

Z8/20. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 6.10.2020

94. Nabídka předkupního práva ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavené na pozemcích p.č. 259/1 a 259/2, oba v k.ú. Židenice

Anotace

Nabídka zákonného předkupního práva dle § 356 NOZ.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. bere na vědomí** - nabídku manželů [REDAKCE] (dále jen „manželé [REDAKCE]“), doručenou dne 12.8.2020, na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě ve společném jmění manželů bez č.p./ č.e., způsob využití garáž, postavené částečně na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 259/2, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 12 m² a částečně na pozemku jiného vlastníka p.č. 259/1, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 5 m², oba v k.ú. Židenice, za kupní cenu ve výši 200.000,- Kč, a za podmínek 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 ve společném jmění manželů [REDAKCE] bez č.p./ č.e., způsob využití garáž, postavené částečně na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 259/2, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 12 m² a částečně na pozemku jiného vlastníka p.č. 259/1, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 5 m², oba v k.ú. Židenice, dle nabídky z 12.8.2020.

Stanoviska

Materiál byl předložen k projednání RMB na schůzi R8/106, konané dne 30.9.2020.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

[Redacted signature]

vedoucí odboru - Majetkový odbor

25.9.2020 v 14:55

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

[Redacted signature]

vedoucí úseku - Úsek 2. náměstka primátorky

24.9.2020 v 12:24

Důvodová zpráva:

Úvod:

Předmětem předkládaného materiálu je řešení nabídky manželů [REDAKCE] doručené dne 12.8.2020, na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě ve společném jmění manželů bez č.p./č.e., způsob využití garáží, postavené částečně na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 259/2, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 12 m² a částečně na pozemku jiného vlastníka p.č. 259/1, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 5 m², oba v k.ú. Židenice.

Nabídka předkupního práva:

Majetkový odbor MMB obdržel nabídku manželů [REDAKCE], doručenou dne 12.8.2020, na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě ve společném jmění manželů bez č.p./č.e., způsob využití garáží, postavené částečně na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 259/2, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 12 m² a částečně na pozemku jiného vlastníka p.č. 259/1, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 5 m², oba v k.ú. Židenice, za kupní cenu ve výši 200.000,- Kč, a za podmínek kupní smlouvy 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 vlastníkovému 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 v případě této nabídky uplyne k datu 12.11.2020.

Popis:

Výše specifikovaná stavba bez č.p./č.e., způsob využití garáží, postavená na pozemcích p.č. 259/1 a 259/2, oba v k.ú. Židenice, je součástí hromadných staveb garáží, které jsou situovány v garážovém dvoře při ul. Jeronýmova. Garáž je postavena z větší části na pozemku p.č. 259/2 ve vlastnictví SMB o zastavěné ploše 12 m² a z menší části na pozemku p.č. 259/1 o zastavěné ploše 5 m², který je ve vlastnictví jiného vlastníka, a to paní [REDAKCE]

V tomto garážovém dvoře je postaveno celkem 32 staveb garáží, z toho na pozemku ve vlastnictví města jsou postaveny jen dvě garáže (vč. předmětné garáže, která je však částečně postavena na cizím pozemku).

Pozemek p.č. 259/2, k.ú. Židenice, o výměře 12 m², je ve správě Odboru správy majetku MMB.

Pozemek je pronajatý na základě uzavřené platné nájemní smlouvy a nájemné za rok 2020 je uhrazeno.

Dle OÚPR MMB jsou předmětné pozemky i stavba na nich z hlediska Územního plánu města Brna (ÚPmB) součástí stavební stabilizované plochy pro dopravu s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem **železniční doprava (DTZ)**.

Takto vymezené plochy jsou určeny zejména pro umístění zařízení systému dopravní obsluhy města pro železniční dopravu včetně zařízení kontejnerové a kombinované dopravy a poštovního přepravního uzlu.

Dle návrhu nového ÚPmB se dotčené pozemky a stavba garáže nachází v ploše stabilizované pro bydlení – B/r2.

Předmětné pozemky nejsou dotčeny žádnou navazující územně plánovací dokumentací ani veřejně prospěšnou stavbou či veřejně prospěšným opatřením.

Předmětné pozemky se nachází v ploše stabilizované, ve které se považuje zástavba za dořešenou, a jedná se o území, ve kterém se stávající účel a intenzita využití nebude zásadně měnit. Posuzovaná garáž je součástí řadové zástavby stávajících garáží, kdy 99 % stávajících garáží je ve vlastnictví jednotlivých osob a u pouze tří garáží, mezi které patří i tato předmětná garáž, je nedořešen soulad vlastnictví stavby a pozemku pod stavbou.

OÚPR MMB z územního hlediska, s přihlédnutím k návrhu ÚPmB a ke stávajícímu vlastnictví pozemků v dotčeném území, neshledává důvody k využití předkupního práva, a z toho důvodu nedoporučuje nabytí stavby garáže nacházející se na pozemcích p.č. 259/1 a 259/2 k.ú. Židenice, obec Brno, do vlastnictví statutárního města Brna.

Pozn.:

MO MMB nedoporučuje využití předkupního práva, neboť stavba garáže je postavena na pozemcích dvou rozdílných vlastníků. V případě uplatnění předkupního práva jedním z nich by tak nedošlo ke sjednocení vlastníka stavby a vlastníka stavbou dotčených pozemků v souladu se záměrem zákonodárce dle § 3056 NOZ, tj. že stavba by se nestala součástí pozemku.

Cena:

Řadová garáž je situována na pozemku města p.č. 259/2 o výměře 12 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, bez pozemku	250.000,- Kč
2019	ul. Skorkovského, řadová 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 nabídková cena ve výši 200.000,- Kč při spodní hranici intervalu realizovaných cen.

Z cenového hlediska lze nabídkovou cenu v rámci předkupního práva akceptovat.

Závěr:

V návaznosti na výše uvedené je orgánům Statutárního města Brna nyní předložen 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 ve společném jmění manželů [redacted] bez č.p./ č.e., způsob využití garáž, postavené částečně na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 259/2, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 12 m² a částečně na pozemku jiného vlastníka p.č. 259/1, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 5 m², oba v k.ú. Židenice, dle nabídky z 12.8.2020,

a to s ohledem na stanovisko OÚPR MMB, OSM MMB a rovněž tak na skutečnost, že využitím předkupního práva by se stavba nestala součástí pozemku vzhledem k odlišnosti vlastníků pozemků dotčených předmětnou stavbou.

Materiál byl předložen k projednání Komisi majetkové RMB č. R8/KM/42, konané dne 17.9.2020.

Komise majetková RMB

1. vzala na vědomí

- nabídku manželů [redacted] (dále jen „manželé [redacted]“), doručenou dne 12.8.2020, na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě ve společném jmění manželů bez č.p./ č.e., způsob využití garáž, postavené na části pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 259/2, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 12 m² a na části pozemku jiného vlastníka p.č. 259/1, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 5 m², oba v k.ú. Židenice, za kupní cenu ve výši 200.000,- Kč, a za podmínek kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivým.

2. doporučila

Radě města Brna a 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 ve společném jmění manželů [redacted] bez č.p./ č.e., způsob využití garáž, postavené na části pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 259/2, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 12 m² a na části pozemku jiného vlastníka p.č. 259/1, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 5 m², oba v k.ú. Židenice, dle nabídky z 12.8.2020.

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

Usnesení bylo přijato.

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

Materiál byl předložen k projednání RMB na schůzi R8/106, konané dne 30.9.2020.

Stanoviska dotčených orgánů:

Odbor územního plánování a rozvoje MMB

- vyjádření z 24.8.2020:

Dle OÚPR MMB jsou předmětné pozemky i stavba na nich z hlediska Územního plánu města Brna (ÚPmB) součástí stavební stabilizované plochy pro dopravu s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem **železniční doprava (DTZ)**.

Takto vymezené plochy jsou určeny zejména pro umístění zařízení systému dopravní obsluhy města pro železniční dopravu včetně zařízení kontejnerové a kombinované dopravy a poštovního přepravního uzlu.

Dle návrhu nového ÚPmB se dotčené pozemky a stavba garáže nachází v ploše stabilizované pro bydlení – B/r2.

Předmětné pozemky nejsou dotčeny žádnou navazující územně plánovací dokumentací ani veřejně prospěšnou stavbou či veřejně prospěšným opatřením.

Předmětné pozemky se nachází v ploše stabilizované, ve které se považuje zástavba za dořešenou, a jedná se o území, ve kterém se stávající účel a intenzita využití nebude zásadně měnit.

Posuzovaná garáž je součástí řadové zástavby stávajících garáží, kdy 99 % stávajících garáží je ve vlastnictví jednotlivých osob a u pouze tří garáží, mezi které patří i tato předmětná garáž, je nedořešen soulad vlastnictví stavby a pozemku pod stavbou.

OÚPR MMB z územního hlediska, s přihlédnutím k návrhu ÚPmB a ke stávajícímu vlastnictví pozemků v dotčeném území, neshledává důvody k využití předkupního práva, a z toho důvodu nedoporučuje nabytí stavby garáže nacházející se na pozemcích p.č. 259/1 a 259/2 k.ú. Židenice, obec Brno, do vlastnictví statutárního města Brna.

MČ Brno – Židenice – vyjádření bylo vyžádáno.

Odbor správy majetku MMB

Statutární město Brno je vlastníkem pouze pozemku, na kterém je umístěna část stavby-garáž (objekt bez č.p./č.e.), která je ve vlastnictví manželů [redacted]

OSM MMB, jako správce pozemku pod částí garáže, nedoporučuje využití předkupního práva pro statutární město Brno a nemá námitky k odprodeji nebo nájmu pozemku p.č. 259/2 v k.ú. Židenice novému vlastníkovi garáže.

11



Statutární město Brno

Doručeno: 12.08.2020

MMB/0333318/2020

listy: 4

přílohy:

duh:

11/sv:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Majetkový odbor

Došlo dne 12 -08- 2020

Č. j. MMB: _____ Příl: _____



mm1es773a22b3

10.8.2020

Magistrát města Brna
majetkový odbor
Malinovského náměstí 3
Brno

Oznámením nabídky na využití předkupního práva

Vážení,

obracíme se na Vás s nabídkou na využití předkupního práva. My jako prodávající jsme vlastníkem nemovitosti, a to - budovy bez čp/če, způsob využití garáž, na parc.259/1 a 259/2, která je zapsána jako vlastnictví prodávajícího u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, na listu vlastnictví č. 5150, pro k.ú. Židenice, obec Brno, okres Brno-město.

Výše uvedenou nemovitost jsme se rozhodli prodat. Vzhledem k zákonnému předkupnímu právu podle § 1124 NOZ ve spojení s § 2145 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), máme povinnost nabídnout výše uvedenou nemovitost ke koupi z titulu předkupního práva.

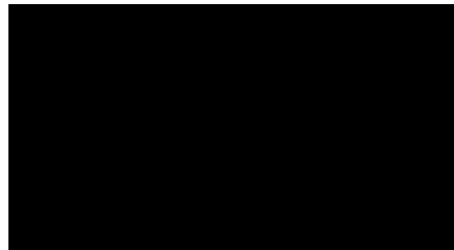
Dovolujeme si Vás tedy informovat, že byla uzavřena kupní smlouva, jejímž předmětem je výše uvedená nemovitost, mezi námi a koupěchtivými.

Tímto tedy činíme vůči Vám, jakožto vlastníkovi pozemku, nabídku předkupního práva. V příloze tohoto přípisu Vám zároveň zasíláme kopii kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivým. Podle § 2148 odst. 1 občanského zákoníku činí lhůta k uplatnění předkupního práva tři měsíce a počíná plynout ode dne následujícího po doručení této nabídky k uplatnění předkupního práva.

At' už se rozhodnete svého předkupního práva využít či nevyužít, zdvořile Vás žádáme, abyste nás o svém rozhodnutí neprodleně informovali.

Děkujeme Vám za pochopení.

S pozdravem



Kupní smlouva

o prodeji a koupi nemovitostí, uzavřená podle ust. § 588 a násl. občanského zákoníku mezi níže uvedenými účastníky, kteří jsou dle svých prohlášení plně způsobilí k právním úkonům:

manželé

jako prodávající

a

jako kupující manželé

I.

Prodávající tímto prohlašuje, že je vlastníkem nemovitosti, a to - budovy bez čp/če, způsob využití garáž, na parc.259/1 a 259/2 která je zapsána jako vlastnictví prodávajícího u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, na listu vlastnictví č. 5150, pro k.ú. Židenice, obec Brno, okres Brno-město. Pozemky pod nemovitostí jsou jiného vlastníka.

II.

Prodávající touto smlouvou prodává v čl. I. blíže popsanou nemovitost se všemi právy a povinnostmi, součástmi a příslušenstvím za dohodnutou kupní cenu v celkové výši Kč 200.000,- Kč (slovy: dvě stě tisíc korun českých) kupujícím do jejich vlastnictví a ti tuto nemovitost za takto dohodnutou cenu kupují.

III.

Kupní cena ve výši 200.000,- Kč (slovy: dvě stě tisíc korun českých) bude uhrazena převodem na účet prodávajících před podpisem této kupní smlouvy.

IV.

Prodávající tímto výslovně prohlašuje, že na převáděné nemovitosti ke dni podpisu této kupní smlouvy neváznou žádné dluhy, zástavní práva, věcná břemena či jiné závady zapsané či nezapsané v katastru nemovitostí.

Prodávající dále prohlašuje, že žádným právním úkonem, který není v katastru nemovitostí zapsán, nezatížila ani nepřevédla převáděnou nemovitost ani její díl na jinou osobu a zavazuje se, že do doby rozhodnutí o vkladu vlastnických práv podle této smlouvy takový právní úkon neučiní.

Prodávající prohlašuje, že její vlastnické právo k předmětné nemovitosti není soudně či jinak právně napadeno a zpochybněno.

Kupující prohlašuje, že je mu znám stav převáděné nemovitosti, že si ji před podpisem této kupní smlouvy prohlédli a že ji kupuje.

V.

Daň z nabytí nemovitých věcí hradí kupující podle zákonného opatření č. 340/2013.

VI.

Prodávající se podle této smlouvy zavazuje předmětnou nemovitost vyklidit a vyklizenou ji kupujícímu předat nejpozději do 14 dnů ode dne, kdy vklad vlastnických práv dle této smlouvy ve prospěch prodávajícího byl příslušným Katastrálním úřadem proveden.

VII.

Tato kupní smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami. Vlastnictví k předmětné nemovitosti přechází na kupující vkladem práv podle této smlouvy do katastru nemovitostí. Dnem vzniku právních účinků vkladu přecházejí na kupující veškeré užítky, nebezpečí, jakož i veškerá práva a povinnosti s koupenou nemovitostí spojená.

V případě zastavení řízení o vkladu vlastnického práva pro kupující nebo zamítnutí vkladu vlastnického práva pro kupující katastrálním úřadem si účastníci této smlouvy sjednali, že kupní smlouva se od počátku ruší a smluvní strany si vrátí do té doby vzájemně poskytnutá plnění podle této smlouvy. Současně se pro tento případ strany zavazují, bude-li to v souladu s platnými právními předpisy, uzavřít bez zbytečných průtahů nový smluvní vztah, který by jejich vzájemný vztah odpovídajícím způsobem upravil, a to novou kupní smlouvou za stejných cenových podmínek.

VIII.

Tato smlouva je vyhotovena v sedmi stejnopisech, z nichž tři jsou určena pro řízení u katastrálního úřadu, který po provedení vkladu zašle každému z účastníků po jednom vyhotovení kupní smlouvy s vkladovou doložkou o povolení vkladu vlastnického práva pro kupujícího do katastru nemovitostí, dvě vyhotovení jsou pro potřeby katastrálního úřadu a dvě vyhotovení jsou určena smluvním stranám.

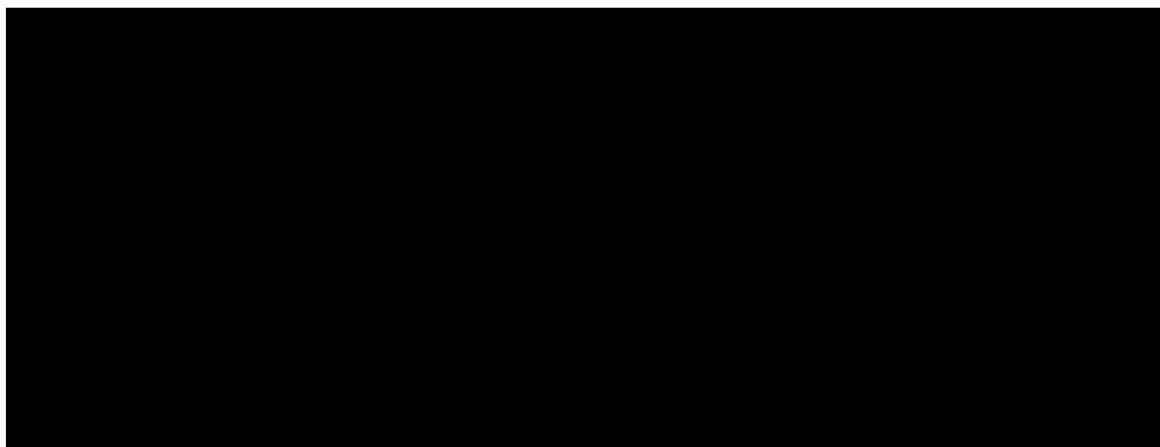
Současně s podpisem této kupní smlouvy její účastníci podepisují návrh na povolení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí.

Účastníci této smlouvy prohlašují, že se řádně seznámili s jejím obsahem, který odpovídá jejich pravé a svobodné vůli, učiněné nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují vlastnoruční podpisy.

V Brně dne5.8.2020.....

prodávající:

kupující:

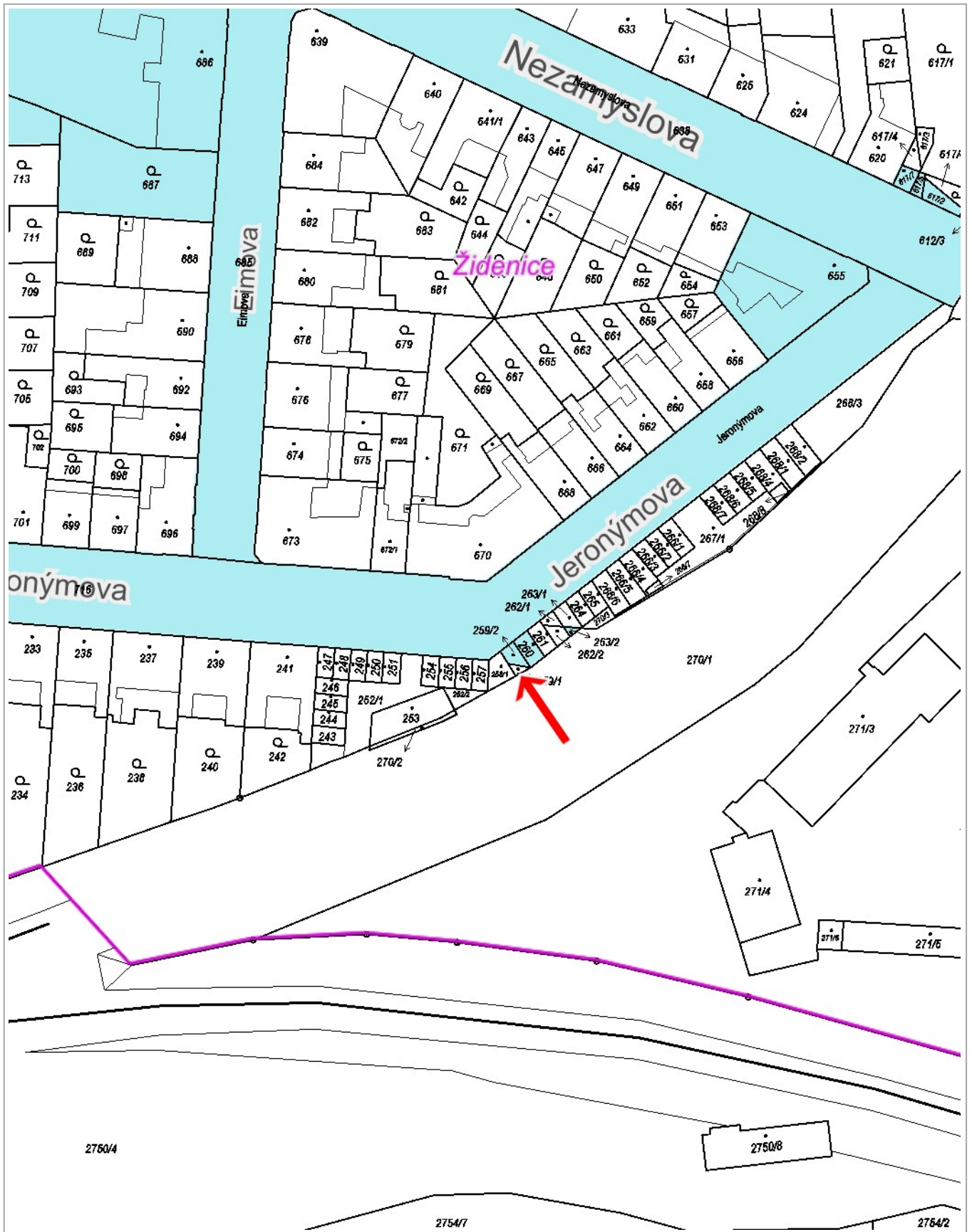


.....

.....



předkupní právo - garáž na pozemcích p.č. 259/1,2 v k.ú. Židenice



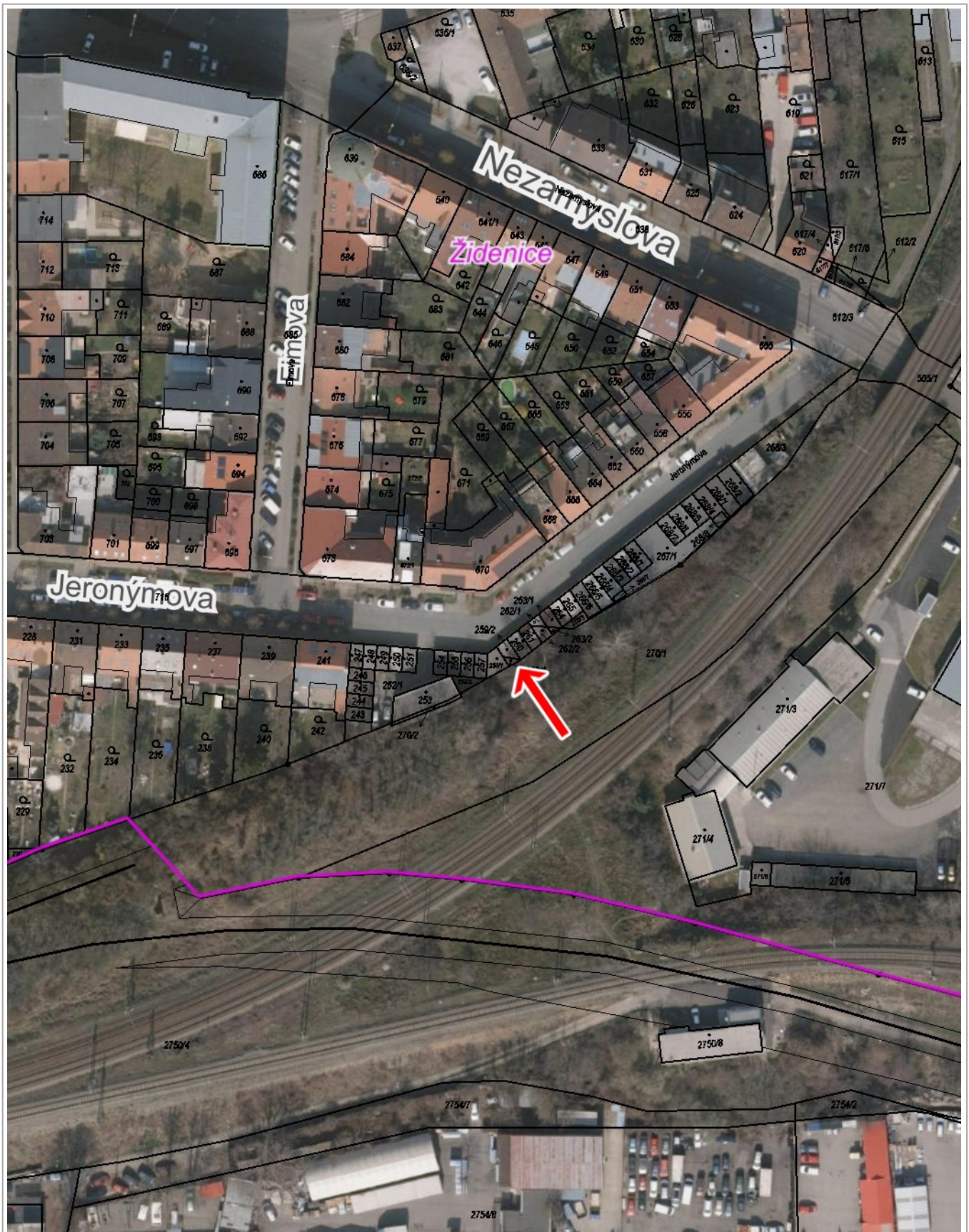
20 m

1 : 1 000

RÚIAN: © ČÚZK, © ČÚZK



předkupní právo - garáž na pozemcích p.č. 259/1,2 v k.ú. Židenice



50 m

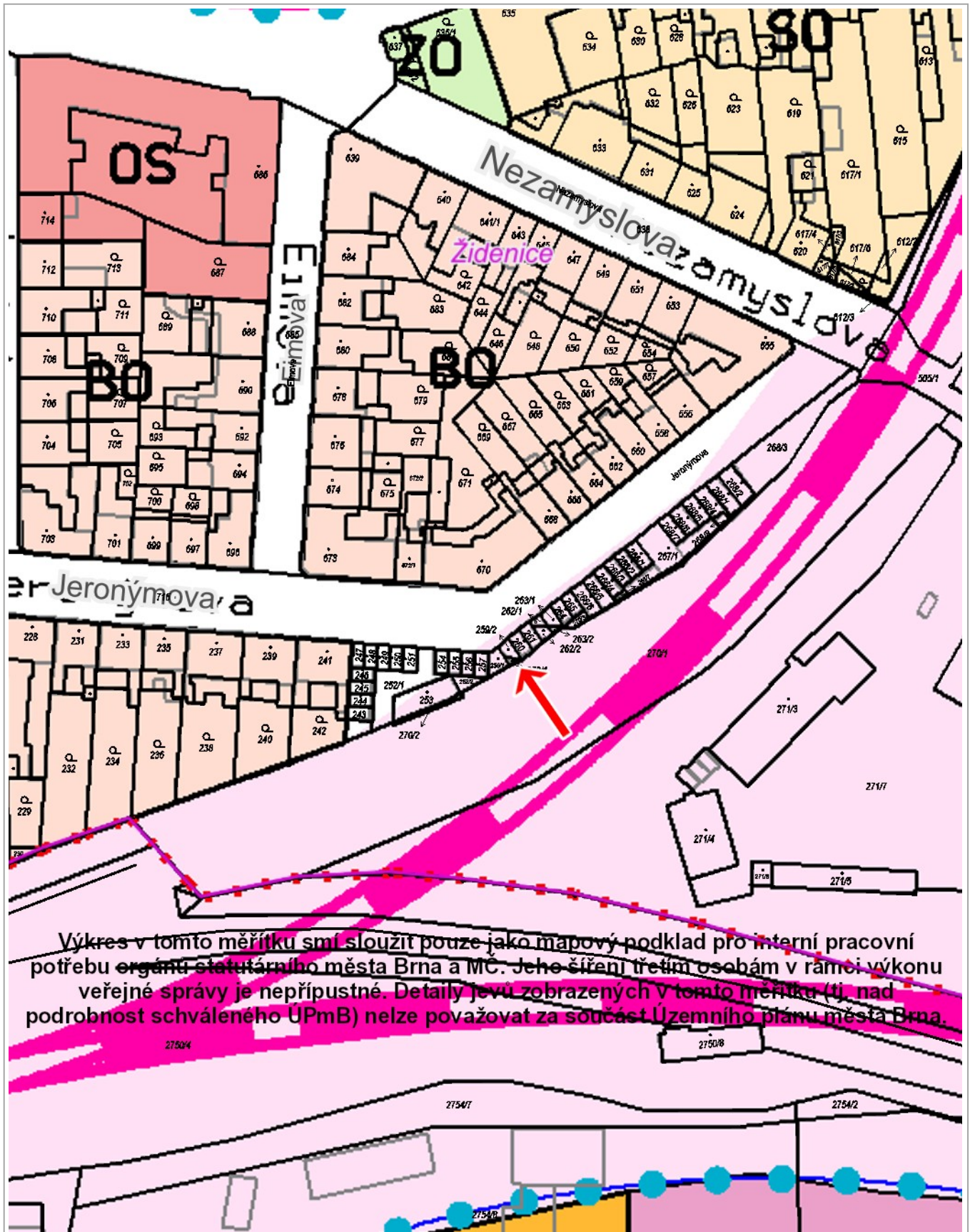
1 : 1 250

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



14. 5. 2019

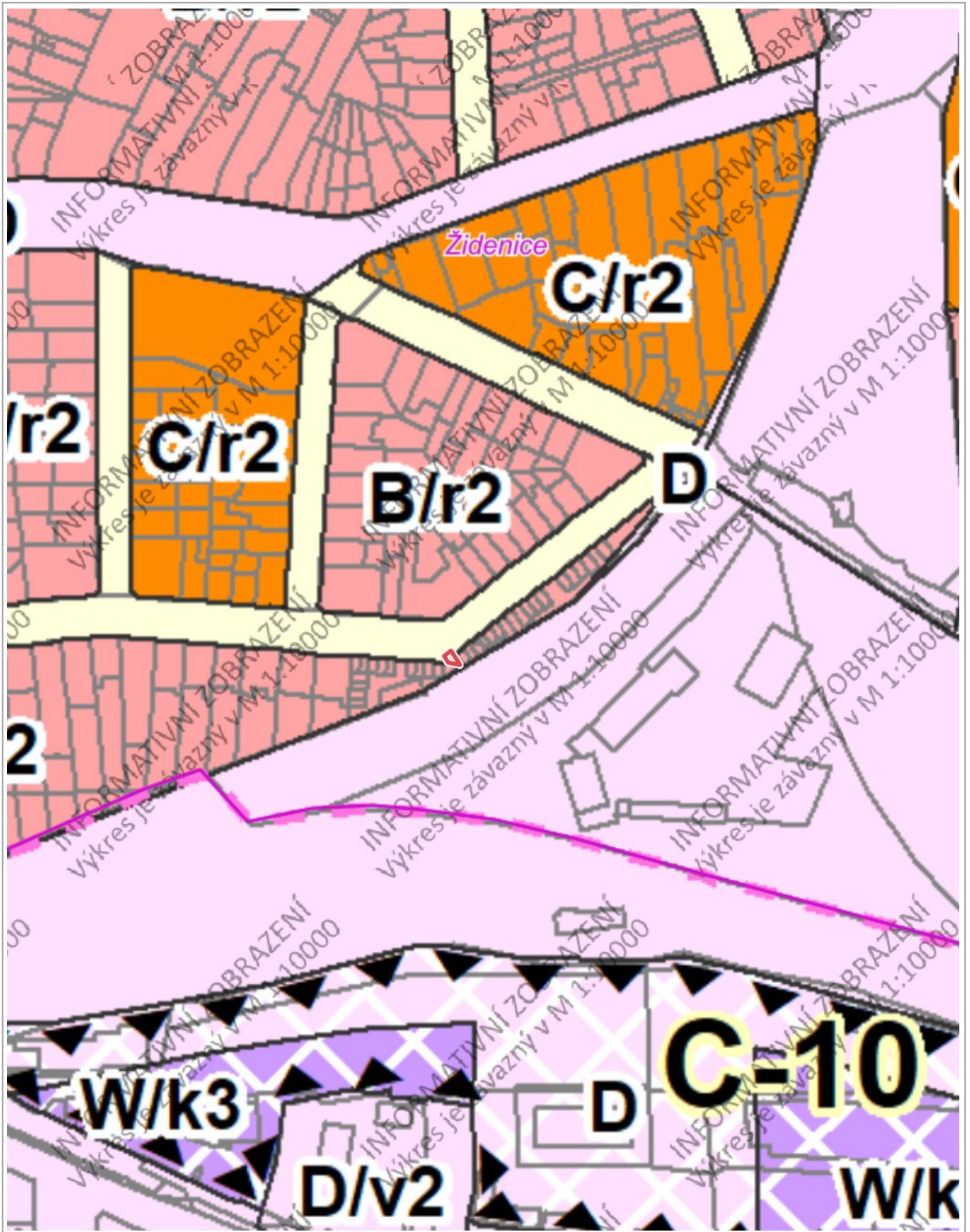
Panorama



Výkres v tomto měřítku smí sloužit pouze jako mapový podklad pro interní pracovní potřebu orgánu statutárního města Brna a MČ. Jeho šíření třetím osobám v rámci výkonu veřejné správy je nepřipustné. Detaily jeví zobrazených v tomto měřítku (tj. nad podrobnost schváleného ÚPmB) nelze považovat za součást Územního plánu města Brna.



1 : 1 250



50 m

1 : 1 887