

Z8/12. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 10.12.2019

120. Nabídka předkupního práva ke stavbě č.e. 219, způsob využití garáží, postavené na pozemku p.č. 474/39 v k.ú. Komárov

Anotace

Nabídka zákonného předkupního práva dle § 3056 NOZ

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

bere na vědomí - nabídku [REDAKCE], doručenou dne 25.9.2019, na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě č.e. 219, způsob využití garáží, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 474/39, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m², v k.ú. Komárov, za kupní cenu ve výši 390.000,- 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 č.e. 219, způsob využití garáží, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 474/39, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m², k.ú. Komárov, dle nabídky ze dne 25.9.2019.

Stanoviska

Materiál byl předložen k projednání RMB na schůzi R8/054, konané dne 4.12.2019.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Dagmar Baborovská

vedoucí odboru - Majetkový odbor

29.11.2019 v 15:37

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Jiří Kučera

vedoucí úseku - Úsek 2. náměstka primátorky

28.11.2019 v 11:51

Důvodová zpráva:

Úvod:

Předmětem předkládaného materiálu je nabídka [REDAKCE] doručená dne 25.9.2019, na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě č.e. 219, způsob využití garáží, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 474/39, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m², v k.ú. Komárov.

Nabídka předkupního práva:

Majetkový odbor MMB obdržel dne 25.9.2019 nabídku [REDAKCE] na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě č.e. 219, způsob využití garáží, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 474/39, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m², v k.ú. Komárov, za kupní cenu ve výši 390.000,- 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 postavena 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 ke stavbě, která je na tomto pozemku postavena, a vlastníkovému stavby vzniklo vůči statutárnímu městu Brnu předkupní právo k pozemku, na kterém je stavba 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 25.12.2019.

Popis:

Výše specifikovaná stavba č.e. 219, způsob využití garáží, postavená na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 474/39, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m², v k.ú. Komárov, je součástí hromadných garáží situovaných při ulici Sazenice. Podle zjištění se jedná o starší zděnou řadovou garáž pro 1 osobní automobil.

V hromadné řadové zástavbě staveb garáží je postaveno v řadě celkem 47 garáží, z toho na pozemku statutárního města Brna stojí 19 garáží. Pozemky pod ostatními stavbami garáží nejsou ve vlastnictví statutárního města Brna.

Pozemek je ve správě městské části Brno-jih.

Využití pozemku dle ÚPmB

- stavební plocha pro dopravu s podrobnějším účelem využití komunikace a prostranství místního významu.

Cena:

Jedná se o starší zděnou řadovou garáž pro jeden osobní automobil, výměra 19 m².

Realizované prodeje garáží v okolí:

| | | |
|------|----------------------------------|----------------------------|
| 2019 | při ulici Sokolova, řadová garáž | 100.000,- Kč |
| | při ulici Sokolova, řadová garáž | 240.000,- Kč |
| | při ulici Řehořova, řadová garáž | 319.000,- Kč, 300.000,- Kč |
| | při ulici Kneslova, řadová garáž | 405.000,- Kč, 300.000,- Kč |
| 2017 | při ulici Sazenice, řadová garáž | 80.000,- Kč |
| | při ulici Hradlová, řadová garáž | 60.000,- Kč |
| | při ulici Řehořova, řadová garáž | 245.000,- Kč, 180.000,- Kč |
| 2016 | při ulici Sazenice, řadová garáž | 170.000,- Kč |

S ohledem na realizované prodeje garáží v okolí leží nabídková cena ve výši 390.000,- Kč při horní hranici intervalu realizovaných prodejů. Ve stejné ulici se však garáže prodaly v roce 2016 za 170.000,-

Kč a v roce 2017 za 80.000,- Kč. Z těchto důvodů nabídkovou kupní cenu v rámci předkupního práva nelze z cenového hlediska 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 č.e. 219, způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 474/39, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m², k.ú. Komárov, dle nabídky ze dne 25.9.2019,**

a to na základě stanoviska MČ Brno-jih a také z důvodu, že využití předkupního práva by bylo nesystémové řešení, neboť převážná část staveb hromadných řadových garáží v této lokalitě je postavena na pozemcích ve vlastnictví třetích osob.

Materiál byl předložen k projednání Komisi majetkové RMB č. R8/KM/23, konané dne 28.11.2019.

Materiál byl předložen k projednání RMB na schůzi R8/054, konané dne 4.12.2019.

Stanoviska dotčených orgánů:

Odbor územního plánování a rozvoje MMB – vyjádření bylo vyžádáno.

MČ Brno – jih

RMČ Brno-jih na své 27. schůzi, konané dne 30.10.2019, přijala usnesení, ve kterém:

doporučila

- **nesouhlasit s využitím předkupního práva** ke garáži č.e. 219 na pozemku SMB p.č. 474/39 k.ú. Komárov **z úrovně SMB.**

JUDr. S...
O...
ČAR

[Redacted]

1/2

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
podatelna 17
Došlo dne
25 -09- 2019
Č. j. MMB: *Z. P. K.*

Magistrát města Brna

Majetkový odbor

Oddělení realitních aktivit

Malinovského nám. 3

601 67 Brno

Statutární město Brno
Magistrát města Brna

MMB/0404187/2019

listy: 1 přílohy: 2
druh: Prohlášení + Kupní smlouva



mmb1es71452a4c Doručeno: 25.09.2019

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Majetkový odbor
Došlo dne
26 -09- 2019
Č. j. MMB: Příl:

V Brně dne 25.9.2019

VĚC: Nabídka dle ust. § 2140 a násl. Občanského zákoníku k odkupu nemovité věci

Vážení,

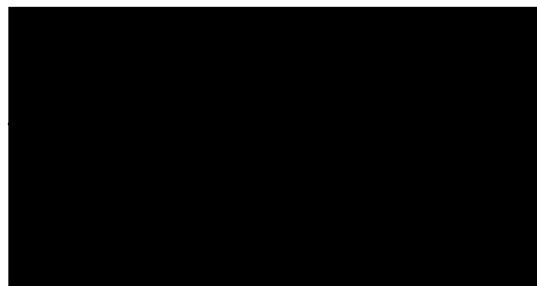
jako vlastník stavby Komárov, č.e. 219, garáž, která stojí na pozemku parc.č. 474/39 v k.ú. Komárov, obec Brno, okr. Brno-město, jak je uvedeno na LV č. 1899 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, si Vám ve smyslu ustanovení § 2140 O.Z, dovoluji předložit nabídku odkupu:

- stavbu Komárov, č.e. 219, garáž, která stojí na pozemku parc.č. 474/39 v k.ú. Komárov, obec Brno, okr. Brno-město, jak je uvedeno na LV č. 1899 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

Na základě skutečnosti, že jsem se rozhodla tuto svoji nemovitost prodat, nabízím Vám ji ke koupi z důvodu, že máte zákonné předkupní právo jako vlastník pozemku pod garáží. Kupní cena za shora specifikovanou nemovitost je ve výši 390.000,- Kč. V případě, že máte zájem o koupi nemovitosti, sdělte mi tuto skutečnost.

V souvislosti s nabídkou v příloze zasílám uzavřenou kupní smlouvu s kupující, aby jste se mohli seznámit s podmínkami prodeje.


S pozdravem



Příloha: kupní smlouva,
~~smlouva o úschově~~

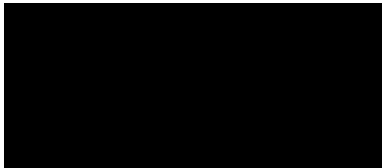
Běžné číslo knihy o prohlášení o pravosti podpisu 014948/331/2019/C

Já, níže podepsaný JUDr. Stanislav Keršner, advokát se sídlem v Brně, Orlí 18, 602 00, zapsaný v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev.č. 4869, prohlašuji, že tuto listinu, přede mnou vlastnoručně v jednom vyhotovení podepsala


Podepsaný advokát tímto prohlášením o pravosti podpisu nepotvrzuje správnost ani pravdivost údajů uvedených v této listině, ani její soulad s právními předpisy.

V Brně dne 25.9.2019

JUDr. STANISLAV KERŠNER



Kupní smlouva

uzavřená dne, měsíce a roku ve smyslu § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v účinném znění (dále jen jako „občanský zákoník“), mezi následujícími účastníky, kteří jsou podle svých prohlášení plně svéprávní:

[REDAKCE]
(jako prodávající)

a

[REDAKCE]
(jako kupující)

I. PŘEDMĚT

1. Prodávající prohlašuje, že má ve svém vlastnictví mimo jiné nemovitou věc, a to stavbu Komárov, č.e. 219, garáž, která stojí na pozemku parc.č. 474/39 v k.ú. Komárov, obec Brno, okr. Brno-město, jak je uvedeno na LV č. 1899 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město (dále také jako předmět převodu, nebo nemovitá věc).
2. Prodávající prohlašuje, že předmětnou nemovitou věc řádně nabyla a že své vlastnické právo k ní ke dni podpisu této smlouvy nepozbyla, že na nemovité věci nevážnou práva třetích osob, mimo zákonného předkupního práva ve prospěch vlastníka pozemku pod garáží.

II. KUPNÍ CENA A PŘEVOD VLASTNICTVÍ

Prodávající předmět převodu, tedy nemovitou věc uvedenou v čl. I odst. 1 této smlouvy, převádí se všemi součástmi a příslušenstvím, právy a povinnostmi na kupující a tato jej kupuje a přijímá do svého vlastnictví za vzájemně ujednanou kupní cenu ve výši **390.000,- Kč** (slovy: tři sta devadesát tisíc korun českých). Kupní cena bude uhrazena po podpisu této smlouvy a bude vypořádána způsobem uvedeným v čl. III. této smlouvy.

III. ÚHRADA KUPNÍ CENY

1. Prodávající a kupující se dohodli na způsobu uhrazení kupní ceny ve výši 390.000,- Kč, kterou kupující hradí z vlastních zdrojů. Kupní cenu ve výši 390.000,- Kč se kupující zavazuje uhradit z vlastních zdrojů ve výši **390.000,- Kč** na úschovni účet advokáta, JUDr. Stanislava Keršnera, advokáta, se sídlem se sídlem Brno, Orlí 18, PSČ: 602 00, ev. č. ČAK: 4869 (dále též „advokát“), na základě Smlouvy o advokátní úschově finančních prostředků a listin, nejpozději do **100 kalendářních dnů ode dne podpisu této kupní smlouvy**

2. Smluvní strany prohlašují, že s uvedeným způsobem úhrady kupní ceny souhlasí, a že advokáta zmocnily k převzetí kupní ceny.

3. Dále bude s kupní cenou nakládáno v souladu se Smlouvou o advokátní úschově finančních prostředků a listin, která bude podepsána v den podpisu této smlouvy.

4. V případě odstoupení od této smlouvy, kdy nedojde k převodu vlastnického práva na kupující, advokát uvedený v tomto článku v odst. 1 této smlouvy v souladu se Smlouvou o advokátní úschově finančních prostředků a listin vrátí finanční prostředky kupující.

IV.

PLATNOST A ÚČINNOST SMLOUVY, SMLUVNÍ POKUTA

1. Tato smlouva nabývá **platnosti** dnem jejího podpisu všemi účastníky.

2. Tato smlouva nabývá **účinnosti** dnem uhrazení kupní ceny dle čl. III odst. 1 této smlouvy do úschovy advokáta, vyjma povinnosti kupující uhradit kupní cenu a ujednání o smluvní pokutě, které nabývají účinnosti dnem podpisu smlouvy posledním účastníkem.

3. Jestliže kupující neuhradí kupní cenu řádně a včas, třebaže již byla informována o tom, že předkupník nevyužívá svého předkupního práva jak uvedeno níže v čl. IX. této smlouvy, je povinna bezodkladně zaplatit prodávající smluvní pokutu ve výši 0,1 % z kupní ceny za každý započatý den prodlení s úhradou, ledaže se nějaké prohlášení prodávající uvedené v této kupní smlouvě ukáže jako nepravdivé.

4. V případě, že kupující neuhradí kupní cenu do úschovy advokáta ani do 5 měsíců ode dne podpisu této smlouvy, tato smlouva zaniká.

V.

PŘEDÁNÍ PŘEDMĚTU SMLOUVY

1. Nemovitou věc uvedenou v čl. I. této smlouvy, bude kupující předána ze strany prodávající do 5 kalendářních dnů ode dne přepisu vlastnického práva ve prospěch kupující do katastru nemovitostí, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.

2. O předání nemovitých věcí bude sepsán protokol, v němž bude uveden stav měřidel médií a následně bude provedeno přihlášení médií na kupující, přičemž obě smluvní strany jsou povinny si poskytnout potřebnou součinnost. Případné nedoplatky je povinna uhradit prodávající, případné přeplatky budou poukázány prodávající.

3. Předání a převzetí předmětné nemovité věci provedou prodávající a kupující prostřednictvím zprostředkovatele, který současně poskytne součinnost pro příslušná oznámení u dodavatelů služeb.

4. Nebezpečí škody na předmětu převodu přechází na kupující převzetím předmětné nemovité věci.

5. Do doby předání nemovité věci kupující je prodávající povinna o nemovitou věc řádně pečovat, chránit ji před poškozením a znehodnocením. Dále je prodávající povinna do doby předání a převzetí nemovité věci hradit veškeré poplatky.

VI. PROHLÁŠENÍ STRAN

1. Smluvní strany jsou povinny uvést v tomto prohlášení pravdivé údaje.
2. Prodávající prohlašuje, že na předmětu převodu neváznou žádné dluhy, žádná věcná břemena ani právní vady.
3. Kupující prohlašuje, že si předmět převodu řádně prohlédla, zná jeho stav a v tomto stavu jej kupuje.
4. Prodávající dále prohlašuje, že neučinila a neučiní žádné úkony směřující k dalšímu zatížení předmětu převodu a že jí nejsou známy žádné skutečnosti, které by vedly ke vzniku právních vad na předmětu smlouvy, a že vůči ní nejsou vedena žádná nalézací, správní, rozhodčí, exekuční či insolvenční řízení, která by mohla mít vliv na nakládání s předmětem této smlouvy, a že má uhrazeny veškeré závazky související s daňovou, poplatkovou či obdobnou povinností, jejíž nesplnění by mohlo zasáhnout práva kupující. V případě porušení povinností prodávající uvést v tomto prohlášení pravdivé údaje má kupující nárok na odstoupení od této smlouvy.

VII. NABYTÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA

1. Kupující nabude vlastnictví k předmětu převodu vkladem vlastnického práva u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město. Do té doby jsou účastníci svými smluvními projevy vázáni.
2. Návrh na vklad vlastnického práva ve prospěch kupující podá u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, advokát, a to do tří pracovních dnů po složení celé kupní ceny do úschovy.
3. Tento návrh na vklad se smluvní strany zavazují podepsat spolu s podpisem této smlouvy a ponechat jej v úschově u advokáta na základě Smlouvy o advokátní úschově finančních prostředků a listin. Smluvní strany zmocňují advokáta k podání návrhu na vklad k příslušnému katastrálnímu úřadu.
4. Správní poplatek v hodnotě 1.000,- Kč, spojený s vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí, uhradí zprostředkovatel.
5. V případě zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva podle této smlouvy katastrálním úřadem se účastníci zavazují uzavřít spolu do 15-ti kalendářních dnů od právní moci rozhodnutí smlouvu shodného obsahu s touto smlouvou, ve znění způsobitelném ke vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, a to v případě potřeby i opakovaně.

VIII. DAŇ Z NABYTÍ NEMOVITOSTI

Kupující bere na vědomí, že je povinna podle zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb. o dani z nabytí nemovitých věcí v platném znění podat u místně příslušného správce daně

daňové přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí a zaplatit daň, a to nejpozději do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž bude zapsán vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.

IX. PŘEDKUPNÍ PRÁVO, ROZVAZOVACÍ PODMÍNKA

1. Kupující bere na vědomí, že na předmětu převodu vážně zákonné předkupní právo ve prospěch vlastníka pozemku pod garáží Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno 602 00 (dále jen jako „předkupník“).
2. Prodávající má dle předchozího odstavce tohoto článku ze zákona povinnost po uzavření této smlouvy nabídnout předmět převodu předkupníkovi. Prodávající se tímto zavazuje do 5-ti dnů ode dne uzavření této smlouvy nabídnout předmět převodu předkupníkovi za podmínek v této smlouvě sjednaných.
3. Smluvní strany tímto ve smyslu ust. § 548 odst. 2 věta druhá ve spojení s ust. § 2145 občanského zákoníku sjednávají rozvazovací podmínku platnosti a účinnosti této smlouvy, kterou představuje přijetí nabídky prodávajícího předkupníkem – uplatnění předkupního práva. Pokud předkupník nabídku prodávající přijme, tato smlouva bez dalšího zaniká, tj. pozbývá platnosti a účinnosti. Kupující je s tímto výslovně srozuměna.
4. Kupující bere rovněž na vědomí, že pokud předkupník písemně sdělí, že nehodlá své předkupní právo k předmětu převodu využít nebo dojde-li k marnému uplynutí lhůty 90 dní ode dne doručení nabídky předkupníkovi, rozvazovací podmínka dle předchozího odstavce tohoto článku se neuplatní, právní následky založené touto smlouvou trvají a nepominou.

X. OSTATNÍ USTANOVENÍ

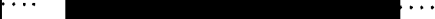
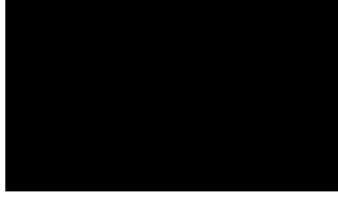
1. Smluvní strany prohlašují, že si neujednaly žádná vedlejší ujednání při této smlouvě ve smyslu ust. § 2132 a násl. občanského zákoníku.
2. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech, kdy 1 stejnopis s ověřenými podpisy stran je určen pro potřeby vkladového řízení (bude ponechán v úschově u advokáta do doby jeho podání advokátem ke katastrálnímu úřadu), 1 stejnopis obdrží strana prodávající a 1 stejnopis strana kupující, 1 stejnopis je určen pro vlastníka pozemku.
3. Účastníci této smlouvy po jejím přečtení prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že tato smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů a jejich pravé a svobodné vůle, a dále prohlašují, že ověřili správnost svých osobních údajů a údaje o předmětu smlouvy dle příslušného LV. Na důkaz souhlasu s textem této smlouvy a s tím, že její obsah je pravdivým, určitým a srozumitelným vyjádřením vůle účastníků, a na důkaz toho, že nebyla uzavřena v tísní, připojují účastníci své podpisy.

V Brně dne 25. 9. 2019

Prodávající

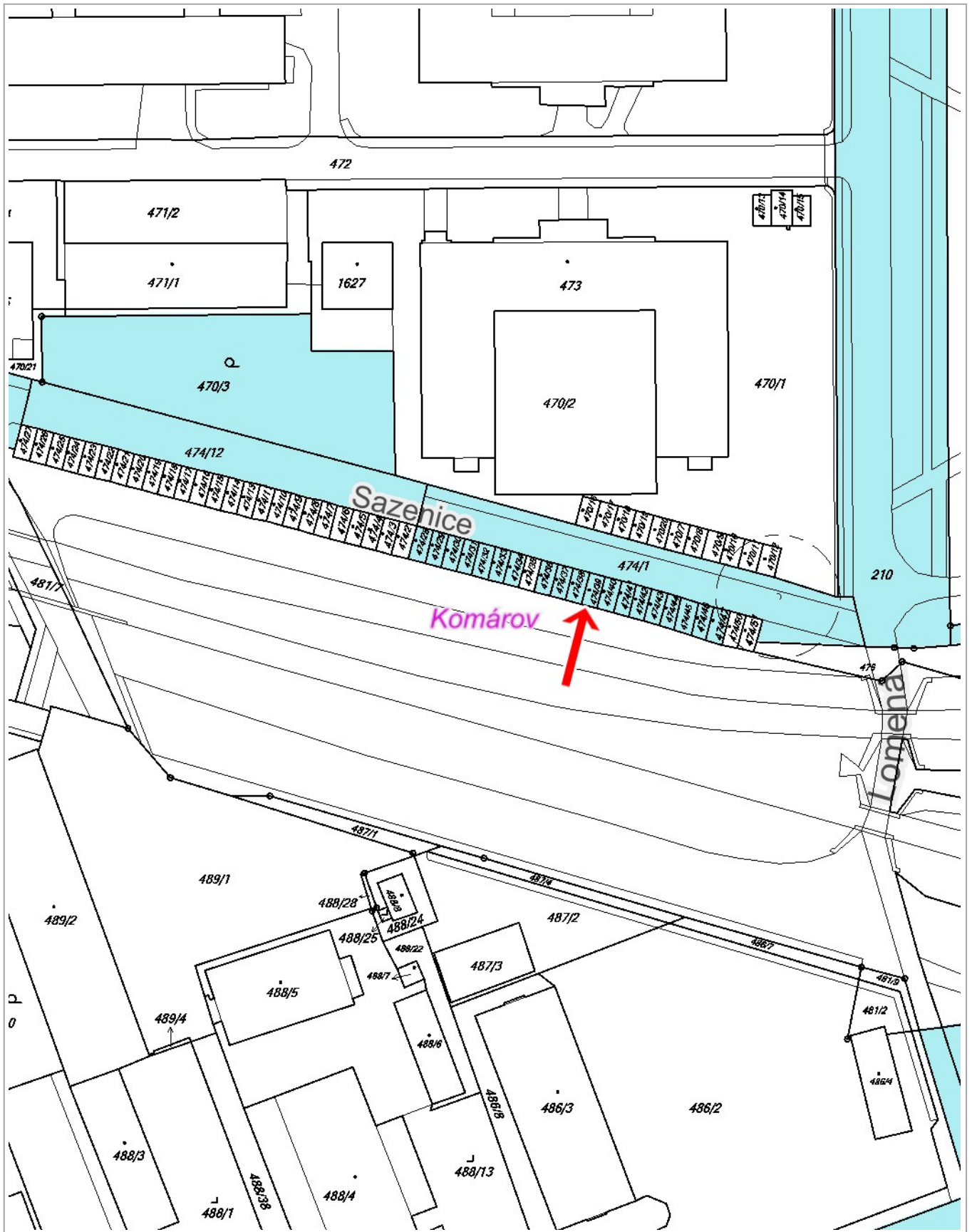


Kupující





předkupní právo - garáž na pozemku p.č. 474/39 v k.ú. Komárov



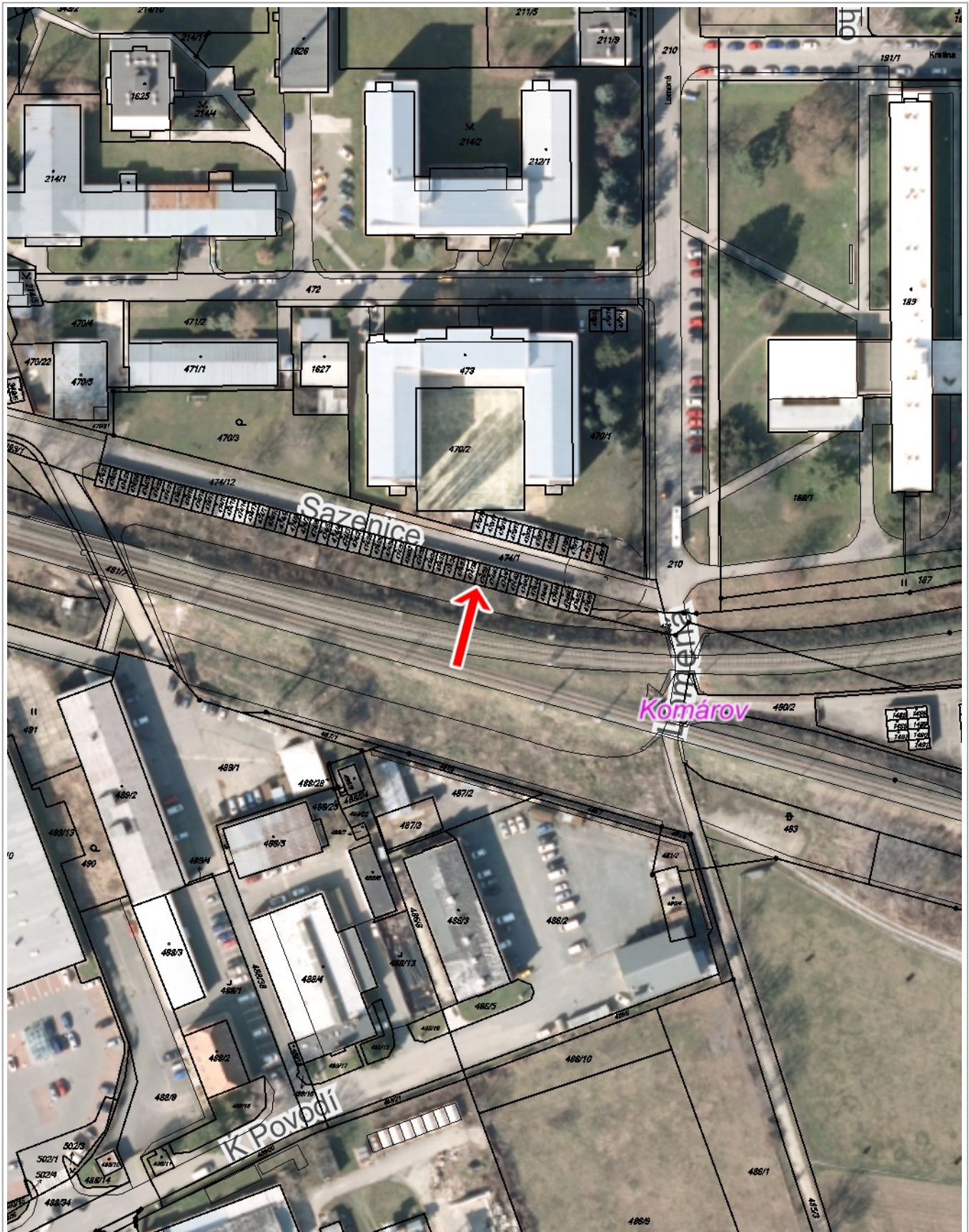
20 m

1 : 1 000

RÚIAN: © ČÚZK, © ČÚZK



předkupní právo - garáž na pozemku p.č. 474/39 v k.ú. Komárov



50 m

1 : 1 500

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