

Z9/08. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 20.6.2023

124. Nabídka předkupního práva ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáží, postavené na pozemku p.č. 6017 v k.ú. Žabovřesky

Anotace

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

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. bere na vědomí** - nabídku [REDACTED] doručenou dne 5.5.2023, na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „NOZ“), ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáží, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 6017, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 19 m2 v k.ú. Žabovřesky, za kupní cenu ve výši 1.000.000,- 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 garáží, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 6017, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 19 m2, k.ú. Žabovřesky, dle nabídky ze dne 5.5.2023.

Stanoviska

Materiál byl projednán v Radě města Brna na její R9/037. schůzi konané dne 14.6.2023.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Dagmar Baborovská

vedoucí odboru - Majetkový odbor

13.6.2023 v 10:53

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

8.6.2023 v 14:28

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 5
Příloha (Příloha materiálu - [redacted])	6 - 9
Příloha (majetkova mapa - [redacted])	10 - 11
Příloha (ortofoto [redacted])	12 - 12
Příloha (upmb - [redacted])	13 - 13
Příloha (novy upmb - [redacted])	14 - 14

Důvodová zpráva:

Úvod:

Předmětem předkládaného materiálu je řešení nabídky [REDAKCE] doručené dne 5.5.2023, na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zákona 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. 6017, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 19 m² v k.ú. Žabovřesky.

Nabídka předkupního práva:

Majetkový odbor MMB obdržel dne 5.5.2023 nabídku [REDAKCE] 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. 6017, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 19 m² v k.ú. Žabovřesky, za kupní cenu ve výši 1.000.000,- 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 ke stavbě, která je na tomto pozemku postavena, a vlastníků stavby vzniklo vůči statutárnímu městu Brnu předkupní právo k pozemku, na kterém je stavba postavena.

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 5.8.2023.

Popis:

Výše uvedená stavba garáže je součástí garážového dvora při ul. Korejská a Hradecká. V tomto garážovém dvoře je na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna postaveno celkem 33 staveb řadových garáží, řadové garáže jsou postavené v řadě vedle sebe ve 4 samostatných garážových blocích, které jsou od sebe stavebně oddělené. Podle zjištění jde o starší zděnou řadovou garáž pro 1 osobní auto.

Pozemek je svěřen Městské části Brno – Žabovřesky.

Dle OÚPR MMB vyplývá, že **pozemek p.č. 6017 v k.ú. Žabovřesky, obec Brno, je z hlediska platného Územního plánu města Brna (dále jen „ÚPmB“) součástí stavební návrhové smíšené plochy s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem smíšená plocha obchodu a služeb (SO) s mírou stavebního využití danou indexem podlažní plochy IPP = 2,0.**

Tyto plochy slouží převážně k umístění obchodních a servisních provozoven a administrativy, které podstatně neruší bydlení.

Předmětný pozemek není dotčen veřejně prospěšnou stavbou či veřejně prospěšným opatřením.

V upraveném návrhu nového ÚPmB je předmětný pozemek v přestavbové ploše dopravní infrastruktury D, který je rovněž dotčen polygonem pro vymezení veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšného opatření Vy/D/0278 pro záměr propojení ulice Korejská – Hradecká (Zy/1).

Pozn.:

Již Z8/34. zasedání ZMB, konané dne 7.12.2021, projednalo nabídku předkupního práva podílových spoluvlastníků, doručenou dne 6.10.2021, k jiné stavbě garáže z této lokality, postavené na pozemku ve vlastnictví SMB p.č. 6036, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 20 m², k.ú. Žabovřesky. ZMB přijalo usnesení, kterým nesouhlasilo s využitím předkupního práva k uvedené garáži za nabídkovou kupní cenu ve výši 800.000,- Kč.

Cena:

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

Ocenění:

Realizované prodeje garáží v okolí určené k porovnání:

2022	ul. Hradecká, řadová garáž, bez pozemku ul. Kubánská, řadová garáž vč. pozemku	800.000,- Kč 1.150.000,- Kč
2021	ul. Foerstrova, řadová garáž, bez pozemku ul. Chodská, řadová garáž vč. pozemku ul. Chodská, řadová garáž, bez pozemku ul. Topolky, řadová garáž	900.000,- Kč 850.000,- Kč 950.000,- Kč 500.000,- Kč
2020	ul. Jindřichova, řadová garáž, vč. pozemku ul. Přívrat, řadová garáž, vč. pozemku	400.000,- Kč 505.000,- Kč

S ohledem na výše uvedené realizované prodeje leží nabídková kupní cena garáže ve výši 1.000.000,- Kč mírně nad střední hodnotou intervalu cen v okolí a lze ji z cenového hlediska akceptovat.

Závěr:

V návaznosti na výše uvedené k této nabídce předkupního práva je orgánům statutárního města Brna nyní předkládán k projednání tento variantní návrh usnesení:

- 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. 6017, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 19 m² v k.ú. Žabovřesky, dle nabídky ze dne 5.5.2023,

a to s přihlédnutím k nevyužití již dřívější nabídky předkupního práva k jiné stavbě garáže z této lokality (na Z8/34. zasedání dne 7.12.2021) a rovněž tak s přihlédnutím k výši nabídkové ceny garáže, která s ohledem na realizované prodeje obdobných garáží v lokalitě leží nad intervalem realizovaných cen v okolí.

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

Materiál byl projednán v Radě města Brna na její R9/037. schůzi konané dne 14.6.2023.

Stanoviska dotčených orgánů:**Odbor územního plánování a rozvoje MMB**

– vyjádření ze dne 15.5.2023:

Dle OÚPR MMB vyplývá, že **pozemek p.č. 6017 v k.ú. Žabovřesky, obec Brno, je z hlediska platného Územního plánu města Brna (dále jen „ÚPmB“) součástí stavební návrhové smíšené plochy s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem smíšená plocha obchodu a služeb (SO) s mírou stavebního využití danou indexem podlažní plochy IPP = 2,0.**

Tyto plochy slouží převážně k umístění obchodních a servisních provozoven a administrativy, které podstatně neruší bydlení.

Předmětný pozemek není dotčen veřejně prospěšnou stavbou či veřejně prospěšným opatřením.

V upraveném návrhu nového ÚPmB je předmětný pozemek v přestavbové ploše dopravní infrastruktury D, který je rovněž dotčen polygonem pro vymezení veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšného opatření Vy/D/0278 pro záměr propojení ulice Korejská – Hradecká (Zy/1).

Městská část Brno - Žabovřesky

- vyjádření MČ nebylo ke dni zpracování materiálu k dispozici.

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

111

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA	
Majetkový odbor	
Došlo dno	5-05-2023
Č. j. MMB:	Pril.:

Statutární město Brno
Magistrát města Brna

MMB/0229092/2023

listy: 1 přílohy:



mmb1es891a0b69 Doručeno: 05.05.2023

V Brně dne 21. dubna 2023

Nabídka předkupního práva ke stavbě garáže bez č.p./č.e., stojící na pozemku p. č. 6017, o výměře 19 m² v k. ú. Žabovřesky

Vážení,

předkládám Vám nabídku na využití předkupního práva dle zák.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. 6017, o výměře 19 m² v k.ú. Žabovřesky, za kupní cenu ve výši 1,000.000,--Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivým.

Děkuji za vyjádření a jsem s přátelským pozdravem,

Příloha: Kupní smlouva o převodu vlastnictví k nemovité věci (3 strany)



KUPNÍ SMLOUVA

o převodu vlastnictví k nemovité věci

uzavřená dle ust. § 2079 a násl. a § 2128 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
ve znění pozdějších předpisů (obč. zák.)

Prodávající:



dále jako „prodávající“

a

Kupující:



dále jen „kupující“

uzavírají podle ustanovení § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
ve znění pozdějších předpisů, tuto

kupní smlouvu:

Článek I.

Předmětu smlouvy

Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem této nemovité věci:

- garáž, stavba bez čp/če, postavená na pozemku p.č. 6017, o výměře 19 m², zastavěná plocha a nádvoří, LV 10001,

to vše zapsané na listu vlastnictví číslo [redacted] v katastru nemovitých věcí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, katastrální území Žabovřesky, obec Brno, okres Brno-město (dále jen „předmětná nemovitost“ nebo „předmět koupě“).

Článek II.

Převod vlastnictví

Prodávající prodává kupující předmětnou nemovitost s veškerým příslušenstvím a součástmi za níže sjednanou kupní cenu a kupující předmětnou nemovitost do svého výlučného vlastnictví přijímá.

Článek III.

Kupní cena a její úhrada

1. Kupní cena za převod vlastnictví k předmětné nemovitosti byla sjednána dohodou smluvních stran ve výši 1.000.000,00 Kč (slovy: jeden milion korun českých).

2. Kupující zaplatí kupní cenu bezhotovostním převodem na bankovní účet prodávající čísla účtu: [REDAKCE] a to do tří měsíců po zápisu vlastnického práva k předmětné nemovitosti dle této smlouvy ve prospěch kupující do katastru nemovitostí. V případě prodlení kupující s úhradou kupní ceny přesahující 30 (třicet) dnů je prodávající oprávněna od této smlouvy písemným oznámením adresovaným kupující odstoupit.

Článek IV. Prohlášení stran

1. Prodávající prohlašuje, že:
- na předmětné nemovitosti neváznou žádné dluhy, věcná břemena, zástavní práva, právo nájmu ani jiné právní povinnosti,
 - vlastnické právo k předmětu koupě či jeho části není sporné, ani soudně nebo jinak napadeno,
 - proti prodávající není vedeno exekuční nebo insolvenční řízení, není v situaci faktického úpadku,
 - prodávající nemá žádné daňové, či jiné splatné závazky vůči státu ani dluhy v souvislosti s užíváním předmětu koupě vůči obci či dodavatelům služeb po termínu jejich splatnosti,
 - s ohledem na veškeré relevantní okolnosti a skutečnosti nemůže být tato kupní smlouva považována za relativně neúčinné jednání,
 - prodávající není známo, že by předmět koupě či jeho části byly předmětem vyvlastňovacích opatření ze strany veřejných orgánů ani předmětem restitučních nároků,
 - uzavřením této smlouvy nedochází ze strany prodávající ke zhoršení postavení jakéhokoli jejího věřitele,
 - prodávající neuzavřela s jinou osobou smlouvu se stejným či obdobným obsahem.
2. Kupující kupuje předmět koupě spoléhaje na pravdivost prohlášení prodávající. V případě, že se kterékoli z výše uvedených prohlášení ukáže být nepravdivým nebo klamavým, má kupující právo od této smlouvy odstoupit.

3. Prodávající obeznámila kupující se stavem předmětu koupě. Kupující prohlašuje, že si předmět koupě prohlédla a je seznámena s jejím stavem a že v tomto smyslu nevznáší žádné námitky.

Článek V. Předání a převzetí předmětné nemovitosti

1. Prodávající předá předmětnou nemovitost kupující společně s veškerými klíči umožňujícími přístup k ní po dohodě stran nejpozději do 10 (deseti) dnů od úplného uhrazení kupní ceny dle čl. III. odst. 2 této smlouvy.
2. Okamžikem předání a převzetí předmětu koupě přechází na kupující veškerá odpovědnost za stav předmětné nemovitosti a nebezpečí škody na předmětné nemovitosti jakož i povinnost hradit platby spojené s jejím užíváním.

Článek VI. Předkupní právo

1. Prodávající prohlašuje a kupující bere na vědomí, že s odkazem na ustanovení § 3056 občanského zákoníku má k předmětu koupě zákonné předkupní právo vlastník pozemku p.č. 6017, k.ú. Žabovřesky.
2. Prodávající zašle do sedmi dnů od podpisu této smlouvy oprávněnému předkupníkovi, tj. vlastníkovi pozemku p. č. 6017, k.ú. Žabovřesky, nabídku na koupi předmětné nemovitosti za cenu shodnou, jak uvedeno v čl. III. odst. 1 této smlouvy.
3. Kupující a prodávající berou na vědomí, že pokud zákonný předkupník využije svého zákonného práva v zákonné lhůtě, tato kupní smlouva se od počátku ruší a kupující a prodávající jsou povinny vrátit si navzájem veškerá plnění, která si dle této smlouvy poskytly.

VII. Závěrečná ujednání

1. Návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí podle této smlouvy bude podán účastníky smlouvy společně po podpisu této smlouvy. Správní poplatek za zahájení řízení o vklad vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí hradí kupující.
2. Kupující nabývá vlastnické právo k předmětné nemovitosti vkladem vlastnického práva dle této smlouvy ve prospěch kupující do katastru nemovitostí.
3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření a tímto dnem jsou účastníci smlouvy svými projevy vázáni.
4. Tato smlouva je sepsána podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, ve třech vyhotoveních s platností originálu, z nichž po jednom obdrží každá ze smluvních stran a jedno je určeno pro katastrální úřad pro účely vkladového řízení.
5. Účastníci smlouvy prohlašují, že si smlouvu přečetli, s jejím obsahem bez výhrad souhlasí, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé svobodné vůle, bez tísně a nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho smlouvu vlastnoručně podepisují.

V Brně dne 13. dubna 2023

Prodávající:

Kupující:

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



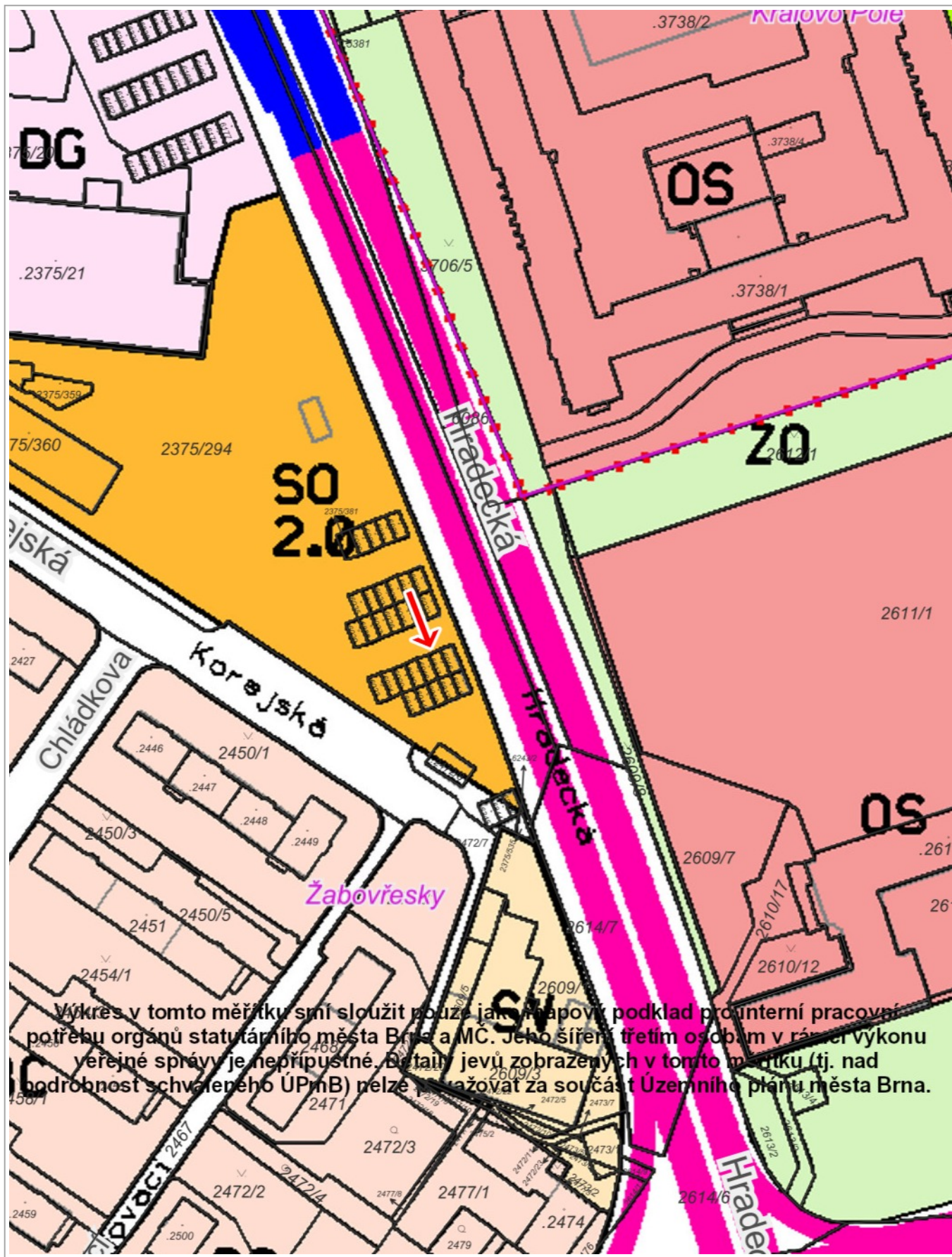
předkupní právo - garáž na pozemku p.č. 6017 v k.ú. Žabovřesky



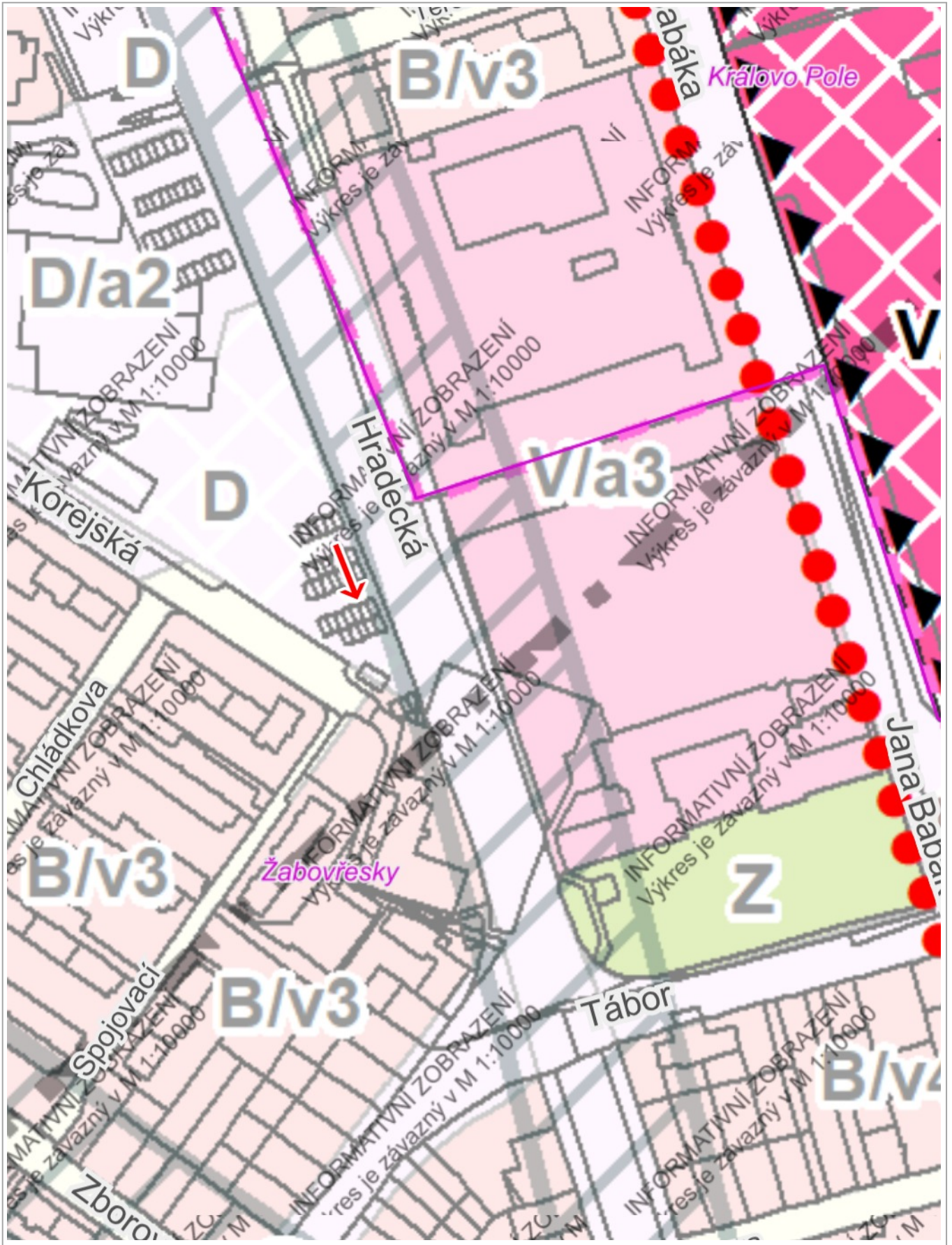
50 m

1 : 1 250

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



1 : 1 250



50 m

1 : 1 887