Z8/40. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 6.9.2022

248. Nabídka předkupního práva ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavené na pozemku p.č. 1585 v k.ú. Černovice

Anotace

Nabídka zákonného předkupního práva dle § 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 22.8.2022, na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „NOZ“), ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 1585, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 21 m2 v k.ú. Černovice, za kupní cenu ve výši 940.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivým.

2. nesouhlasí **-** s využitím předkupního práva statutárního města Brna ve smyslu ustanovení § 3056 NOZ, ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 1585, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 21 m2 v k.ú. Černovice, dle nabídky ze dne 22.8.2022.

Stanoviska

Materiál byl předložen k projednání RMB na schůzi konané dne 31.8.2022.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno
[redacted]
vedoucí odboru - Majetkový odbor
29.8.2022 v 14:55
Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

[redacted]

vedoucí úseku - Usek 2. náměstka primátorky

29.8.2022 v 15:36

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 6
Příloha (Příloha materiálu-	7 - 11
Příloha (foto s vyznacenim objektu-	12 - 12
Příloha (majetkova mapa -	13 - 14
Příloha (ortofoto-	15 - 15
Příloha (upmb platný	16 - 16
Příloha (novy upmb -	17 - 17

Důvodová zpráva:

Úvod:
Předmětem předkládaného materiálu je nabídka [redacted] doručená dne 22.8.2022, na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „NOZ"), ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 1585, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 21 m2 v k.ú. Černovice.

Nabídka předkupního práva:
Majetkový odbor MMB obdržel dne 22.8.2022 nabídku [redacted] na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 NOZ, ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 1585, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 21 m2 v k.ú. Černovice, za kupní cenu ve výši 940. 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 vlastníkovi výše uvedeného pozemku, předkupní právo ke stavbě, která je na tomto pozemku postavena, a vlastníkům 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 22.11.2022.

Popis:
Výše specifikovaná stavba bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavená na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 1585, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 21 m^2, k.ú. Černovice, je součástí řady hromadných garáží při ulici Kneslově v k.ú. Černovice. Jde o starší řadovou prefabrikovanou garáž pro 1 osobní auto. Společně s předmětnou garáží je na pozemcích statutárního města Brna v této lokalitě postaveno v řadě dalších 41 garáží ve vlastnictví třetích osob.

Pozemek je svěřen městské části Brno-Černovice.

Z úrovně MČ Brno-Černovice je s vlastníkem garáže uzavřená platná nájemní smlouva na užívání pozemku pod předmětnou stavbou.

Předmětný pozemek je dle platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) součástí stavební stabilizované plochy pro dopravu s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem – hromadné odstavné a parkovací garáže (DG).

Dle platného ÚPmB se jedná o dlouhodobě stabilizované území, kde není předpoklad zásadní změny funkčního využití.

Dle upraveného návrhu nového ÚPmB se předmětný pozemek p.č. 1585 v k.ú. Černovice, obec Brno, nachází v plochách stabilizované plochy bydlení.

Pozn.:

V minulosti již byly v orgánech SMB projednány jiné nabídky předkupního práva ke stavbám garáží nacházejících se na pozemcích SMB v této lokalitě a ani v jednom případě nebylo předkupní právo uplatněno:

- již Zastupitelstvo města Brna na svém Z8/03 zasedání, konaném dne 5.2.2019, nesouhlasilo s využitím předkupního práva k jiné garáži postavené na pozemku p.č. 1579 v k.ú. Černovice v předmětném garážovém dvoře dle zaslané nabídky [redacted], doručené dne 7.11.2018, za kupní cenu ve výši 300.000,- Kč.

- rovněž tak Zastupitelstvo města Brna na svém Z8/05 zasedání, konaném dne 9.4.2019, nesouhlasilo s využitím předkupního práva k sousední garáži postavené na pozemku p.č. 1607 v k.ú. Černovice v předmětném garážovém dvoře dle zaslané nabídky [redacted] doručené dne 28.1.2019, za kupní cenu ve výši 405.000,- Kč.

- dále pak Zastupitelstvo města Brna na svém Z8/15 zasedání, konaném dne 3.3.2020, nesouhlasilo s využitím předkupního práva k jiné garáži postavené na pozemku p.č. 1592 v k.ú. Černovice v předmětném garážovém dvoře dle zaslané nabídky [redacted] doručené dne 12.12.2019, za kupní cenu ve výši 350.000,- Kč.

- rovněž tak Zastupitelstvo města Brna na svém Z8/17 zasedání, konaném dne 12.5.2020, nesouhlasilo s využitím předkupního práva k jiné garáži postavené na pozemku p.č. 1608 v k.ú. Černovice v předmětném garážovém dvoře dle zaslané nabídky [redacted] doručené dne 5.3.2020, za kupní cenu ve výši 330.000,- Kč.

- posledním případě pak Zastupitelstvo města Brna na svém Z8/18 zasedání, konaném dne 16.6.2020, nesouhlasilo s využitím předkupního práva k jiné garáži postavené na pozemku p.č. 1605 v k.ú. Černovice v předmětném garážovém dvoře dle zaslané nabídky [redacted] doručené dne 15.5.2020, za kupní cenu ve výši 490.000,- Kč.

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

Realizované prodeje garáží bez pozemku v okolí:

Rok 2019	ul. Kneslova	300.000,- Kč
	ul. Kneslova	405.000,- Kč
Rok 2020	ul. Kneslova	350.000,- Kč
	ul. Kneslova	330.000,- Kč

Vzhledem k realizovaným prodejům garáží v okolí leží nabídková cena ve výši 940.000 Kč vysoko nad intervalem realizovaných cen.

S ohledem na výše uvedené nelze nabídkovou cenu ve výši 940.000,- Kč v rámci předkupního práva z cenového hlediska akceptovat.

Závěr:
S ohledem na výše uvedené k této lokalitě, je orgánům statutárního města Brna nyní předkládán návrh:
- nesouhlasit s využitím předkupního práva statutárního města Brna ve smyslu ustanovení § 3056 NOZ, ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 1585, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 21 m2 v k.ú. Černovice, dle nabídky ze dne 22.8.2022,

a to zejména vzhledem k nevyužitým předchozím nabídkám předkupního práva k jiným stavbám garáží z této lokality, projednaných v orgánech SMB, neboť uplatnění předkupního práva by na základě uvedeného nebylo v tomto případě systémovým řešením.

Materiál nebyl z časových důvodů předložen k projednání Komisi majetkové Rady města Brna.

Materiál byl předložen k projednání RMB na schůzi konané dne 31.8.2022.

Stanoviska dotčených orgánů:

Odbor územního plánování a rozvoje
- použito aktualizované dřívější vyjádření k jiné stavbě garáže nacházející se v této lokalitě:

Předmětný pozemek p.č. 1585, k.ú. Černovice, je dle platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) součástí stavební stabilizované plochy pro dopravu s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem – hromadné odstavné a parkovací garáže (DG).

Základní regulace vyplývající z platného ÚPmB
Hromadné odstavné a parkovací garáže (DG) (včetně případných doplňkových zařízení obchodu a služeb do 400 m^2 plochy).

Stabilizovaná plocha je dílčí část území, ve kterém se stávající účel a intenzita využití nebude zásadně měnit. Za změnu se přitom nepovažuje modernizace, revitalizace a přestavba území za dodržení charakteru zástavby a indexu podlažní plochy, zástavba proluk a dostavba uvnitř stávajících areálů.

Plochy pro dopravu
- jsou určeny zejména pro zařízení systémů dopravní obsluhy města.

Dle ÚPmB se jedná o dlouhodobě stabilizované území, kde není předpoklad zásadní změny funkčního využití.

Dle upraveného návrhu nového ÚPmB se předmětný pozemek p.č. 1585 v k.ú. Černovice, obec Brno, nachází v plochách stabilizované plochy bydlení.

Pozn.:

OÚPR MMB se v uplynulých dvou letech vyjadřoval k pěti obdobným nabídkám předkupního práva ke stavbám garáží z této lokality (viz. Pozn. výše) a ve vyjádřeních opakovaně uvedl, že vlastnictví staveb těchto garáží, postavených na pozemcích SMB v k.ú. Černovice, je z hlediska územního plánování nepodstatné (i vlastnictví staveb na okolních pozemcích, které jsou součástí ploch DG), a proto OÚPR MMB ve všech případech doporučil nabídku předkupního práva nevyužít.

Obdobné vyjádření platí i pro případné využití předkupního práva ke všem ostatním garážím v dané lokalitě na pozemcích p.č. 1576 - 1578 a 1580 - 1616, vše v k.ú. Černovice.

MČ Brno – Černovice

- vyjádření městské části nebylo ke dni zpracování materiálu k dispozici.

Statutární město Brno
Magistrát města Brna
Majetkový odbor
Malinovského nám. 624/3
602 00 Brno

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Majetkový odbor
Došlo dne 23 -08- 2022
Č. j. MMB: ..... Příl.: .....

STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO
MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
podatelna
4
Došlo dne 22 -08- 2022
Č.j. MMB: .....
Příl.: .....

Statutární město Brno
Doručeno: 22.08.2022
MMB/0428779/2022
listy:1 přílohy:1
druh:kupní smlouva sv:

mmb1es8326cf3e

V Brně dne 22.8. 2022

Nabídka na využití předkupního práva

Vážení,

Jsem vlastníkem stavby garáže bez č.p./č.e., stojící na pozemku p. č.: 1585 v k.ú. Černovice.

Vzhledem k tomu, že vlastníkem pozemku p.č. 1585, na němž stavba stojí, je statutární město Brno, vzniká mu ve smyslu ustanovení §3056 zákona č. 89/2012 SB., občanský zákoník, předkupní právo ke stavbě.

Dne 18.8.2022 jsem uzavřel kupní smlouvu na prodej výše specifikované stavby za kupní cenu 940.000 Kč. Tímto Vám ve smyslu ustanovení §2147 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, činím nabídku na využití předkupního práva, přičemž kupní smlouva, která specifikuje veškeré podmínky prodeje, je přílohou této nabídky.

S pozdravem

[redacted]

KUPNÍ SMLOUVA

uzavřená v souladu s ustanovením § 2079 anásl. z.č. 89/2012 Sb. (Občanský zákoník) ve znění pozdějších předpisů ujednaná dnešního dne, měsíce a roku mezi dále jmenovanými smluvními stranami, kterými jsou:

[redacted]

na straně jedné jako prodávající (dále jen prodávající)

a

[redacted]

na straně druhé jako kupující (dále jen kupující)

I.

Prodávající prohlašuje, že je výlučnou vlastnicí nemovitosti v katastrálním území Černovice, a to **stavby bez č.p. a bez č.e. - garáž,** která je postavena na pozemku parc. č. 1585 (stavba garáže je dále označována jen jako „předmětná nemovitost").

Vlastnictví je zapsáno na LV č. [redacted] pro katastrální území Černovice, obec Brno, okres Brno – město, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město.

Pozemek parc. 1585, na němž je postavena stavba garáže, je jiného vlastníka, je zapsán na LV č. 10001 pro k.ú Černovice a není předmětem prodeje dle této kupní smlouvy.

Prodávající prohlašuje, že vlastník pozemku parc. č.1585 kat. území Černovice nevyužil svého předkupního práva na nákup předmětné nemovitosti do doby podání návrhu na vklad dle této smlouvy příslušnému katastrálnímu úřadu. Dále prodávající prohlašuje, že má s vlastníkem pozemku, kterým je statutární město Brno, uzavřenou platnou nájemní smlouvu na užívání pozemku pod stavbou garáže.

Kupující bere na vědomí povinnost uzavřít s městem Brnem novu nájemní smlouvu k pozemku parc.č. 1585 k.ú. Černovice bez odkladu poté, kdy bude jako vlastník předmětné nemovitosti zapsána v katastru nemovitostí na příslušném listu vlastnictví.

II.

Prodávající touto smlouvou prodává a kupující touto smlouvou kupuje a do svého vlastnictví přijímá shora, v čl. I. této smlouvy popsanou předmětnou nemovitost, se všemi součástmi a příslušenstvím, právy a povinnostmi za dohodnutou kupní cenu **940.000,-Kč** (slovy: devět set čtyřicet tisíc korun českých).

III.

Celou kupní cenu ve výši **940.000,-Kč** (slovy: devět set čtyřicet tisíc korun českých) se kupující zavazuje zaplatit z vlastních zdrojů bezhotovostním převodem na účet prodávající, číslo účtu [redacted], nejpozději do pěti dnů po vkladu kupní smlouvy do katastru nemovitostí Katastrálního úřadu Brno –město. Kupující zaplatí kupní cenu do 30-ti dnů poté, kdy jí prodávající předloží zjištění stanoviska vlastníka pozemku pod předmětnou

nemovitostí (Statutární město Brno) o nevyužití předkupního práva. Tím může být buď výslovné vzdání se předkupního práva písemnou formou nebo doklad o nevyužití tohoto předkupního práva uplynutím lhůty. Pokud by takový doklad nebyl zajištěn do 31.12.2022, tato smlouva zaniká.

IV.

Prodávající seznámila kupující s faktickým stavem předmětné nemovitosti. Kupující potvrzuje, že si předmětnou nemovitost řádně prohlédla a že je jí znám stav této předmětné nemovitosti.

V.

Prodávající nejsou známy žádné vady předmětné nemovitosti, na které by měla kupující zvláště upozornit.

Kupující prohlašuje, že si předmětnou nemovitost osobně před podpisem této kupní smlouvy prohlédla a souhlasí s jejím technickým stavem. Kupující předmětnou nemovitost kupuje a do svého vlastnictví přijímá ve stavu, v jakém se nachází ke dni podpisu této kupní smlouvy.

VI.

Kterákoliv smluvní strana je oprávněna odstoupit od této smlouvy písemným oznámením zaslaným druhé straně, jestliže bude katastrálním úřadem vydáno rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této smlouvy nebo bude rozhodnuto o zastavení řízení o vkladu. Odstoupením se smlouva od počátku ruší a strany jsou povinny vrátit si poskytnuté plnění. Doručení oznámení o odstoupení se má za účinné 10. dnem po odeslání doporučené písemnosti - oznámení o odstoupení druhé straně, pokud nebude prokázáno doručení dříve.

Prodávající prohlašuje, že předmětná nemovitost není zatížena právy třetích osob, dluhy, věcnými břemeny ani jinými právními vadami.

Prodávající dále prohlašuje, že předmětná nemovitost není předmětem poznámky spornosti podle ust. § 985 a 986 občanského zákoníku a není zde žádná osoba, která by mohla k předmětné nemovitosti zápis takové poznámky spornosti požadovat.

Právními vadami se pro účely této smlouvy rozumí jakékoliv právo věcné nebo relativní povahy, váznoucí na předmětné nemovitosti nebo její části ve prospěch třetí osoby, která není stranou této kupní smlouvy. Právní vadou není předkupní právo vlastníka pozemku pod stavbou.

VII.

Prodávající dále prohlašuje :
- veškeré daně a poplatky, týkající se předmětné nemovitosti, splatné do dne podpisu této smlouvy jsou řádně přiznány a uhrazeny a tento stav se zavazuje udržet až do převodu vlastnického práva na kupující
- že žádným úkonem, který není v katastru nemovitostí zapsán, nepřevedla předmětnou nemovitosti, ani její díl na třetí osobu a zavazuje se, že do doby povolení vkladu vlastnického práva ve prospěch kupující do katastru nemovitostí, takový právní úkon neučiní
- vlastnické právo k předmětné nemovitosti není předmětem soudního ani správního řízení, do kterého by byla kupující nucena vstoupit

- neexistují žádné smlouvy, které zakládají práva, jež nejsou dosud zapsána v katastru nemovitostí ani nejsou u příslušného katastrálního úřadu ohledně předmětné nemovitosti podány jakékoliv návrhy, o nichž dosud nebylo pravomocně rozhodnuto
- u žádného soudu nebo orgánu státní správy nebyla proti prodávající podána žaloba či jiný návrh, který by mohl v případě nepříznivého rozhodnutí vážně a nepříznivě ovlivnit převod předmětné nemovitosti do vlastnictví kupující, zejména vznik soudcovského zástavního práva.
- že ohledně předmětné nemovitosti nebyla v souvislosti s restitucemi vyzvána k jejich vydání.

Pro případ porušení kteréhokoli prohlášení učiněného podle tohoto článku VII, tedy pokud se kterékoliv z těchto prohlášení ukáže nepravdivým, zavazuje se prodávající nahradit kupující veškerou vzniklou škodu nejpozději do sedmi dnů od doručení výzvy k její úhradě.

VIII.

Fyzické předání předmětné nemovitosti do držení kupující se uskuteční v termínu vhodném pro obě smluvní strany, nejpozději však do 10-ti pracovních dnů po zápisu vkladu vlastnického práva kupující dle této kupní smlouvy do katastru nemovitostí. Prodávající není v prodlení s předáním v případě, kdy se kupující nedostaví k převzetí předmětné nemovitosti. Předání předmětné nemovitosti bude provedeno na základě předávacího protokolu podepsaného oběma smluvními stranami. Spolu s předmětnou nemovitostí bude předána i veškerá technická a projektová dokumentace k předmětné nemovitosti, pokud ji má prodávající k dispozici.
Prodávající se zavazuje předmětnou nemovitost před fyzickým předám vyklidit; případné movité věci, které se budou ke dni předání předmětné nemovitosti v předmětné nemovitosti nacházet, se okamžikem předání předmětné nemovitosti stávají bezúplatně vlastnictvím kupující.

IX.

Strany smlouvy se dohodly, že všechny právní úkony, týkající se této kupní smlouvy, hlavně výzvy na plnění, jednostranné právní úkony a jiné písemnosti se druhé smluvní straně doručují poštou na adresu smluvní strany uvedenou na přední straně této smlouvy (na adresu určenou na doručování); smluvní strany připouštějí osobní doručení písemností. Smluvní strany se dohodly, že písemnost se považuje za doručenou i v případě, že adresát odmítne písemnost převzít nebo se písemnost vrátí jako nedoručená z jiných důvodů; v tom případě se má písemnost za doručenou 10. dnem po odeslání doporučené zásilky poštou.

Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Jeden výtisk je určen pro řízení u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město, zbylé čtyři výtisky si rozdělí kupující a prodávající .

Tato kupní smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.

Vlastnické právo k předmětné nemovitosti a veškerá práva s tímto související, přechází na kupující vkladem vlastnického práva podle této smlouvy do katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno- město.

Smluvní strany se zavazují, že do doby provedení vkladu vlastnického práva ve prospěch kupující, se zdrží jakéhokoliv jednání, které by mohlo provedení tohoto vkladu zmařit.

Strany této kupní smlouvy prohlašují, že se řádně seznámily s jejím obsahem, že tento je projevem jejich pravé a svobodné vůle, učiněné nikoliv v tísni nebo omylu, a na důkaz toho připojují svoje vlastnoruční podpisy.

V Brně dne 8.2. 2022

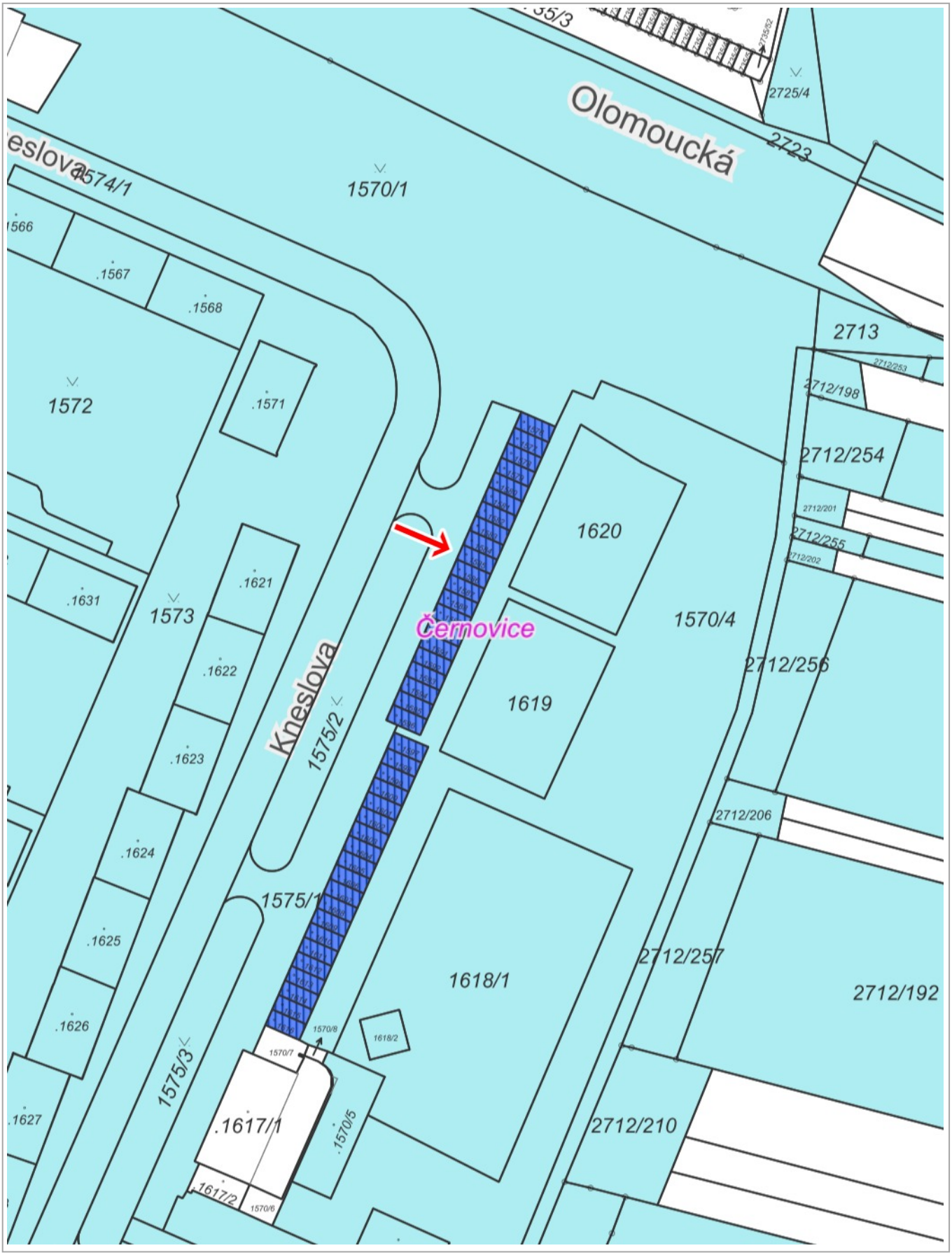
Prodávající :

Kupující :

[redacted]

© Seznam.cz, a.s. | 14. 5. 2019
Panorama

předkupní právo - garáž na pozemku p.č. 1585 v k.ú. Černovice



20 m

1 : 1 000

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

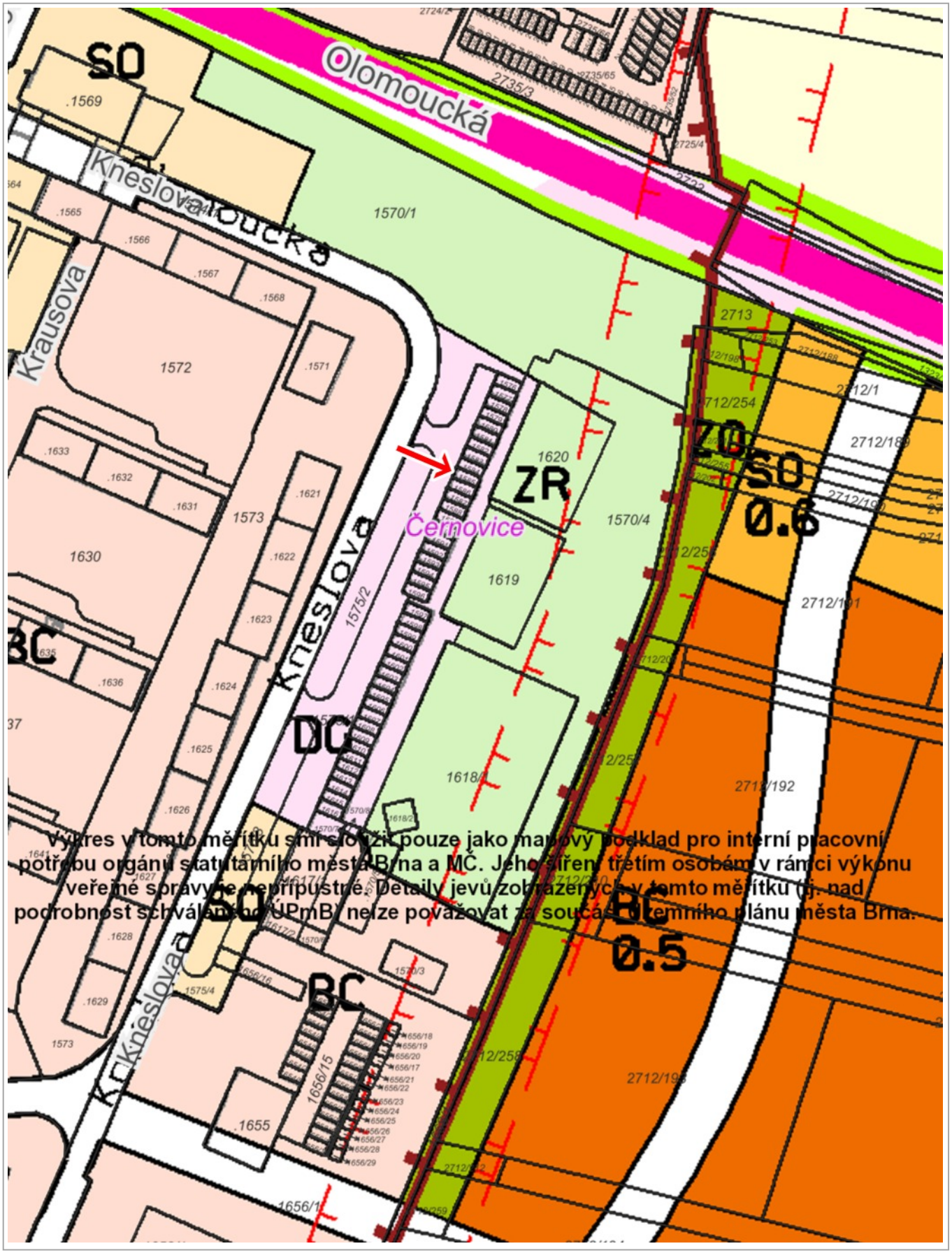
předkupní právo - garáž na pozemku p.č. 1585 v k.ú. Černovice

50 m

1 : 1 250

© TopGis, s.r.o., datum snímkování: 25. 3. 2022, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

předkupní právo - garáž na pozemku p.č. 1585 v k.ú. Černovice

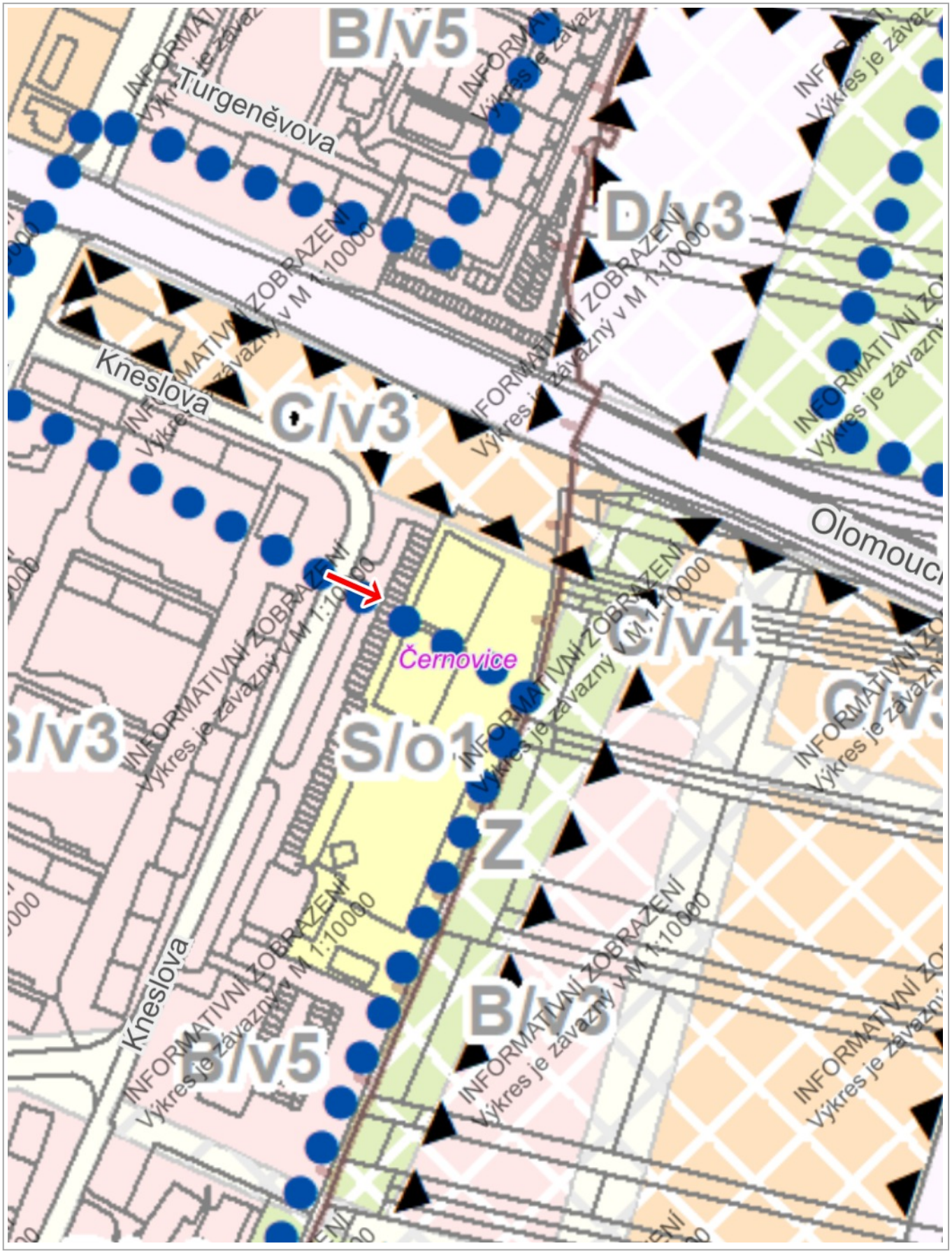


50 m

1 : 1 400

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

Připravovaný Územní plán města Brna



50 m

1 : 1 887

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