

Z8/13. zasedání Zastupitelstva města Brna  
konané dne 14.1.2020

## **38. Nabídka předkupního práva ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáží, postavené na pozemku p.č. 515 v k.ú. Maloměřice**

### **Anotace**

Nabídka zákonného předkupního práva dle § 3056 NOZ

### **Návrh usnesení**

#### **Zastupitelstvo města Brna**

**bere na vědomí** - nabídku podílových spoluvlastníků [REDACTED] doručenou dne 6.11.2019, na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, k jejich spoluvlastnickému podílu, z nichž každý vlastní samostatně podíl ve výši id. 1/2 na stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáží, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 515, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m<sup>2</sup>, v k.ú. Maloměřice, za kupní cenu ve výši 286.000,- 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 spoluvlastnickému podílu na stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáží, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č., 515, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m<sup>2</sup> v k.ú. Maloměřice, dle nabídky z 6.11.2019.

### **Stanoviska**

**Materiál byl předložen k projednání RMB na schůzi R8/058, konané dne 8.1.2020.**

#### **Podpis zpracovatele pro archivaci**

#### **Zpracovatel**

Elektronicky podepsáno

**Mgr. Dagmar Baborovská**

vedoucí odboru - Majetkový odbor

6.1.2020 v 13:16

**Garance správnosti, zákonnosti materiálu**

## **Spolupodepisovatel**

Elektronicky podepsáno

**Mgr. Jiří Kučera**

vedoucí úseku - Úsek 2. náměstka primátorky

2.1.2020 v 12:50

## **Důvodová zpráva:**

### **Úvod:**

Předmětem předkládaného materiálu je nabídka podílových spoluvlastníků [REDAKCE] [REDAKCE] doručená dne 6.11.2019, na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „NOZ“), k jejich spoluvlastnickému podílu, z nichž každý vlastní samostatně podíl ve výši id. 1/2 na stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 515, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m<sup>2</sup>, v k.ú. Maloměřice

### **Nabídka předkupního práva:**

Majetkový odbor MMB obdržel dne 6.11.2019 nabídku podílových spoluvlastníků [REDAKCE] [REDAKCE] na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, k jejich spoluvlastnickému podílu, z nichž každý vlastní samostatně podíl ve výši id. 1/2 na stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 515, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m<sup>2</sup>, v k.ú. Maloměřice, za kupní cenu ve výši 286.000,- 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). Tato lhůta uplyne k datu 6.2.2020.

### **Popis:**

Výše specifikovaná stavba bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavená na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 515, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m<sup>2</sup>, k.ú. Maloměřice, je situována při ulici Obřanská a Krásova a stojí v řadové zástavbě garáží.

V dané lokalitě jsou další pozemky ve vlastnictví SMB, na kterých jsou postavené garáže ve vlastnictví třetích osob.

Pozemek je svěřen městské části Brno – Maloměřice a Obřany.

**Z hlediska územního plánu města Brna (ÚPmB) je uvedený pozemek a stavba na něm součástí stabilizované plochy bydlení všeobecného (BO).** Tyto plochy slouží především k bydlení; současně jsou přípustná parkovací stání, odstavná stání a hromadné garáže ve všech stavebních územích, pokud není navazující územně plánovací dokumentací stanoveno jinak. Umístění garáží je v této ploše přípustné.

OÚPR MMB z hlediska územně plánovacího nedoporučuje využít předkupního práva ke stavbě bez č.p./č.e. na pozemku p.č. 515, k.ú. Maloměřice a ani k ostatním stavbám na pozemcích p.č. 480/2-11, 480/17, 481-512, 514-539 v této lokalitě.

### **Pozn.:**

ZMB na svém Z7/31. zasedání konaném dne 5.9.2017 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. 490, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 19 m<sup>2</sup>, k. ú. Maloměřice, za kupní cenu ve výši 200.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy, dle nabídky z 29. 6. 2017. Jednalo se o garáž ve stejném garážovém dvoře.

ZMB na Z7/41. zasedání konaném dne 4.9.2018 vzalo na vědomí nabídku [REDAKCE] ze dne 7.8.2017 na využití předkupního práva ke stavbě garáže na pozemku p.č. 513 v k.ú. Maloměřice ve

stejném garážovém dvoře za kupní cenu ve výši 160.000,-Kč a nesouhlasilo s využitím předkupního práva ke garáži na pozemku p.č. 513 v k.ú. Maloměřice ve stejném garážovém dvoře dle výše učiněné nabídky.

ZMB na svém Z8/07. zasedání konaném dne 18.6.2019 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. 520, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 19 m<sup>2</sup>, k. ú. Maloměřice, za kupní cenu ve výši 300.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy, dle nabídky z 9.5.2019. Jednalo se o garáž ve stejném garážovém dvoře.

### **Cena:**

Realizované prodeje garáží v okolí:

2016	ul. Krasová, řadová garáž	180.000,- Kč
2018	ul. Krasová, řadová garáž	200.000,- Kč
	ul. Krasová, řadová garáž	185.000,- Kč
	ul. Krasová, řadová garáž	300.000,- Kč
2019	ul. Krasová, řadová garáž	300.000,- Kč

S ohledem na realizované prodeje garáží v okolí leží nabídková cena ve výši 286.000,- Kč při horní hranici intervalu realizovaných cen. V případě zvýšeného zájmu o koupi garáže lze nabídkovou cenu z cenového hlediska v rámci předkupního práva akceptovat.

### **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 spoluvlastnickému podílu na stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 515, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m<sup>2</sup> v k.ú. Maloměřice, dle nabídky z 6.11.2019,**

**a to na základě stanoviska OÚPR MMB, a zejména vzhledem k předchozímu nevyužití nabídek předkupních práv ke stavbám garáží v této lokalitě.**

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

**Materiál byl předložen k projednání RMB na schůzi R8/058, konané dne 8.1.2020.**

### **Stanoviska dotčených orgánů:**

#### **Odbor územního plánování a rozvoje MMB**

OÚPR MMB se již v minulosti několikrát vyjadřoval k využití předkupního práva ke stavbám garáží postavených na pozemcích statutárního města Brna v dané lokalitě, kterou lze vymezit ulicemi Obránská, Krasová a železniční tratí v k.ú. Maloměřice, pod garážemi v garážovém dvoře, a to včetně stavby garáže na pozemku p.č. 515, k.ú. Maloměřice:

**Z hlediska územního plánu města Brna (ÚPmB) je uvedený pozemek a stavba na něm součástí stabilizované plochy bydlení všeobecného (BO). Tyto plochy slouží především k bydlení; současně jsou přípustná parkovací stání, odstavná stání a hromadné garáže ve všech stavebních územích, pokud není navazující územně plánovací dokumentací stanoveno jinak. Umístění garáží je v této ploše přípustné.**

**OÚPR MMB z hlediska územně plánovacího nedoporučuje využít předkupního práva ke stavbě bez č.p./č.e. na pozemku p.č. 515, k.ú. Maloměřice a ani k ostatním stavbám na pozemcích p.č. 480/2-11, 480/17, 481-512, 514-539 v této lokalitě.**

**MČ Brno – Maloměřice a Obrány** – vyjádření bylo vyžádáno.

Statutární město Brno  
Magistrát města Brna

MMB/0469753/2019

listy: 1 přílohy: 2  
druh: 2x Smlouva



mmb1es71460a81 Doručeno: 06.11.2019

Statutární město Brno  
Majetkový odbor  
Malinovského nám. 3  
601 67 Brno

1/2

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA	
podatelna	17
Došlo dne	06 - 11 - 2019
Č.j. MMB:	
Příl.:	2x MMB

OPM [redacted]  
V Brně dne 6.11.2019

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA Majetkový odbor	
Došlo dne	07 - 11 - 2019
Č.j. MMB:	
Příl.:	

**Nabídka k uplatnění předkupního práva spoluvlastníka podle § 1124 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“)**

Vážení,

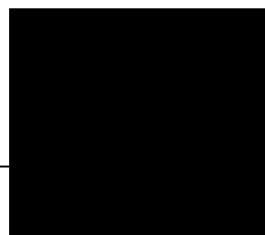
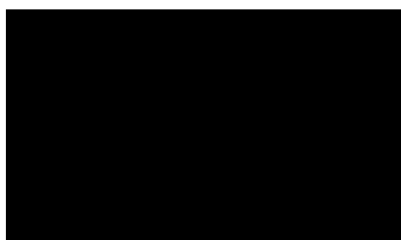
obracíme se na Vás tímto jako na vlastníka pozemku parc. č. 515 v k. ú. Maloměřice, obci Brno. Jsme majiteli stavby bez čp/če, garáž, stojící na tomto pozemku. Vlastnické právo ke garáži je zapsáno na listu vlastnictví č. 1811 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město, pro katastrální území Maloměřice, obec Brno.

**Shora označenou stavbu (garáž) chceme prodat.** Za účelem prodeje jsme uzavřeli dne 6.11.2019 kupní smlouvu s panem [redacted], přičemž obsah této kupní smlouvy tvoří přílohu této nabídky. Vzhledem ke skutečnosti, že máte ze zákona předkupní právo k uvedené nemovitosti, nabízíme vám tímto v souladu s § 1124 občanského zákoníku uvedenou nemovitost k odkoupení, a to za cenu 286.000,- Kč sjednanou v příložené kupní smlouvě. Pakliže byste se rozhodli k odkoupení nemovitosti, bylo by to za podmínek sjednaných příloženou kupní smlouvou.

V případě, že tuto nabídku odmítnete nebo na ni nebudete reagovat v zákonné tříměsíční lhůtě od doručení této nabídky, jsme oprávněni předmětnou nemovitost prodat třetí osobě.

V případě zájmu o využití Vašeho předkupního práva prosím kontaktujte paní [redacted]  
tel. [redacted]

S pozdravem



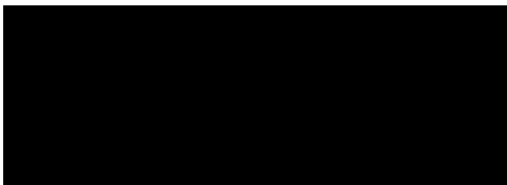
Příloha:

- kupní smlouva ze dne 6.11.2019
- Smlouva o smlouvě

# KUPNÍ SMLOUVA

uzavřená dle § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník  
mezi níže uvedenými účastníky:

1/



oba jako prodávající (dále jako *prodávající*)

2/



jako kupující (dále jako *kupující*)

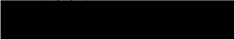
## Článek I.

1. Proávající prohlašují, že mají ve svém výlučném vlastnictví následující nemovitou věc, přičemž každý z nich je vlastníkem spoluvlastnického podílu ve výši 1/2:
  - stavba bez čp/če, garáž, stojící na pozemku p.č. 515 (pozemek jiného vlastníka);nacházející se v katastrálním území Maloměřice, obec Brno, okres Brno-město, zapsáno u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, na LV č. 1811;  
(dále jen *předmět koupě*).

## Článek II.

1. Proávající touto smlouvou prodávají předmět koupě kupujícímu, tj. prodávající převádí touto smlouvou vlastnické právo k předmětu koupě na kupujícího a zavazují se odevzdat kupujícímu předmět koupě v termínu stanoveném v této kupní smlouvě.
2. Kupující od prodávajících předmět koupě kupuje, tj. kupující předmět koupě přijímá do svého vlastnictví, a zavazuje se předmět koupě převzít a zaplatit prodávajícím kupní cenu sjednanou v této kupní smlouvě.

## Článek III.

1. Kupní cena byla sjednána dohodou stran a činí částku ve výši 286.000,- Kč (slovy: dvě stě osmdesát šest tisíc korun českých).
2. Kupní cenu se kupující zavazuje nejpozději do tří měsíců ode dne podpisu této smlouvy složit bezhotovostním převodem peněz do advokátní úschovy u JUDr. Jaroslava Svobody, advokáta, se sídlem Heršpická 800/6, 639 00 Brno, na depozitní účet vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., číslo účtu 
3. Kupující prohlašuje, že celá kupní cena bude složena do úschovy z jeho vlastních zdrojů.
4. Se složenou částkou advokát naloží v souladu se smlouvou o úschově.
5. Nebude-li do advokátní úschovy složena částka ve výši nebo lhůtě sjednaných v této kupní smlouvě, jsou prodávající oprávněni od této smlouvy odstoupit.

#### Článek IV.

1. Kupující nabude vlastnické právo k předmětu koupě vkladem práva do katastru nemovitostí.
2. Pokud by z jakéhokoliv důvodu bylo řízení o návrhu na vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího katastrálním úřadem přerušeno či návrh zamítnut, zavazují se smluvní strany k součinnosti tak, aby bylo toto právo ve prospěch kupujícího vloženo, případně k uzavření nové kupní smlouvy, která by svým obsahem nahrazovala původní kupní smlouvu a splňovala přitom požadavky katastrálního úřadu.
3. Smluvní strany si výslovně sjednávají, že návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této smlouvy lze podat až poté, co bude do advokátní úschovy složena celá částka odpovídající sjednané kupní ceně, přičemž přílohou návrhu na vklad bude potvrzení advokáta o složení peněz do advokátní úschovy.

#### Článek V.

1. Prodávající prohlašují, že na předmětu koupě neváznou žádná zástavní práva či věcná břemena.
2. Prodávající se zavazují předmět koupě po podpisu této kupní smlouvy nezatížit.
3. Kupující prohlašuje, že je mu znám faktický stav předmětu koupě, že si jej před podpisem smlouvy řádně prohlédl a v tomto stavu jej kupuje. Současně bere na vědomí, že předmět koupě je ve zhoršeném technickém stavu, vykazuje vady včetně vad skrytých, což již bylo zohledněno v kupní ceně.
4. Smluvní strany prohlašují, že jim není známo, že by vůči nim byl podán návrh na prohlášení konkurzu, insolvenční návrh nebo návrh na provedení výkonu rozhodnutí (exekuce), a že nemají žádné neuhrazené splatné závazky vůči správním orgánům.
5. Pokud by někdo vůči kupujícímu uplatňoval jakoukoliv pohledávku či jiné právo vzniklé před převodem vlastnického práva podle této kupní smlouvy spojené s vlastnictvím prodávajících k předmětu koupě, zavazují se prodávající, že pohledávku zaplatí či jiné právo uspokojí ze svého a dále, že nahradí kupujícímu případně vzniklou škodu.
6. Pokud by někdo vůči kupujícímu uplatňoval jakoukoliv pohledávku či jiné právo vzniklé před předáním předmětu koupě spojené s užíváním předmětu koupě prodávajícími, zavazují se prodávající, že pohledávku zaplatí či jiné právo uspokojí ze svého a dále, že nahradí kupujícímu případně vzniklou škodu.
7. Předmět koupě bude kupujícímu předán ve lhůtě do 10 dnů ode dne, kdy bude prodávajícím vyplacena z advokátní úschovy kupní cena.
8. Kupující si je vědom toho, že jako poplatník daně z nabytí nemovitých věcí je povinen nejpozději do konce třetího kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž bude v katastru nemovitostí proveden vklad vlastnického práva k předmětu koupě, podat příslušnému správci daně daňové přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí a ve stejné lhůtě také daň zaplatit.

#### Článek VI.

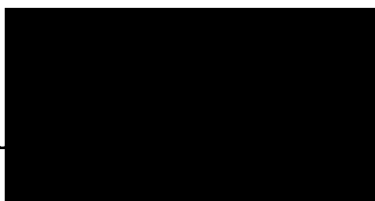
1. Listiny týkající se této kupní smlouvy budou doručovány na adresy uvedené v této smlouvě. Dojde-li u některého účastníka ke změně adresy pro doručování, je tento účastník povinen bezodkladně písemně sdělit novou adresu druhé smluvní straně.
2. Písemnosti týkající se této kupní smlouvy se považují za doručené i v případě, že písemnost, která byla doručována poštou nebo jiným provozovatelem poštovních služeb jako doporučená zásilka na adresu uvedenou v této kupní smlouvě nebo na jinou adresu, kterou účastník písemně oznámil druhé smluvní straně, byla uložena a nebyla adresátem vyzvednuta v úložní době. Za den doručení

se v takovém případě považuje třetí den ode dne odeslání zásilky. Bylo-li přijetí písemnosti adresátem odmítnuto, považuje se písemnost za doručenu dnem odmítnutí.

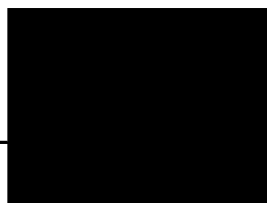
#### Článek VII.

1. Strany prohlašují, že si nesjednaly žádné vedlejší ujednání ke kupní smlouvě, jako ujednání o výhradě vlastnického práva, právu zpětné koupě, zpětného prodeje, zákazu zcizení nebo zatížení, o výhradě předkupního práva nebo lepšího kupce nebo ujednání o koupi na zkoušku, a to ani ústně, ani písemně.
2. Strany této smlouvy prohlašují, že se řádně seznámily s jejím obsahem, který odpovídá jejich pravé a svobodné vůli, a na důkaz toho připojují vlastnoruční podpisy.
3. Změny a doplňky této smlouvy lze činit pouze písemně, dodatky podepsanými všemi účastníky na téže listině.
4. Tato smlouva se pořizuje ve čtyřech stejnopisech, přičemž každý účastník obdrží po jednom vyhotovení a jedno vyhotovení s úředně ověřenými podpisy je určeno pro vkladové řízení u katastrálního úřadu.

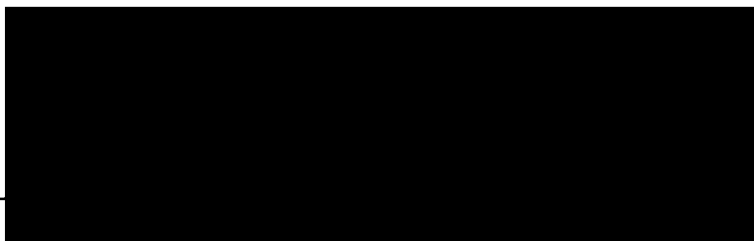
V Brně dne 6.11.2019



prodávající



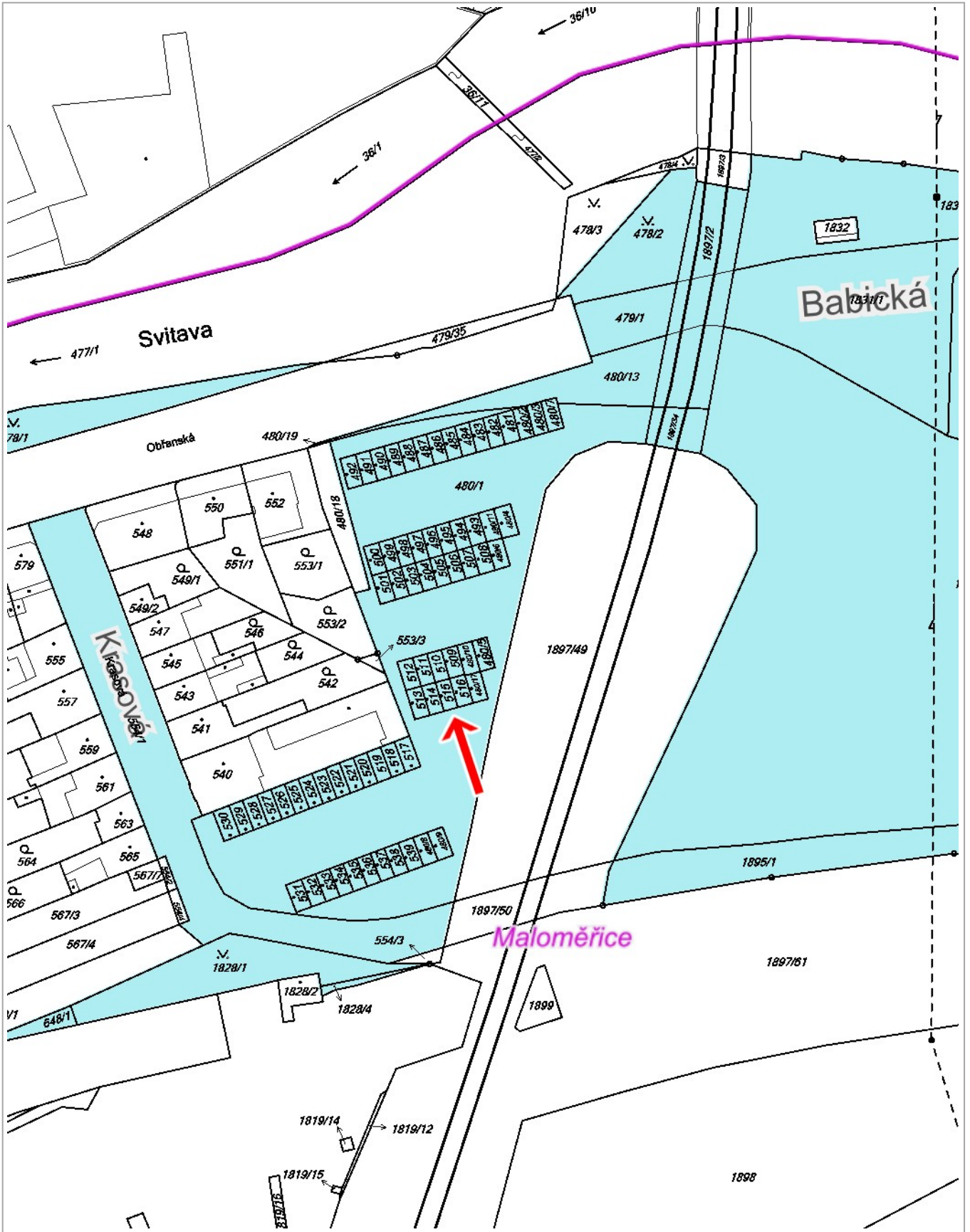
prodávající



kupující



# předkupní právo - garáž na p.č. 515 v k.ú. Maloměřice



20 m

1 : 1 100

RÚIAN: © ČÚZK, © ČÚZK



# předkupní právo - garáž na p.č. 515 v k.ú. Maloměřice



50 m

1 : 1 250

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