

Z8/18. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 16.6.2020

165. Nabídka předkupního práva ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavené na pozemku p.č. 3857/13 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 15.5.2020, 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, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 3857/13, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m², k.ú. Královo Pole, za kupní cenu ve výši 200. 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 bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 3857/13, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m², k.ú. Královo Pole, dle nabídky z 15.5.2020.

Stanoviska

Materiál byl předložen k projednání RMB na schůzi R8/090, konané dne 10.6.2020.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

[REDACTED]
vedoucí odboru - Majetkový odbor

9.6.2020 v 08:24

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno



vedoucí úseku - Úsek 2. náměstka primátorky

5.6.2020 v 08:43

Důvodová zpráva:

Úvod:

Předmětem předkládaného materiálu je nabídka [REDAKCE], doručená dne 15.5.2020, 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 garáží, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 3857/13, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m², k.ú. Královo Pole.

Nabídka předkupního práva:

Majetkový odbor MMB obdržel dne 15.5.2020 nabídku [REDAKCE], 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 garáží, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 3857/13, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m², k.ú. Královo Pole, za kupní cenu ve výši 200.000,- Kč, a za podmínek doložené 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 vlastníků 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 15.8.2020.

Popis:

Výše specifikovaná stavba bez č.p./č.e, způsob využití garáží, postavená na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 3857/13 v k.ú. Královo Pole, je situována v garážovém dvoře řadových garáží podél sběrné komunikace v ulici Sportovní a při ulici Chelčického.

V tomto garážovém dvoře je na pozemcích statutárního města Brna postaveno ve dvou řadách celkem 70 staveb garáží.

Jedná se o starší řadovou prefabrikovanou garáž pro 1 osobní auto.

Předmětný pozemek je z hlediska Územního plánu města Brna součástí návrhové **funkční plochy městské zeleně ostatní (ZO)**, která bude záměrně vytvořenou náhradou za původní přírodní prostředí a musí být veřejně přístupná.

Plochy ZO zahrnují zejména parkově upravená veřejná prostranství, liniovou zeleň, uliční stromořadí, izolační a ochrannou zeleň; v tomto případě se jedná o budoucí blok ochranné zeleně podél sběrné komunikace v ulici Sportovní.

Odbor územního plánování a rozvoje MMB doporučuje využít předkupního práva k uvedené garáži a získat ji do vlastnictví města s tím, že realizace změny využití předmětného území bude pravděpodobně záležitostí až výhledovou, a proto bude možné garáž ještě nějaký čas využívat k pronájmu.

Obdobné vyjádření platí i pro případné využití předkupního práva ke všem ostatním garážím v dané lokalitě.

Předmětný pozemek je svěřen městské části Brno – Královo Pole.

Pozn.:

Z této lokality bylo SMB již v minulosti (v letech 2017 až 2019) učiněno 7 nabídek předkupního práva k jiným stavbám garáží z této lokality a předkupní právo nebylo ani v jednom případě využito:

Již MČ Brno-Královo Pole ve svém vyjádření ze dne 19.5.2017 uvádí, že ZMČ Brno-Královo Pole na 4. zasedání dne 10.6.2014 doporučilo kompetentním orgánům města Brna neschválit využití předkupního práva statutárního města Brna na koupi všech staveb ve vlastnictví jiných subjektů situovaných v předmětném garážovém dvoře na pozemcích v k.ú. Královo Pole,

ZMB na Z7/29. zasedání konaném dne 20.6.2017 vzalo na vědomí nabídku p. [REDAKCE] ze dne 26.4.2017 na využití předkupního práva ke stavbě garáže na pozemku p.č. 3824 v k.ú. Královo Pole ve stejném garážovém dvoře za kupní cenu ve výši 150.000,-Kč a nesouhlasilo s využitím předkupního práva ke garáži na pozemku p.č. 3824 v k.ú. Královo Pole ve stejném garážovém dvoře dle výše učiněné nabídky.

ZMB na Z7/32. zasedání konaném dne 3.10.2017 vzalo na vědomí nabídku pí. [REDAKCE] ze dne 10.7.2017 na využití předkupního práva ke stavbě garáže na pozemku p.č. 3840 v k.ú. Královo Pole ve stejném garážovém dvoře za kupní cenu ve výši 100.000,-Kč a nesouhlasilo s využitím předkupního práva ke garáži na pozemku p.č. 3840 v k.ú. Královo Pole ve stejném garážovém dvoře dle výše učiněné nabídky.

ZMB na Z7/33. zasedání konaném dne 7.11.2017 vzalo na vědomí nabídku p. [REDAKCE] ze dne 31.8.2017 na využití předkupního práva ke stavbě garáže na pozemku p.č. 3823 v k.ú. Královo Pole ve stejném garážovém dvoře za kupní cenu ve výši 150.000,-Kč a nesouhlasilo s využitím předkupního práva ke garáži na pozemku p.č. 3823 v k.ú. Královo Pole ve stejném garážovém dvoře dle výše učiněné nabídky.

ZMB na Z7/39. zasedání konaném dne 15.5.2018 vzalo na vědomí nabídku [REDAKCE] ze dne 20.3.2018 na využití předkupního práva ke stavbě garáže na pozemku p.č. 3857/25 v [REDAKCE] Pole ve stejném garážovém dvoře za kupní cenu ve výši 100.000,-Kč a nesouhlasilo s využitím předkupního práva ke stavbě garáže na pozemku p.č. 3857/25 v k.ú. Královo Pole ve stejném garážovém dvoře dle výše učiněné nabídky.

ZMB na Z8/06. zasedání konaném dne 14.5.2019 vzalo na vědomí nabídku [REDAKCE] ze dne 7.3.2019 na využití předkupního práva ke stavbě garáže na pozemku p.č. 3857/14 v k.ú. Královo Pole ve stejném garážovém dvoře za kupní cenu ve výši 210.000,-Kč a nesouhlasilo s využitím předkupního práva ke stavbě garáže na pozemku p.č. 3857/14 v k.ú. Královo Pole ve stejném garážovém dvoře dle výše učiněné nabídky.

ZMB na Z8/07. zasedání konaném dne 18.6.2019 vzalo na vědomí nabídku [REDAKCE] ze dne 30.4.2019 na využití předkupního práva ke stavbě garáže na pozemku p.č. 3857/25 v k.ú. Královo Pole ve stejném garážovém dvoře za kupní cenu ve výši 270.000,-Kč a nesouhlasilo s využitím předkupního práva ke stavbě garáže na pozemku p.č. 3857/25 v k.ú. Královo Pole ve stejném garážovém dvoře dle výše učiněné nabídky.

ZMB na Z8/09. zasedání konaném dne 1.10.2019 vzalo na vědomí nabídku spol. LOGICENTRUM s.r.o. ze dne 24.7.2019 na využití předkupního práva ke stavbě garáže na pozemku p.č. 3835 v k.ú. Královo Pole ve stejném garážovém dvoře za kupní cenu ve výši 160.000,-Kč a nesouhlasilo s využitím předkupního práva ke stavbě garáže na pozemku p.č. 3835 v k.ú. Královo Pole ve stejném garážovém dvoře dle výše učiněné nabídky.

Cena:

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

Realizované prodeje garáží bez pozemku v okolí:

2019	ul. Sportovní, řadová garáž	210.000,- Kč
	ul. Sportovní, řadová garáž	270.000,- Kč
	ul. Sportovní, řadová garáž	160.000,- Kč
2018	ul. Sportovní, řadová garáž	150.000,- Kč
	ul. Sportovní, řadová garáž	100.000,- Kč
2017	ul. Sportovní, řadová garáž	119.500,- Kč
	ul. Sportovní, řadová garáž	150.000,- Kč

S ohledem na realizované prodeje garáží v okolí leží nabídková cena ve výši 200.000,- Kč při horní hranici intervalu realizovaných cen. Nabídkovou cenu v rámci předkupního práva lze z cenového hlediska akceptovat, a to s přihlédnutím k vyjádření OÚPR MMB.

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, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 3857/13, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m², k.ú. Královo Pole, dle nabídky z 15.5.2020,

a to vzhledem k předchozímu nevyužití celkem 7 nabídek předkupních práv ke stavbám jiných garáží v této lokalitě, učiněných vůči SMB v letech 2017 až 2019. Případné využití předkupního práva by se tak na základě nevyužitých předchozích nabídek jevílo jako nesystémové řešení této majetkové dispozice.

Materiál nebyl z časových důvodů předložen k projednání Komisi majetkové Rady města Brna.

Materiál byl předložen k projednání RMB na schůzi R8/090, konané dne 10.6.2020.

Stanoviska dotčených orgánů:

Odbor územního plánování a rozvoje MMB

- aktualizované vyjádření ze dne 10.5.2017 zůstává v platnosti:

Předmětný pozemek je z hlediska Územního plánu města Brna součástí návrhové **funkční plochy městské zeleně ostatní (ZO)**, která bude záměrně vytvořenou náhradou za původní přírodní prostředí a musí být veřejně přístupná.

Plochy ZO zahrnují zejména parkově upravená veřejná prostranství, liniovou zeleň, uliční stromořadí, izolační a ochrannou zeleň; v tomto případě se jedná o budoucí blok ochranné zeleně podél sběrné komunikace v ulici Sportovní.

Odbor územního plánování a rozvoje MMB doporučuje využít předkupního práva k uvedené garáži a získat ji do vlastnictví města s tím, že realizace změny využití předmětného území bude pravděpodobně záležitostí až výhledovou, a proto bude možné garáž ještě nějaký čas využívat k pronájmu.

Obdobné vyjádření platí i pro případné využití předkupního práva ke všem ostatním garážím v dané lokalitě.

MČ Brno – Královo Pole – vyjádření bylo vyžádáno.

1/1

STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO MAGISTRÁT MĚSTA BRNA	
podatelna	4
Došlo dne	15 -05- 2020
Č.j. MMB:	
Příl.:	

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA Majetkový odbor	
Došlo dne	18 -05- 2020
Č. j. MMB:	Příl.:

ORAM

Statutární město Brno
Magistrát města Brna
Majetkový odbor
Na vědomí [redacted]
Malinovského nám. 3
601 67 Brno

05.05.2020

Nabídka na využití předkupního práva

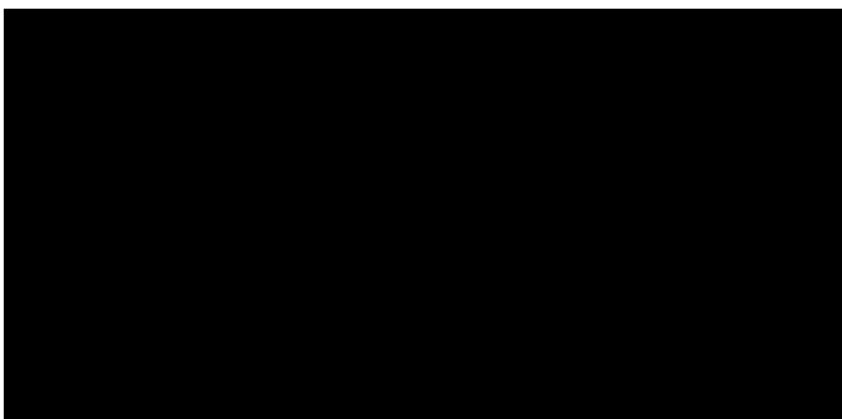
Vážení,

jsem vlastníkem stavby garáže bez č.p./č.e. (dále jen garáž), stojící na pozemku p.č. 3857/13 (dále jen pozemek), zapsané v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno, na listu vlastnictví č. 10001 pro k. ú. Královo Pole, obec Brno. Tuto garáž jsem se rozhodl prodat.

Vzhledem k tomu, že vlastníkem pozemku je Statutárního město Brno, vzniká mu ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku, předkupní právo ke stavbě.

Dne 27.4.2020 jsem uzavřel kupní smlouvu na prodej výše specifikované stavby za kupní cenu 200000 (slovy dvěset tisíc Kč) Korun českých. Tímto Vám ve smyslu ustanovení § 2147 zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku, činím nabídku na využití předkupního práva, přičemž kupní smlouva, která specifikuje veškeré podmínky prodeje, je přílohou této nabídky.

S pozdravem



Statutární město Brno
Doručeno: 15.05.2020
MMB/0197571/2020
listy: 1 přílohy: 1
druh: lí/sv:

Příloha: kupní smlouva (kopie kupní smlouvy)



mmb1es77383535

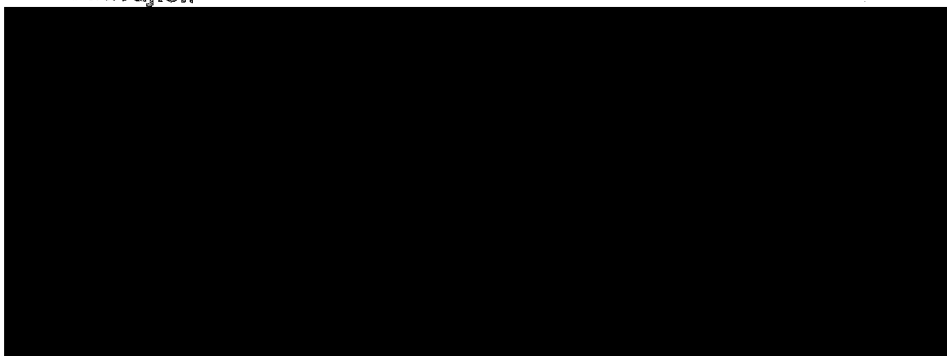
Kupní smlouva

Kupující:



dále jen jako „kupující“

Prodávající:



dále jen jako „prodávající“

uzavřeli v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, tuto kupní smlouvu (dále jen „smlouva“)

Čl. 1 Úvodní ustanovení

1.1 Prodávající prohlašuje, že je vlastníkem budovy bez č. p. / č. ev. - garáže (dále jen „převáděná nemovitá věc“), stojící na pozemku p. č. 3857/13, zapsané v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno, na listu vlastnictví č. 10001 pro k. ú. Královo Pole, obec Brno.

1.2 Pozemek p. č. 3857/13 - zastavěná plocha a nádvoří v k. ú. Královo Pole, obec Brno, je ve vlastnictví statutárního města Brna, svěřen do správy městského obvodu Královo Pole.

Čl. 2 Předmět smlouvy

2.1 Prodávající prodává touto smlouvou převáděnou nemovitou věc specifikovanou v čl. 1 této smlouvy do vlastnictví kupujícího.

2.2 Kupující převáděnou nemovitou věc touto smlouvou od prodávajícího kupuje do svého vlastnictví za níže uvedených podmínek.

Čl. 3 Kupní cena

3.1 Kupní cena za převáděnou nemovitou věc byla stanovena ve výši 200.000,- Kč (slovy: dvěstatisíc korun českých).

3.2 Kupující je povinen uhradit kupní cenu uvedenou v čl. 3.1 této smlouvy bezhotovostním převodem na účet syna prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy, a to nejpozději do deseti pracovních dnů, které počínají běžet den následující po dni podpisu této smlouvy.

3.3 Za den úhrady se počítá den, kdy byla kupní cena odepsána z účtu kupujícího ve prospěch prodávajícího.

3.4 Smluvní strany se dohodly, že správní poplatek spojený s rozhodnutím o vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí hradí kupující.

3.5 Smluvní strany se dohodly, že poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí je kupující, to znamená, že kupující podá příslušnému finančnímu úřadu daňové přiznání a zaplatí celou částku odpovídající výši daně z nabytí nemovitých věcí.

Čl. 4 Prohlášení smluvních stran

4.1 Prodávající prohlašuje, že na převáděné nemovité věci neváznou žádné dluhy, věcná práva, zástavní práva, zatížení nebo omezení, ani jiné právní povinnosti

4.2 Smluvní strany podpisem této smlouvy stvrzují, že se ve smyslu ustanovení § 980 až § 986 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů seznámily s aktuálním stavem zápisů ve veřejném seznamu - v katastru nemovitostí, který je veden u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno, ve kterém je převáděná nemovitá věc zapsána, a že proti tomuto stavu zápisu nevznášejí žádné námítky.

4.3 Kupující prohlašuje, že ke dni uzavření této smlouvy si převáděnou nemovitou věc řádně prohlédl a podrobně se seznámil s technickým stavem. S ohledem na tuto skutečnost není kupující oprávněn vůči prodávajícímu uplatňovat právo na přiměřenou slevu z kupní ceny.

4.4 Prodávající se zavazuje, že po uzavření této smlouvy nebude s převáděnou nemovitou věcí nijak právně disponovat, zejména ji nepřevéde na třetí osobu, nezastaví, nezřídí jiné zatížení či právo třetích osob, včetně nájemního vztahu, ani nezavdá příčinu k jakémukoliv zatížení převáděné nemovité věci.

4.5 Smluvní strany se dohodly, že ukáže-li se jakékoliv podstatné prohlášení prodávajícího jako nepravdivé, je kupující oprávněn od této smlouvy odstoupit.

Čl. 5 Převod vlastnického práva a předání nemovité věci

5.1 Kupující od prodávajícího společně s podpisem smlouvy převezme všechny klíče k převáděné nemovité věci.

5.2 Návrh na vklad vlastnického práva dle této smlouvy bude podán u katastrálního úřadu kupujícím, a to ve lhůtě do deseti pracovních dnů ode dne podpisu této smlouvy.

5.5 Do doby rozhodnutí o povolení vkladu vlastnického práva k převáděné nemovité věci do katastru nemovitostí jsou oba účastníci touto smlouvou vázáni.

Čl. 6. Předkupní právo třetí osoby

6.1. Kupující bere na vědomí, že převáděná nemovitá věc, která je předmětem této Smlouvy a je ve vlastnictví prodávajícího, stojí na pozemku p. č. 3857/13, zapsané v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno, na listu vlastnictví č. 10001 pro k. ú. Královo Pole, obec Brno, je ve vlastnictví Statutárního města Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno, dále jen jako „vlastník pozemku“. V souladu s ustanovením § 3056 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění, má vlastník pozemku zákonné předkupní právo k převáděné nemovité věci.

6.2. S ohledem na skutečnost uvedenou v odst. 1 tohoto článku, je tato smlouva uzavřena s rozvazovací podmínkou uplatnění předkupního práva vlastníkem pozemku, jejímž naplněním tato smlouva zaniká, a to v plném rozsahu. Rozvazovací podmínkou uplatnění předkupního práva vlastníkem pozemku se rozumí zaplacení kupní ceny za převáděnou nemovitou věc vlastníkem pozemku na účet syna prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy, a to do 3 měsíců následujících po dni doručení nabídky ve smyslu odst. 3 tohoto článku na adresu uvedenou v odst. 1 tohoto článku.

6.3. Proávající se v souladu s platnými právními předpisy zavazuje bez zbytečného odkladu po uzavření této smlouvy učinit prostřednictvím svého syna vlastníku pozemku nabídku ke koupi převáděné nemovité věci za podmínek obsažených v této smlouvě. O přijetí/nepřijetí nabídky vlastníkem pozemku, včetně případného naplnění rozvazovací podmínky dle odst. 2 tohoto článku se prodávající zavazuje prostřednictvím svého syna neprodleně informovat kupujícího.

6.4. V případě, že dojde k naplnění rozvazovací podmínky uplatnění předkupního práva vlastníkem pozemku za situace, kdy kupující již uhradil prodávajícímu kupní cenu v souladu s článkem 3. odst. 2 smlouvy, zavazuje se syn prodávajícího vrátit kupujícímu bezhotovostním převodem na účet, který kupující použil pro zaplacení kupní ceny, částku ve výši 200 000,- Kč (slovy: dvě stě tisíc korun českých), a to do 20 pracovních dnů, které počínají běžet den následující po dni, v němž bude naplněna rozvazovací podmínka, uplatnění předkupního práva vlastníkem pozemku.

Čl. 7 Závěrečná ustanovení

7.1 Účastníci smlouvy prohlašují, že tato smlouva je souhlasným, svobodným a vážným projevem jejich skutečné vůle, že smlouvu neuzavřeli v tísní nebo za nevýhodných podmínek a že s obsahem smlouvy po vzájemné dohodě souhlasí tak, aby mezi nimi nedošlo k rozporům.

7.2 V případě, že katastrální úřad vydá rozhodnutí, kterým vklad této smlouvy zamítne, smlouva se ruší a strany se zavazují uzavřít novou smlouvu, která bude svým účelem odpovídat zrušené smlouvě a bude v souladu s požadavky katastrálního úřadu.

7.3 Tato smlouva se sepisuje ve čtyřech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Jedno vyhotovení bude předloženo katastrálnímu úřadu, dvě vyhotovení obdrží kupující a jedno vyhotovení obdrží prodávající.

7.4 Tato smlouva vstupuje v platnost dnem podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami, uvedenými v zápatí této smlouvy.

7.5 Tato smlouva má 4 (slovy: čtyři) strany.

Prodávající, MUDr. Igor Vořechovský

datum: 30.3.2020

podpis:

Syn prodávajícího,

datum: 24.4.2020

podpis:

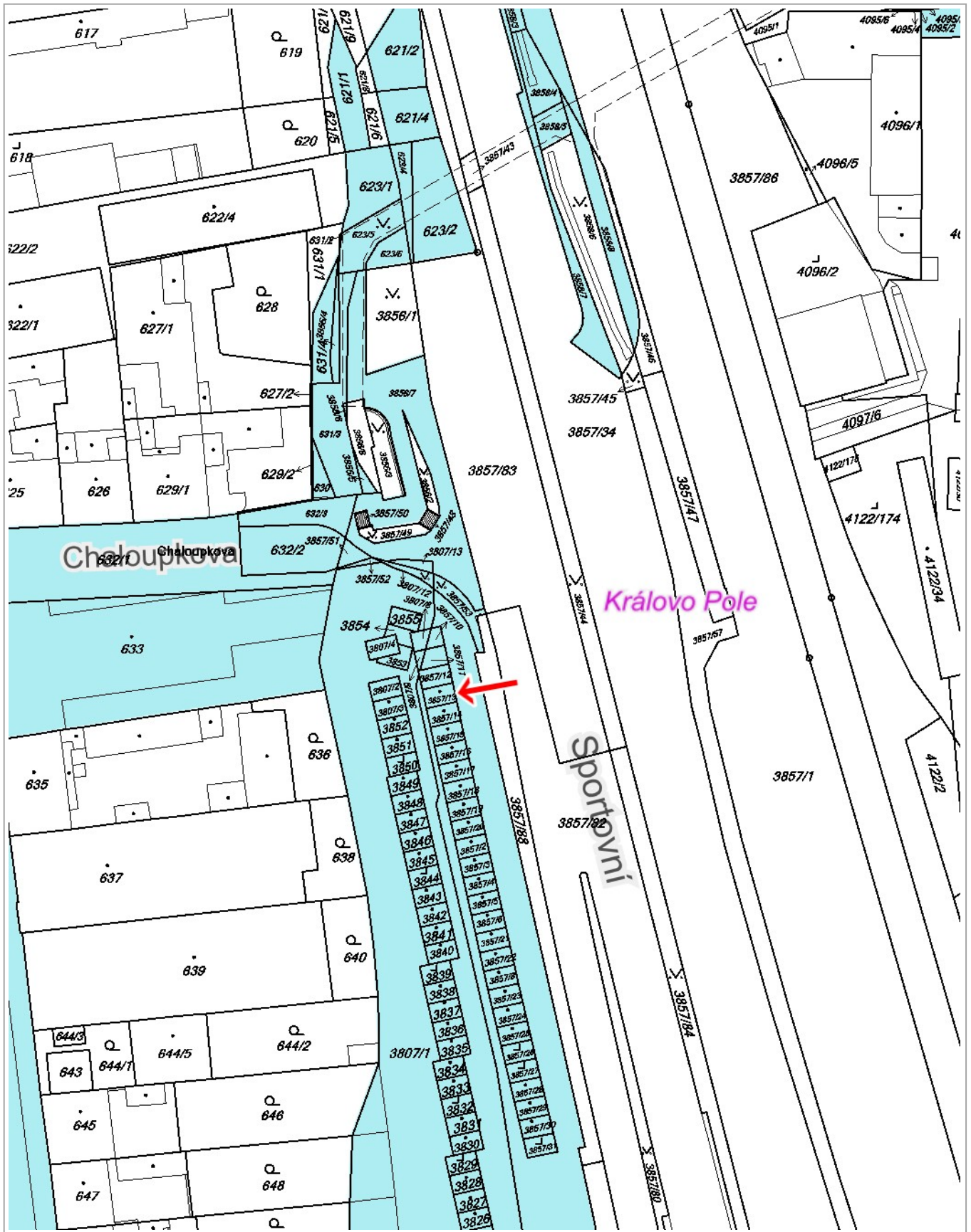
Kupující,

datum: 27.4.2020

podpis:



předkupní právo - garáž na pozemku p.č. 3857/13 v k.ú. Královo Pole



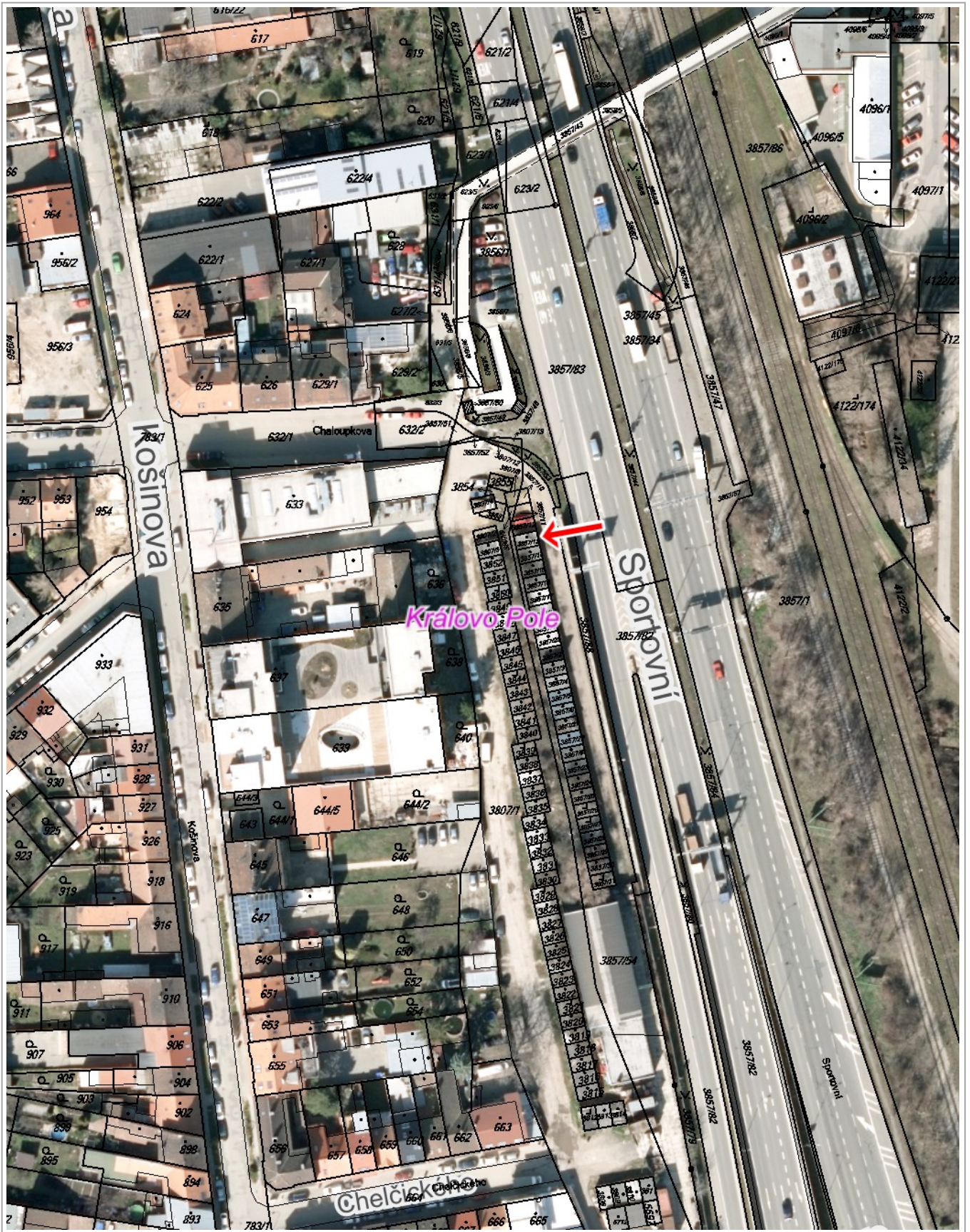
20 m

1 : 944

RÚIAN: © ČÚZK, © ČÚZK



předkupní právo - garáž na pozemku p.č. 3857/13 v k.ú. Královo Pole



50 m

1 : 1 250

© TopGis, s.r.o., datum snímkování: 21. 3. 2019, RÚIAN: © ČÚZK, © ČÚZK