

Z8/18. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 16.6.2020

192. Nabídka předkupního práva ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavené na pozemku p.č. 701 v k.ú. Lesná

Anotace

Nabídka zákonného předkupního práva dle § 3056 NOZ

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. bere na vědomí - nabídku [REDAKCE] doručenou dne 4.6.2020, 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. 701, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m² v k.ú. Lesná, za kupní cenu ve výši 330.000,- 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. 701, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m² v k.ú. Lesná, dle nabídky ze dne 4.6.2020.

Stanoviska

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

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

[REDAKCE]
vedoucí odboru - Majetkový odbor

9.6.2020 v 11:34

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

vedoucí úseku - Úsek 2. náměstka primátorky

9.6.2020 v 09:55

Důvodová zpráva:

Úvod:

Předmětem předkládaného materiálu je nabídka [REDAKCE], doručená dne 4.6.2020, 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. 701, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m² v k.ú. Lesná.

Nabídka předkupního práva:

Majetkový odbor MMB obdržel dne 4.6.2020 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 garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 701, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m² v k.ú. Lesná, za kupní cenu ve výši 330.000,- Kč, a za podmínek doložených 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 v případě této nabídky lhůta uplyne k datu 4.9.2020.

Popis:

Výše specifikovaná stavba bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavená na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 701, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m², k.ú. Lesná, je součástí hromadných řadových garáží podél komunikace při ulici Trtílkova. Jedná se o starší zděnou řadovou garáž pro 1 osobní auto.

V této řadové zástavbě je postaveno vedle sebe celkem 28 staveb garáží, z toho na pozemcích ve výlučném vlastnictví statutárního města Brna je jich postaveno celkem 22, zbývajících 6 garáží je postaveno na části pozemků SMB a na části pozemků jiného vlastníka.

Pozemek je svěřen městské části Brno – sever.

Dle ÚPmB je pozemek p. č. 701 v k. ú. Lesná, včetně předmětné stavby na něm stojící, **součástí nestavební - volně stabilizované plochy městské zeleně** s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem **plocha ostatní městské zeleně (ZO)**.

Pozn.:

ZMB na svém Z8/11. zasedání konaném dne 5.11.2019 nesouhlasilo s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě bez č. p. / č. e., způsob využití garáž, stojící na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 706, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m², k. ú. Lesná, za kupní cenu ve výši 270.000,- Kč, a za podmínek doložených kupní smlouvy, dle nabídky z 12.8.2019. Jednalo se o garáž ve stejném garážovém dvoře.

Dle stanoviska MO MMB by případné využití předkupního práva bylo nesystémovým řešením, neboť SMB doposud v této lokalitě nenabýlo žádnou stavbu garáže do vlastnictví a z celkového počtu 28 garáží je jich 6 postaveno na pozemcích dvou různých vlastníků (SMB a třetích osob) a tyto stavby by se tak v případě využití nabídky předkupního práva dle § 3056 NOZ nestaly součástí pozemku a nedošlo by tak ke sjednocení vlastníka pozemku a stavby.

Cena:

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

Realizované prodeje garáží v okolí:

2019	při ul. Trtílkova, řadová garáž	105.000,- Kč
2018	při ul. Trtílkova, řadová garáž	211.500,- Kč, 185.000,- Kč
2018	při ul. Okružní, řadová garáž	250.000,- Kč, 80.000,- Kč
2017	při ul. Trtílkova, řadová garáž	145.000,- Kč, 90.000,- Kč
2017	při ul. Trtílkova, řadová garáž větších rozměrů 29 m ²	300.000,- Kč
2017	při ul. Okružní, řadová garáž	280.000,- Kč, 80.000,- Kč

S ohledem na realizované prodeje garáží v okolí leží nabídková cena ve výši 330.000,- Kč výrazně nad horní polovinou intervalu realizovaných cen. Nabídkovou cenu v rámci předkupního práva nelze z cenového hlediska akceptovat.

Závěr:

V návaznosti na výše uvedené k této nabídce předkupního práva je orgánům statutárního města Brna předkládán nyní 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 bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 701, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m² v k.ú. Lesná, dle nabídky ze dne 4.6.2020,

neboť ke dni zpracování materiálu není znám žádný důvod k využití předkupního práva a rovněž tak k nevyužití předchozí nabídky k jiné stavbě garáže z této lokality v roce 2019.

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

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

Stanoviska dotčených orgánů:

Odbor územního plánování a rozvoje MMB – vyjádření bylo vyžádáno.

MČ Brno – sever – vyjádření bylo vyžádáno.

Statutární město Brno
Magistrát města Brna
Majetkový odbor
Malinovského nám. 3
601 67 Brno

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Majetkový odbor

Doslo dno
= 5 -06- 2020

Č. j. MMB: Příl.:

Statutární město Brno
Magistrát města Brna

MMB/0228171/2020

listy: 1 přílohy: 1
druh: Smlouva



mmb1es7738a7ab Doručeno: 04.06.2020

V Poliče dne 18.5.2020

Nabídka na využití předkupního práva

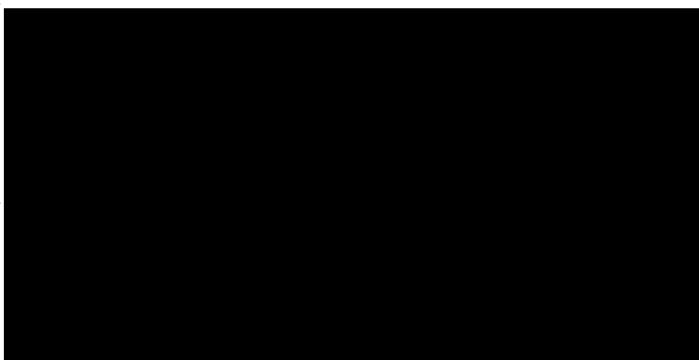
Vážení,

jsem vlastníkem stavby garáže bez č.p./č.e., stojící na pozemku p.č. 401/v k.ú. , kterou jsem se rozhodl prodat.

LEVNÁ, BRNO (670884)
Vzhledem k tomu, že vlastníkem pozemku p.č. 401/v k.ú. *LEVNÁ, BRNO* na němž stavba stojí, je Statutárního města Brno, vzniká mu ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, předkupní právo ke stavbě.

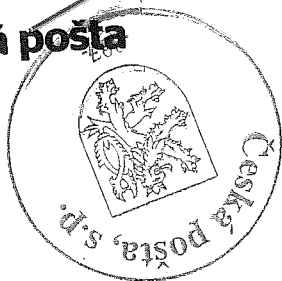
Dne 18.5.2020 jsem uzavřel kupní smlouvu na prodej výše specifikované stavby za kupní cenu 330 000,- Kč. Tímto Vám ve smyslu ustanovení § 2147 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, činím nabídku na využití předkupního práva, přičemž kupní smlouva, která specifikuje veškeré podmínky prodeje, je přílohou této nabídky.

S pozdravem



Příloha: kupní smlouva (kopie kupní smlouvy)

á pošta



KUPNÍ SMLOUVA NA GARÁŽ

níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli podle ustanovení § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

1) **Jméno a příjmení, RČ, bytem**

[REDACTED]
(dále jen „kupující“)

2) **Jméno a příjmení, RČ, bytem**

[REDACTED]
(dále jen „prodávající“)

tuto kupní smlouvu

I.

Prohlášení prodávajícího

Prodávající podpisem této smlouvy prohlašuje, že je výlučným vlastníkem garáže, která stojí na pozemku cizího vlastníka. Garáž se nachází v obci Brno, k. ú. Lesná [610887], okres Brno - město, stojí na pozemku p.č. 701.

u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno město.

II.

Předmět kupní smlouvy

Předmětem této kupní smlouvy je garáž, uvedená v čl. I. této smlouvy.

Prodávající prodává touto smlouvou kupujícímu garáž, uvedená v čl. I. této smlouvy, do jeho osobního vlastnictví se všemi součástmi a příslušenstvím, které se ke garáži váží. Kupující shora uvedené garáže od prodávajícího za dohodnutou kupní cenu kupuje a nabývá do svého osobního vlastnictví.

III.
Kupní cena

Kupní cena garáže, tak jak je vymezena v čl. I. této smlouvy, byla stanovena dohodou smluvních stran v celkové výši 330 000,- Kč (třistatřicettisíckorunčeských).

IV.
Splatnost kupní ceny

Kupující se zavazuje uhradit prodávajícímu kupní cenu ve výši 330 000,- Kč (třistatřicettisíckorunčeských) v hotovosti při podpisu této kupní smlouvy. Prodávající přijetí kupní ceny podpisem této smlouvy potvrzuje.

V případě zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva dle této smlouvy příslušným katastrálním úřadem, se tato smlouva dnem nabytí právní moci tohoto zamítavého rozhodnutí od samého počátku ruší a smluvní strany jsou si povinny do 30-ti dnů od doručení zamítavého rozhodnutí katastrálního úřadu vrátit vše, co na základě této smlouvy nabyly.

V.
Prohlášení smluvních stran

Prodávající prohlašuje, že na převáděné garáži neváznou žádné dluhy, věcná břemena, zástavní práva ani jiné právní povinnosti (nájem ve prospěch třetích osob apod.) a že převáděná garáž je bez jemu známých právních vad.

Kupující potvrzuje, že se osobně seznámil se stavem převáděné garáže a v tomto stavu je takto po důkladném zvážení a prohlídce kupuje.

Smluvní strany prohlašují, že jsou si vědomi povinností daňového přiznání a způsobu vyměrování daně v souladu s platnými právními předpisy. Pro účely daně z nabytí nemovitých věcí nechá prodávající na své náklady zpracovat znalecký posudek na předmět kupní ceny a uhradí daň z nabytí nemovitých věcí v termínu a výši dle právních předpisů platných v době uzavření kupní smlouvy.

VI.
Předání předmětu smlouvy

Prodávající se zavazuje předat předmět koupě kupujícímu při podpisu této smlouvy. Podmínkou předání je zaplacení celé sjednané kupní ceny. Do této doby bude předmět smlouvy fyzicky užívat prodávající. Při předání předmětu koupě prodávající předá kupujícímu všechny klíče od garáže.

VII.

Převod vlastnického práva

Kupující nabydou vlastnictví k převáděným nemovitostem uvedeným v čl. I této smlouvy vkladem práva do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště jihomoravský kraj.

VIII.

Závěrečná ustanovení

Tato smlouva je sepsána a uzavřena celkem v čtyřech vyhotoveních stejné právní závaznosti, z nichž jedno bude použito jako příloha k návrhu na vklad do katastru nemovitostí, jedna bude poslána na Magistrát města Brna k vypořádání předkupního práva a po jednom vyhotovení obdrží každý účastník smlouvy po podpisu této smlouvy.

Účastníci této smlouvy žádají, aby byl u příslušného katastrálního úřadu pro obec a k. ú. Brno proveden zápis změn vlastnických práv k předmětu koupě podle čl. I. této smlouvy.

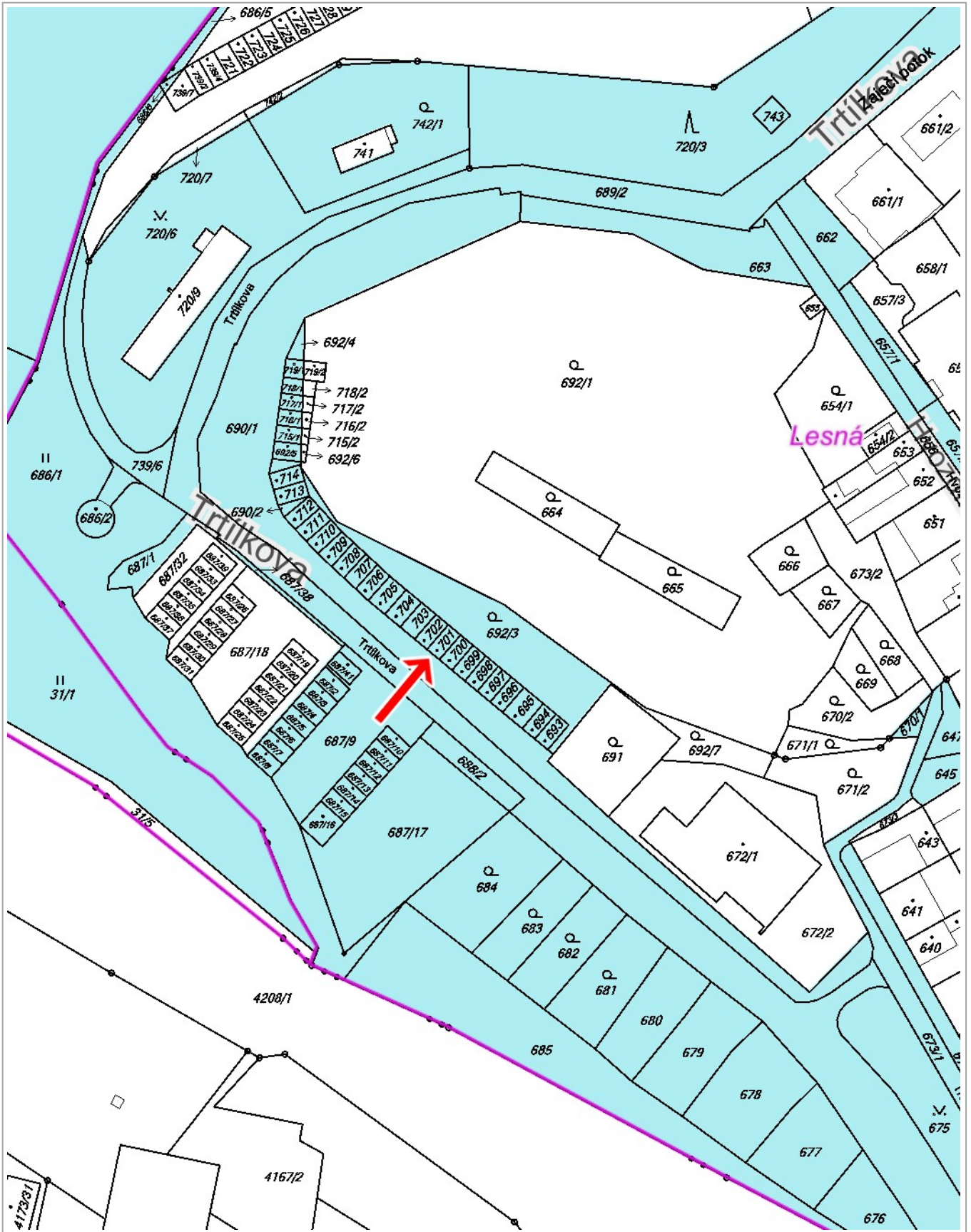
V Poličce dne 18. května 2020







předkupní právo - garáž na pozemku p.č. 701 v k.ú. Lesná



20 m

1 : 1 000

RÚIAN: © ČÚZK, © ČÚZK



předkupní právo - garáž na pozemku p.č. 701 v k.ú. Lesná



50 m

1 : 1 250

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

