

Z9/06. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 4.4.2023

91. Nabídka předkupního práva ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáží, postavené na pozemku p.č. 4119/58 v k.ú. Komín

Anotace

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

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. bere na vědomí** - nabídku [REDAKCE] doručenou dne 25.1.2023, 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. 4119/58, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m² v k.ú. Komín, za kupní cenu, jejíž výši (odpovídající ceně obvyklé) by stanovil soudní znalec, neboť se v tomto případě jedná o bezúplatný převod nemovité věci formou daru, a za podmínek doložené darovací smlouvy uzavřené s koupěchtivým (obdarovaným).
- 2. nesouhlasí** - s využitím předkupního práva statutárního města Brna ve smyslu § 3056 NOZ, ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáží, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 4119/58, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m² v k.ú. Komín, dle nabídky ze dne 25.1.2023.

Stanoviska

RMB na své R9/023. schůzi, konané dne 22.3.2023, projednala a doporučila ZMB nesouhlasit s využitím předkupního práva.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Dagmar Baborovská

vedoucí odboru - Majetkový odbor

28.3.2023 v 11:35

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

24.3.2023 v 10:22

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 6
Příloha (Příloha materiálu- [redacted])	7 - 10
Příloha (foto s vyzanecením objektu- [redacted])	11 - 11
Příloha (majetková mapa - [redacted])	12 - 13
Příloha (ortofoto - [redacted])	14 - 14
Příloha (upmb platný [redacted])	15 - 15
Příloha (novy upmb - [redacted])	16 - 16

Důvodová zpráva:

Úvod:

Předmětem předkládaného materiálu je nabídka [REDAKCE] doručená dne 25.1.2023, 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. 4119/58, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m² v k.ú. Komín.

Nabídka předkupního práva:

Majetkový odbor MMB obdržel dne 25.1.2023 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. 4119/58, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m² v k.ú. Komín, za kupní cenu, jejíž výši (odpovídající ceně obvyklé) by stanovil soudní znalec, neboť se v tomto případě jedná o bezúplatný převod nemovité věci formou daru, a za podmínek doložené darovací smlouvy uzavřené s koupěchtivým (obdarovaným).

Pozn.:

Převod stavby garáže mezi prodávajícím a koupěchtivým je v tomto případě realizován bezúplatně, a to na základě darovací smlouvy ze dne 12.1.2023, uzavřené mezi osobami blízkými (mezi bratrem a sestrou). V případech, kdy nabídka předkupního práva vznikla na základě bezúplatného plnění z uzavřené smlouvy mezi povinným a koupěchtivým, je předkupník dle zákona povinen vlastníkově nabízené nemovité věci vyplatit odhadní cenu vyčíslenou znaleckým posudkem soudního znalce, což zvýší náklady spojené s případným využitím předkupního práva. Výše ceny obvyklé byla ORE MO MMB vyčíslena na částku 500.000,- Kč.

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 vlastníkově výše uvedeného pozemku, předkupní právo k budově, která je na tomto pozemku umístěna, a vlastníků 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 25.4. 2023.

Popis:

Výše specifikovaná stavba bez č.p./č.e, způsob využití garáž, je situovaná v řadové zástavbě garáží (celkem 12) při ulici Absolonova. Jedná se o starší garáž pro 1 osobní auto. Ostatní řadové garáže jsou rovněž postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna.

Pozemek je svěřen městské části Brno – Komín.

Vlastník garáže je oprávněn užívat stavbou dotčený pozemek na základě nájemní smlouvy č. 38/2017/DD, uzavřené z úrovně MČ.

Dle platného Územního plánu města Brna je pozemek p.č. 4119/57, k.ú. Komín, součástí stavební plochy pro dopravu s podrobnějším účelem využití komunikace a prostranství místního významu.

Dle upraveného návrhu nového ÚPmB je předmětný pozemek ve stabilizované ploše bydlení, se strukturou zástavby volnou a výškovou úrovní zástavby 6 – 16 m, s lokální dominantou do 25 m.

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

Pozn.:

Ze stejné řadové zástavby garáží byla již v roce 2019 projednána v orgánech města Brna nabídka předkupního práva k sousední stavbě garáže:

- ZMB č. Z8/07 konané dne 18.6.2019 vzalo na vědomí nabídku, doručenou dne 27.5.2019, na využití předkupního práva ke stavbě garáže bez č.p./č.e., postavené na pozemku p.č. 4119/57 k.ú. Komín, v témže garážovém dvoře, za kupní cenu ve výši 530.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy. ZMB nesouhlasilo 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, stojící na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 4119/57 v k. ú. Komín, za kupní cenu ve výši 530.000,- Kč, dle zaslané nabídky.

Cena:

Řadová garáž je situována na pozemku města p.č. 4119/58 o výměře 18 m² v k.ú. Komín.

Realizované prodeje garáží bez pozemku v okolí:

2021	ul. Podlesí, řadová garáž	500.000,- Kč
	ul. Výholec, řadová garáž	200.000,- Kč
	ul. Řezáčova, řadová garáž	470.000,- Kč
2022	ul. Vavřínecká, řadová garáž	861.000,- Kč
	ul. Čoupkových, řadová garáž	850.000,- Kč

S ohledem na lokalitu, umístění a realizované prodeje garáží v okolí navrhuje kupní cenu garáže při středu intervalu realizovaných cen, tj. ve výši 500.000,- Kč.

Cena byla stanovena v souladu se zák. č. 128/2000 Sb., zákon o obcích, v platném znění, jako cena obvyklá, jejíž cena byla určena porovnáním v souladu s ust. § 2 odst. 1 zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Závěr:

Orgánům statutárního města Brna je nyní předložen k projednání tento návrh usnesení:

- **nesouhlasit s využitím předkupního práva ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 4119/58, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m² v k.ú. Komín, dle nabídky ze dne 25.1.2023,**

a to vzhledem ke skutečnosti, že jak dle platného, tak i připravovaného ÚPmB se jedná o stabilizované území, které je součástí plochy pro dopravu s funkčním typem plochy komunikací

a v neposlední řadě rovněž s přihlédnutím k nevyužití nabídky předkupního práva k sousední garáži, projednané ZMB v roce 2019.

Materiál nebyl z časových důvodů předložen Majetkové komisi RMB.

RMB na své R9/023. schůzi, konané dne 22.3.2023, projednala a doporučila ZMB nesouhlasit s využitím předkupního práva.

Bylo hlasováno bez rozpravy.

Rada města Brna

1. vzala na vědomí

- nabídku [REDAKCE] doručenou dne 25.1.2023, 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. 4119/58, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m² v k.ú. Komín, za kupní cenu, jejíž výši (odpovídající ceně obvyklé) by stanovil soudní znalec, neboť se v tomto případě jedná o bezúplatný převod nemovité věci formou daru, a za podmínek doložené darovací smlouvy uzavřené s koupěchtivým (obdarovaným).

2. doporučila

Zastupitelstvu města Brna nesouhlasit

- s využitím předkupního práva statutárního města Brna ve smyslu § 3056 NOZ, ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 4119/58, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m² v k.ú. Komín, dle nabídky ze dne 25.1.2023.

Schváleno jednomyslně 11 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Černý	Mgr. Suchý	JUDr. Kerndl	Ing. Podivínská	Bc. Aberl	Ing. arch. Bořecký	RNDr. Chvátal Ph.D.	Ing. Kratochvíl	JUDr. Matonohová	JUDr. Oliva
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro

Stanoviska dotčených orgánů:

Odbor územního plánování a rozvoje MMB – vyjádření ze dne 2.2. 2023:

Dle platného Územního plánu města Brna je pozemek p.č. 4119/57, k.ú. Komín, součástí stavební plochy pro dopravu s podrobnějším účelem využití komunikace a prostranství místního významu.

Dle upraveného návrhu nového ÚPmB je předmětný pozemek ve stabilizované ploše bydlení, se strukturou zástavby volnou a výškovou úrovní zástavby 6 – 16 m, s lokální dominantou do 25 m.

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

MČ Brno-Komín – vyjádření MČ nebylo ke dni zpracování materiálu k dispozici.



Magistrát města Brna
Majetkový odbor
Malinovského nám. 3
601 67 Brno

Žádost o vyjádření k předkupnímu právu vlastníka pozemku parc.č. 4119/58, k.ú. Komín

[redacted], jako vlastník stavby bez čp/č.ev. – garáž, v k.ú. Komín, obec, Brno, okres Brno-město, zapsáno v katastru nemovitostí (KN) na l.v. [redacted] u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, převádí darovací smlouvou předmětnou nemovitost na obdarovanou - svoji sestru [redacted] - viz příloha.

Předmětná stavba jejíž způsob využití je garáž bez čp/č. ev., stojí na pozemku parc.č. 4119/58 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m², vše v k.ú. Komín, obec, Brno, okres Brno-město, zapsáno v KN na l.v. 10001 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, který je ve vlastnictví Statutárního města Brna, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 602 00 Brno. Dárce má s vlastníkem pozemku uzavřenou nájemní smlouvu č. 38/2017/DD.

V souladu s ustanovením § 3056, odst. 1) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, žádám vlastníka pozemku parc.č. 4119/58, k.ú. Komín, o vyjádření k předkupnímu právu k předmětu darovací smlouvy.

Předem děkuji za kladné vyřízení žádosti.

Příloha : darovací smlouva o převodu nemovitostí

V Brně dne 25. 1. 2023



DAROVACÍ SMLOUVA NEMOVITOSTI
(§ 2055 občanského zákoníku)

[REDACTED]
/ dále jen „dárce“ /
a

[REDACTED]
/ dále jen „obdarovaný“ /

uzavírají darovací smlouvu dle ustanovení § 2055 a násl. Občanského zákoníku:

I.

1. Dárce prohlašuje, že je výlučným vlastníkem budovy bez čísla popisného a čísla evidenčního – garáž, zapsané do listu vlastnictví č. [REDACTED] Pozemek pod garáží č. parcely 4119/58 v katastru č. 610585 Brno – Komín jejíž vlastníkem je Brno město, na který je nájemní smlouva pronájem pozemku č. 38/2017/DD.
2. Dárce nabytí vlastnické právo k nemovitosti uvedených v článku I. odst. 1 této darovací smlouvy a to kupní smlouvou č. CTO 71000010 a zapsání do katastru nemovitosti s právními účinky v roce 2008

II.

1. Dárce touto smlouvou bezplatně daruje nemovitost uvedené v článku I. této smlouvy a převádí na obdarovaného vlastnícké právo k této nemovitosti.
2. Obdarovaný uvedený dar přijímá.

III.

1. Dárce prohlašuje, že mu není známo, že by darovaná nemovitost měla vady, které by neodpovídaly běžné míře opotřebení a na které by měl povinnost obdarovaný upozornit.
2. Dárce prohlašuje, že darovaná nemovitost není zatížena věcným břemenem
3. Obdarovaný podpisem této smlouvy potvrzuje, že stav darované nemovitosti je mu znám.

IV.

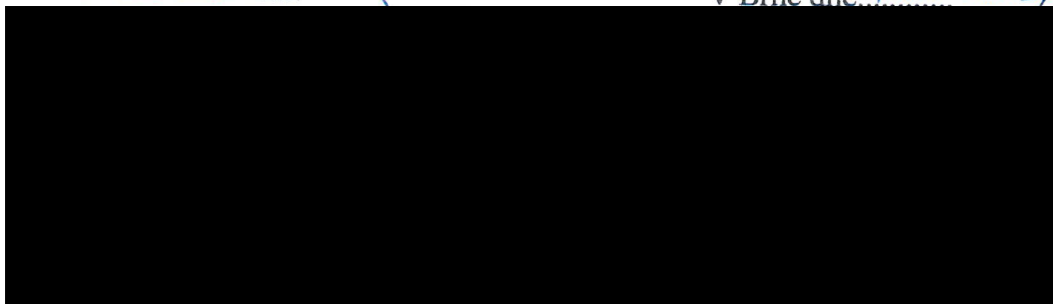
Obdarovaný nabude výlučné vlastnictví k darované nemovitosti, která je předmětem této smlouvy, vkladem do katastru nemovitostí

V.

Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před podpisem přečetly, že s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Brně dne...*12.1.2023*.....

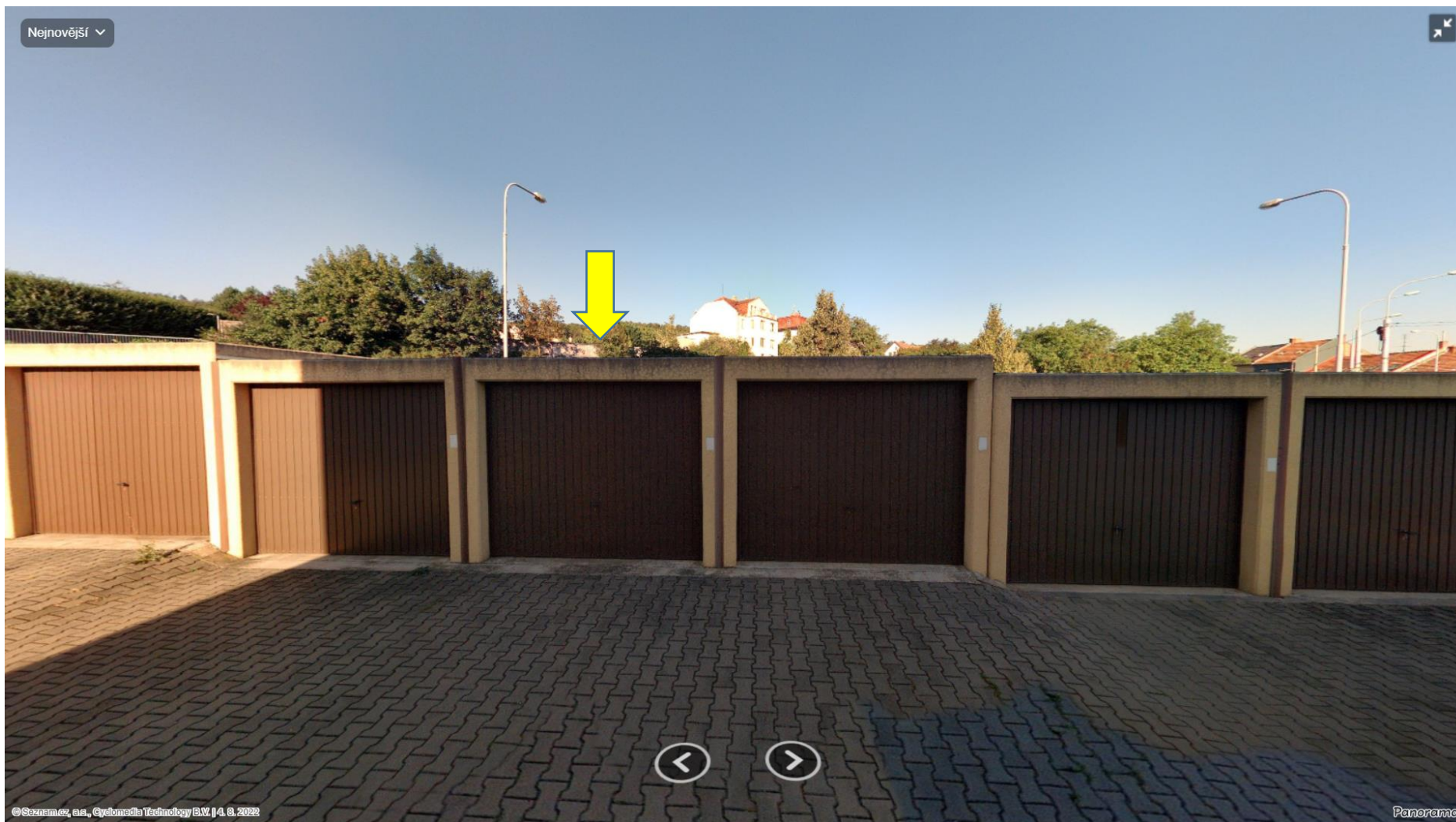
V Brně dne...*12.1.2023*.....



úředně ověřený podpis

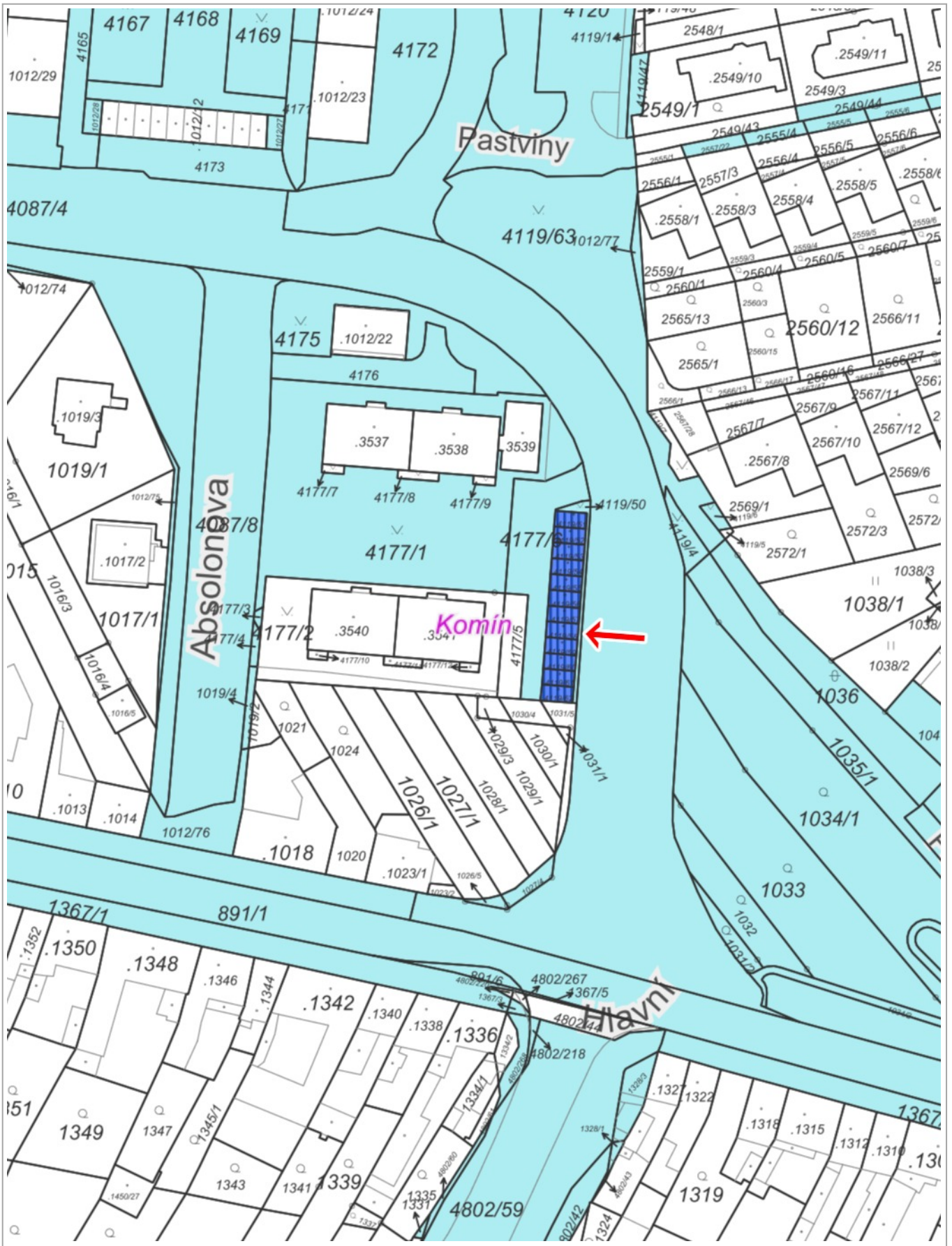
úředně ověřený podpis







předkupní právo - garáž na p.č. 4119/58 v k.ú. Komín



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 p.č. 4119/58 v k.ú. Komín

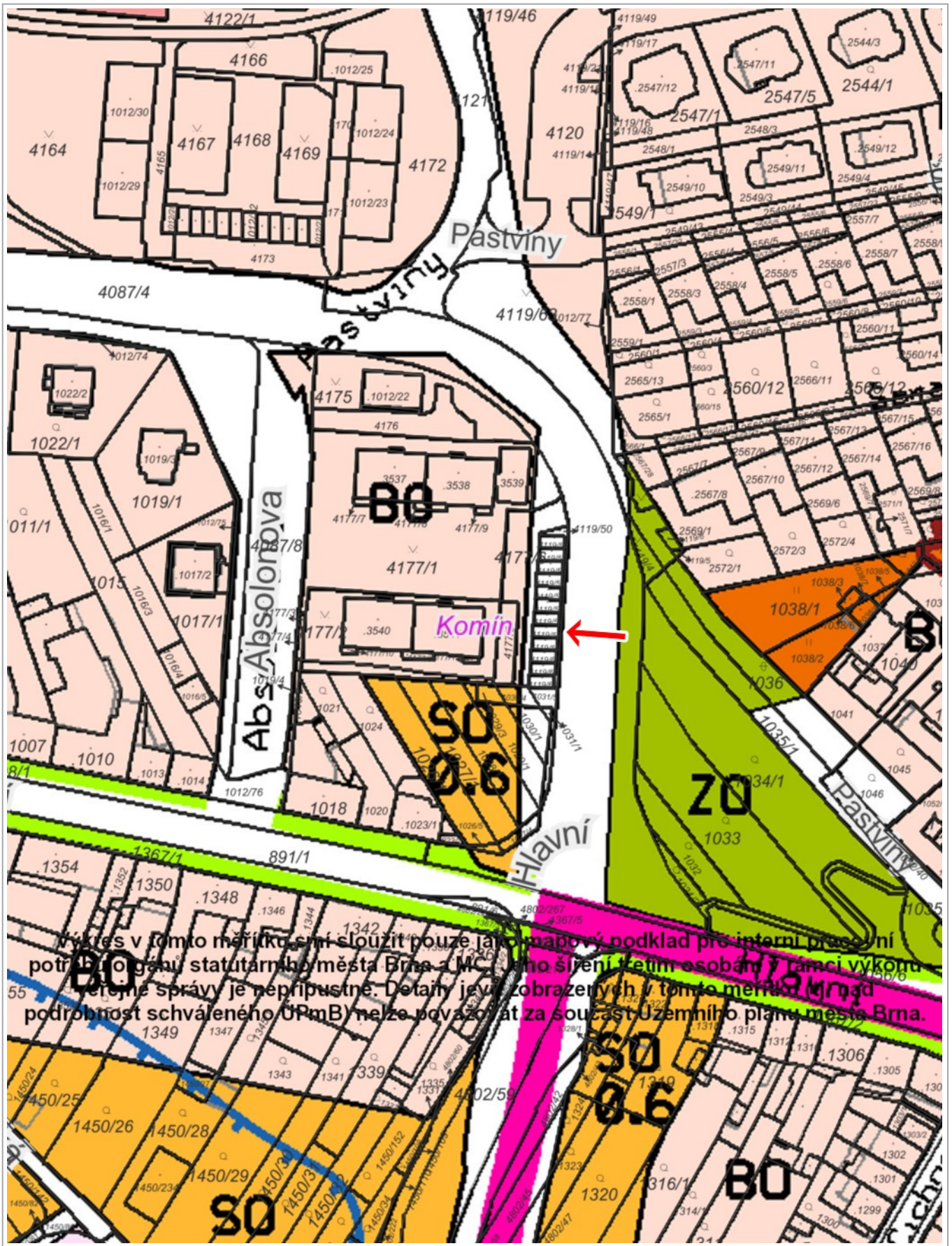


50 m

1 : 1 250

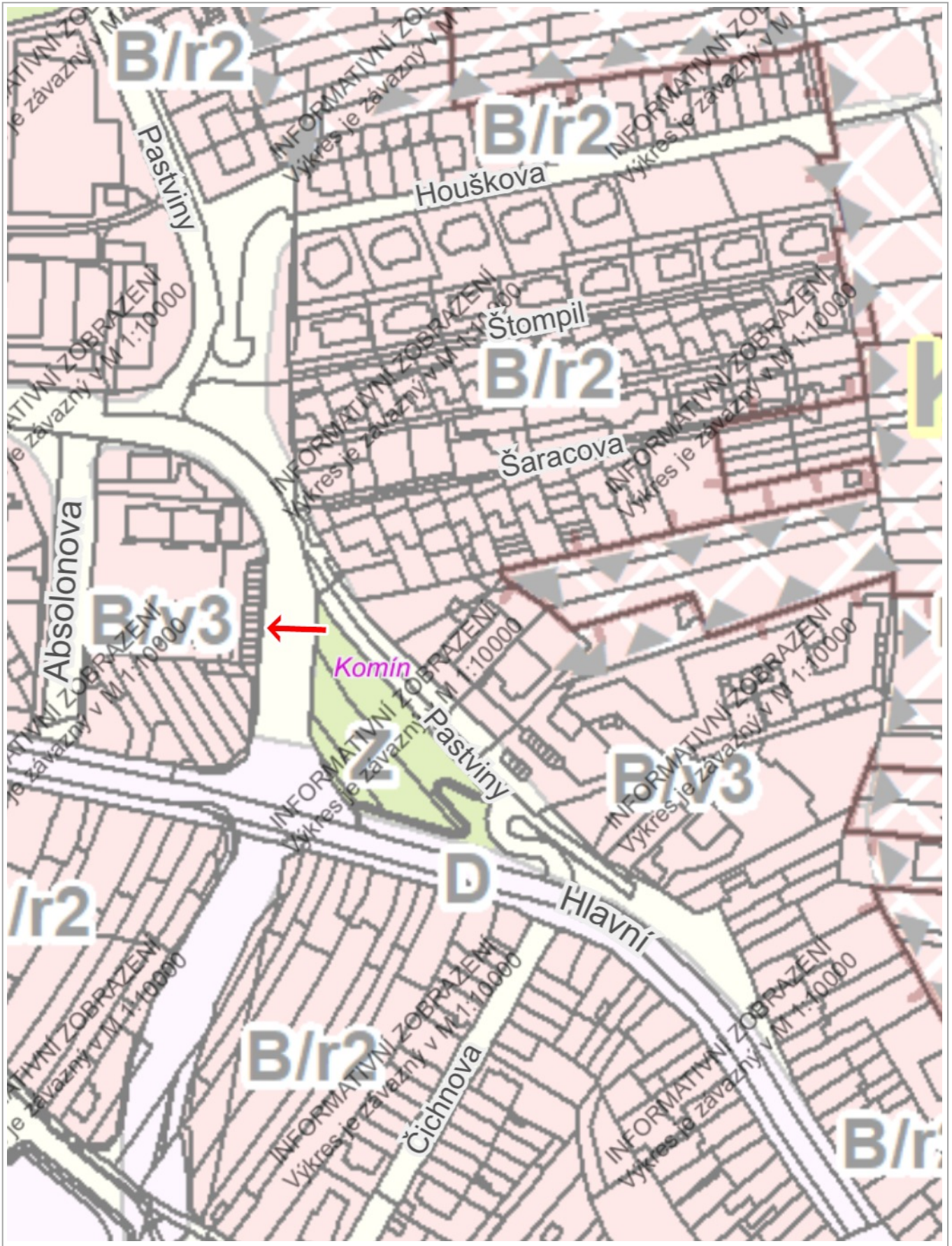
© TopGis, s.r.o., datum snímkování: 25. 3. 2022, RÚJIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY



50 m

1 : 1 250



50 m

1 : 1 887