

Z8/13. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 14.1.2020

40. Nabídka předkupního práva ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavené na pozemku p.č. 3357 v k.ú. Komín

Anotace

Nabídka zákonného předkupního práva dle § 3056 NOZ

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

bere na vědomí - nabídku manželů [REDACTED] (dále jen „manželé [REDACTED]“), doručenou dne 7.11.2019, 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 pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 3357, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 17 m², k.ú. Komín, za kupní cenu ve výši 420.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivým.

- skutečnost, že manželé [REDACTED] porušili zákonné předkupní právo, neboť v rozporu s ust. § 2147 až 2148 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, vědomě převedli na podkladě kupní smlouvy ze dne 23.10.2019 stavbu garáže, postavenou na pozemku statutárního města Brna p.č. 3357, k.ú. Komín, na koupěchtivé, tj. [REDACTED], s právními účinky zápisu v KN ke dni 31.10.2019, přestože neuplynula zákonem stanovená tříměsíční lhůta k přijetí nabídky předkupníkem od podání nabídky předkupního práva, která končí k datu 7.2.2020.

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. 3357, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 17 m², k.ú. Komín, dle nabídky ze 7.11.2019.

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 13:15

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 manželů [REDAKCE] (dále jen „manželé [REDAKCE]“), doručená dne 7.11.2019, na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „NOZ“), ke stavbě ve společném jmění manželů bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 3357, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 17 m², k.ú. Komín.

Nabídka předkupního práva:

Majetkový odbor MMB obdržel dne 7.11.2019 nabídku manželů [REDAKCE] (dále jen „manželé [REDAKCE]“), doručenou dne 7.11.2019, 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 pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 3357, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 17 m², k.ú. Komín, za kupní cenu ve výši 420.000,- 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 vlastníkově výše uvedeného pozemku, předkupní právo k budově, která je na tomto pozemku umístěna, a vlastníkům 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 7.2.2020.

Porušení předkupního práva:

Manželé [REDAKCE], přestože v souladu se zákonem učinili uvedenou nabídku předkupního práva statutárnímu městu Brnu dne 7.11.2019, již před učiněním této nabídky však dne 31.10.2019, převedli nemovitost na [REDAKCE] (koupěchtivého), s právními účinky zápisu vlastnictví v KN ke dni 31.10.2019. Svým jednáním tak znemožnili předkupníkovi uplatnit své zákonné právo na využití předkupního práva, které mu přísluší v souladu s ust. § 2147 – 2148 dle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, přestože neuplynula zákonem stanovená tříměsíční lhůta k přijetí nabídky předkupníkem od podání nabídky předkupního práva, která končí k datu 7.2.2020.

Občanský zákoník však pamatuje a upravuje zákonným způsobem obdobné situace porušení předkupního práva v neprospěch předkupníka následujícím způsobem:

V souladu s § 2144 odst. 1 až 2 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, má předkupník právo domáhat se vůči nástupci druhé strany, jenž věc nabytí koupí nebo způsobem postaveným ujednáním o předkupním právu koupí na roveň, aby mu věc za příslušnou úplatu převedl a přechází na něho povinnost nabídnout předkupníkovi věc ke koupi za podmínek, kterými byl vázán jeho předchůdce.

Popis:

Jedná se o starší zděnou řadovou garáž, která je situovaná v garážovém dvoře při ulici Výholec. V této lokalitě, při ulicích Výholec, Chaloupky a Ulrychova, je postaveno na pozemcích statutárního města Brna velké množství řadových garáží (113). Případné využití předkupního práva k jedné garáži by tak bylo nesystémové řešení, vzhledem k uvedenému množství dalších garáží ve vlastnictví třetích osob.

Dle platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) jsou předmětný pozemek na p.č. 3357 a ostatní pozemky SMB, zastavěné stavbami garáží nacházejících se na těchto pozemcích, součástí stavební stabilizované funkční plochy pro dopravu s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem **DG – hromadné odstavné a parkovací garáže.**

Dotčený pozemek včetně ostatních pozemků SMB, zastavěných stavbami garáží v této lokalitě, nejsou dotčeny žádnou veřejnou stavbou ani veřejným prospěšným opatřením a z hlediska budoucího využití se nepředpokládá využití uvedených pozemků k veřejným účelům.

OÚPR MMB z územně plánovacího hlediska nedoporučuje využití předkupního práva a následné nabytí staveb bez č.p./č.e. nacházejících na pozemku p.č. 3357 a na ostatních pozemcích SMB zastavěných stavbami garáží v této lokalitě do vlastnictví statutárního města Brna.

Správu předmětného pozemku vykonává MČ Brno - Komín.

Pozn.:

Ve stejném garážovém dvoře již byla projednána nabídka pí. [REDAKCE] kdy Zastupitelstvo města Brna č. Z7/39 konané dne 15.5.2018 vzalo na vědomí její nabídku doručenou dne 5. 3. 2018 na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., OZ, v platném znění, ke stavbě bez č. p./č. e., způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p. č. 3404 v k. ú. Komín, za kupní cenu ve výši 300.000,- Kč, a ZMB nesouhlasilo s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., OZ, v platném znění, k předmětné stavbě garáže na pozemku p.č. 3404 v k.ú. Komín.

Rovněž tak ve stejném garážovém dvoře již byla projednána nabídka pí. [REDAKCE] kdy Zastupitelstvo města Brna č. Z8/03 konané dne 5.2.2019 vzalo na vědomí její nabídku doručenou dne 7.12. 2018 na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., OZ, v platném znění, ke stavbě bez č. p./č. e., způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p. č. 3420 v k. ú. Komín, za kupní cenu ve výši 380.000,- Kč, a ZMB nesouhlasilo s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., OZ, v platném znění, k předmětné stavbě garáže na pozemku p.č. 3420 v k.ú. Komín.

Cena:

Podle zjištění jde o starší zděnou řadovou garáž pro parkování 1 osobního auta.

Realizované prodeje garáží v okolí:

Rok 2016	ul. Výholec, řadová garáž	180.000,- Kč
Rok 2018	ul. Výholec, řadová garáž	350.000,- Kč
	ul. Výholec, řadová garáž	300.000,- Kč
	ul. Čoupkových, řadová garáž	400.000,- Kč
Rok 2019	ul. Výholec, řadová garáž	380.000,- Kč

S ohledem na realizované prodeje garáží okolí leží nabídková cena ve výši 420.000,- Kč při horní hranici intervalu realizovaných cen. V případě zvýšeného zájmu o koupi garáže lze nabídkovou cenu v rámci předkupního práva akceptovat.

Závěr:

V návaznosti na výše uvedené je orgánům statutárního města Brna nyní předložen 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. 3357, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 17 m², k.ú. Komín, dle nabídky ze 7.11.2019,

a to na základě stanoviska OÚPR MMB, a zejména však k předchozím nevyužitím nabídek předkupního práva k jiným stavbám garáží v této lokalitě, projednané v ZMB.

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:

OÚPR MMB

- vyjádření z 14.11.2019:

Dle platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) jsou předmětný pozemek na p.č. 3357 a ostatní pozemky SMB, zastavěné stavbami garáží nacházejících se na těchto pozemcích, součástí stavební stabilizované funkční plochy pro dopravu s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem **DG – hromadné odstavné a parkovací garáže.**

Dotčený pozemek včetně ostatních pozemků SMB, zastavěných stavbami garáží v této lokalitě, nejsou dotčeny žádnou veřejnou stavbou ani veřejným prospěšným opatřením a z hlediska budoucího využití se nepředpokládá využití uvedených pozemků k veřejným účelům.

OÚPR MMB z územně plánovacího hlediska nedoporučuje využití předkupního práva a následné nabytí staveb bez č.p./č.e. nacházejících na pozemku p.č. 3357 a na ostatních pozemcích SMB zastavěných stavbami garáží v této lokalitě do vlastnictví statutárního města Brna.

MČ Brno – Komín – vyjádření bylo vyžádáno.

Statutární město Brno,

Dominikánské náměstí 196/1,

Brno-město, 60200 Brno

Statutární město Brno
Magistrát města Brna

MMB/0469659/2019

listy: 1 přílohy: 1

druh: Kupní smlouva



mmb1es71460a36 Doručeno: 07.11.2019

Věc: Nabídka možnosti využití předkupního práva

Obracím se na Vás jako na vlastníka pozemku parc. č. 3357, „zastavěná plocha a nádvoří“, o výměře 17 m², zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj Katastrální pracoviště Brno – město, na LV č. 10001 pro katastrální území Komín a obec Brno.

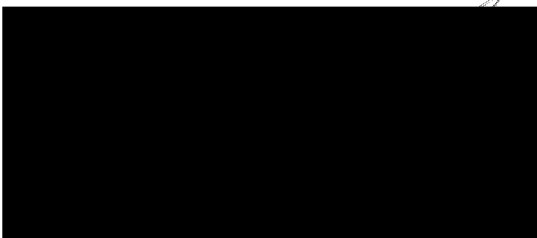
Já s mojí manželkou máme ve společném jmění manželů stavbu bez č.p./č.ev. – garáž způsob využití garáž, stojící na pozemku p.č. 3357, zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj Katastrální pracoviště Brno – město, na LV č. 5516 pro katastrální území Komín a obec Brno (dále jen „Stavba“ nebo „Předmět převodu“). Stavbu jsme se rozhodli prodat za cenu 420.000,-Kč zájemci.

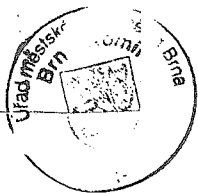
Jelikož stavba má být prodána kupní smlouva byla podepsána, obracím se na vás v souladu občanským zákoníkem s **nabídkou na využití vašeho zákonného předkupního práva** ke stavbě, a to za stejných podmínek, za jakých stavbu nabude koupěchtivý Petr Vašulka.

Podepsanou kupní smlouvu připojuji přílohou.

Kopie Kupní smlouvy na stavbu tvoří coby příloha této nabídky její nedílnou součástí, kdy, budete-li chtít své zákonné předkupní právo využít, můžete tak učinit jen za shodných podmínek, za jakých je nabude koupěchtivý. Příložením znění kupní smlouvy je tak splněna povinnost ohlásit všechny podmínky dle ust. § 2147 odst. 1 občanského zákoníku. Přijmete-li nabídku, uskuteční se dle ust. § 2147 odst. 2 občanského zákoníku koupě za shodných podmínek, jaké byly dohodnuty s koupěchtivým.

K využití zákonného předkupního práva je Vám tímto stanovena lhůta 3 měsíce od doručení této výzvy. Ve smyslu ust. § 2148 odst. 1 občanského zákoníku musí být kupní cena zaplacená do 3 měsíců po nabídce, tedy po doručení této výzvy. V případě, že do uplynutí této lhůty neobdržíme písemné sdělení, že svého předkupního práva využíváte, a zároveň nebude (i přes využití předkupního práva) uhrazena kupní cena do 3 měsíců po nabídce, tedy po doručení této výzvy, budeme vycházet z toho, že svého předkupního práva využít nehodláte. Rovněž je možno nám zaslat sdělení, že předkupního práva nevyužíváte a tohoto se výslovně vzdáváte.

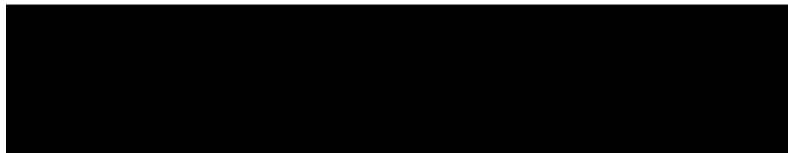




Kupní smlouva

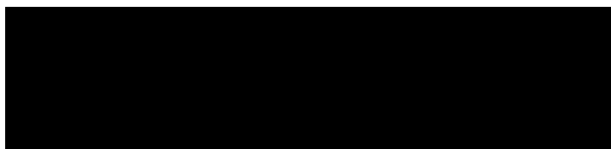
kterou níže uvedeného dne ve smyslu ustanovení § 2079 a následujících a § 1186 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, uzavřeli

manželé



na straně jedné jakožto prodávající (dále jen „**prodávající**“)

a



na straně druhé jakožto kupující (dále jen „**kupující**“)

takto:

I.

Úvodní ustanovení

1. Prodávající prohlašuje, že mají ve společném jmění manželů stavbu bez č.p./č.ev. – garáž způsob využití garáž, stojící na pozemku p.č. 3357, zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj Katastrální pracoviště Brno – město, na LV č. 5516 pro katastrální území Komín a obec Brno (dále jen „**Stavba**“ nebo „**Předmět převodu**“).

II.

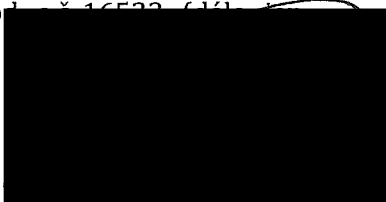
Předmět smlouvy

1. Prodávající se na základě této smlouvy zavazuje odevzdat kupujícímu Předmět převodu a umožnit kupujícímu nabýt vlastnického práva k Předmětu převodu a kupující se zavazuje Předmět převodu převzít a zaplatit prodávajícímu kupní cenu Předmětu převodu celkem ve výši 420.000,- Kč.

III.

Kupní cena, daň z nabytí nemovitých věcí

1. Kupující se zavazuje celou kupní cenu Předmětu převodu ve 420.000,- Kč složit do úschovy Mgr. Jiřího Navrátil, advokáta, se sídlem Brno, Dykova 2230/2, 63600, zapsaného v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou po



„Schovatel“), a to ve lhůtě ~~deseti~~ (20) dnů ode dne uzavření této smlouvy. Mezi účastníky této smlouvy a schovatelem byla ke dni uzavření této smlouvy uzavřena svěrečná smlouva, jejímž předmětem je úschova kupní ceny Předmětu převodu u Schovatele.

2. Kupující se zavazuje, že v souladu se zákonem řádně a včas podá přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí ve vztahu k převodu Předmětu převodu dle této smlouvy a tuto daň zaplatí.

IV.

Návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí

1. Strany sjednávají, že Kupující podá jedno vyhotovení s ověřenými podpisy a návrhem na vklad na podatelnu Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město nejpozději do 5ti dnů poté, co složí kupní cenu do advokátní úschovy.
2. Strany berou na vědomí, že kupující nabyde vlastnického práva k Předmětu převodu vkladem do katastru nemovitostí, a to s právními účinky ke dni, kdy byl návrh na vklad vlastnického práva dle této smlouvy doručen příslušnému katastrálnímu úřadu.
3. Do doby vydání pravomocného rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o návrhu na vklad vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí jsou strany svými projevy vůle dle této smlouvy vázány. Strany se zavazují poskytnout si navzájem veškerou součinnost potřebnou k provedení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí. Bude-li z důvodu vad této smlouvy návrh na vklad vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí zamítnut, nebo řízení o tomto návrhu zastaveno z důvodu zpětvzetí tohoto návrhu oběma stranami, tato smlouva zaniká. V takovém případě se strany zavazují bez zbytečného odkladu uzavřít smlouvu novou, jejíž obsah bude totožný s touto smlouvou a v níž budou odstraněny vady, které bránily provedení vkladu práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí.

V.

Ostatní práva a povinnosti stran

1. Prodávající prohlašuje, že mu nejsou známy žádné faktické vady Předmětu převodu, na které by měl povinnost kupujícího upozornit a že stav Předmětu převodu odpovídá jeho stáří s přihlédnutím k běžnému opotřebení.
2. Prodávající prohlašuje, že:
 - i) nepozbyl vlastnického práva k Předmětu převodu převodem nebo přechodem na jinou osobu, a že Předmět převodu není předmětem práv třetích osob nebo předmětem jiných smluv,
 - ii) Předmět převodu je ke dni uzavření této smlouvy bez právních vad, a to i těch, které nejsou zapsány v katastru nemovitostí, zejména bez zástavních práv, věcných břemen, předkupních práv,
 - iii) Předmět převodu není předmětem konkursního, insolvenčního nebo jiného obdobného řízení, exekučního řízení ani řízení o výkon soudního nebo správního rozhodnutí a že Předmět převodu nebyl vložen do základního kapitálu obchodní společnosti či družstva,
 - iv) ohledně Předmětu převodu není vedeno žádné soudní ani správní řízení, do něhož by byl kupující nucen vstoupit, a že u žádného soudu nebo správního orgánu nebyla proti prodávajícímu podána žaloba či jiný návrh, který by mohl v případě nepříznivého

rozhodnutí vážně a nepříznivě ovlivnit převod vlastnického práva k části Předmětu převodu,

- v) ve věci prodávajícího nebylo zahájeno insolvenční řízení ve kterém by bylo prohlášen úpadek prodávajícího, a prodávající není ani fakticky v úpadku,
- vi) neexistují probíhající soudní ani jiná řízení či vyšetřování týkající se prodávajícího, které by mohly mít podstatný vliv na jeho schopnost plnit své závazky vyplývající z této smlouvy,
- vii) uzavřením této smlouvy a jejím plněním ze strany prodávajícího není ani nebude porušen žádný zákon ani předpis, který je pro prodávajícího závazný, ani žádná smlouva, kterou je prodávající vázán.

Prodávající se zavazuje zajistit, aby shora uvedená prohlášení odpovídala skutečnosti až do okamžiku provedení vkladu vlastnického práva k Předmětu převodu ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí.

3. Kupující prohlašuje, že:

- i) neexistují probíhající soudní ani jiná řízení či vyšetřování týkající se kupujícího, které by mohly mít podstatný vliv na jeho schopnost plnit své závazky vyplývající z této smlouvy,
- ii) uzavřením této smlouvy a jejím plněním ze strany kupujícího není ani nebude porušen žádný zákon ani předpis, který je pro kupujícího závazný, ani žádná smlouva, kterou je kupující vázán.

4. Prodávající se zavazuje, že do okamžiku provedení vkladu vlastnického práva k Předmětu převodu ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí:

- i) nebude bez předchozího písemného souhlasu kupujícího Předmět převodu jakkoliv zatěžovat, zejména nezřídí k Předmětu převodu zástavní právo, věcné předkupní právo, věcné břemeno, jakékoliv užívací právo nebo jinou právní vadu ve prospěch svůj nebo třetí osoby,
- ii) bude udržovat Předmět převodu ve stavu, v jakém se nachází ke dni uzavření této smlouvy.

5. Strany sjednávají, že prodávající předá kupujícímu stavbu ve lhůtě patnácti (15) dnů ode dne provedení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí.

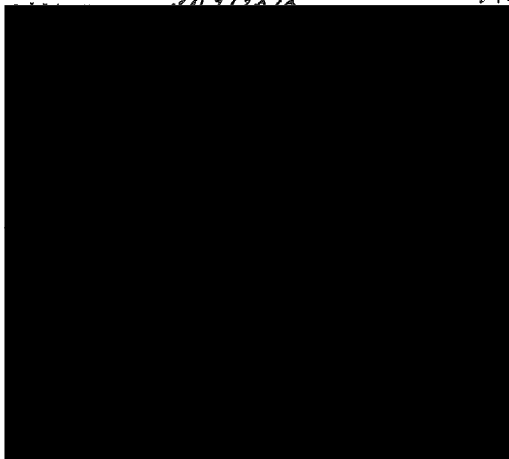
VII.

Závěrečná ustanovení

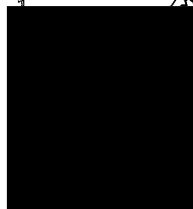
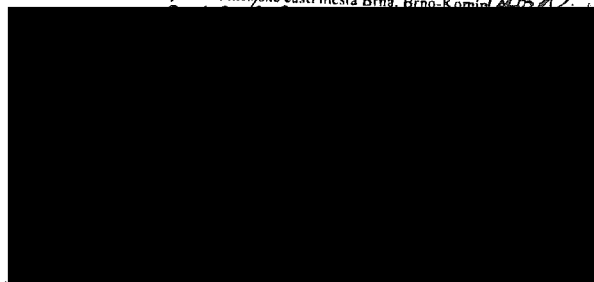
- 1. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem, kdy je podepsána oběma účastníky této smlouvy.
- 2. Pokud by některé ustanovení této smlouvy bylo neplatné nebo se stalo neplatným, není tím dotčena platnost ostatních ustanovení této smlouvy.
- 3. Tato smlouva byla sepsána ve třech (3) vyhotoveních, z nichž jedno (1) vyhotovení s ověřenými podpisy účastníků této smlouvy je určeno k podání návrhu na vklad vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí, a po jednom (1) vyhotovení obdrží každý z účastníků této smlouvy
- 4. Účastníci této smlouvy prohlašují, že tuto smlouvu uzavřeli svobodně a vážně, na důkaz čehož ji vlastnoručně podepisují.

V Brně dne 23.10.2019

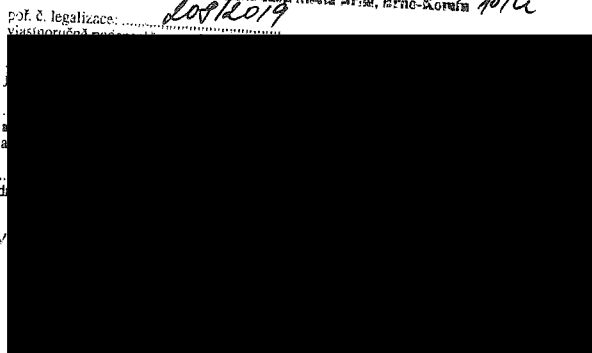
Podle ověřovací knihy Úřadu městské části města Brna, Brno-Komín 10/12



Podle ověřovací knihy Úřadu městské části města Brna, Brno-Komín

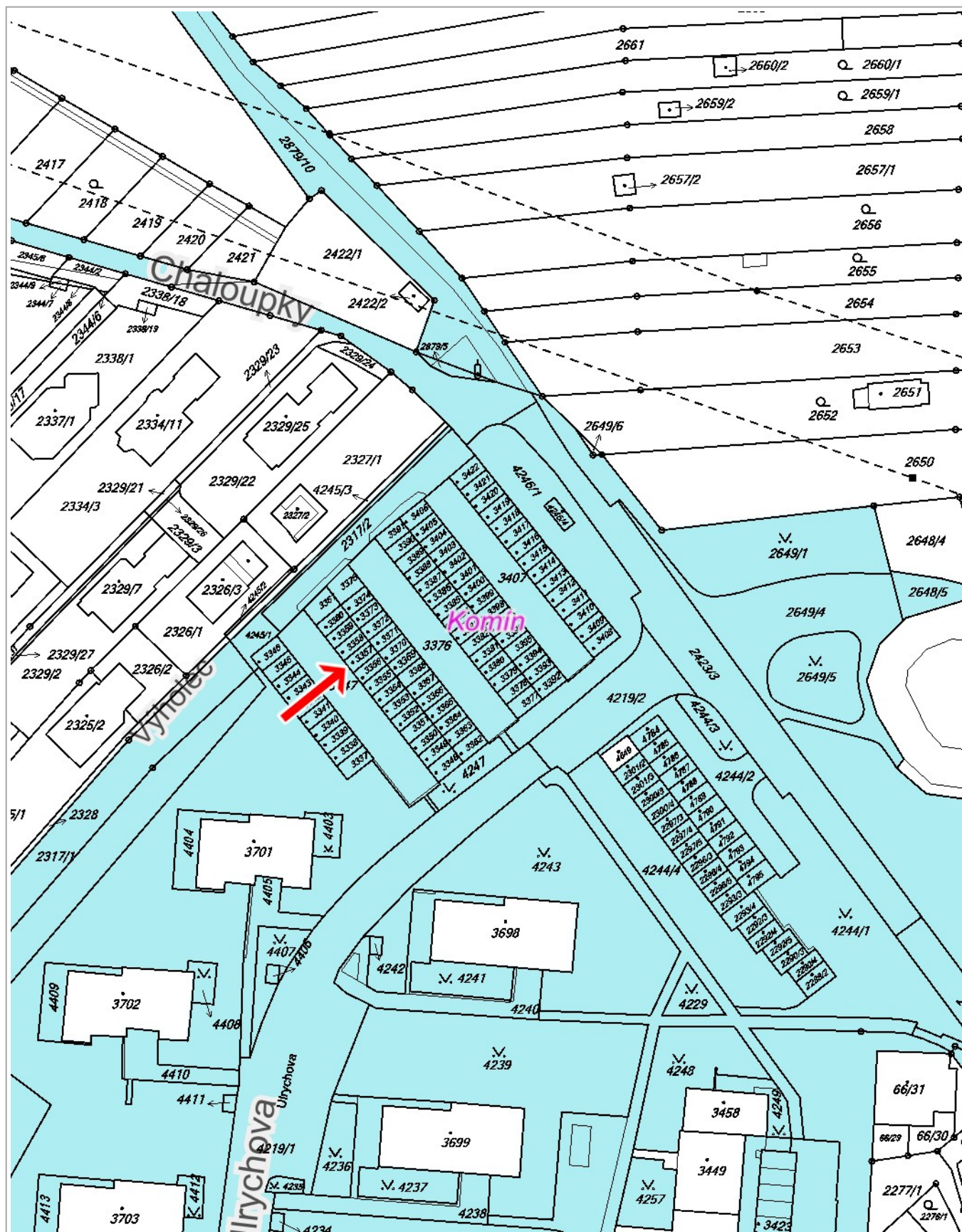


Podle ověřovací knihy Úřadu městské části města Brna, Brno-Komín 10/12





předkupní právo - garáž na p.č. 3357 v k.ú. Komín



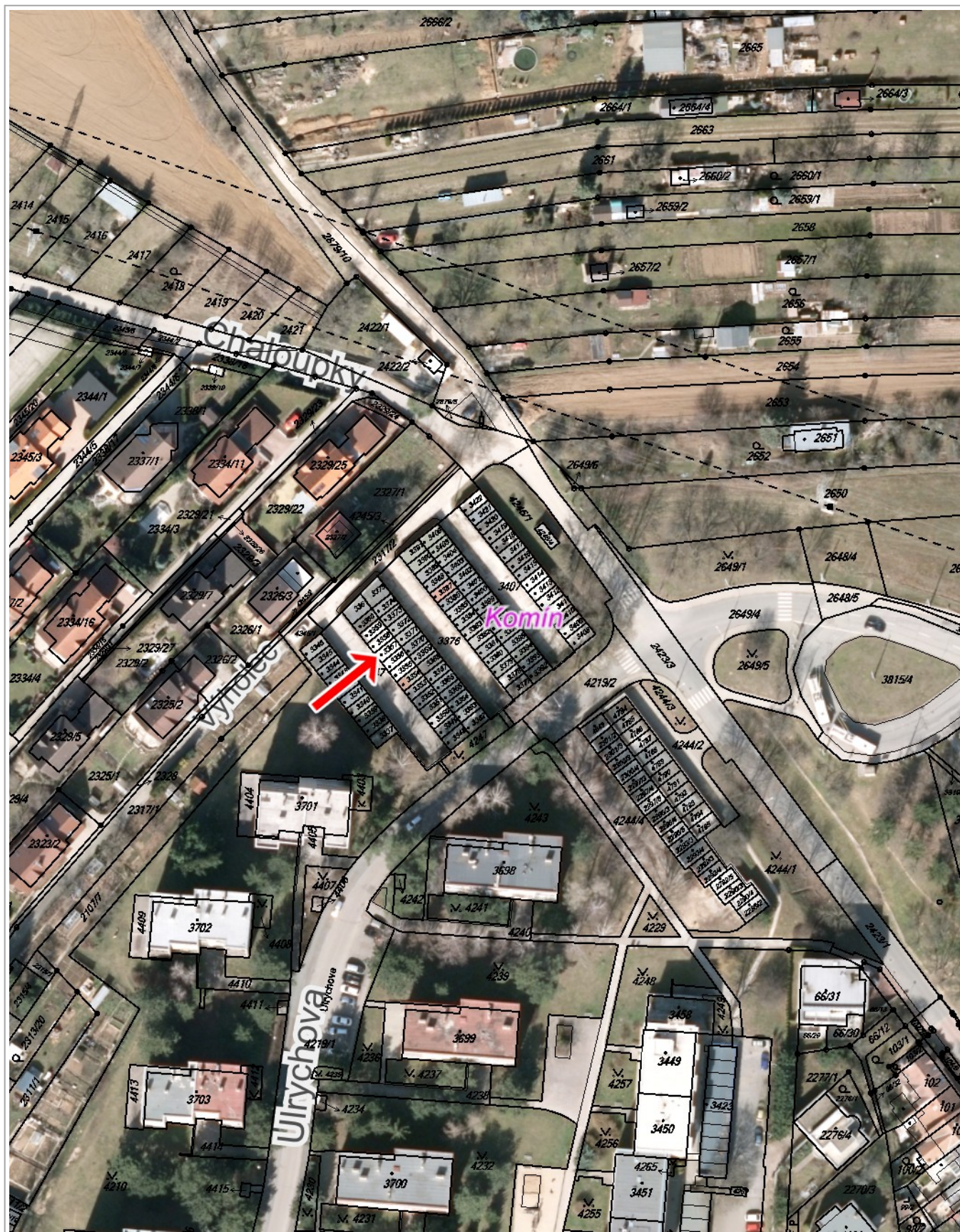
20 m

1 : 1 000

RÚIAN: © ČÚZK, © ČÚZK



předkupní právo - garáž na p.č. 3357 v k.ú. Komín



50 m

1 : 1 250

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