

Z8/21. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 10.11.2020

137. Nabídka předkupního práva ke stavbě bez č.e. 621, způsob využití garáž, postavené na pozemku p.č. 326 v k.ú. Štýřice

Anotace

Nabídka zákonného předkupního práva dle § 3056 NOZ

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. bere na vědomí - nabídku [REDAKCE] doručenou dne 27.8.2020, na využití předkupního práva dle § 3056 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě č.e. 621, způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 326, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 19 m² v k.ú. Štýřice, za kupní cenu ve výši 550.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivým.

2. nesouhlasí - s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě č.e. 621, způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 326, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 19 m² v k.ú. Štýřice, dle nabídky doručené dne 27.8.2020.

Stanoviska

Rada města Brna na své schůzi R8/112, konané dne 27.10.2020, projednala a doporučila Zastupitelstvu města Brna nesouhlasit s využitím předkupního práva.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

[REDAKCE]
vedoucí odboru - Majetkový odbor

3.11.2020 v 11:49

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno



vedoucí úseku - Úsek 2. náměstka primátorky

2.11.2020 v 12:26

Důvodová zpráva:

Úvod:

Předmětem předkládaného materiálu je nabídka [REDAKCE], doručená dne 27.8.2020, na využití předkupního práva dle § 3056 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě č.e. 621, způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 326, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 19 m² v k.ú. Štýřice.

Nabídka předkupního práva:

Majetkový odbor MMB obdržel dne 27.8.2020 nabídku [REDAKCE] na využití předkupního práva dle § 3056 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě č.e. 621, způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 326, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 19 m² v k.ú. Štýřice, za kupní cenu ve výši 550.000,- Kč, a za podmínek doložených kupní smlouvou uzavřené s koupěchtivým.

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

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

Zákonná lhůta pro přijetí nabídky je tříměsíční s tím, že v případě využití nabídky je nutno v dané lhůtě uhradit prodávajícímu kupní cenu (viz § 2148 NOZ) a tato lhůta v případě předmětné nabídky uplyne k datu 27.11.2020.

Popis:

Výše specifikovaná stavba bez č.e. 621, způsob využití garáž, postavená na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 326 v k.ú. Štýřice, je situována v garážovém dvoře při ulici Opavské. V tomto garážovém dvoře je postaveno celkem 46 řadových garáží. V této lokalitě SMB vlastní další pozemky, na kterých se nacházejí stavby garáží ve vlastnictví třetích osob – celkem se jedná o 22 garáží. Pozemky pod 24 stavbami garáží již nejsou ve vlastnictví statutárního města Brna, neboť byly prodány v minulosti vlastníkův garáží.

Jedná se o řadovou, zděnou přízemní garáž s plochou střechou.

Předmětný pozemek je dle platného Územního plánu města Brna součástí stavební stabilizované plochy pro dopravu s podrobnějším účelem využití **stanoveným funkčním typem – hromadné odstavné a parkovací garáže (DG).**

Z regulativů ÚPmB pro uspořádání území a z výkresů ÚPmB vyplývají následující podmínky využití předmětného území:

Stabilizovaná plocha je dílčí část území, ve kterém se stávající účel a intenzita využití nebude zásadně měnit. Za změnu se přitom nepovažuje modernizace, revitalizace a přestavba území za dodržení charakteru zástavby a indexu podlažní plochy, zástavba proluk a dostavba uvnitř stávajících areálů

Plochy pro dopravu jsou určeny zejména pro zařízení systémů dopravní obsluhy města.

Hromadné odstavné a parkovací garáže (DG) (včetně případných doplňkových zařízení obchodu a služeb do 400 m² prodejní plochy).

V připravovaném novém Územním plánu města Brna je pozemek zahrnut do stabilizované plochy městské zeleně (Z).

Vzhledem k výše uvedenému, OÚPR MMB již dříve ve svém vyjádření ke všem postaveným garážím v této lokalitě, doporučil z územně plánovacího hlediska nevyužívat žádné nabídky k využití předkupního práva ve prospěch statutárního města Brna, a to včetně předmětné stavby garáže č.e. 621 na pozemku p.č. 326 v k.ú. Štýřice.

Předmětný pozemek je svěřen městské části Brno - střed.

Pozn.:

OÚPR MMB ve svém aktualizovaném vyjádření ze dne 15.12.2017 nedoporučuje využít předkupní práva ve prospěch statutárního města Brna u staveb garáží na pozemcích v garážovém dvoře při ulici Opavská, mj. na pozemku p.č. 322 v k.ú. Štýřice

Již Zastupitelstvo města Brna č. Z7/35, konané dne 30.1.2018, nesouhlasilo s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb. OZ ke stavbě garáže stojící na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 323 v k. ú. Štýřice, ve stejném garážovém dvoře za kupní cenu ve výši 150.000,- Kč, dle nabídky ze dne 4. 12. 2017.

Rovněž tak Zastupitelstvo města Brna č. Z8/01, konané dne 20.11.2018, nesouhlasilo s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb. OZ ke dvěma stavbám garáží stojícím na pozemcích ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 313 a p.č. 325, obě v k. ú. Štýřice, ve stejném garážovém dvoře za kupní cenu v prvním případě ve výši 420.000,- Kč, dle nabídky ze dne 5.10.2018 a v druhém případě za kupní cenu ve výši 280.000,- Kč, dle nabídky z 19.9.2018.

Také Zastupitelstvo města Brna č. Z8/18, konané dne 16.6.2020, nesouhlasilo s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb. OZ ke stavbě garáže stojící na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 322 v k. ú. Štýřice, ve stejném garážovém dvoře za kupní cenu ve výši 430.000,- Kč, dle nabídky ze dne 2.6.2020.

Cena:

Jedná se o řadovou, zděnou přízemní garáž s plochou střechou.

Realizované prodeje garáží v okolí:

2018	ul. Opavská, řadová garáž, bez pozemku	280.000,- Kč
	ul. Celní, řadová garáž, bez pozemku	300.000,- Kč
2019	ul. Opavská, řadová garáž, bez pozemku	420.000,- Kč
2020	ul. Stráň, řadová garáž, bez pozemku	350.000,- Kč

S ohledem na výše uvedené nelze nabídkovou cenu ve výši 550.000,- Kč v rámci předkupního práva z cenového hlediska akceptovat.

Závěr:

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

- nesouhlasit s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě č.e. 621, způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 326, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 19 m² v k.ú. Štýřice, dle nabídky doručené dne 27.8.2020,

a to na základě již předchozího stanoviska OÚPR MMB týkajícího se všech staveb garáží v předmětném garážovém dvoře situovaných na pozemcích SMB a v neposlední řadě k nevyužití předkupního práva ke všem předchozím nabídkám ke stavbám garáží z této lokality v letech 2017 až 2020.

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

Rada města Brna na své schůzi R8/112, konané dne 27.10.2020, projednala a doporučila Zastupitelstvu města Brna nesouhlasit s využitím předkupního práva.

Bylo hlasováno bez rozpravy.

Rada města Brna

1. vzala na vědomí

- nabídku [REDAKCE] doručenou dne 27.8.2020, na využití předkupního práva dle § 3056 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě č.e. 621, způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 326, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 19 m² v k.ú. Štýřice, za kupní cenu ve výši 550.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivým.

2. doporučila

Zastupitelstvu města Brna nesouhlasit

- s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě č.e. 621, způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 326, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 19 m² v k.ú. Štýřice, dle nabídky doručené dne 27.8.2020.

Schváleno jednomyslně 11 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Hladík	Bc. Kolářný	JUDr. Oliva	JUDr. Kerndl	Róbert Čuma	Ing. Fišer	Ing. Grund	RNDr. Chváral	Ing. Kratochvíl	Mgr. Suchý
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro

Stanoviska dotčených orgánů:

Odbor územního plánování a rozvoje MMB

- stále platné vyjádření ze dne 15.12.2017 k celé lokalitě:

Předmětný pozemek je dle platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) součástí **stavební stabilizované plochy pro dopravu** s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem **hromadné odstavné a parkovací garáže (DG)**.

Z regulativů ÚPmB pro uspořádání území a z výkresů ÚPmB vyplývají následující podmínky využití předmětného území:

Stabilizovaná plocha je dílčí část území, ve kterém se stávající účel a intenzita využití nebude zásadně měnit. Za změnu se přitom nepovažuje modernizace, revitalizace a přestavba území za dodržení charakteru zástavby a indexu podlažní plochy, zástavba proluk a dostavba uvnitř stávajících areálů.

Plochy pro dopravu jsou určeny zejména pro zařízení systémů dopravní obsluhy města.

Hromadné odstavné a parkovací garáže (DG) (včetně případných doplňkových zařízení obchodu a služeb do 400 m² prodejní plochy).

OÚPR MMB již dříve ve svém vyjádření ke všem postaveným garážím v této lokalitě, doporučil z územně plánovacího hlediska nevyužívat žádné nabídky k využití předkupního práva ve prospěch statutárního města Brna, a to včetně předmětné stavby garáže č.e. 621 situované na pozemku p.č. 326 v k.ú. Štýřice.

MČ Brno – střed

ZMČ Brno-střed na 15. zasedání, konaném dne 16.09.2020, přijalo usnesení:

ZMČ Brno střed

nemá námitek

k využití předkupního práva k nabytí nemovité věci (stavba garáže č.e. 621) na pozemku p.č. 326 o výměře 19 m², k.ú. Štýřice, dle nabídky paní [REDAKCE] **z úrovně SMB za předpokladu úhrady kupní ceny z rozpočtu SMB.**

Statutární město Brno
Magistrát města Brna

MMB/0356720/2020

listy: 1 přílohy: 1

druh: Smlouva



mmb1es773a6b3e Doručenc: 27.08.2020

Dne: 27.7.2020

Od:



Pro:

Statutární město Brno

Magistrát města Brna

Majetkový odbor,

Malinovského nám.3, 601 67 Brno

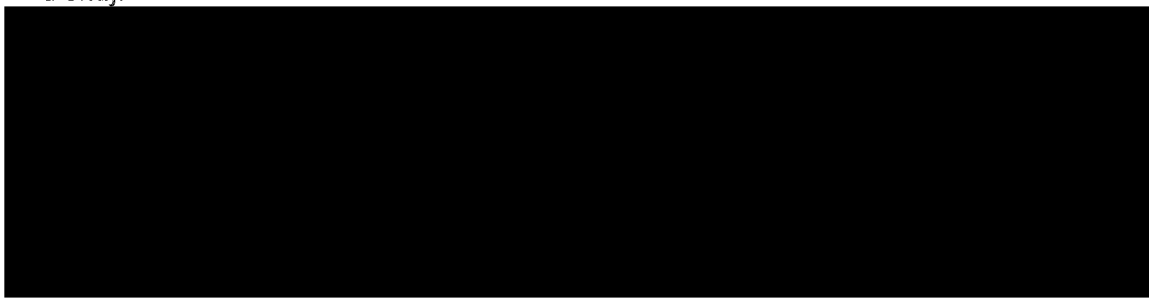
Výzva/nabídka k využití předkupního práva

Tímto vás zdvořile žádáme k vyjádření, zda využijete předkupního práva na koupi garáže - **budova č. ev. 621, garáž**, postavená na pozemku parc.č. 326 v k. ú. Štýřice, zapsaná na listu vlastnictví č. 723 pro obec Brno a k. ú. **Štýřice**, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město,

Přikládám podepsanou Kupní smlouvu s Kupujícím, cena je 550.000,- Kč

Prosím o písemné vyjádření na moji adresu:

Děkuji



Dne 26.8.2020

KUPNÍ SMLOUVA

uzavřena níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 2079 a násl. a § 2128 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, mezi těmito smluvními stranami:

PRODÁVAJÍCÍ:

a

KUPUJÍCÍ:

Článek I. Úvodní ustanovení

Prodávající prohlašuje, že má ve svém vlastnictví tuto nemovitou věc:

- budova č. ev. 621, garáž, postavená na pozemku parc.č. 326 v k. ú. Štýřice, zapsaná na listu vlastnictví č. 723 pro obec Brno a k. ú. Štýřice, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město,

(dále též jen jako „nemovitost“).

Článek II. Převod vlastnického práva

Prodávající touto smlouvou prodává a převádí na kupujícího vlastnické právo k předmětné nemovitosti za kupní cenu sjednanou v čl. III. odst. (1) této smlouvy se všemi součástmi a příslušenstvím a kupující touto smlouvou od prodávající předmětnou nemovitost do svého výlučného vlastnictví přijímá a kupuje se všemi součástmi a příslušenstvím, a zavazuje se za ni zaplatit kupní cenu sjednanou v čl. III. odst. (1) této smlouvy.

Článek III. Kupní cena a způsob její úhrady

(1) Kupní cena za předmětnou nemovitost byla stanovena mezi prodávajícími a kupujícími dohodou a činí částku ve výši 550.000,- Kč (slovy: pětsetpadesátisíkorunčeských). Kupní cena bude uhrazena z vlastních zdrojů kupujícího. Prodávající a kupující se dohodli na níže uvedeném způsobu úhrady kupní ceny.

(2) Kupující se zavazuje uhradit sjednanou kupní cenu ve výši 550.000,- Kč (slovy: pětsetpadesátisíkorunčeských) převodem na účet Prodávající číslo [redacted] variabilní symbol [redacted] ve lhůtě do 14 dní od podpisu této smlouvy. Kupní cena byla již zaplacená převodem v červenci 2020.

Článek IV. Prohlášení smluvních stran

(1) Prodávající prohlašuje, že na předmětné nemovitosti neváznou žádné dluhy, zástavní

práva, věcná břemena, předkupní práva, s výjimkou zákonného předkupního práva ke stavbě garáže bez č.p./č.e., stojící na pozemku parc.č. 326 v k.ú. Štýřice ve prospěch Statutárního města Brna – vlastníka pozemku parc.č. 326 v k.ú. Štýřice, ani žádná práva z nájemní smlouvy, práva ze smlouvy o budoucí smlouvě se třetí osobou ani jiné právní vady, které by bránily převodu vlastnického práva k předmětné nemovitosti. Prodávající dále prohlašuje, že nemají žádné závazky, které by mohly zmařit nabytí vlastnického práva k předmětné nemovitosti kupujícím. Prodávající se zavazuje do 15ti pracovních dnů po uzavření této kupní smlouvy odeslat Statutárnímu městu Brnu výzvu týkající se uplatnění předkupního práva. V případě, že vlastník pozemku využije své předkupní právo, tato kupní smlouva zaniká a kupujícím bude vrácena již případně uhrazená kupní cena.

(2) Prodávající se zavazuje, že do doby provedení vkladu vlastnického práva příslušným katastrálním úřadem dle této kupní smlouvy nezatíží bez předchozího písemného souhlasu kupujícího předmětnou nemovitost žádným závazkem, zástavním právem, nájemním právem, předkupním právem, či jiným obdobným právem třetích osob a neuzavře žádnou smlouvu, na základě které by byla nemovitost převedena na třetí osobu či smlouvu o smlouvě budoucí, ze které by vyplýval závazek uzavřít smlouvu o převodu předmětné nemovitosti na třetí osobu či jinou smlouvu, kterou by byla předmětná nemovitost zatížena jakýmkoli způsobem uvedeným v tomto smluvním ujednání.

(3) Prodávající a kupující prohlašují, že nejsou v úpadku ani jim úpadek nehrozí, nebyl proti nim podán insolvenční návrh, ani nebyl insolvenční návrh zamítnut pro nedostatek jejich majetku, dále prohlašují, že jejich majetek není předmětem exekučního řízení ani není důvod k jeho zahájení, že neprobíhá soudní řízení o vydání předběžného opatření k omezení nakládání s jejich majetkem, a že touto kupní smlouvou nezkracují uspokojení vymahatelné pohledávky věřitele a není tedy dán důvod relativní neúčinnosti ve smyslu ustanovení §§ 589-590 občanského zákoníku.

(4) V případě porušení některého závazku uvedeného v odstavci (1) a (2) či v případě, že jsou výše uvedená prohlášení smluvních stran uvedená v odstavci (1) či (3) nepravdivá, zavazuje se strana, která závazek porušila či jejíž prohlášení se ukáže jako nepravdivé, zjednat ve lhůtě do 14 dnů ode dne obdržení výzvy nápravu. V případě, že v uvedené lhůtě nebude náprava zjednána, má druhá smluvní strana právo od této kupní smlouvy odstoupit a strana, která závazek porušila či jejíž prohlášení se ukáže jako nepravdivé, se zavazuje zaplatit druhé smluvní straně smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč (slovy: pět tisíc korun českých). Odstoupení je účinné okamžikem doručení písemného oznámení o odstoupení druhé smluvní straně.

Článek V.

Předání a převzetí nemovitosti

(1) Prodávající se zavazují předat prodávanou nemovitost kupujícím ve lhůtě do 500 dní ode dne provedení vkladu vlastnického práva ve prospěch strany kupující do katastru nemovitostí. (do té doby může garáž používat Prodávající bezplatně). Budou-li prodávající v prodlení s předáním nemovitosti, jsou povinni zaplatit kupujícím smluvní pokutu ve výši 100,- Kč (slovy: sto korun českých) za každý započatý den prodlení s předáním nemovitosti. Bude-li kupující v prodlení s převzetím nemovitosti, je povinen zaplatit prodávajícím smluvní pokutu ve výši 100,- Kč (slovy: sto korun českých) za každý započatý den prodlení s převzetím nemovitosti.

(2) O předání a převzetí nemovitosti bude v den jejího předání sepsán předávací protokol.

(3) Kupující výslovně prohlašuje, že byl prodávajícími seznámen s faktickým i právním stavem předmětné nemovitosti a že si nemovitost osobně před podpisem kupní smlouvy

prohlédl.

Článek VI. Závěrečná ustanovení

(1) Poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí je kupující. Kupující je povinen daň z nabytí nemovitých věcí zaplatit ve výši a ve lhůtě stanovené právními předpisy.

(2) Tato smlouva je vyhotovena v pěti stejnopisech (1x Prodávající, 1x Kupující, 3x Kupující pro úřady).

(3) Účastníci této smlouvy se dohodli, že tuto smlouvu je možné měnit a doplňovat pouze písemnými a očíslovanými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami.

(4) Prodávající a kupující výslovně prohlašují, že mezi sebou nesjednali žádná vedlejší ujednání při kupní smlouvě, tak jak jsou tato upravena v § 2128/1 a v § 2132 až § 2157 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

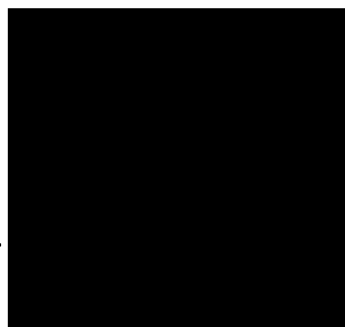
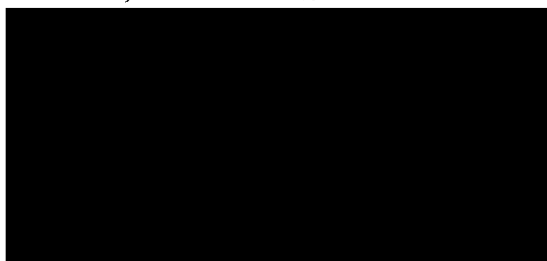
(5) Smluvní strany se zavazují učinit veškeré potřebné kroky nutné k tomu, aby příslušný katastrální úřad mohl řádně rozhodnout o povolení vkladu vlastnického práva kupujícího k nemovitosti, a to v co nejkratším termínu. Za tímto účelem se strany zavazují poskytnout si vzájemně nezbytnou součinnost.

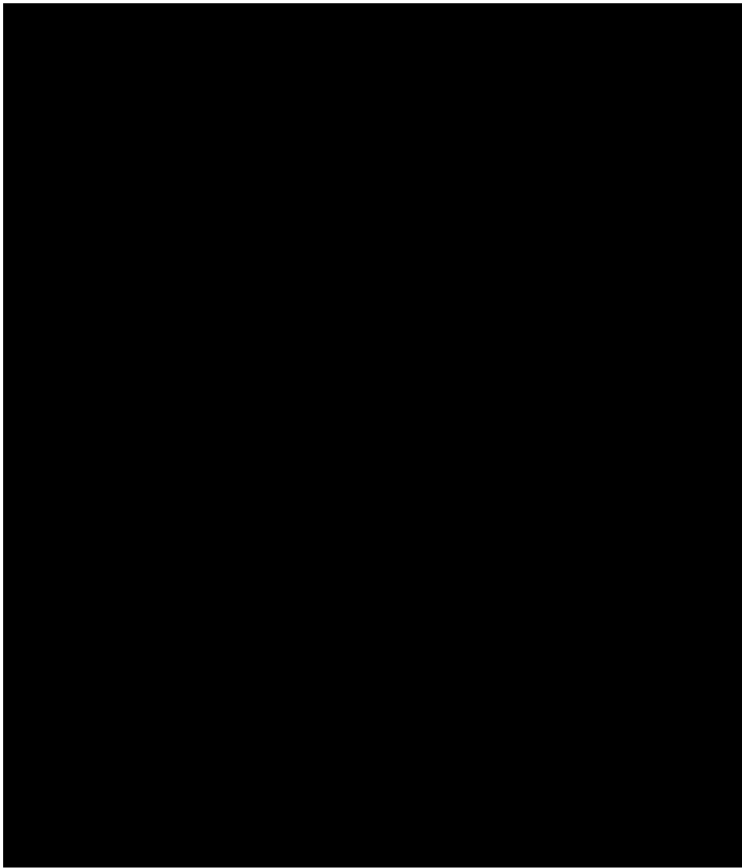
Obě smluvní strany se zavazují pro případ, že by je katastrální úřad seznámil s podklady rozhodnutí o tom, že návrh na vklad bude zamítnut, vzít návrh na vklad souhlasně v celém rozsahu zpět a uzavřít ve lhůtě stanovené katastrálním úřadem, resp. nebude-li lhůta katastrálním úřadem stanovena, ve lhůtě do patnácti dnů od obdržení výzvy druhé smluvní strany, novou kupní smlouvu, případně, že na pokyn katastrálního úřadu v jím stanovené lhůtě tuto kupní smlouvu či návrh na vklad náležitě doplní. Nová kupní smlouva bude v podstatných ohledech, zejména pokud jde o předmět plnění a výši a způsob platby kupní ceny shodná s touto kupní smlouvou. V případě, že některá smluvní strana poruší povinnost stanovenou tímto odstavcem, je povinna uhradit druhé smluvní straně smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč (slovy: pět tisíc korun českých).

(6) Smluvní strany současně podpisem této smlouvy potvrzují, že se dobře seznámily s textem této smlouvy a že jsou jejím obsahem plně vázány. Tuto smlouvu uzavřely projevem své svobodné, určité, vážné a srozumitelné vůle a prohlašují, že tato smlouva nebyla uzavřena v tísní nebo za jinak jednostranně nevýhodných podmínek.

(7) Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu posledním z účastníků.

V Brně, dne 26.8.2020



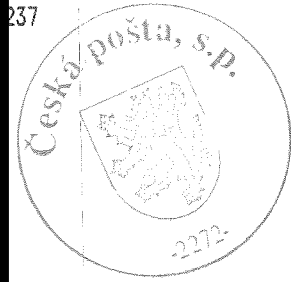


0230



itko

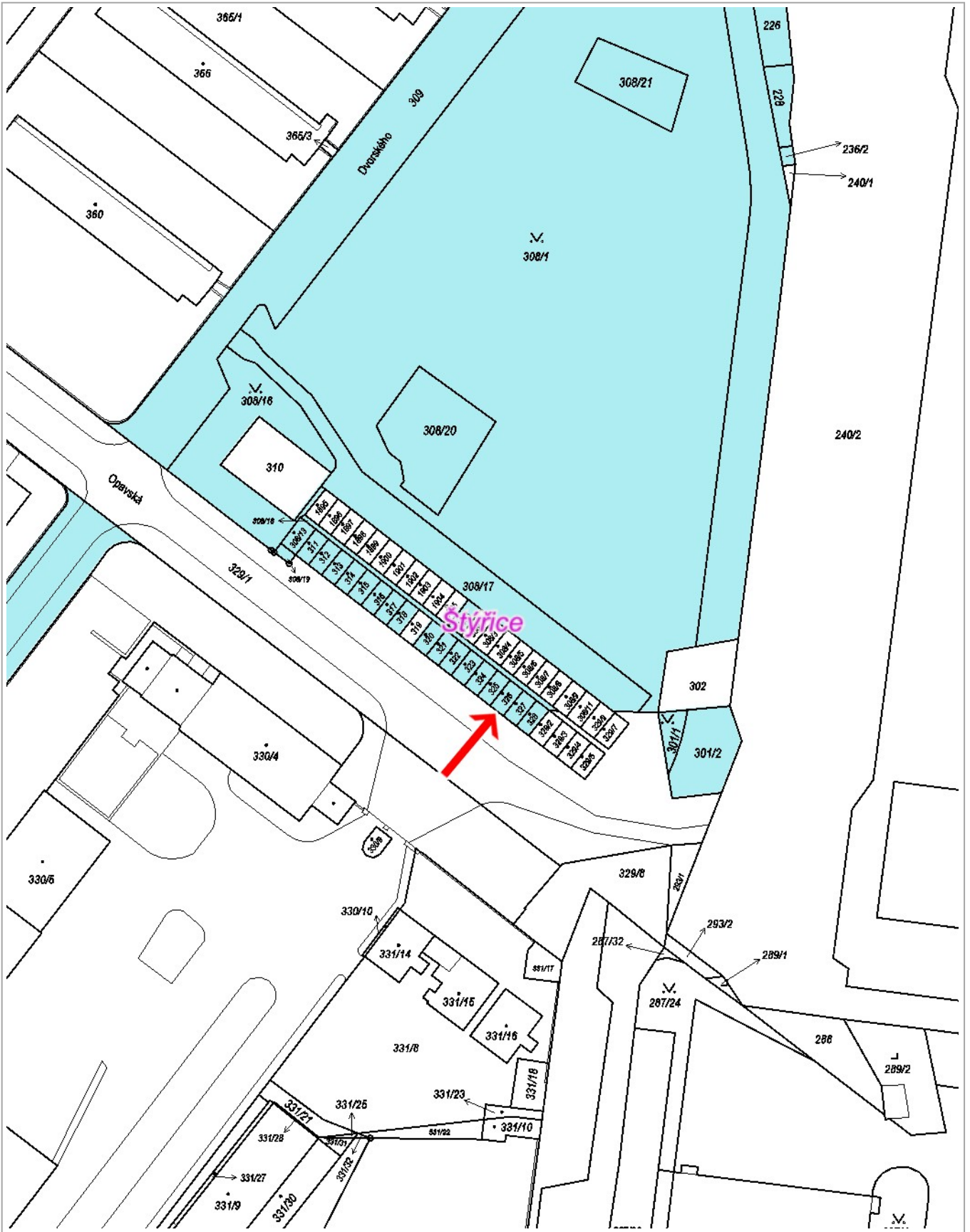
237



itko



předkupní právo - garáž na pozemku p.č. 326 v k.ú. Štýřice



1 : 1 000

RÚIAN: © ČÚZK, © ČÚZK



předkupní právo - garáž na pozemku p.č. 326 v k.ú. Štýřice



50 m

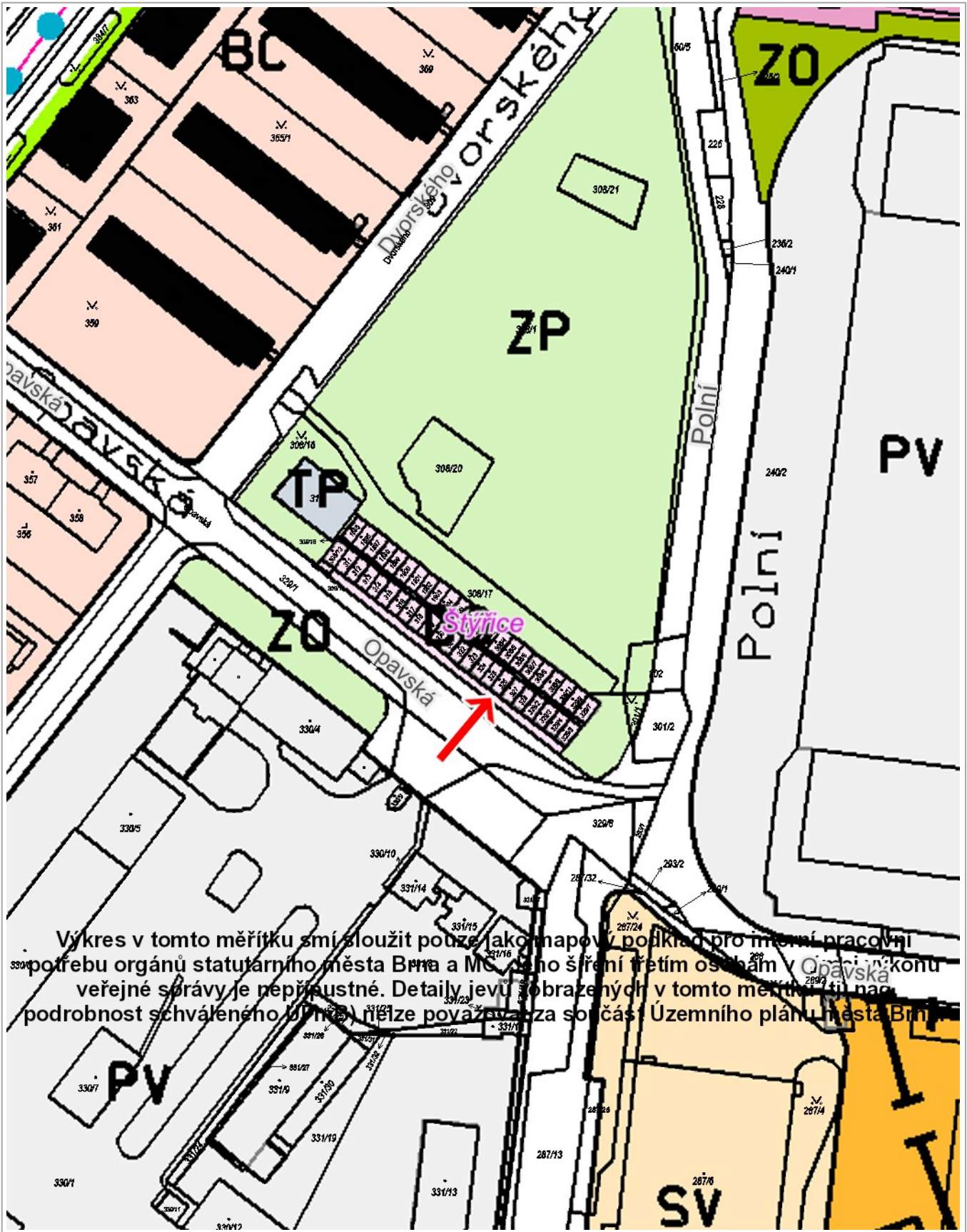
1 : 1 250

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





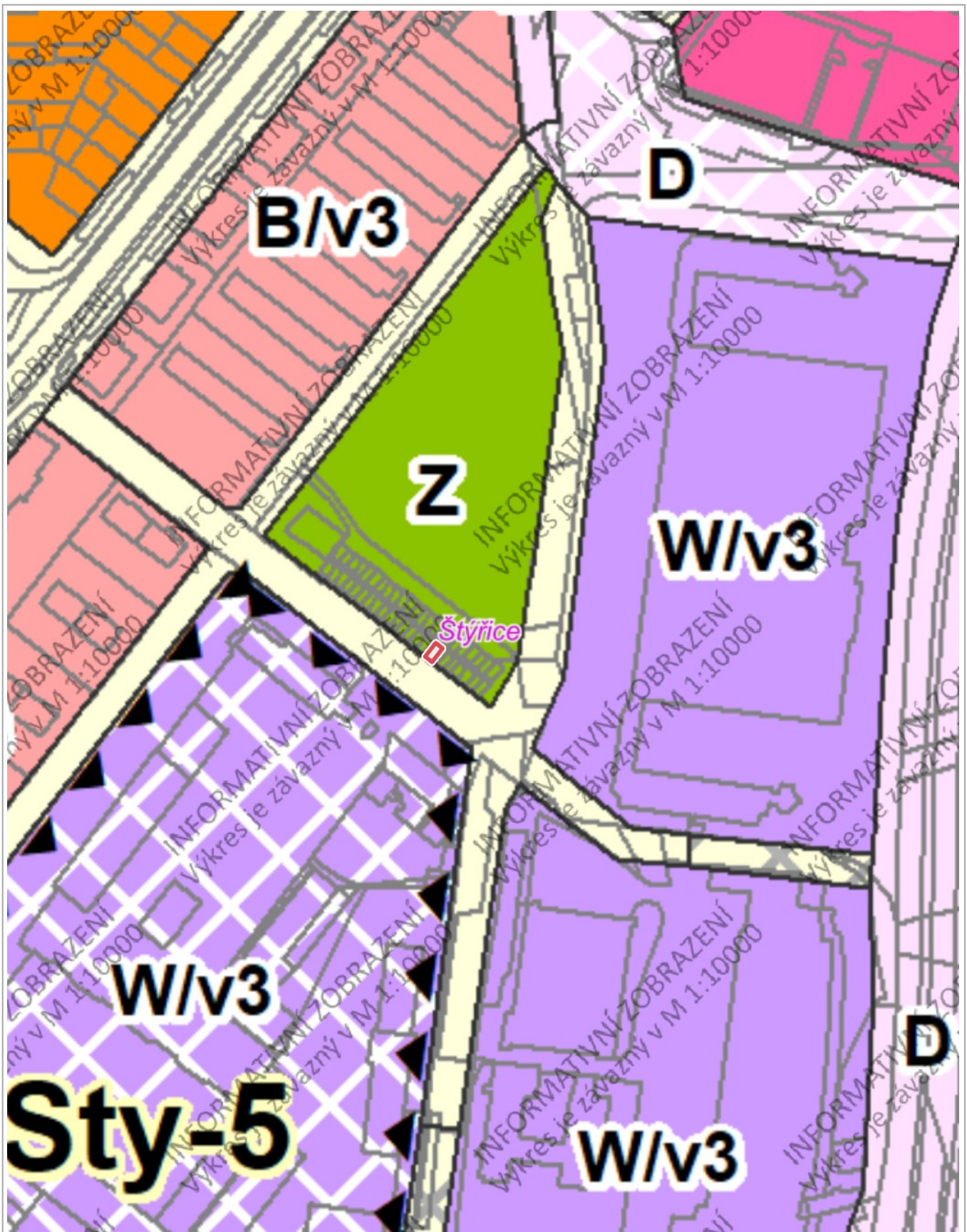
předkupní právo - garáž na pozemku p.č. 326 v k.ú. Štýřice



50 m

1 : 1 250

ÚPmB úplné znění k 17.06.2020, RÚIAN: © ČÚZK, © ČÚZK



1 : 1 887