

Z8/17. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 12.5.2020

91. Nabídka předkupního práva ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavené na pozemku p.č. 1443 v k.ú. Černá Pole

Anotace

Nabídka zákonného předkupního práva dle § 3056 NOZ

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

bere na vědomí - nabídku [REDAKCE] doručenu dne 24.2.2020, na využití předkupního práva dle 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. 1443, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 17 m2 v k.ú. Černá Pole, za kupní cenu ve výši 350.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivým.

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. 1443, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 17 m2 v k.ú. Černá Pole, dle nabídky z 24.2.2020.

Stanoviska

Materiál byl předložen k projednání RMB na schůzi R8/083, konané dne 6.5.2020.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno


[REDAKCE]
vedoucí odboru - Majetkový odbor

4.5.2020 v 16:45

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno


vedoucí úseku - Úsek 2. náměstka primátorky

4.5.2020 v 12:29

Důvodová zpráva:

Úvod:

Předmětem předkládaného materiálu je nabídka [REDAKCE], doručená dne 24.2.2020, na využití předkupního práva dle 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. 1443, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 17 m² v k.ú. Černá Pole.

Nabídka předkupního práva:

Majetkový odbor MMB obdržel dne 24.2.2020 nabídku [REDAKCE] na využití předkupního práva dle 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. 1443, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 17 m² v k.ú. Černá Pole, za kupní cenu ve výši 350.000,- 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 v případě této nabídky lhůta uplyne k datu 24.5.2020.

Popis:

Výše specifikovaná stavba bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavená na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 1443, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 17 m², k.ú. Černá Pole, je řadová garáž, situovaná při ulici Kohoutova a Kotěrova a je součástí garážového dvora při ulici Merhautova. V tomto garážovém dvoře je na pozemcích statutárního města Brna postaveno celkem 33 staveb garáží ve vlastnictví třetích osob.

Pozemek je svěřen městské části Brno – sever.

Dle Územního plánu města Brna (ÚPmB) je pozemek p.č. 1443 v k.ú. Černá Pole součástí stavební stabilizované plochy pro dopravu s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem **hromadné odstavné a parkovací garáže (DG).**

Stavby garáží jsou umístěny na pozemcích p.č. 1418 až p.č. 1442, p.č. 1444 až p.č. 1450, vše v k.ú. Černá Pole.

Z územně plánovacího hlediska OÚPR MMB neshledává důvody k uplatnění předkupního práva k nabytí stavby bez č.p./č.e. na pozemku p.č. 1443 v k.ú. Černá Pole, obec Brno do vlastnictví statutárního města Brna.

OÚPR MMB zároveň neshledává důvody k uplatnění předkupního práva ani ke stavbám garáží na pozemcích p.č. 1418 až 1442 a 1444 až 1450, vše v k.ú. Černá Pole, obec Brno.

Pozn.:

Již dříve v ZMB č. Z7/32, konaného dne 3.10.2017, byla projednána obdobná nabídka předkupního práva ke stavbě garáže v této lokalitě na pozemku ve vlastnictví SMB, p.č. 1436, za kupní cenu ve výši 300.000,- Kč s nesouhlasným stanoviskem na využití předkupního práva.

Cena:

Realizované prodeje garáží v okolí:

rok 2017	ul. Merhautova, řadová garáž, bez pozemku	300.000,- Kč
	ul. Merhautova, řadová garáž, bez pozemku	310.000,- Kč

	ul. Merhautova, řadová garáž, bez pozemku	187.500,- Kč
rok 2018	ul. Merhautova, řadová garáž, s pozemkem	490.000,- Kč
	ul. Provazníkova, řadová garáž, s pozemkem	350.000,- Kč
rok 2019	ul. Provazníkova, řadová garáž, s pozemkem	380.000,- Kč

S ohledem na realizované prodeje garáží v okolí leží nabídková cena ve výši 350.000,- Kč ve středu intervalu realizovaných cen.

Nabídkovou cenu ve výši 350.000,- Kč v rámci předkupního práva lze z cenového akceptovat.

Závěr:

S ohledem na výše uvedené je orgánům statutárního města Brna nyní předkládán 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. 1443, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 17 m² v k.ú. Černá Pole, dle nabídky z 24.2.2020,

a to na základě stanoviska OÚPR MMB, ve kterém mj. současně doporučuje také nevyužití předkupního práva k budoucím nabídkám týkajících se všech staveb garáží v této lokalitě, postaveným na pozemcích SMB a v neposlední řadě vzhledem k nevyužití předchozí nabídky předkupního práva k jiné stavbě garáže z této lokality.

Materiál byl předložen k projednání Komisi majetkové RMB č. R8/KM/32, konané dne 30.4.2020.

Komise majetková RMB

1. vzala na vědomí

- nabídku [REDAKCE] doručenou dne 24.2.2020, na využití předkupního práva dle 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. 1443, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 17 m² v k.ú. Černá Pole, za kupní cenu ve výši 350.000,- Kč, a za podmínek doložené 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 bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 1443, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 17 m² v k.ú. Černá Pole, dle nabídky z 24.2.2020.

Hlasování: 9 - pro, 0 - proti, 0 - se zdržel /10 členů

Usnesení bylo přijato.

Bc. Doležal	Ing. Vašina	Ing. Pokorný	Ing. Trllo	p. Šafařík	Mgr. Nevřkla	Ing. Boleslav	Mgr. Leder	p. Janiček	Ing. Havelka
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	---	pro

Materiál byl předložen k projednání RMB na schůzi R8/083, konané dne 6.5.2020.

Stanoviska dotčených orgánů:

Odbor územního plánování a rozvoje MMB

- vyjádření z 2.3.2020:

Dle Územního plánu města Brna (ÚPmB) je pozemek p.č. 1443 v k.ú. Černá Pole součástí stavební stabilizované plochy pro dopravu s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem **hromadné odstavné a parkovací garáže (DG)**.

Stavby garáží jsou umístěny na pozemcích p.č. 1418 až p.č. 1442, p.č. 1444 až p.č. 1450, vše v k.ú. Černá Pole.

Z územně plánovacího hlediska OÚPR MMB neshledává důvody k uplatnění předkupního práva k nabytí stavby bez č.p./č.e. na pozemku p.č. 1443 v k.ú. Černá Pole, obec Brno do vlastnictví statutárního města Brna.

OÚPR MMB zároveň neshledává důvody k uplatnění předkupního práva ani ke stavbám garáží na pozemcích p.č. 1418 až 1442 a 1444 až 1450, vše v k.ú. Černá Pole, obec Brno.

MČ Brno – sever

ZMČ Brno-sever na svém 8/12. zasedání konaném dne 15.04.2020 přijalo usnesení, kde

- **nesouhlasí s využitím předkupního práva z úrovně MČ** dle čl. 11 odst. 2 písm. a) obecně závazné vyhlášky SMB č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna, ve znění pozdějších předpisů **s úhradou kupní ceny z rozpočtu MČ Brno-sever**,

- **neschvaluje nabytí stavby** bez č.p./č.e. postavené na pozemku ve vlastnictví SMB p.č. 1443, k.ú. Černá Pole, z vlastnictví fyzické osoby **do vlastnictví SMB** za kupní cenu ve výši 350.000,- Kč, se splatností v tříměsíční lhůtě, před uzavřením kupní smlouvy a za podmínek kupní smlouvy, dle nabídky [redacted] ze dne 24.02.2020,

- **doporučuje ZMB nesouhlasit s využitím předkupního práva z úrovně statutárního města Brna** k nabytí stavby garáže bez č.p./č.e., postavené na pozemku p.č. 1443, k.ú. Černá Pole.

Statutární město Brno
Magistrát města Brna

MMB/0091347/2020

listy: 1 přílohy: 1

druh: Smlouva



mmb1es7736c04a Doručeno: 24.02.2020

11

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

Nabídka na využití předkupního práva

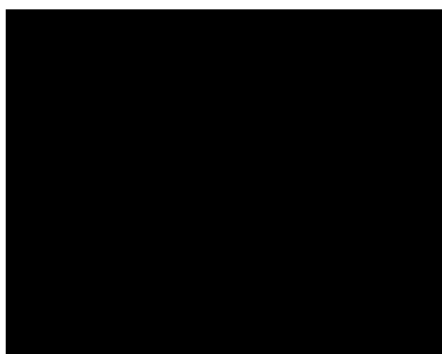
Vážení,

jsem vlastníkem budovy – garáže bez čp/če – stojící na pozemku p.č. 1443 v k.ú. Černá Pole, kterou jsem se rozhodl prodat. Vlastníkem pozemku p.č. 1443 v k.ú. Černá Pole je statutární město Brno, které má ke garáži předkupní právo ve smyslu § 3056 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Dne *21.2.2020* jsem uzavřel kupní smlouvu na prodej výše specifikované stavby za kupní cenu 350.000,- Kč. Tímto Vám proto ve smyslu ustanovení § 2147 občanského zákoníku činím nabídku na využití předkupního práva, přičemž kupní smlouva, která specifikuje veškeré podmínky prodeje, je přílohou této nabídky.

Současně žádám o sdělení, zda statutární město Brno hodlá předkupního práva využít či nikoliv.

S pozdravem



Příloha: kupní smlouva

Kupní smlouva o převodu vlastnického práva k nemovitosti
uzavřená dle § 2079 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Smluvní strany:

[REDACTED]
(jako prodávající)

a

manželé
[REDACTED]

(jako kupující)

I.

1. Prodávající je na základě darovací smlouvy ze dne 10.7.1990 čj. 3RI 194/90 výlučným vlastníkem **garáže** bez čp/če, stojící na pozemku p.č. 1443 v k.ú. Černá Pole, obec Brno, zaps. na listu vlastnictví č. 1572 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město (pozemek p.č. 1443 je vlastnictvím statutárního města Brna – LV 10001 – a není předmětem převodu dle této smlouvy).

2. Nemovitost - garáž popsanou v odst. 1 prodává prodávající do vlastnictví kupujících (do společného jmění manželů) a kupující ji za níže uvedenou cenu kupují a přijímají do svého vlastnictví.

3. Prodávající prohlašuje a kupující berou na vědomí, že v rámci zákonného předkupního práva vlastníka pozemku podá prodávající do 10 dnů od podpisu této smlouvy na majetkový odbor Magistrátu města Brna písemnou nabídku k odkupu předmětu této smlouvy (garáže), jejíž přílohu bude tvořit jedno vyhotovení této kupní smlouvy.

II.

1. Kupní cena prodávané nemovitosti je stanovena dohodou stran a činí celkem **350.000,- Kč** (třistapadesát tisíc korun).

2. Kupní cenu uhradí kupující prodávajícímu do deseti dnů poté, kdy jim prodávající předloží písemné sdělení statutárního města Brna o nevyužití předkupního práva ke garáži, a to převodem na bankovní účet prodávajícího vedený u Komerční banky, [REDACTED]

III.

1. Kupující prohlašují, že si kupovanou nemovitost prohlédli, její stav je jim znám a že ji v tomto stavu kupují.

2. Prodávající prohlašuje, že na prodávané nemovitosti neváznou žádné dluhy, věcná břemena ani jiné závazky.

3. Prodávající upozorňuje kupující, že v prodávané garáži není osazen samostatný elektroměr, spotřeba elektrické energie je měřena pro celý garážový dvůr a následně rozpočítána poměrným dílem na každou jednotlivou garáž.

IV.

1. Smluvní strany prohlašují a berou na vědomí, že podepsáním této smlouvy jsou svými projevy vázány až do dne právní moci rozhodnutí Katastrálního úřadu o povolení vkladu práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí.

2. Kupující dávají tímto plnou moc prodávajícímu k podání návrhu na vklad práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí a prodávající tuto plnou moc přijímá.

3. Prodávající je povinen podat u příslušného katastrálního úřadu návrh na vklad práv dle této smlouvy okamžitě (nejpozději do tří dnů) po převodu kupní ceny na shora uvedený bankovní účet a ve stejném termínu předá kupujícím zbývající klíče od prodávané garáže (kupující již garáž užívají na základě nájemní smlouvy). Předáním klíčů se garáž považuje za předanou kupujícím.

4. Poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí jsou kupující. Kupující jsou si vědomi své povinnosti podat přiznání k dani z nabytí nemovité věci a zaplatit daň v souladu s platnou právní úpravou.

VI.

1. Není-li v této smlouvě ujednáno jinak, řídí se vzájemná práva a povinnosti stran ustanoveními občanského zákoníku v platném znění.

2. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu posledním z účastníků.

3. Tuto smlouvu je možné měnit a doplňovat pouze písemnými a očíslovanými dodatky, podepsanými všemi účastníky.

4. Smluvní strany se zavazují učinit veškeré potřebné kroky nutné k tomu, aby příslušný katastrální úřad mohl řádně rozhodnout o povolení vkladu vlastnického práva kupujících k nemovitostem, a to v co nejkratším termínu. Smluvní strany jsou povinny poskytnout si k tomu vzájemně součinnost a odstranit případné vady smlouvy či návrhu na vklad tak, aby vklad práv z této smlouvy mohl být povolen.

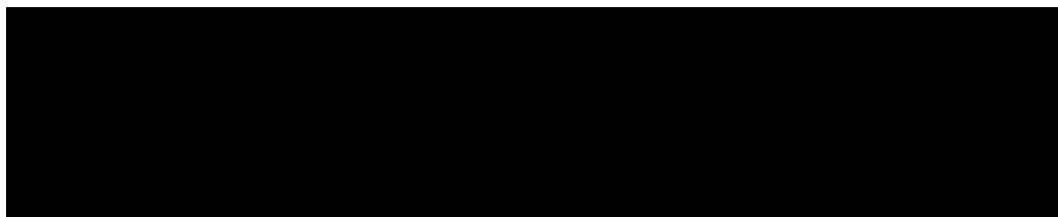
5. Tato smlouva je sepsána v 5 vyhotoveních majících povahu originálu, z nichž

- po jednom vyhotovení s prostými podpisy obdrží každá ze stran,
- jedno vyhotovení s prostými podpisy bude přiloženo k nabídce využití předkupního práva SMB

- jedno vyhotovení s úředně ověřenými podpisy je určeno pro zápis vlastnického práva ve prospěch kupujících do katastru nemovitostí příslušným katastrálním úřadem,
- jedno vyhotovení s prostými podpisy je určeno pro kupující pro účely daňového přiznání k dani z nabytí věcí nemovitých.

6. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, byla sepsána dle jejich svobodné a vážně míněné vůle a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Brně dne*21.2.2020*.....



prodávající

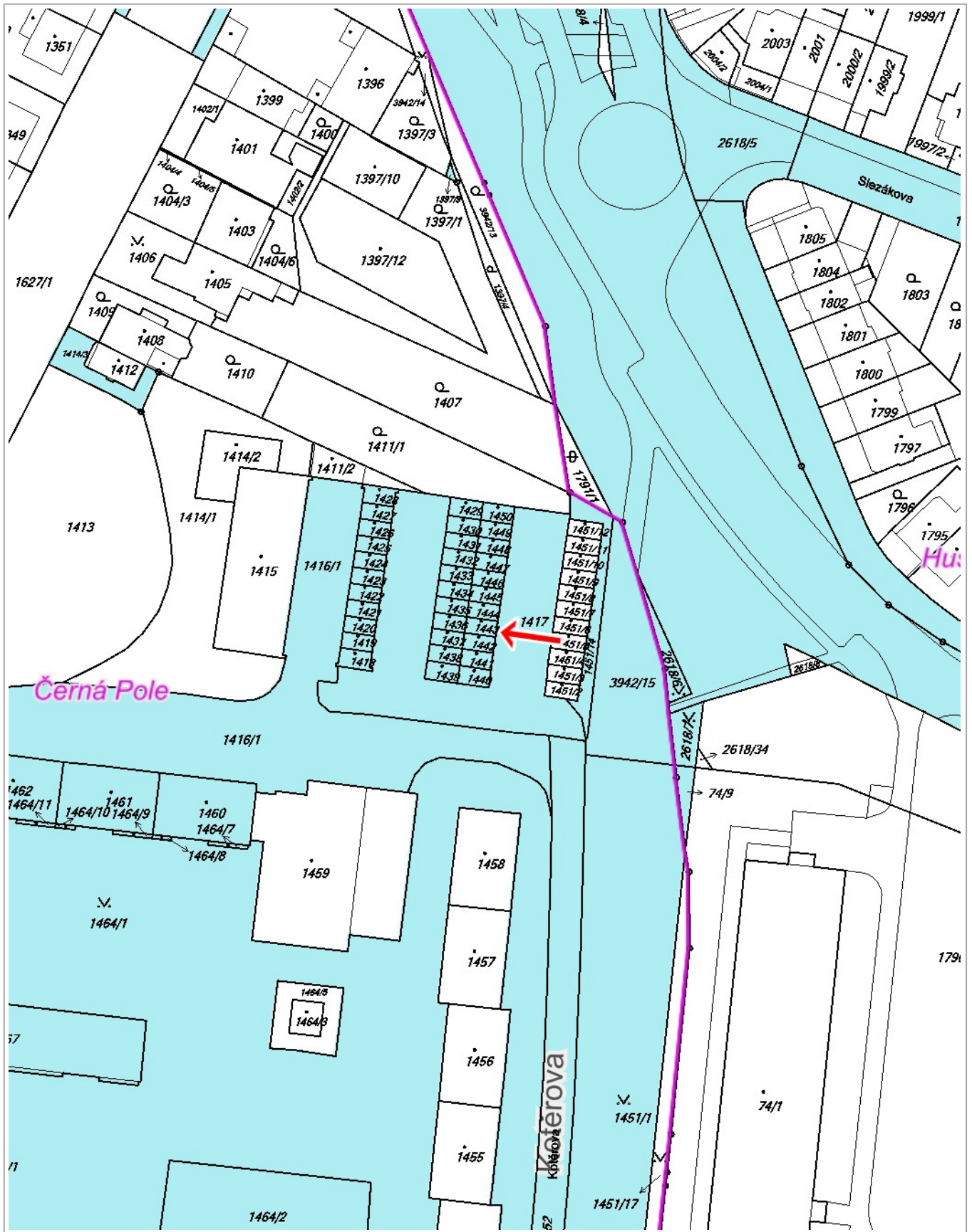
kupující



Lenka Zitterbartová
kupující



předkupní právo - garáž na pozemku p.č. 1443 v k.ú. Černá Pole

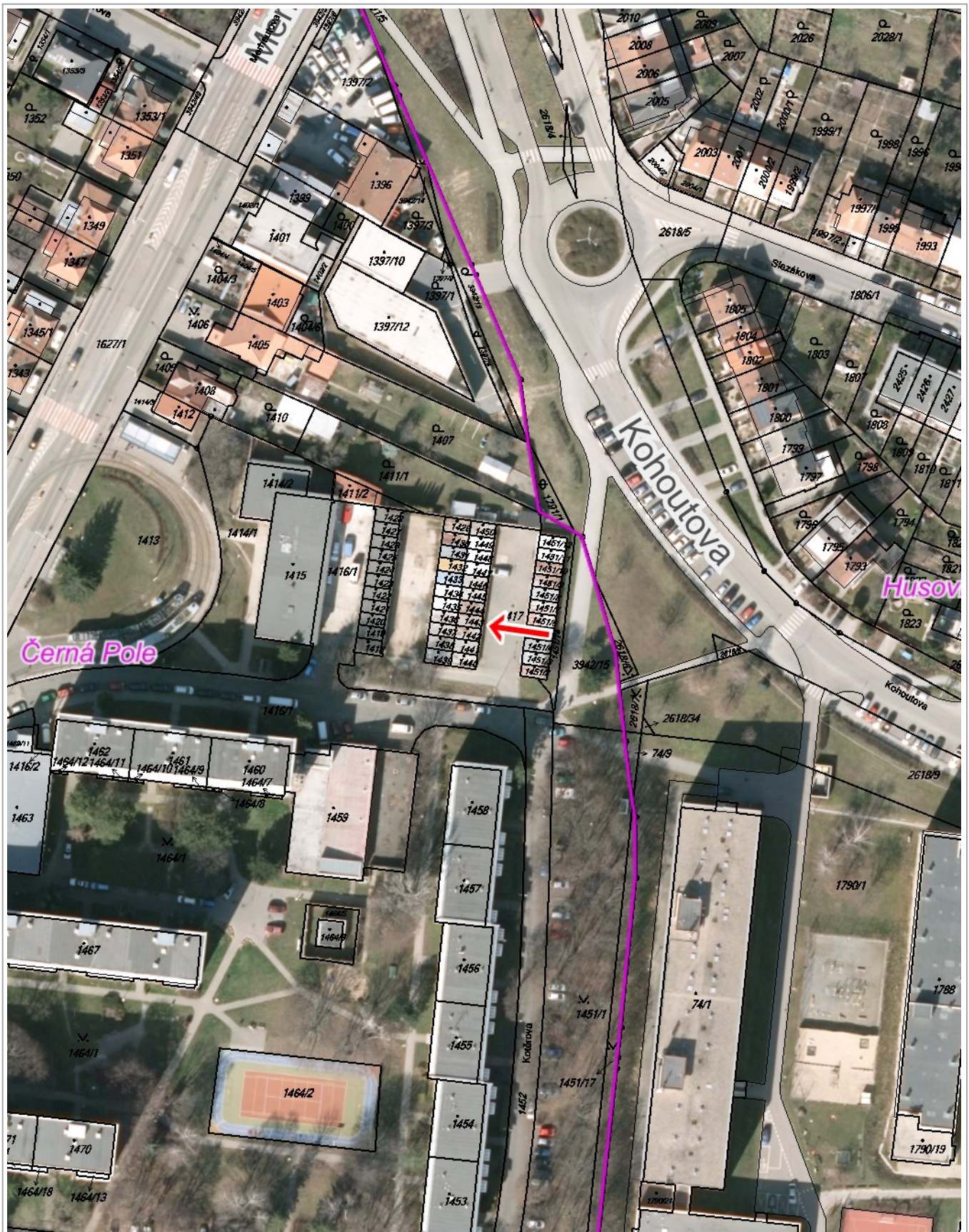


1 : 1 000

RÚIAN: © ČÚZK, © ČÚZK



předkupní právo - garáž na pozemku p.č. 1443 v k.ú. Černá Pole



1 : 1 250

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