Z8/39. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 21.6.2022

203. Nabídka předkupního práva ke stavbě č.e. 502, způsob využití garáž, postavené na pozemku p.č. 973/8 v k,ú. Medlánky

Anotace

Nabídka zákonného předkupního práva dle ustanovení § 3056 NOZ ke stavbě garáže postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. bere na vědomí nabídku [redacted] doručenou dne 5. 5. 2022, na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě č.e. 502, způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 973/8, způsob využití zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 23 m2 v k.ú. Medlánky, za kupní cenu ve výši 600.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivým

2. nesouhlasí s využitím předkupního práva statutárního města Brna ve smyslu ustanovení § 3056 zákona
č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě č.e. 502, způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 973/8, způsob využití zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 23 m2 v k.ú. Medlánky, dle nabídky ze dne 5. 5. 2022.

Stanoviska

Materiál byl předložen na R8/224. schůzi RMB konané dne 15. 6. 2022.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno
[redacted]
vedoucí odboru - Majetkový odbor
14.6.2022 v 12:24
Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno
[redacted]
vedoucí úseku - Úsek 2. náměstka primátorky
10.6.2022 v 13:03

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 6
Příloha (nabídka PP a KS - garáž na p.č. 973-8 Medlánky.pdf)	7 - 10
Příloha (majetková mapa - PP garáž na p.č. 973-8 Medlánky.pdf)	11 - 12
Příloha (letecký snímek - PP garáž na p.č. 973-8 Medlánky.pdf)	13 - 13
Příloha (platný úp - PP garáž na p.č. 973-8 Medlánky.pdf)	14 - 14
Příloha (připravovaný úp - PP garáž na p.č. 973-8 Medlánky.pdf)	15 - 15

Důvodová zpráva:

Úvod:
Předmětem předkládaného materiálu je nabídka [redacted] doručená dne 5. 5. 2022, na využití předkupního práva dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále též „NOZ“), ke stavbě č.e. 502, způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 973/8, způsob využití zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 23 m^2 v k.ú. Medlánky.

Nabídka předkupního práva:
Majetkový odbor MMB obdržel nabídku [redacted] doručenou dne 5. 5. 2022, na využití předkupního práva dle § 3056 NOZ, v platném znění, ke stavbě č.e. 502, způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 973/8, způsob využití zastavěná plocha a nádvoří o výměře 23 m^2 v k.ú. Medlánky, za kupní cenu ve výši 600.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy.

Dle § 2143 NOZ povinnost prodávajícího nabídnout věc předkupníkovi ke koupi dospěje uzavřením smlouvy s koupěchtivým.

Dle § 3056 zák. č.89/2012 Sb., občanský zákoník, 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 vlastníkovi 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). Tato lhůta uplyne k datu 5. 8. 2022.

Popis:
Výše specifikovaná stavba č.e. 502, způsob využití garáž, postavená na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 973/8 v k.ú. Medlánky, je situována v garážovém dvoře řadových garáží při ulici Turistická. Jde o zděnou přízemní garáž s plochou střechou pro 1 automobil.
V této lokalitě je postaveno dalších 19 garáží na pozemcích ve vlastnictví statutárního města Brna.

Pozemek p.č. 973/8 v k.ú. Medlánky, dotčený stavbou garáže, je svěřen MČ Brno-Medlánky.

Dle platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) je předmětný pozemek p.č. 973/8 v k.ú. Medlánky **součástí nestavební stabilizované plochy – volné, se stanoveným funkčním typem plocha krajinné zeleně všeobecné (KV).**

Dle upraveného návrhu nového Územního plánu města Brna je předmětný pozemek **součástí stabilizované plochy krajinné zeleně K.**

Pozn.:
ZMB na svém Z8/06. zasedání konaném 14. 5. 2019 vzalo na vědomí nabídku [redacted] na využití předkupního práva dle NOZ ke stavbě garáže č.e. 522 na pozemku p. č. 982 v k. ú. Medlánky

ve vlastnictví SMB za kupní cenu ve výši 300.000,- Kč ve stejném garážovém dvoře. ZMB nesouhlasilo s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 NOZ, ke stavbě garáže č. e. 522 stojící na pozemku p. č. 982 v k. ú. Medlánky, ve vlastnictví statutárního města Brna, za kupní cenu ve výši 300.000,- Kč, dle nabídky ze dne 15. 3. 2019.

Cena:

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

Realizované prodeje garáží v okolí:

2018	ul. Hujíčkova, garáž vč. pozemku	240.000,- Kč
	ul. Hudcova, garáž vč. pozemku	340.000,- Kč

S ohledem na realizované prodeje garáží v okolí leží nabídková cenu ve výši 600.000,- Kč nad horní hranici realizovaných cen.

Stanovisko Majetkového odboru MMB:

Dle sdělení starosty MČ Brno-Medlánky z důvodu sjednocení vlastnictví považuje získání garáže do vlastnictví SMB jako vhodné.

K tomu nutno podotknout, že v garážovém dvoře při ulici Turistická se nachází celkem 20 garáží, z nichž 19 stojí na pozemku SMB a jsou ve vlastnictví osob odlišných od SMB, pouze jedna garáž i pozemek pod ní jsou ve vlastnictví SMB.

Závěr:

V návaznosti na výše uvedené je orgánům statutárního města Brna nyní předložen návrh:

nesouhlasit s využitím předkupního práva statutárního města Brna ve smyslu ustanovení § 3056 NOZ, v platném znění, ke stavbě č.e. 502 způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 973/8, způsob využití zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 23 m^2 v k.ú. Medlánky, dle nabídky ze dne 5. 5. 2022,

s ohledem na stanovisko Majetkového odboru MMB a na předchozí nevyužití předkupního práva ke garáži ve stejné lokalitě.

Materiál nebyl z časových důvodů předložen k projednání Majetkové komisi MMB.

Materiál byl předložen k projednání RMB na schůzi R8/224, konané dne 15. 6. 2022.

Stanoviska dotčených orgánů:

Odbor územního plánování a rozvoje MMB – vyjádření ze dne 27. 5. 2022

Uvedený pozemek i stavba jsou z hlediska Územního plánu města Brna součástí nestavební – volné návrhové plochy krajinné zeleně, funkční typ plocha krajinné zeleně všeobecné – KV. V navazující územně plánovací dokumentaci – Regulační plán MČ Medlánky je uvedený pozemek součástí návrhové plocha krajinné zeleně všeobecné – KV. Pozemek není dotčen žádnou veřejně prospěšnou stavbou.

Dle upraveného návrhu nového ÚPmB je pozemek součástí stabilizované plochy krajinné zeleně – K.

<u>MČ Brno-Medlánky</u> – vyjádření starosty ze dne 9. 5. 2022

Městská část bude nabídku projednávat na zastupitelstvu dne 15. 6. 2022. Je téměř jisté, že nabídku na odkup nevyužijeme z důvodu příliš vysoké nabídkové ceny, která je mimo možnosti rozpočtu MČ Brno-Medlánky.

Zároveň bychom získání garáže do vlastnictví města považovali za vhodné, z důvodu sjednocení vlastnictví. Garáže jsou v lokalitě VKP Medlánecká skalka, kde je jejich umístění zcela nevhodné.

5.5. 2022

ÚMČ BRNO - MEDLÁNKY

[redacted]

Dobrý den pane [redacted]
na základě naší osobní a telef. dohody předávám kupní smlouvu na prodej garáže. Prosím Vás o prověření, zda město Brno bude chtít využít předkupního práva.

Děkuji Vám

[redacted]

Úřad městské části
Brno - Medlánky
Došlo dne: - 5 -05- 2022
Čj.: MCBMED/01505/2022
K vyřízení: [redacted]

KUPNÍ SMLOUVA

Smluvní strany:

[redacted]

(dále jen „strana prodávající")

a

[redacted]

(dále jen „strana kupující")

Uzavírají dnešního dne, měsíce a roku tuto

kupní smlouvu ***(dále jen „Smlouva").***

I.

1. Strana prodávající prohlašuje, že je výlučným oprávněným vlastníkem následující nemovitosti *(dále jen „Předmět prodeje")*:

- budova – nebytový prostor: garáž, ev.č. [redacted] Medlánky LV: [redacted] ev. číslo 973/7 na pozemku parc. č. 973/8 LV: 10001 o ploše 23 m^2.

Garáž je umístěna na pozemku parcelní č. 973/8, který je ve vlastnictví statutárního města Brno, k.ú. Medlánky (611743), Hudcova 239/7, 621 00 Brno, v lokalitě „Na Skalce" v Brně – Medlánkách při ulici Turistická.

2. Strana prodávající má s ÚMČ Brno-Medlánky *(dále jen „ÚMČ")* uzavřenou nájemní smlouvu na užívání pozemku a přístupové cesty. Proto je součástí této Smlouvy Rozvazovací podmínka (viz čl. III. Smlouvy).

3. Objekt garáže je vybaven rozvody el. energie a je napojen na elektrickou síť EON. Má samostatný elektroměr.

II.

1. Strana prodávající prodává nemovitost, uvedenou v čl. I. této Smlouvy, a to včetně příslušenství, se všemi součástmi, právy a povinnostmi a dle dnešního stavu, za dohodnutou kupní cenu ve výši **600.000,- Kč** (šest set tisíc Kč) straně kupující, která nemovitost za tuto cenu kupuje a přijímá do svého výlučného vlastnictví.

2. Kupní cena ve výši 600.000,- Kč bude kupující stranou straně prodávající uhrazena pouze za podmínky, že ÚMČ nevyužije svého předkupního práva na předmět prodeje (viz čl. III. Smlouvy).

III.

Vzhledem ke skutečnosti, že se Předmět prodeje nachází na pozemku města pronajatém prostřednictvím ÚMČ prodávající straně, má ÚMČ na Předmět prodeje předkupní právo a jeden výtisk Smlouvy musí tudíž být předán cestou podatelny na majetkový odbor ÚMČ. ÚMČ má poté 3 měsíce na posouzení Smlouvy a rozhodnutí, zda Předmět prodeje vykoupí sám anebo svého předkupního práva nevyužije. Teprve po tomto rozhodnutí může proběhnout prodej dle Smlouvy, včetně předání žádosti o vklad na příslušný katastrální úřad. ÚMČ následně uzavře s kupující stranou novou nájemní smlouvu.

IV.

1. Kupující strana prohlašuje, že si Předmět prodeje důkladně prohlédla, důkladně se seznámila s jeho stavem, jeho součástmi, je jí důkladně znám jeho stav a přijímá jej ve stavu, který zjistila.

2. Obě strany této Smlouvy berou na vědomí, že vlastnictví Předmětu prodeje přejde na kupující stranu vkladem této Smlouvy do katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, po předchozí plné úhradě kupní ceny dle čl. II. Smlouvy.

3. Pro případ, že příslušný katastrální úřad zamítne, a to z jakéhokoli důvodu, povolení vkladu vlastnického práva pro kupující stranu nebo vkladové řízení přeruší, nebo bude Smlouva vykazovat vady bránící vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, zavazují se obě strany Smlouvy vyvinout veškeré úsilí k tomu, aby došlo k odstranění vad, které brání vkladu vlastnického práva pro kupující stranu, případně uzavřít Smlouvu novou, bezvadnou, a to nejpozději do 15 dnů ode dne zpětvzetí návrhu na vklad vlastnického práva dle původní Smlouvy nebo zamítnutí návrhu na vklad a dále podat návrh na vklad takto opravené Smlouvy u příslušného katastrálního úřadu.

4. Smluvní strany berou na vědomí, že vlastnické právo k Předmětu prodeje přechází dnem, kdy nastanou právní účinky vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí, tedy zpětně ke dni podání návrhu na vklad.

V.

1. Prodávající strana a kupující strana prohlašují, že jsou plně svéprávné, že proti nim není ke dni podpisu této Smlouvy veden výkon rozhodnutí, že nejsou v úpadku, že na jejich majetek nebylo zahájeno konkursní, vyrovnávací ani insolvenční řízení a že nejsou ani jinak omezeny v možnosti nakládat volně se svým majetkem.

2. Prodávající strana prohlašuje, že:

   a) ke dni podpisu této Smlouvy žádným právním úkonem, který není v katastru nemovitostí zapsán, nepřevedl Předmět prodeje, ani jeho část na jinou osobu a zavazuje se, že do doby rozhodnutí o vkladu vlastnických práv k Předmětu prodeje ve prospěch kupující strany takový právní úkon neučiní,

   b) na Předmětu prodeje neváznou žádná zástavní práva, věcná břemena, předkupní práva (s výjimkou předkupního práva uvedeného v čl. III Smlouvy), nájemní práva ani jiné právní povinnosti, které nejsou zapsány ke dni podpisu této Smlouvy

v katastru nemovitostí, a zavazuje se, že do doby rozhodnutí o vkladu vlastnických práv k Předmětu prodeje ve prospěch kupující strany žádným způsobem Předmět prodeje nezatíží,

c) nezatajil žádné právní ani faktické vady Předmětu prodeje, které jsou mu známy.

3. V případě nepravdivosti prohlášení prodávající strany uvedených v čl. V. odst. 2. této Smlouvy je kupující strana oprávněna od této Smlouvy odstoupit a současně požadovat veškeré náklady (náhradu škody) marně vynaložené v souvislosti splněním této Smlouvy.

4. Prodávající strana prohlašuje, že převezme a vypořádá na první výzvu kupující strany veškeré nároky a pohledávky třetích osob za prodávající stranou uplatněné vůči kupující straně jako vlastníkovi Předmětu prodeje, o kterých v tomto článku v rozporu se skutečností prohlásil, že neexistují nebo že je neučinil.

VI.

1. Obě strany této Smlouvy prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem přečetly, a shledaly, že její obsah přesně odpovídá jejich pravé vůli a zakládá právní následky, jejichž dosažení svým jednáním sledovaly, a proto ji níže, prosti omylu, lsti a tísně, jako správnou podepisují.

2. Současně s podpisem této Smlouvy bude podepsán i návrh na vklad vlastnického práva, který bude podán prodávající stranou na katastr nemovitostí okamžitě, jakmile ÚMČ rozhodne o tom, že nevyužije předkupního práva (viz čl. III Smlouvy), a po úhradě kupní ceny dle čl. II. Smlouvy kupující stranou.

3. V záležitostech touto Smlouvou výslovně neupravených platí jinak ustanovení Občanského zákoníku č. 89/2012 a jiných souvisejících obecně závazných právních předpisů.

4. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu poslední ze zúčastněných stran.

5. Tato Smlouva se vyhotovuje ve 4 vyhotoveních, když prodejní strana a kupující strana obdrží každý po jednom originále Smlouvy, pro katastrální úřad je určeno jedno vyhotovení opatřené ověřenými podpisy smluvních stran a jeden originál Smlouvy obdrží ÚMČ.

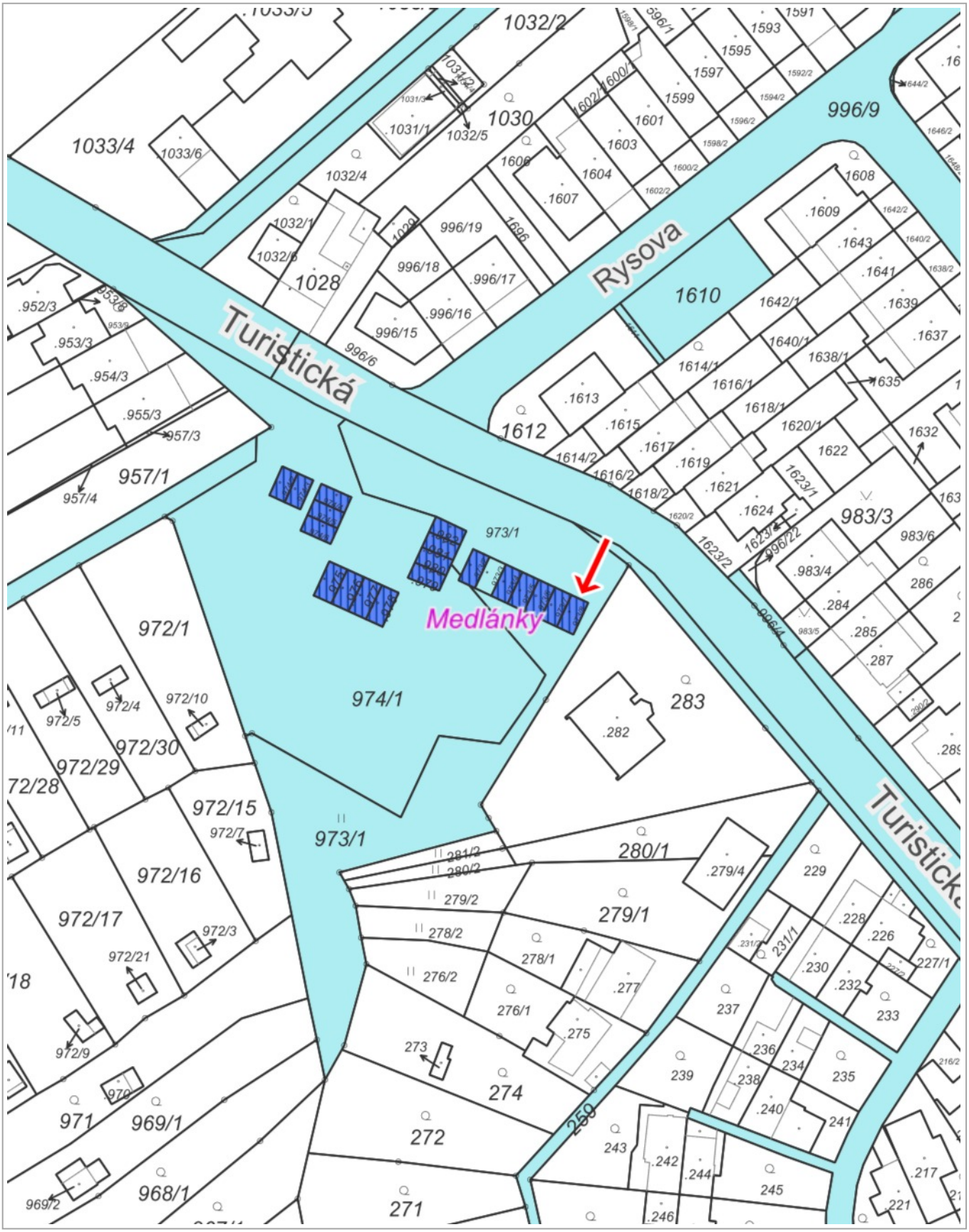
6. Přílohy smlouvy: Výpis z listu vlastnictví [redacted] k.ú. Medlánky (611743).

V Brně dne 3.5.2022

[redacted]

[redacted]

předkupní právo - garáž na pozemku p.č. 973/8 v k.ú. Medlánky



RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

P-SMB, S-JINÝ VL.

P-SMB, S-jiný vl.

KATASTRY

Katastry

KATASTRÁLNÍ MAPA

Az Popisy parcel

Definiční bod parcel

Vnitřní parcelní kresba

Parcelní kresba

PARCELY SMB

Parcely SMB

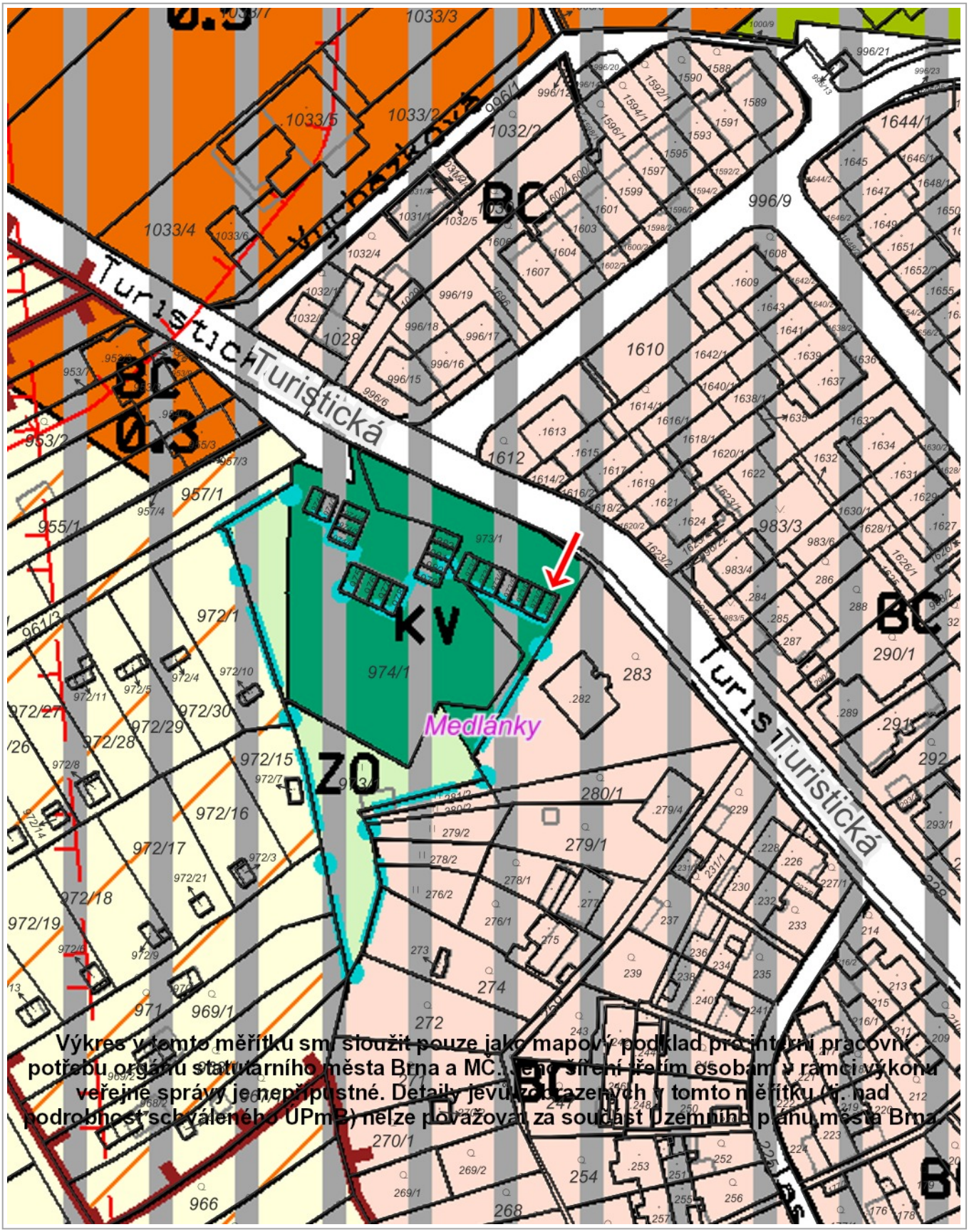
předkupní právo - garáž na pozemku p.č. 973/8 v k.ú. Medlánky

50 m

1 : 1 250

© TopGis, s.r.o., datum snímkování: 3. 3. 2021, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

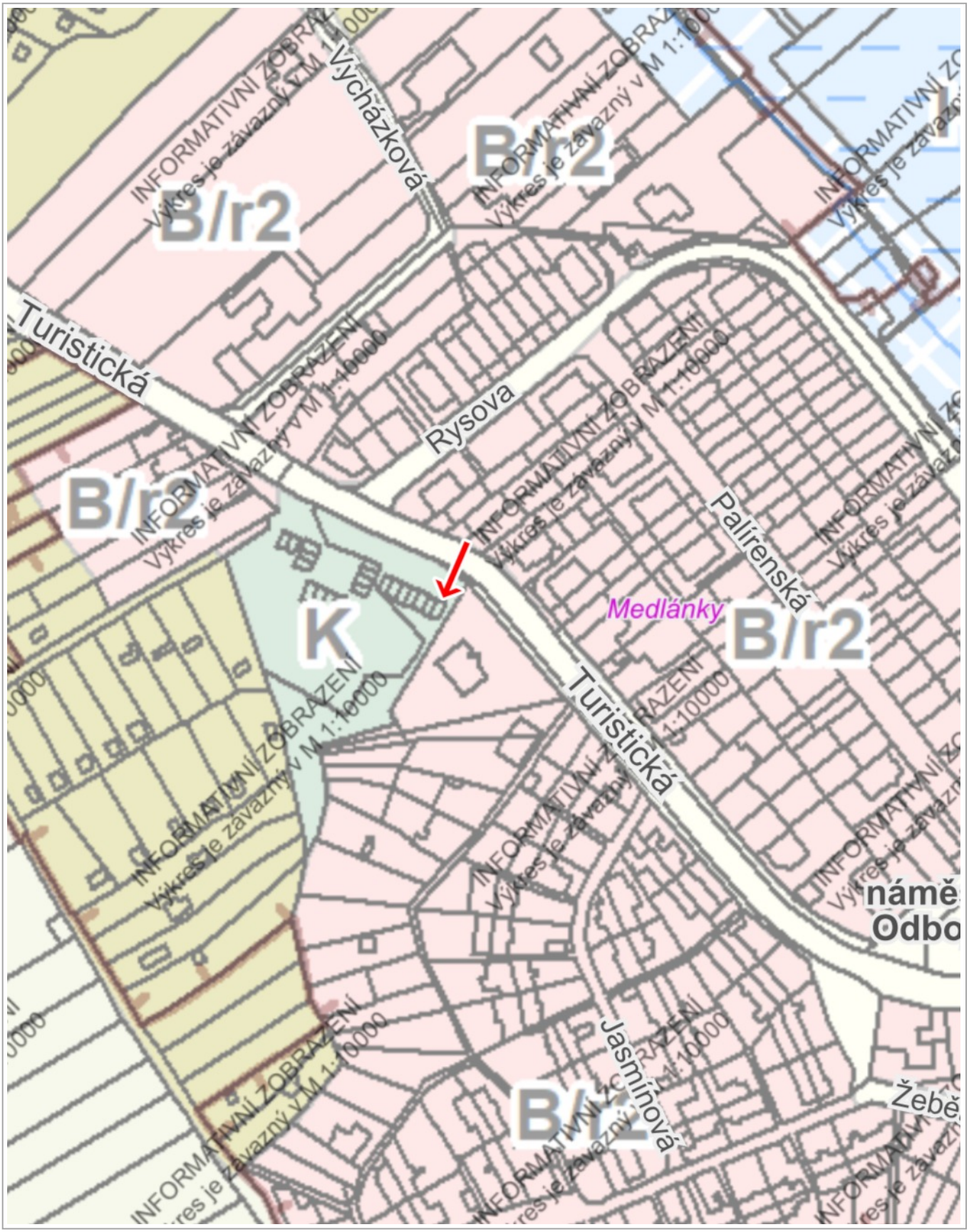
předkupní právo - garáž na pozemku p.č. 973/8 v k.ú. Medlánky



50 m

1 : 1 250

ÚPmB úplné znění k 04.03.2022, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK



50 m

1 : 1 887

© SM Brno, KÚ pro JMK, ČÚZK, RÚIAN: © ČÚZK