle účastníků, a na důkaz toho, že nebyla uzavřena v tísni, připojují účastníci své podpisy.

V Brně dne 22.12.2020

[redacted]

[redacted]

....

SMLOUVA
o advokátní úschově finančních prostředků a listin
uzavřená dnešního dne

dle § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a § 56 - 56a zákona č. 85/1996 Sb., o advokacii,
mezi níže uvedenými účastníky :

[redacted]
*(jako **oprávněný**)*

a

[redacted]
*(jako **složitel**)*

a

JUDr. Stanislav Keršner, advokát, ev.č. ČAK 4869
se sídlem Brno, Orlí 18, PSČ: 602 00
*(jako **úschovce**)*

I.

1. Oprávněný jakožto prodávající a složitel jakožto kupující společně s touto smlouvou uzavřeli kupní smlouvu (dále jen „Kupní smlouva") na základě které, oprávněný převádí do vlastnictví složitele následující nemovitost - stavbu bez čp/če, garáž, která stojí na pozemcích parc.č. 401/32 a parc.č. 3863/19 v k.ú. Královo Pole, obec Brno, okr. Brno-město, jak je uvedeno na LV č. 4317 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město (dále také jako předmět převodu, nebo nemovitá věc).

2. Oprávněný prohlašuje, že předmětnou nemovitou věc řádně nabyl a že své vlastnické právo k ni ke dni podpisu této smlouvy nepozbyl, že na nemovité věci neváznou práva třetích osob, mimo zákonného předkupního práva ve prospěch vlastníků pozemků pod garáží, Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno 602 00 a České dráhy, a.s., se sídlem nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, Nové Město, 110 00 Praha.

II.

1. Složitel jakožto kupující se zavázal dle čl. II a čl. III. Kupní smlouvy uhradit oprávněnému kupní cenu ve výši 280.000,- Kč s tím, že splní svou povinnost zaplatit celkovou kupní cenu ve výši 280.000,- Kč připsáním kupní ceny na účet advokátní úschovy,

2. Připsáním částky dle písm. odst. 1 tohoto článku, tj. na účet advokátní úschovy se považuje kupní cena za uhrazenou.

III.

Složitel se zavazuje, že složí kupní cenu ve výši 280.0000,- Kč nejpozději do **100 kalendářních dnů od dne podpisu kupní smlouvy**, a to na úschovní účet vedený na jméno úschovce u UniCredit Bank Czech Republik and Slovakia, a.s., č.ú[redacted]

IV.

1. Úschovce se zavazuje s uschovanou kupní cenou naložit následovně:

   a) částku ve výši 280.000,- Kč úschovce převede na účet oprávněného, č.ú.: [redacted], jestliže bude úschovci kterýmkoli z účastníků Kupní smlouvy předložen originál či ověřený opis výpisu z katastru nemovitostí, kde bude v části A – LV, jako vlastník předmětné nemovité věcí uveden složitel, nemovitá věc nebude zatížena právy třetích osob a části C a D – LV budou bez zápisu,

   b) úschovce je povinen uloženou kupní cenu ve výši 280.000,- Kč z úschovy uvolnit složiteli, a to na bankovní účet, ze kterého bude kupní cena úschovci zaslána, pouze tehdy, bude-li návrh na vklad vlastnického práva k převáděné nemovité věci Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, KP Brno-město pravomocně zamítnut, o čemž složitel předloží úschovci rozhodnutí opatřené doložkou právní moci,

   c) úschovce je dále povinen uloženou kupní cenu ve výši 280.000,- Kč složiteli uvolnit na jeho bankovní účet poté, co účastníci před ním souhlasně prohlásí, že kupní smlouva byla dohodou účastníků zrušena.

2. Úschovce je povinen vydat převzatou částku způsobem uvedeným výše, a to do pěti pracovních dnů poté, co mu budou prokázány skutečnosti uvedené v předchozím odstavci písm. a) až c). Smluvní strany konstatují z důvodů právní jistoty, že pro splnění povinnosti úschovce dle tohoto odstavce smlouvy není nutné, aby byly splněny současně všechny podmínky dle písm. a), b), c), ale úschovce bude uvolňovat prostředky vždy podle toho, která z daných skutečností nastane a bude advokátovi prokázána jako první.

3. Smluvní strany podpisem této Smlouvy souhlasí, že úschovci náleží po dobu trvání úschovy výnosy z úročení vkladu úschovy, jakožto odměna advokáta za poskytnutou právní službu dle této smlouvy.

4. Úschovce se zavazuje, že bude písemně informovat smluvní strany o provedených úkonech dle této smlouvy.

V.

1. Úschovce současně s podpisem této smlouvy přebírá od účastníků 1 vyhotovení kupní smlouvy podepsané oběma účastníky s ověřenými podpisy a podepsaný návrh na vklad do katastru nemovitostí s kolkem 2.000,- Kč, a to do doby připsání kupní ceny na úschovní účet dle čl. III této smlouvy.

2. Úschovce je povinen návrh na vklad spolu s vyhotovením kupní smlouvy s ověřenými podpisy účastníků odeslat příslušnému katastrálnímu úřadu bez zbytečného odkladu poté, co na jeho úschovní účet bude připsána celá kupní cena, nedohodnou-li se účastníci jinak.

3. Nesplní-li složitel svůj závazek dle čl. III této smlouvy ani do 5 měsíců ode dne podpisu Kupní smlouvy, advokát je povinen vydat Kupní smlouvu v 1 vyhotovení s úředně ověřenými podpisy, včetně návrhu na vklad ve dvojím vyhotovení oprávněnému, a to do 3 dnů od vyžádání.

VI.

1. Oprávněný a složitel shodně prohlašují, že byli před uzavřením této smlouvy ze strany úschovce informováni o povinnosti identifikace a oznamovací povinnosti, jež pro úschovce jakožto advokáta vyplývají ze zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu a z příslušných stavovských předpisů.

2. Finanční prostředky složené na účet úschovy budou po celou dobu trvání úschovy finančními prostředky složitele. Složitel souhlasí s tím, aby úschovce písemně sdělil UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. identifikační údaje složitele ve smyslu ustanovení § 41c odst. 3 zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů. Finanční prostředky složitele, uložené na bankovním účtu advokátní úschovy, jsou ze zákona pojištěny u Fondu pojištění vkladů, a to ve prospěch složitele, nikoli úschovce. Složitel bere na vědomí a souhlasí s tím, že v případě neschopnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. dostát závazkům vůči oprávněným osobám, nese odpovědnost za finanční prostředky na bankovním účtu advokátní úschovy UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., nikoli úschovce.

3. Tato smlouva je platná a účinná dnem jejího podpisu všemi účastníky a je vyhotovena v pěti stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu a z nichž každé smluvní straně smlouvy připadne po jednom vyhotovení, dvě jsou pro vlastníky pozemků.

4. Tuto smlouvu lze měnit pouze dohodou stran, a to písemnými a číslovanými dodatky podepsanými jejími účastníky.

5. Účastníci prohlašují, že si tuto smlouvu přečetli, souhlasí s jejím obsahem a na důkaz toho, že odpovídá jejich pravé, vážné a svobodné vůli, učiněné nikoli v tísni za nápadně nevýhodných podmínek, připojují vlastnoruční podpisy.

V Brně dne 22.12.2020

Úschovce:

[redacted]

JUDr. Stanislav Kersner

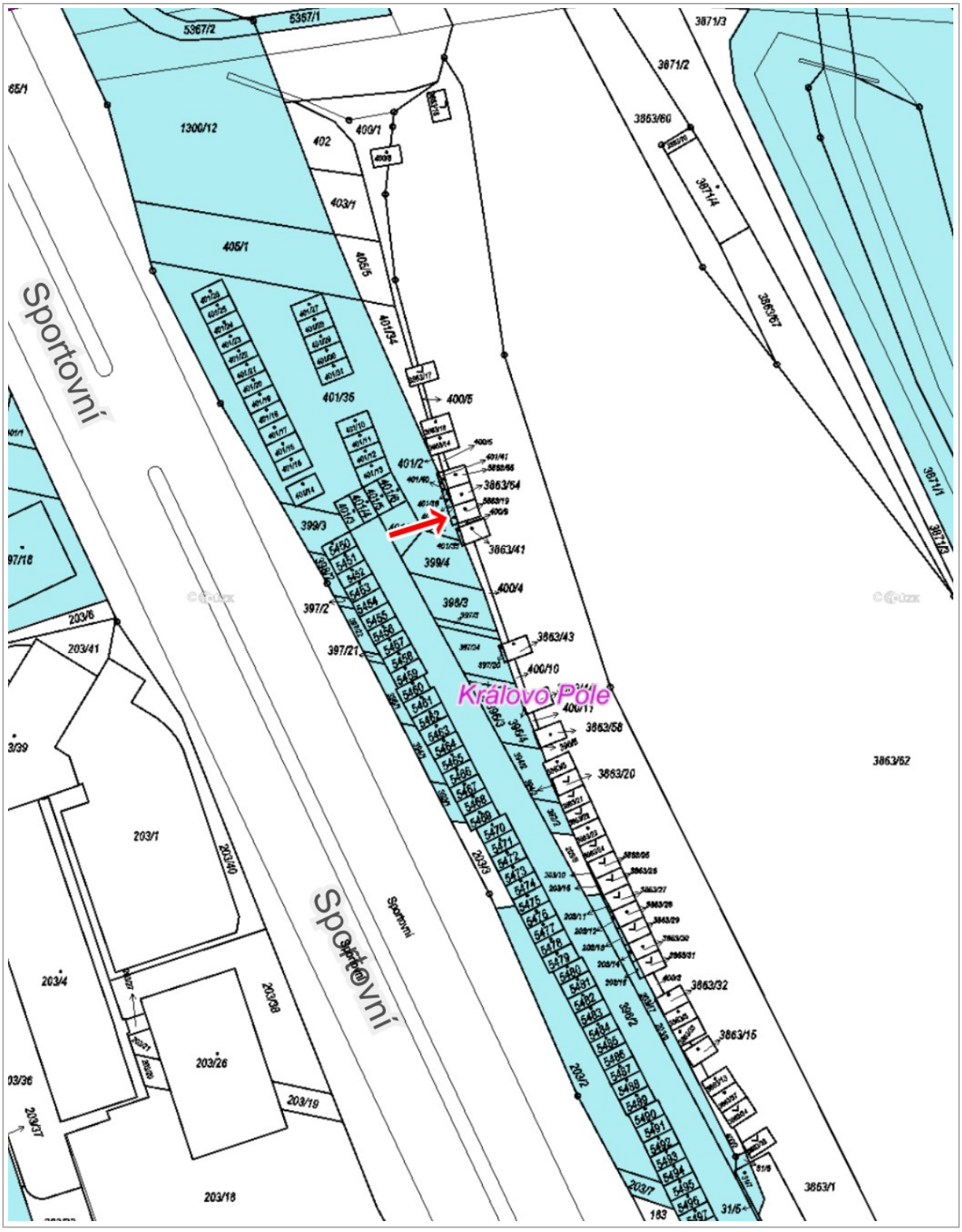
Oprávněný:

[redacted]

[redacted]

21. 5. 2019
Panorama

předkupní právo - garáž na p.č. 401/32 a p.č. 3863/19 v k.ú. Královo Pole

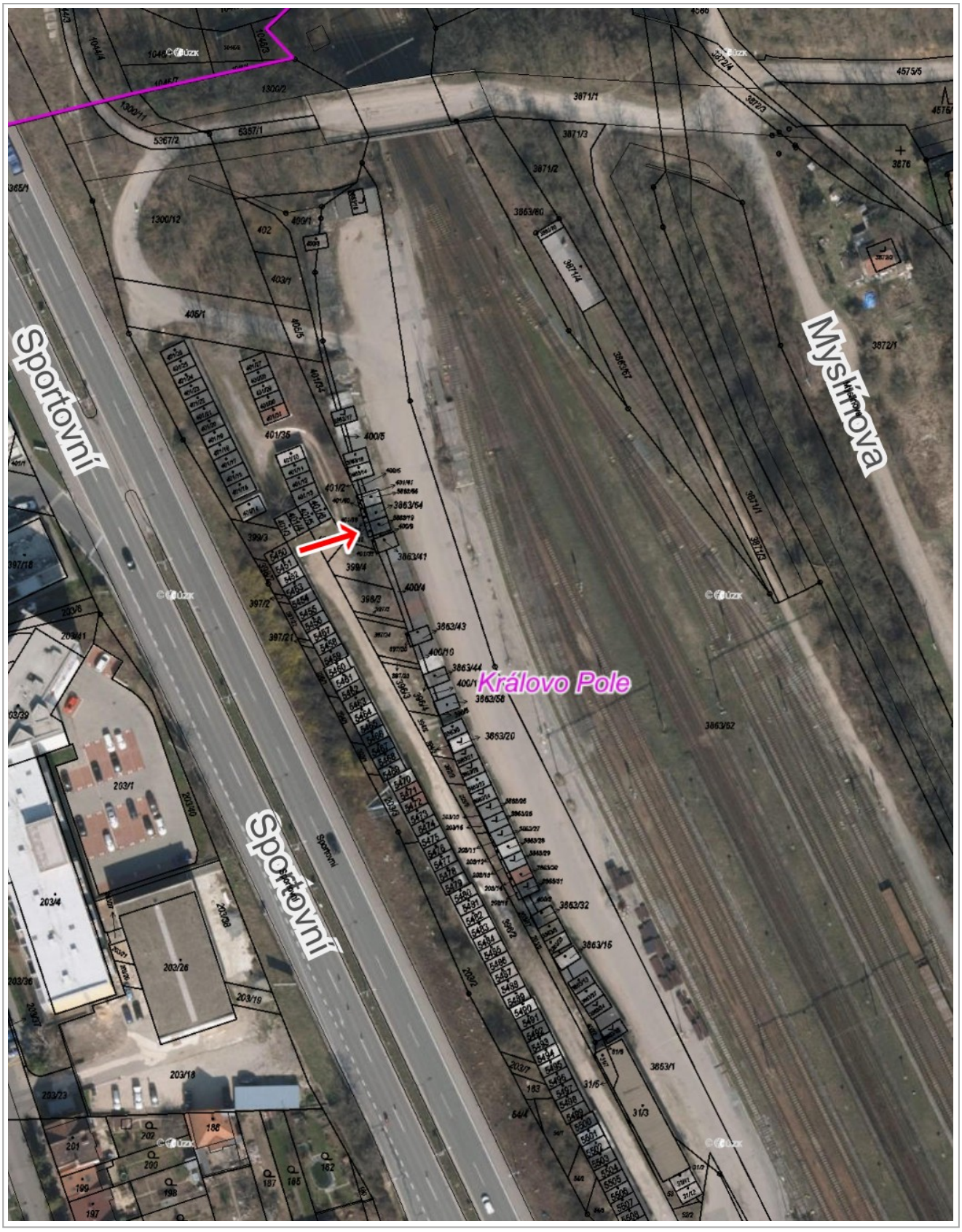


20 m

1 : 1 000

RÚIAN: © ČÚZK, © ČÚZK

předkupní právo - garáž na p.č. 401/32 a p.č. 3863/19 v k.ú. Královo Pole

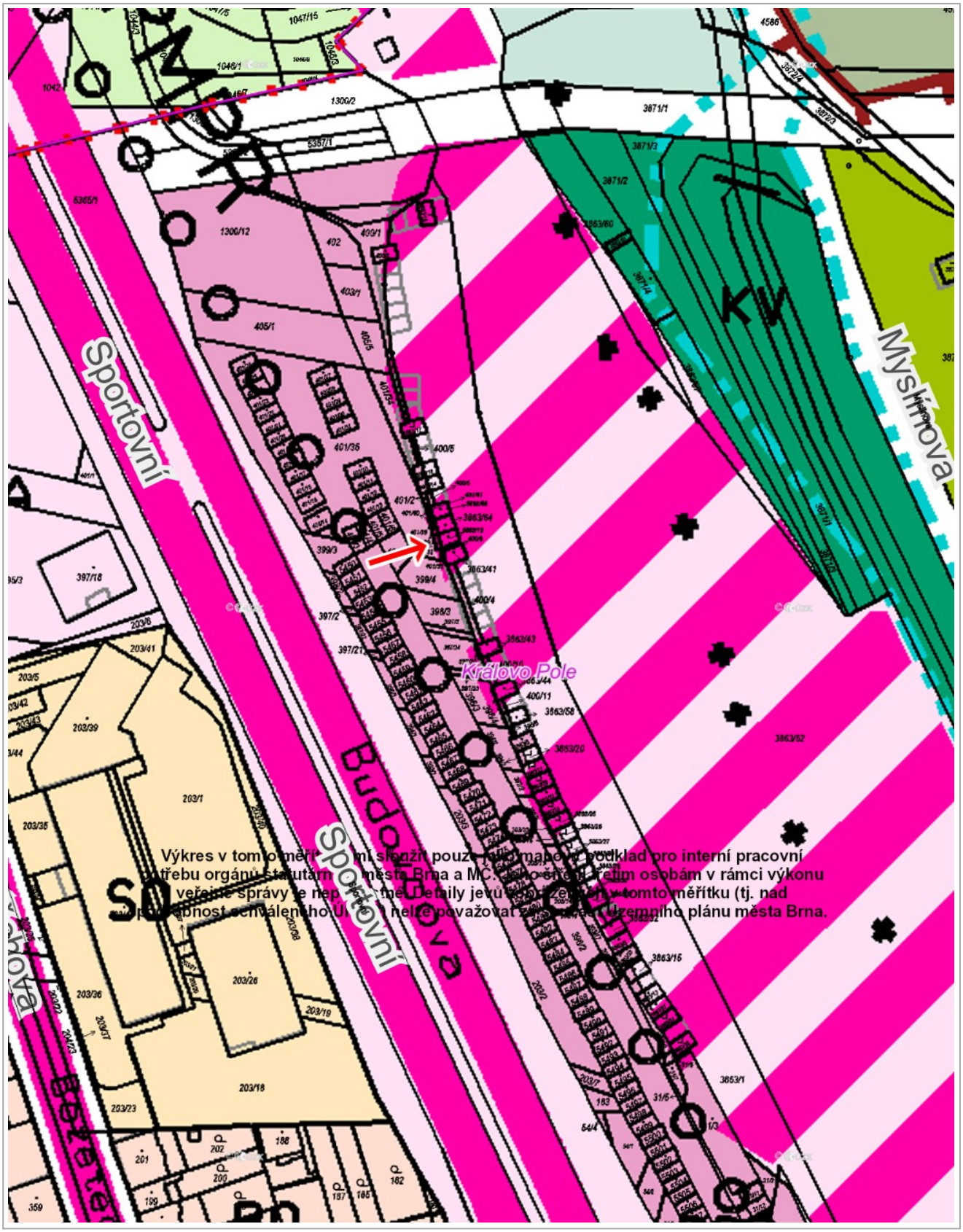


50 m

1 : 1 250

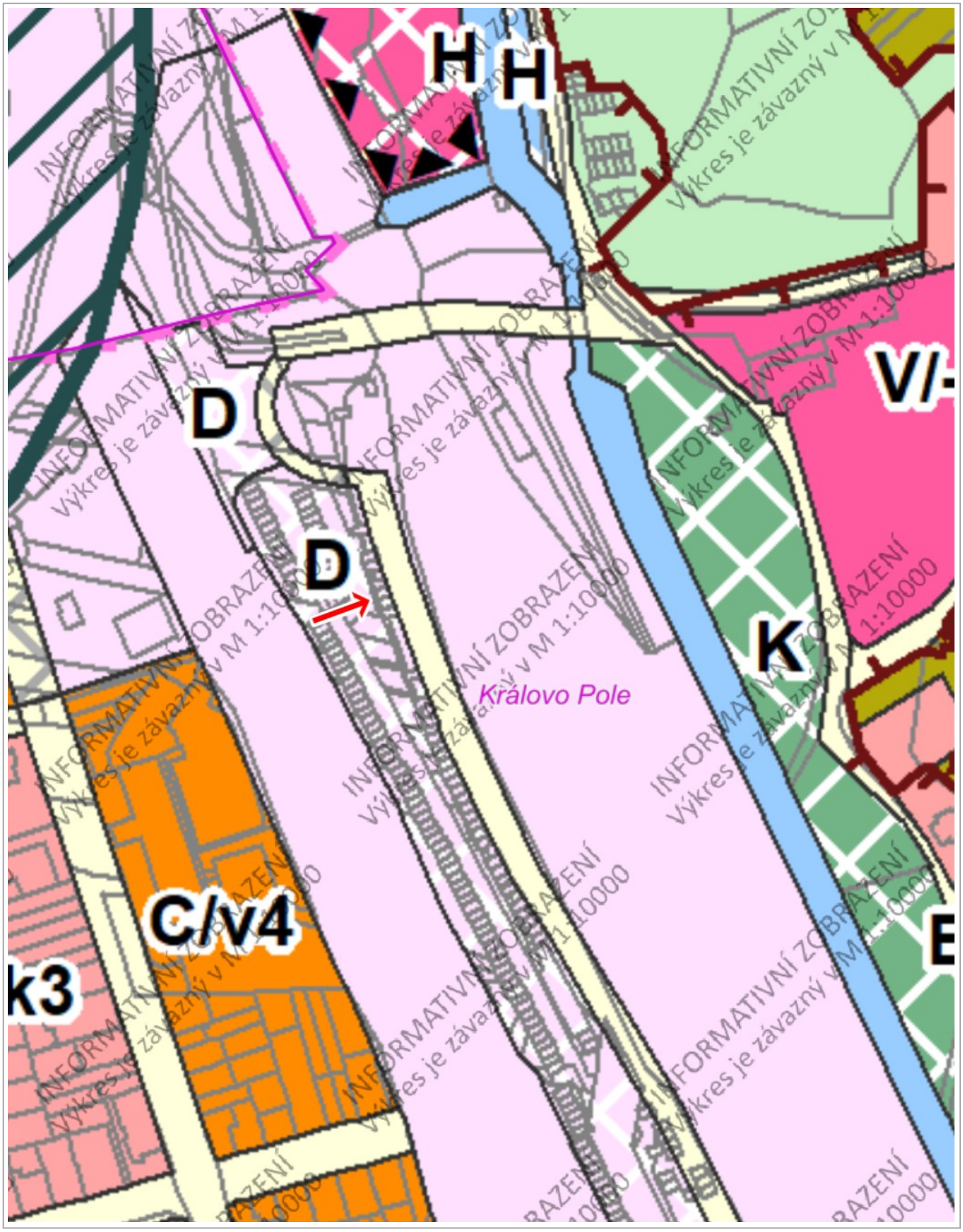
© TopGis, s.r.o., datum snímkování: 19. 3. 2020, RÚIAN: © ČÚZK, © ČÚZK

předkupní právo - garáž na p.č. 401/32 a p.č. 3863/19 v k.ú. Královo Pole



ÚPmB úplné znění k 17.12.2020, RÚIAN: © ČÚZK, © ČÚZK

připravovaný nový ÚPmB



50 m

1 : 1 887

© SM Brno, KÚ pro JMK, ČÚZK