

Z9/09. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 5.9.2023

145. Nabídka předkupního práva ke stavbě č.e. 577, způsob využití garáž, postavené na pozemku p.č. 239 v k.ú. Žabovřesky

Anotace

Nabídka zákonného předkupního práva dle § 3056 NOZ ke stavbě řadové garáže postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna umístěné v hromadném garážovém dvoře v lokalitě při ulici Bráfova.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. bere na vědomí** - nabídku [REDAKCE] na základě udělené plné moci, doručenou dne 13.6.2023, na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „NOZ“), ke stavbě č.e. 577, způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 239, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 21 m² v k.ú. Žabovřesky, za kupní cenu ve výši 657.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy se smlouvou o úschově kupní ceny uzavřené s koupěchtivým.
 - skutečnost, že již Zastupitelstvo města Brna na svém Z9/05. zasedání dne 28.2.2023, bod č. 116, přijalo usnesení, ve kterém mj. nesouhlasilo s využitím předkupního práva dle § 3056 NOZ ke všem stavbám hromadných garáží v lokalitě při ulici Bráfova pro případ, že tyto budou statutárnímu městu Brnu v budoucnu v rámci předkupního práva nabídnuty.
 - usnesení Rady městské části Brno-Žabovřesky, přijaté na její 17. schůzi, konané dne 26.6.2023, ve kterém doporučila Zastupitelstvu městské části Brno-Žabovřesky doporučit Zastupitelstvu města Brna souhlasit s využitím předkupního práva ke stavbě č.e. 577, postavené na pozemku p.č. 239 v lokalitě ul. Bráfova, k.ú. Žabovřesky, za kupní cenu ve výši 657.000,- Kč a za podmínek doložené kupní smlouvy, z úrovně statutárního města Brna a rovněž tak doporučila Zastupitelstvu města Brna souhlasit s využitím předkupního práva ke všem stavbám garáží postaveným na pozemku města Brna v lokalitě ulice Bráfova.
 - právně legitimní možnost majetkoprávního vypořádání staveb garáží v předmětné lokalitě přímo z úrovně městské části Brno-Žabovřesky, a to formou výzvy na odstranění cizí stavby z pozemku ve smyslu ustanovení § 1042 NOZ s případným uplatněním žaloby na ochranu vlastnického práva vlastníka pozemku, dotčeného stavbou jiného vlastníka.
 - skutečnost, že lokalita hromadných garáží při ulici Bráfova není zahrnuta z úrovně statutárního města Brna mezi rozvojové lokality, ve kterých se v budoucnu předpokládá vyklizení pozemků města Brna od cizích staveb garáží.

- 2. nesouhlasí** - s využitím předkupního práva statutárního města Brna ve smyslu ustanovení § 3056 NOZ, ke stavbě č.e. 577, způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 239, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 21 m2 v k.ú. Žabovřesky, dle nabídky doručené dne 13.6.2023.
-

Stanoviska

RMB na své R9/044. schůzi, konané dne 23.8.2023, projednala a doporučila ZMB nesouhlasit s využitím předkupního práva.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Dagmar Baborovská

vedoucí odboru - Majetkový odbor

29.8.2023 v 13:51

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

28.8.2023 v 12:59

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 8
Příloha (Příloha materiálu - [REDACTED])	9 - 17
Příloha (majetková mapa - [REDACTED])	18 - 19
Příloha (ortofoto - [REDACTED])	20 - 20
Příloha (upmb platný [REDACTED])	21 - 21
Příloha (novy upmb - [REDACTED])	22 - 22

Důvodová zpráva:

Úvod:

Předmětem předkládaného materiálu je nabídka [REDAKCE] na základě udělené plné moci, doručená dne 13.6.2023, na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „NOZ“), ke stavbě č.e. 577, způsob využití garáží, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 239, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 21 m² v k.ú. Žabovřesky.

Nabídka předkupního práva:

Majetkový odbor MMB obdržel dne 13.6.2023 nabídku [REDAKCE] na základě udělené plné moci, na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 NOZ, ke stavbě č.e. 577, způsob využití garáží, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 239, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 21 m² v k.ú. Žabovřesky, za kupní cenu ve výši 657.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy se smlouvou o úschově kupní ceny uzavřené s koupěchtivým.

Pozn.:

Již Zastupitelstvo města Brna na svém Z9/05. zasedání dne 28.2.2023, bod č. 116, přijalo usnesení, ve kterém mj. nesouhlasilo s využitím předkupního práva dle § 3056 NOZ ke všem stavbám hromadných garáží v lokalitě při ulici Bráfova pro případ, že tyto budou statutárnímu městu Brnu v budoucnu v rámci předkupního práva nabídnuty.

MO MMB upozorňuje v souvislosti s přijatým usnesením RMČ Brno-Žabovřesky, které obsahuje doporučení vůči ZMB využití předkupního práva z úrovně SMB, na právně legitimní možnost majetkoprávního vypořádání staveb garáží v předmětné lokalitě přímo z úrovně MČ formou výzvy na odstranění cizí stavby z pozemku ve smyslu ustanovení § 1042 NOZ, a to s případným uplatněním žaloby na ochranu vlastnického práva vlastníka pozemku, dotčeného stavbou jiného vlastníka. Předpokladem realizace takového postupu je vypovězení platných nájemních smluv spolu s výzvou k odstranění stavby jiného vlastníka postavené na pozemku ve vlastnictví SMB s požadavkem na vyklizení pozemku (tj. uvedení pozemku do původního stavu). Při uplatnění uvedeného postupu není podmínkou majetkoprávního vypořádání lokality od cizích staveb využívat nabídky předkupního práva z úrovně SMB. MO MMB k výše uvedenému doplňuje relevantní informaci, že lokalita hromadných garáží při ulici Bráfova není zahrnuta z úrovně statutárního města Brna mezi rozvojové lokality, ve kterých se v budoucnu předpokládá vyklizení pozemků města Brna od cizích staveb garáží.

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

Dle § 3056 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 vlastníkově 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) a tato lhůta uplyne k datu 13.9.2023.

Pozn.:

Rada městské části Brno-Žabovřesky, na své 17. schůzi, konané dne 26.6.2023, přijala usnesení, ve kterém doporučila Zastupitelstvu městské části Brno-Žabovřesky doporučit Zastupitelstvu města Brna:

- souhlasit s využitím předkupního práva ke stavbě č.e., 577 postavené na pozemku p.č. 239 v lokalitě ul. Bráfova, k.ú. Žabovřesky, za kupní cenu ve výši 657.000,- Kč a za podmínek doložené kupní smlouvy, z úrovně statutárního města Brna,
- souhlasit s využitím předkupního práva ke všem stavbám garáží postaveným na pozemku města Brna v lokalitě ulice Bráfova.

Popis:

Výše specifikovaná stavba č.e. 577, způsob využití garáží, postavená na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 239, k.ú. Žabovřesky, je situována při ulici Bráfova. Jedná se o starší krajní řadovou prefabrikovanou garáž pro 1 osobní auto. Garáž se nachází v území, jehož součástí jsou další pozemky ve vlastnictví města Brna, na kterých jsou garáže ve vlastnictví jiných subjektů (celkem 133 garáží).

V lokalitě při ul. Bráfova je postaveno celkem 171 garáží. Z tohoto počtu, jak je uvedeno výše, je 133 garáží postaveno na pozemku ve vlastnictví SMB (v minulosti byly mimo uvedený počet staveb z pozemku SMB odstraněny 3 garáže z důvodu investiční akce VMO Silnice Žabovřeská), zbývajících 38 staveb garáží je postaveno na pozemku jiných vlastníků (19 garáží je mj. postaveno na pozemku ve vlastnictví ÚZSVM ČR a jsou vymezené jako jednotky).

Dle OÚPR MMB jsou předmětné pozemky (vč. staveb) p.č. 239, 212 až 241, 243 až 247, 257 až 284, 285/11, 285/14 až 285/50, 285/52 až 285/81 a 285/124, vše v k.ú. Žabovřesky, z hlediska platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) součástí stabilizované plochy pro dopravu s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem hromadné odstavné a parkovací garáže (DG).

Obecně se jedná o stabilizované území, které není dotčeno žádnou navazující územně plánovací dokumentací ani veřejně prospěšnou stavbou či veřejně prospěšným opatřením.

V upraveném návrhu nového ÚPmB je řešené území součástí stabilizované plochy, plochy dopravní infrastruktury D/v1 (v – struktura zástavby volná, 1 – výšková úroveň zástavby 3 – 7 metrů).

Z hlediska budoucího využití se nepředpokládá změna funkčního využití, je však navrhována možnost přestavby území ve volném uspořádání zástavby ve stanovené výškové úrovni.

Předmětný pozemek p.č. 239 spolu s pozemky na p.č. 211/28, 212 až 241, 243 až 247, 257 až 284, 285/5 až 285/7, 285/11, 285/14 až 285/50, 285/52 až 285/81 a 285/124, vše v k.ú. Žabovřesky je svěřen městské části Brno - Žabovřesky.

Pozn.:

MO MMB odkazuje na stále platné usnesení přijaté na XXI. zasedání Zastupitelstva městské části Brno – Žabovřesky dne 12.6.2014, ve kterém:

- ZMČ souhlasilo s nevyužitím předkupního práva ke koupi staveb situovaných na pozemcích ve vlastnictví statutárního města Brna, svěřených do správy městské části Brno-Žabovřesky, p.č. 211/28, 212 až 241, 243 až 247, 257 až 284, 285/5 až 285/7, 285/11, 285/14 až 285/50, 285/52 až 285/81 a 285/124, vše v k.ú. Žabovřesky. Uvedené usnesení ZMČ nebylo dosud revokováno a lze jej považovat za platné.

Rovněž tak již dříve ZMB na Z7/28. zasedání dne 16.5.2017 a následně ZMB Z8/03. na zasedání dne 5.2.2019 a rovněž tak následně ZMB Z9/05. na zasedání konaném dne 28.2.2023, opětovně projednalo celou lokalitu předmětného garážového dvora a v přijatých usneseních shodně:

- nesouhlasilo s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, k budovám bez č.p./č.e., způsob využití garáží při ulici Bráfova na pozemcích p.č. 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 285/5, 285/6, 285/7, 285/11, 285/33, 285/34, 285/35, 285/36, 285/49, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 285/30, 285/31, 285/32, 227, 228, 229, 230, 231, 211/28, 232, 285/27, 285/28, 285/29, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 285/24, 285/25, 285/26, 285/48, 239, 240, 241, 243, 244, 285/21, 285/22, 285/23, 285/47, 245, 246, 247, 285/18, 285/19, 285/20, 285/46, 285/15, 285/16, 285/17, 285/37, 285/38, 285/45, 285/43, 285/44, 285/50, 257, 258, 259, 285/58, 285/41, 285/42, 260, 261, 262, 285/40, 263, 264, 285/59, 265, 266, 285/39, 285/60, 285/52, 267, 285/61, 285/62, 285/63, 268, 285/64, 285/56, 285/57, 285/65, 285/66, 285/67, 285/68, 285/69, 285/70, 285/53, 285/71, 285/72, 285/73, 285/74, 285/75, 285/76, 285/77, 285/78, 285/55, 285/14, 285/54, 285/79, 285/80, 285/81, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284 a 285/124 v k.ú. Žabovřesky, pro případ, že tyto budou statutárnímu městu Brnu v budoucnu v rámci předkupního práva nabídnuty.

Pozn.:

MO MMB v průběhu let 2017 – 2023 obdržel ke garážím z lokality Bráfova celkem 22 nabídek předkupního práva a všichni žadatelé byly písemně vyrozuměni o nevyužití předkupního práva ve shodě s usneseními ZMB, přijatými v souvislosti s projednáním celé lokality hromadných garáží při ul. Bráfova.

Cena:

Podle zjištění jde o starší krajní řadovou prefabrikovanou garáž pro 1 osobní automobil.

Ocenění:

Realizované prodeje garáží **bez pozemku** v okolí určené k porovnání:

rok 2022

ul. Bráfova, řadová garáž	550.000,- Kč
ul. Bráfova, řadová garáž	600.000,- Kč
ul. Bráfova, řadová garáž	250.000,- Kč
ul. Bráfova, řadová garáž	260.000,- Kč
ul. Bráfova, řadová garáž	808.000,- Kč
ul. Bráfova, řadová garáž	990.000,- Kč

S ohledem na výše uvedené realizované prodeje leží nabídková kupní cena ve výši 657.000,- Kč ve spodní polovině intervalu cen a lze ji v rámci předkupního práva z cenového hlediska akceptovat.

Stanovisko MO MMB:

MO MMB nedoporučuje využití předkupního práva k nabízené garáži, ani využití budoucích nabídek předkupního práva, a to vzhledem ke skutečnosti, že v lokalitě předmětného hromadného garážového dvora při ulici Bráfova je z celkového počtu 171 garáží (na pozemku SMB se nachází 133 staveb) celkem 38 staveb postaveno na pozemku jiného vlastníka, a z tohoto důvodu nelze v případě realizace majetkoprávního vypořádání garáží postavených na pozemku ve vlastnictví SMB úspěšně zajistit scelení všech zastavěných pozemků v této lokalitě ve prospěch SMB, neboť stávající faktický stav je věcně právní překážkou případného potenciálního plánovaného rozvoje v této lokalitě při ul. Bráfova. Současně MO MMB upozorňuje na právně legitimní možnost majetkoprávního vypořádání staveb garáží v předmětné lokalitě přímo z úrovně MČ formou výzvy na odstranění cizí stavby z pozemku ve smyslu ustanovení § 1042 NOZ, a to s případným uplatněním žaloby na ochranu vlastnického práva vlastníka pozemku, dotčeného stavbou jiného vlastníka. Předpokladem realizace takového postupu je vypovězení platných nájemních smluv spolu s výzvou k odstranění stavby jiného vlastníka postavené na pozemku ve vlastnictví SMB s požadavkem na vyklizení pozemku (tj. uvedení pozemku do původního stavu). Při uplatnění uvedeného postupu není podmínkou majetkoprávního vypořádání lokality od cizích staveb využívat nabídky předkupního práva z úrovně SMB.

Závěr:

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

- nesouhlasit s využitím předkupního práva statutárního města Brna ve smyslu ustanovení § 3056 NOZ, ke stavbě č.e. 577, způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 239, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 21 m2 v k.ú. Žabovřesky, dle nabídky doručené dne 13.6.2023,

a to s ohledem na platná usnesení ZMB, přijatá nejprve na Z7/28. zasedání dne 16.5.2017 a následně na Z8/03. zasedání dne 5.2.2019 a opětovně na Z9/05. zasedání dne 28.2.2023, kterými byla projednaná celá lokalita předmětného garážového dvora a v přijatých usneseních ve všech případech ZMB schválilo nesouhlas s využitím všech budoucích nabídek předkupního práva ke všem garážím v této lokalitě, rovněž tak s přihlédnutím k tomu, že žádná z dosavadních 22 nabídek předkupního práva, podaných na MO MMB v průběhu let 2017 – 2023, nebyla doposud využita, a zejména rovněž také s přihlédnutím ke skutečnosti týkající se věcně právní nemožnosti realizovat scelení pozemků v lokalitě ve prospěch SMB (viz stanovisko MO MMB). Lokalita hromadných garáží při ulici Bráfova není zahrnuta z úrovně statutárního města Brna mezi rozvojové lokality, ve kterých se v budoucnu předpokládá vyklizení pozemků města Brna od cizích staveb garáží.

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

RMB na své R9/044. schůzi, konané dne 23.8.2023, projednala a doporučila ZMB nesouhlasit s využitím předkupního práva.

Bylo hlasováno bez rozpravy.

Rada města Brna

1. vzala na vědomí

- nabídku [REDAKCE] na základě udělené plné moci, doručenou dne 13.6.2023, na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „NOZ“), ke stavbě č.e. 577, způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 239, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 21 m² v k.ú. Žabovřesky, za kupní cenu ve výši 657.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy se smlouvou o úschově kupní ceny uzavřené s koupěchtivým.

- skutečnost, že již Zastupitelstvo města Brna na svém Z9/05. zasedání dne 28.2.2023, bod č. 116, přijalo usnesení, ve kterém mj. nesouhlasilo s využitím předkupního práva dle § 3056 NOZ ke všem stavbám hromadných garáží v lokalitě při ulici Bráfova pro případ, že tyto budou statutárnímu městu Brnu v budoucnu v rámci předkupního práva nabídnuty.

- usnesení Rady městské části Brno-Žabovřesky, přijaté na její 17. schůzi, konané dne 26.6.2023, ve kterém doporučila Zastupitelstvu městské části Brno-Žabovřesky doporučit Zastupitelstvu města Brna souhlasit s využitím předkupního práva ke stavbě č.e. 577, postavené na pozemku p.č. 239 v lokalitě ul. Bráfova, k.ú. Žabovřesky, za kupní cenu ve výši 657.000,- Kč a za podmínek doložené kupní smlouvy, z úrovně statutárního města Brna a rovněž tak doporučila Zastupitelstvu města Brna souhlasit s využitím předkupního práva ke všem stavbám garáží postaveným na pozemku města Brna v lokalitě ulice Bráfova.

- právně legitimní možnost majetkoprávního vypořádání staveb garáží v předmětné lokalitě přímo z úrovně městské části Brno-Žabovřesky, a to formou výzvy na odstranění cizí stavby z pozemku ve smyslu ustanovení § 1042 NOZ s případným uplatněním žaloby na ochranu vlastnického práva vlastníka pozemku, dotčeného stavbou jiného vlastníka.

- skutečnost, že lokalita hromadných garáží při ulici Bráfova není zahrnuta z úrovně statutárního města Brna mezi rozvojové lokality, ve kterých se v budoucnu předpokládá vyklizení pozemků města Brna od cizích staveb garáží.

2. doporučila

Zastupitelstvu města Brna nesouhlasit s využitím předkupního práva statutárního města Brna ve smyslu ustanovení § 3056 NOZ, ke stavbě č.e. 577, způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 239, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 21 m² v k.ú. Žabovřesky, dle nabídky doručené dne 13.6.2023.

Schváleno jednomyslně 11 členy.

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

Stanoviska dotčených orgánů:

Odbor územního plánování a rozvoje MMB

- stále platné aktualizované vyjádření ze dne 5.1.2023:

Dle OÚPR MMB jsou předmětné pozemky (vč. staveb) p.č. 239, 212 až 241, 243 až 247, 257 až 284, 285/11, 285/14 až 285/50, 285/52 až 285/81 a 285/124, vše v k.ú. Žabovřesky, z hlediska platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) součástí stabilizované plochy pro dopravu s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem hromadné odstavné a parkovací garáže (DG).

Obecně se jedná o stabilizované území, které není dotčeno žádnou navazující územně plánovací dokumentací ani veřejně prospěšnou stavbou či veřejně prospěšným opatřením.

V upraveném návrhu nového ÚPmB je řešené území součástí stabilizované plochy, plochy dopravní infrastruktury D/v1 (v – struktura zástavby volná, 1 – výšková úroveň zástavby 3 – 7 metrů).

Z hlediska budoucího využití se nepředpokládá změna funkčního využití, je však navrhována možnost přestavby území ve volném uspořádání zástavby ve stanovené výškové úrovni.

MČ Brno – Žabovřesky

Rada městské části Brno-Žabovřesky, v usnesení přijatém na její 17. schůzi, konané dne 26.6.2023, doporučila Zastupitelstvu městské části Brno-Žabovřesky doporučit Zastupitelstvu města Brna:

- **souhlasit s využitím předkupního práva ke stavbě č.e. 577, postavené na pozemku p.č. 239 v lokalitě ul. Bráfova, k.ú. Žabovřesky, za kupní cenu ve výši 657.000,- Kč a za podmínek doložené kupní smlouvy, z úrovně statutárního města Brna,**
- **souhlasit s využitím předkupního práva ke stavbám na pozemcích p.č. 211/28, 212 až 241, 243 až 247, 257 až 284, 285/11, 285/14 až 285/44, 285/46 až 285/50, 285/52 až 285/81 a p.č. 285/124 v lokalitě ul. Bráfova, vše v k.ú. Žabovřesky, z úrovně statutárního města Brna.**

Statutární město Brno
Magistrát města Brna

MMB/0291731/2023

listy: přílohy: 1

druh:



mmb1es891af144 Doručeno: 13.06.2023

Majetkový odbor města Brna
Malinovského nám. 624/3,
602 00 Brno

Vec: Žiadosť o vyjadrenie k uplatneniu predkupného práva

Na základe plnej moci od majiteľa

Vás žiadam o vyjadrenie vo veci uplatnenia či neuplatnenia zákonného predkupného práva k budove č.e. 577 – garáž v obci Brno, zapísanej v katastru nemovitostí na liste vlastníctva č. [redacted] pre kat. územie Žabovřesky, část obce Žabovřesky, okres Brno – město, postavené na pozemku parc. č. 239 v kat. území Žabovřesky.

Prílohou tejto žiadosti sú:

1. Uzatvorená Kупní smlouva se smlouvou o úschově kupní ceny
2. Plná moc

Za rychlou reakci vopred ďakujem.

V Brne, 09.06.2023

Plná moc

niže podepsaný

tímto zmocňuji

k tomu, aby za mě jakožto vlastníka a prodávajícího budovy č.e. 577 – garáž v obci Brno, zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. [REDACTED] pro kat. území Žabovřesky, část obce Žabovřesky, okres Brno – město, postavené na pozemku parc. č. 239 v kat. území Žabovřesky.

předložil Statutárnímu městu Brnu se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno jakožto vlastníku pozemku parc. č. 239 – zastavěné plochy a nádvoří o výměře 21m² zapsaného v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 10001 pro kat. území Žabovřesky, obec Brno, okres Brno – město, uzavřenou kupní smlouvu na výše popsanou garáž a v neomezeném rozsahu zajistil a projednal využití či nevyužití zákonného předkupního práva.

Tímto výslovně prohlašuji, že moje zájmy a zájmy zmocněnce nejsou v rozporu.

V Brně dne 07. 06. 2023

Shora uvedené zmocnění v plném rozsahu přijímám.

PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 21273/33/2023

Mgr. Tomáš Vašíček, advokát ev. č. ČAK 10101, se sídlem Brno, Brno-město, Orlí 542/27, PSČ 602 00

Prohlašuji, že

přede mnou vlastnoručně podepsal.

V Brně dne 07. 06. 2023

tuto
Mgr. TO.
advokát adv.
Lúdl. Vašíček
ev. č. 1
Orlí 542/27. 60

vlastnoruční podpis advokata

Kupní smlouva

se smlouvou o úschově kupní ceny

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely smluvní strany

1.

[REDACTED]

jako prodávající na straně jedné (dále jen „prodávající“)

a

2.

[REDACTED]

jako kupující na straně druhé (dále jen „kupující“)

za účasti vedlejšího účastníka smlouvy:

[REDACTED] **advokáti v. o. s.**

se sídlem Brno, Brno-město, Orlí 542/27, PSČ 602 00

IČ 056 70 161

zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, oddíl A, vložka 26585

zastoupená Mgr. Tomášem Vašíčkem, advokátem

E-mail: VASICEK@LVADVOKATI.CZ

(dále jen „vedlejší účastník“)

tuto

kupní smlouvu
se smlouvou o úschově kupní ceny:

Článek I.

1. Prodávající prohlašuje, že má ve svém výlučném vlastnictví tuto nemovitou věc (dále jen „nemovitost“):
 - **stavbu č. e. 577 – garáž** v části obce Žabovřesky, postavenou na pozemku parc. č. 239 v katastrálním území Žabovřesky a zapsanou v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. [REDACTED] pro katastrální území Žabovřesky, obec Brno, okres Brno-město.
2. Prodávající prohlašuje, že do dnešního dne své vlastnické právo k výše uvedené nemovitosti, popsané v odst. 1 tohoto článku, nepozbyl, není žádným způsobem omezen v nakládání s nemovitostí, žádná třetí fyzická ani právnická osoba není oprávněna k užívání nemovitosti a že na nemovitosti nevážnou zástavní práva, věcná břemena ani jiné právní zátěže, s výjimkou zákonného předkupního práva, svědčícího vlastníku pozemku pod nemovitostí (garáží), tj. pozemku parc. č. 239 v katastrálním území Žabovřesky, když tímto vlastníkem je ke dni uzavření této kupní smlouvy Statutární město Brno. Prodávající se v této souvislosti zavazuje do tří pracovních dnů ode dne

uzavření této kupní smlouvy učinit vůči Statutárnímu městu Brnu jakožto osobě oprávněné z předkupního práva (předkupníkovi) řádnou písemnou nabídku na koupi shora uvedené nemovitosti ve smyslu ustanovení § 2147 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů a dále o této skutečnosti informovat smluvní strany i vedlejšího účastníka s uvedením data, kdy byla předmětná nabídka učiněna. Prodávající se dále zavazuje do tří pracovních dnů informovat kupující a vedlejšího účastníka o případné reakci předkupníka na učiněnou nabídku a tuto písemnou reakci předložit kupujícím a vedlejšímu účastníku např. ve skenu zaslaném na E-mailové adresy vedlejšího účastníka a kupujících; v případě, že bude předmětná reakce předkupníka obsahovat sdělení o vzdání se předkupního práva resp. jeho nevyužití ze strany předkupníka pro účely prodeje nemovitosti dle této smlouvy, zavazuje se prodávající předložit tuto reakci kupujícím a vedlejšímu účastníku v originále případně úředně ověřené kopii. V případě, že prodávající neobdrží od předkupníka ve lhůtě tří měsíců ode dne učinění nabídky žádnou reakci, zavazuje se o této skutečnosti rovněž do tří pracovních dnů od marného uplynutí uvedené tříměsíční lhůty informovat vedlejšího účastníka, a to písemně.

3. Prodávající prohlašuje, že žádným právním jednáním, které dosud není zapsáno v katastru nemovitostí, nepřevodil ani nezatížil nemovitost a zavazuje se, že do doby pravomocného rozhodnutí o návrhu na vklad vlastnických práv ve prospěch kupujících podle této kupní smlouvy do katastru nemovitostí žádné takové právní jednání neučiní, s výjimkou případu, že by Statutární město Brno uplatnilo své předkupní právo k nemovitosti.
4. Prodávající prohlašuje, že ke dni uzavření této kupní smlouvy nemá žádné závazky po lhůtě splatnosti vůči státu po dobu delší než 30 dnů, tj. zejména vůči finančnímu úřadu, správě sociálního zabezpečení nebo zdravotním pojišťovnám, a že proti němu není vedeno exekuční řízení, řízení o výkon rozhodnutí a že vůči němu není podán návrh na zahájení insolvenčního řízení.
5. V případě, že je některé z výše uvedených prohlášení prodávajícího nepravdivé v neprospěch kupujících anebo v případě, že prodávající poruší některou svou výše uvedenou povinnost,
 - prodávající se zavazuje zaplatit kupujícím jednorázovou smluvní pokutu ve výši 60.000,- Kč (slovy Šedesát tisíc korun českých), přičemž právo na náhradu případné škody náleží kupujícím vedle práva na zaplacení smluvní pokuty,
 - kupující jsou dále oprávněni od této kupní smlouvy bez dalšího písemně odstoupit.

Článek II.

1. Touto smlouvou prodávající prodává nemovitost, uvedenou v čl. I. odst. 1 této smlouvy (tj. tam popsanou stavbu č. e. 577 – garáž), se všemi součástmi a příslušenstvím, za vzájemně sjednanou kupní cenu ve výši **657.000,- Kč** (slovy **Šest set padesát sedm tisíc korun českých**) do společného jmění manželů kupujících a kupující tuto nemovitost se všemi součástmi a příslušenstvím do společného jmění manželů za uvedenou kupní cenu kupují.
2. Kupující se zavazují zaplatit prodávajícímu dohodnutou kupní cenu ve výši 657.000,- Kč prostřednictvím advokátní úschovy u vedlejšího účastníka smlouvy. Za tímto účelem smluvní strany a vedlejší účastník uzavírají smlouvu o úschově s těmito smluvními podmínkami:
 - a) kupující se zavazují složit kupní cenu ve výši **657.000,- Kč** z vlastních zdrojů do **pěti pracovních dnů ode dne uzavření této kupní smlouvy** do úschovy u vedlejšího účastníka na bankovní účet advokátní úschovy č. [REDACTED] / případě prodlení kupujících se složením

kupní ceny po dobu delší než deset dnů

- se kupující zavazují zaplatit prodávajícímu jednorázovou smluvní pokutu ve výši 60.000,- Kč (slovy Šedesát tisíc korun českých), přičemž právo na náhradu případné škody náleží prodávajícímu vedle práva na zaplacení smluvní pokuty,
 - prodávající je dále oprávněn od této kupní smlouvy bez dalšího písemně odstoupit,
- b) vedlejší účastník se zavazuje vyplatit prodávajícímu kupní cenu, složenou do jeho úschovy, ve výši 657.000,- Kč do sedmi pracovních dnů ode dne provedení zápisu vlastnických práv ve prospěch kupujících podle této kupní smlouvy do katastru nemovitostí, a to za podmínky, že v katastru nemovitostí nebude ve vztahu nemovitosti v části C příslušného listu vlastnictví zapísáno žádné omezení vlastnických práv kupujících ani nebude zahájeno řízení o zápis takového omezení, s výjimkou případných omezení, vzniklých v důsledku právního či protiprávního jednání kupujících. Vedlejší účastník provede výplatu na bankovní účet č. [REDACTED]
- c) na bankovním účtu advokátní úschovy budou po celou dobu trvání advokátní úschovy pouze finanční prostředky kupujících. Kupující souhlasí s tím, aby vedlejší účastník písemně sdělil UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a. s. identifikační údaje kupujících (jméno a příjmení, trvalý pobyt, rodné číslo nebo datum narození) ve smyslu ustanovení § 41c odst. 3 zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů. Finanční prostředky kupujících, uložené na bankovním účtu advokátní úschovy, jsou ze zákona pojištěny u Fondu pojištění vkladů, a to ve prospěch kupujících, nikoli vedlejšího účastníka. Kupující berou na vědomí a souhlasí s tím, že v případě neschopnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a. s. dostát závazkům vůči oprávněným osobám, nese odpovědnost za finanční prostředky na bankovním účtu advokátní úschovy UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a. s., nikoli vedlejší účastník. Vedlejší účastník i smluvní strany berou dále na vědomí, že bude-li účet vedlejšího účastníka, na kterém budou uloženy svěřené finanční prostředky, úročen, stávají se úroky za dobu trvání advokátní úschovy odměnou vedlejšího účastníka. Prodávajícímu ani kupujícím nevzniká při výplatě depozita nárok na vyplacení úroků za dobu od přijetí do vydání depozita. Je-li na kterémkoliv místě této smlouvy stanovena povinnost vedlejšího účastníka k výplatě celé aktuálně deponované částky z účtu úschovy, není tímto shora uvedené ujednání dotčeno a výplata aktuálně deponované částky bude vždy odpovídat výplatě součtu jistin jednotlivých částek, jež byly na depozitní účet advokátní úschovy poukázány,
- d) smluvní strany berou na vědomí, že úschova podle této smlouvy o úschově bude vedlejším účastníkem zaregistrována v Elektronické knize úschov, vedené Českou advokátní komorou, v souladu s Usnesením představenstva České advokátní komory č. 7/2004 Věstníku, ve znění pozdějších usnesení,
- e) smluvní strany prohlašují, že byly vedlejším účastníkem poučeny o povinnostech, které mu při úschově finančních prostředků vyplývají z právních a stavovských předpisů upravujících opatření proti legalizaci výnosů z trestné činnosti. Zejména pak byly poučeny o povinnosti identifikační, povinnosti kontroly, povinnosti uchovávat stanovené údaje, oznamovací povinnosti ve zvláštních případech, povinnosti odkladu splnění příkazu klienta, povinnosti mlčenlivosti a o dalších povinnostech, jak tyto povinnosti vyplývají z příslušných ustanovení Zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „AML zákon“), z Usnesení představenstva České advokátní komory č. 2/2008 Věstníku, kterým se stanoví podrobnosti o povinnostech advokátů a postupu kontrolní rady České advokátní komory ve vztahu k zákonu o některých

opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších usnesení a z Usnesení představenstva České advokátní komory č. 7/2004 Věstníku, o provádění úschov peněz, cenných papírů nebo jiného majetku klienta advokátem, ve znění pozdějších usnesení. Kupující v postavení složitele kupní ceny za předmět převodu v souladu s příslušnými ustanoveními AML zákona čestně prohlašují, že

- nejsou politicky exponovanými osobami ve smyslu ustanovení § 4 odst. 5 AML zákona,
- nejsou osobami, vůči nimž Česká republika uplatňuje mezinárodní sankce podle Zákona č. 69/2006 Sb., o provádění mezinárodních sankcí, ve znění pozdějších předpisů,
- peněžní prostředky, které mají být složeny do advokátní úschovy, nepocházejí z nepoctivých a/nebo nezákonných zdrojů, zejména z trestné činnosti nebo financování terorismu,
- tyto peněžní prostředky nabyli kupující v souladu s právními předpisy a že úhradou kupní ceny a koupí předmětu převodu nesledují zakrytí nezákonného původu tohoto majetku ani financování terorismu.

Smluvní strany byly dále poučeny o tom, že vedlejší účastník a dále zmocněný advokát Mgr. Tomáš Vašíček mají v souvislosti s touto kupní smlouvou pouze ty povinnosti, které jim ukládá příslušný právní předpis anebo které jim výslovně vyplývají z této kupní smlouvy. Smluvní strany byly v této souvislosti dále poučeny, že vedlejší účastník ani advokát Mgr. Tomáš Vašíček nejsou oprávněni zastupovat jednu smluvní stranu proti druhé smluvní straně v případě sporu mezi smluvními stranami, vzniklého z této kupní smlouvy.

3. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnických práv do katastru nemovitostí ve prospěch kupujících podle této smlouvy podá Mgr. Tomáš Vašíček, advokát ev. č. 10101 do pěti pracovních dnů ode dne kumulativního splnění těchto podmínek:

- 1) do úschovy u vedlejšího účastníka bude složena celá kupní cena ve výši 657.000,- Kč,
- 2) vedlejší účastník obdrží v originále či úředně ověřené kopii buď reakci předkupníka ve smyslu ustanovení čl. I. odst. 2 této smlouvy obsahující sdělení o vzdání se předkupního práva resp. jeho nevyužití ze strany předkupníka pro účely prodeje nemovitosti dle této smlouvy nebo písemné sdělení prodávajícího o tom, že prodávající neobdržel od předkupníka ve lhůtě tří měsíců ode dne učinění nabídky předkupníkovi ve smyslu ustanovení čl. I. odst. 2 této smlouvy žádnou reakci; vedlejší účastník v této souvislosti není povinen přezkoumávat a neodpovídá za pravost ani pravdivost mu předložené listiny. V případě, že vedlejší účastník neobdrží některý ze shora uvedených dokumentů nejpozději do 30. 09. 2023, zavazuje se bezodkladně vrátit kupujícím z advokátní úschovy částku 657.000,- Kč (pakliže bude do advokátní úschovy složena), a to na bankovní účet, ze kterého byla do advokátní úschovy odeslána.

Smluvní strany berou na vědomí, že vlastnická práva k nemovitosti přejdou na kupující okamžikem, kdy nastanou právní účinky vkladu vlastnických práv ve prospěch kupujících do katastru nemovitostí. Právní účinky nastanou k okamžiku podání návrhu na vklad.

4. V případě, že příslušný katastrální úřad v řízení o povolení vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujících na základě této smlouvy vyzve účastníky k opravě či doplnění návrhu na vklad, smluvní strany se zavazují poskytnout si navzájem součinnost potřebnou k odstranění případných vad či nedostatků podaného návrhu tak, aby byl vlastnických práv kupujících do katastru nemovitostí povoleno, jinak smluvní strany odpovídají vůči sobě za škodu tím způsobenou.
5. V případě, že návrh na vklad vlastnických práv ve prospěch kupujících podle této kupní smlouvy do

katastru nemovitostí bude pravomocně zamítnut nebo řízení o návrhu pravomocně zastaveno, smluvní strany se zavazují do čtrnácti dnů od právní moci rozhodnutí uzavřít novou kupní smlouvu za stejných podmínek, jako jsou dohodnuty v této smlouvě, a upravenou tak, aby byl vklad vlastnických práv kupujících povolen, jinak smluvní strany odpovídají vůči sobě za škodu tím způsobenou. Pokud nebude v uvedené lhůtě nová kupní smlouva uzavřena, vedlejší účastník je povinen bezodkladně vrátit kupujícím částku 657.000,- Kč, složenou do advokátní úschovy.

Článek III.

1. Prodávající seznámil kupující se stavem nemovitosti, uvedený v čl. I. odst. 1, a kupující si uvedenou nemovitost osobně prohlédli, byli s jejím stavem seznámeni a jsou s tímto stavem srozuměni.
2. Prodávající se zavazují předat nemovitost kupujícím se všemi součástmi a příslušenstvím do deseti dnů ode dne podání návrhu na povolení vkladu vlastnických práv ve prospěch kupujících dle této kupní smlouvy do katastru nemovitostí a kupující jsou povinni bezodkladně po vyzvání prodávajícího nemovitost převzít, přičemž v případě prodlení kupujících s převzetím nemovitosti není prodávající v prodlení s jejím předáním. V případě prodlení prodávajícího s předáním nemovitosti je prodávající povinen zaplatit kupujícím smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení.
3. Okamžikem předání přechází na kupující nebezpečí škody na nemovitosti. Smluvní strany se zavazují při předání nemovitosti kupujícím sepsat písemný předávací protokol.

Článek IV.

1. Smluvní strany potvrzují, že byly vedlejším účastníkem informovány o tom, že vedlejší účastník bude dle nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2016/679 ze dne 27. 04. 2016 (Obecné nařízení o ochraně osobních údajů, dále jen „Nařízení“) zpracovávat jejich osobní údaje, které jsou součástí této smlouvy nebo které v souvislosti s ní získá. Zpracování osobních údajů je nezbytné pro splnění práv a povinností plynoucích vedlejšímu účastníku z této smlouvy nebo uložených mu platnými právními předpisy. Osobní údaje nebudou použity k jinému než takto vymezenému účelu. V souladu s ustanovením § 56a odst. 3 zákona o advokacii je vedlejší účastník povinen uschovávat veškeré doklady po dobu deseti let od ukončení správy. Smluvní strany mohou uplatnit práva garantovaná jim čl. 15 až 23 Nařízení žádostí zaslano na E-mailovou adresu vedlejšího účastníka, kterou je adresa vasicek@lvadvokati.cz.
2. Smluvní strany a vedlejší účastník se výslovně dohodli, že žádná smluvní strana ani vedlejší účastník nenesou jakoukoli odpovědnost za nesplnění svých povinností dle této kupní smlouvy, způsobených v důsledku vyšší moci (např. v důsledku hospitalizace, povinné karantény či jiných opatření, uložených jim ze strany příslušných státních orgánů), a to po dobu trvání této vyšší moci.
3. Tato smlouva je vyhotovena v šesti stejnopisech s platností originálu, prodávající a kupující obdrží po jednom vyhotovení, jedno vyhotovení bude předloženo katastrálnímu úřadu jako příloha návrhu na vklad vlastnických práv ve prospěch kupujících do katastru nemovitostí, jedno vyhotovení obdrží vedlejší účastník, jedno vyhotovení obdrží zprostředkující realitní kancelář a jedno vyhotovení předloží prodávající Statutárnímu městu Brnu v rámci nabídky ve smyslu ustanovení čl. I. odst. 2 této smlouvy.
4. V případě, že se smluvní strany dohodnou na změně, doplnění či zrušení této smlouvy (dále jen „změna“), je třeba k platnosti takového právního jednání písemná forma; v případě, že by taková

změna měla jakkoli modifikovat práva či povinnosti vedlejšího účastníka dle této smlouvy, je t
k platnosti takové změny i písemný souhlas vedlejšího účastníka.

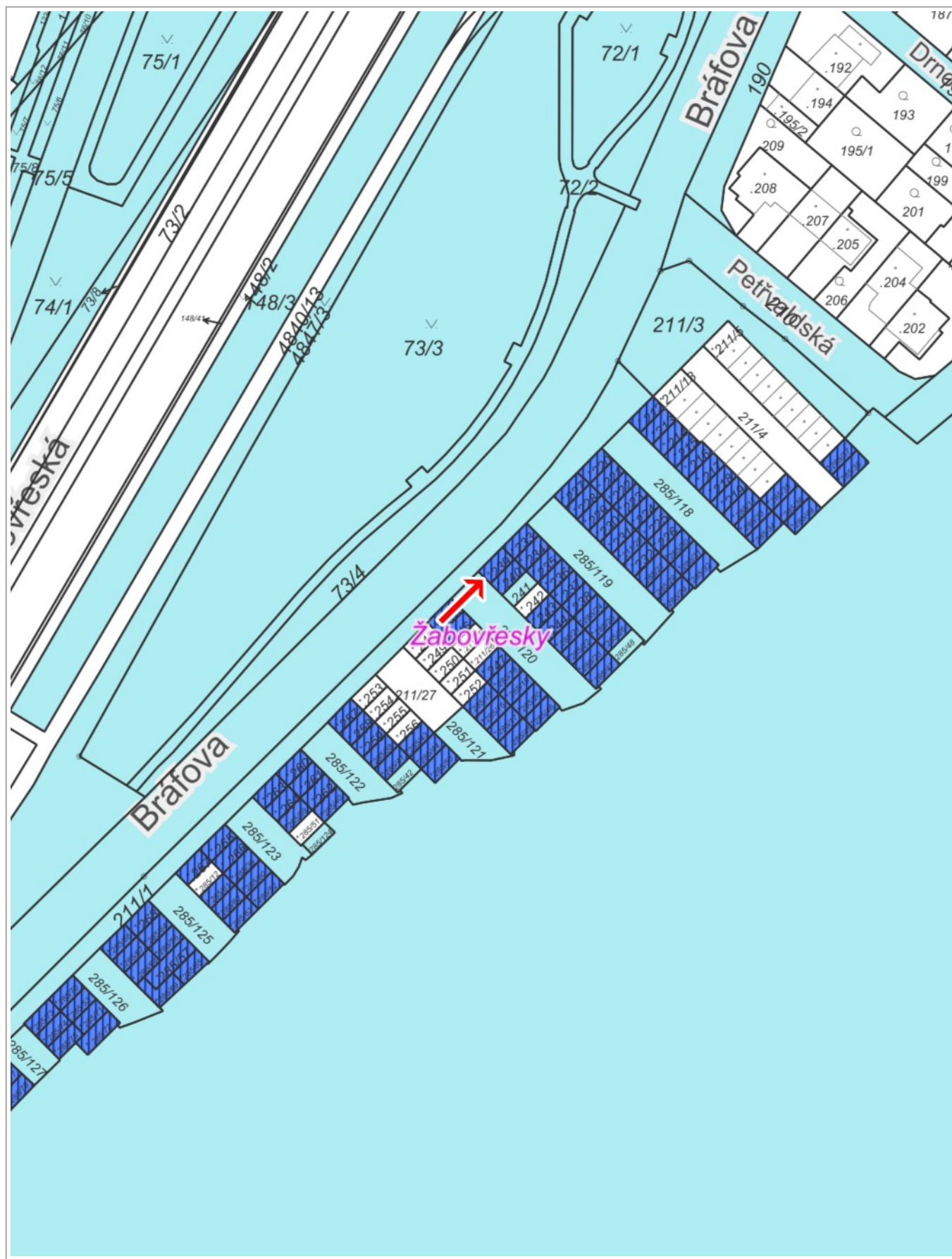
5. Smluvní strany tímto zmocňují Mgr. Tomáše Vašíčka, advokáta advokátní kanceláře Lúdl, Vašíček, advokáti v. o. s. se sídlem Brno, Brno-město, Orlí 542/27, PSČ 602 00, ev. č. ČAK 10101 k tomu, aby je v neomezeném rozsahu zastupoval před příslušným katastrálním úřadem v řízení o povolení vkladu vlastnických práv ve prospěch kupujících k nemovitosti, uvedené v čl. I. odst. 1 této smlouvy, do katastru nemovitostí. Smluvní strany prohlašují, že jejich zájmy nejsou v rozporu se zájmy zmocněnce, přičemž souhlasí s tím, že zmocněnec je oprávněn pověřit dalšího zástupce.
6. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva je výrazem jejich pravé a svobodné vůle, učiněným nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Smluvní strany smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho připojují vlastnoruční podpisy.
7. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího uzavření, s výjimkou ustanovení čl. II. odst. 1, které nabývá účinnosti až složením kupní ceny ve výši 657.000,- Kč do úschovy u vedlejšího účastníka ve smyslu ustanovení čl. II. odst. 2 písm. a) této smlouvy; o splnění této podmínky vystaví vedlejší účastník potvrzení pro příslušný katastrální úřad.

V Brně dne 07. 06. 2023

[Redacted signature area]

[Redacted signature area]

.....
Lúdl, Vašíček, advokáti v. o. s.
zastoupena Mgr. Tomášem Vašíčkem, advokátem



20 m

1 : 1 000

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

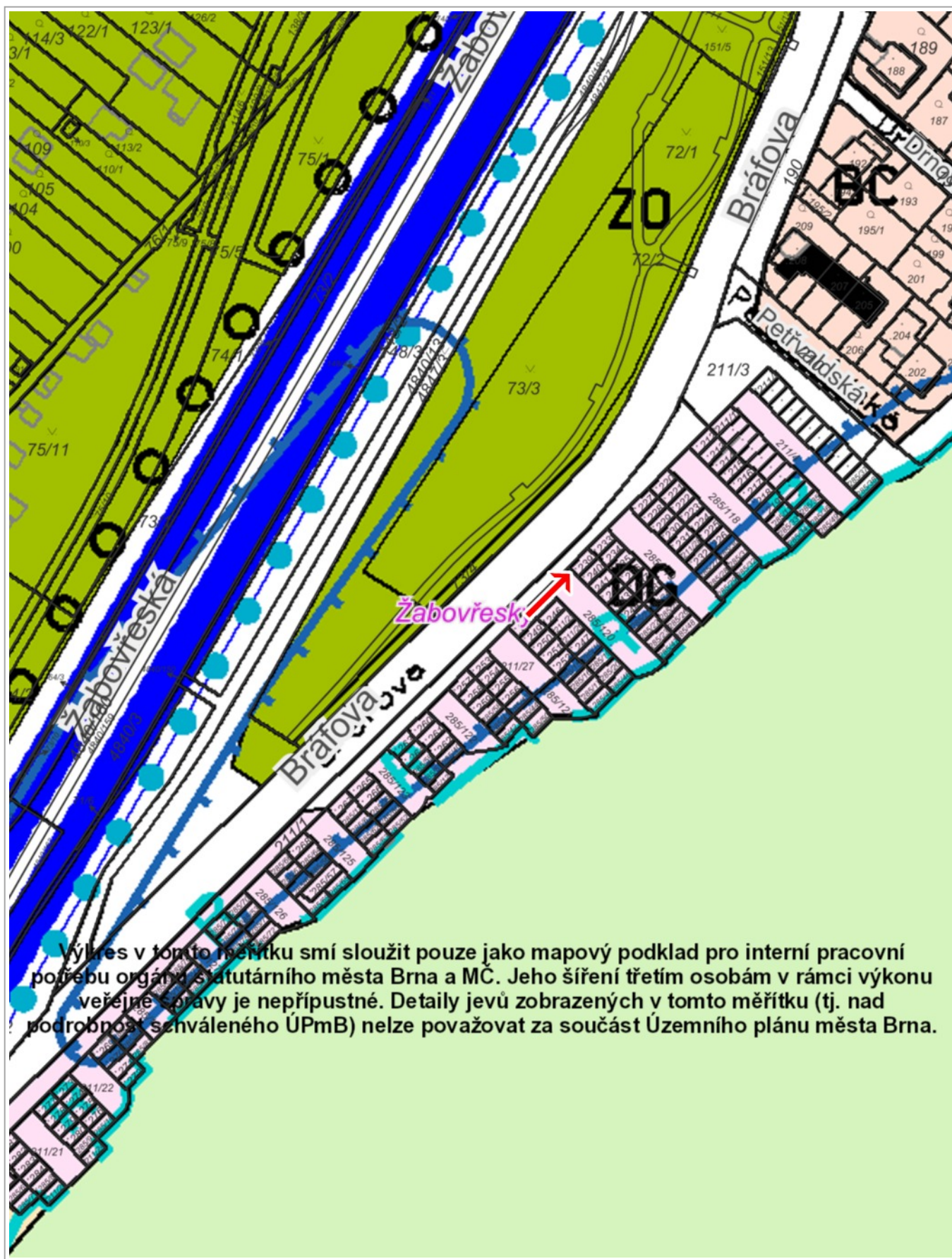


Parcely SMB



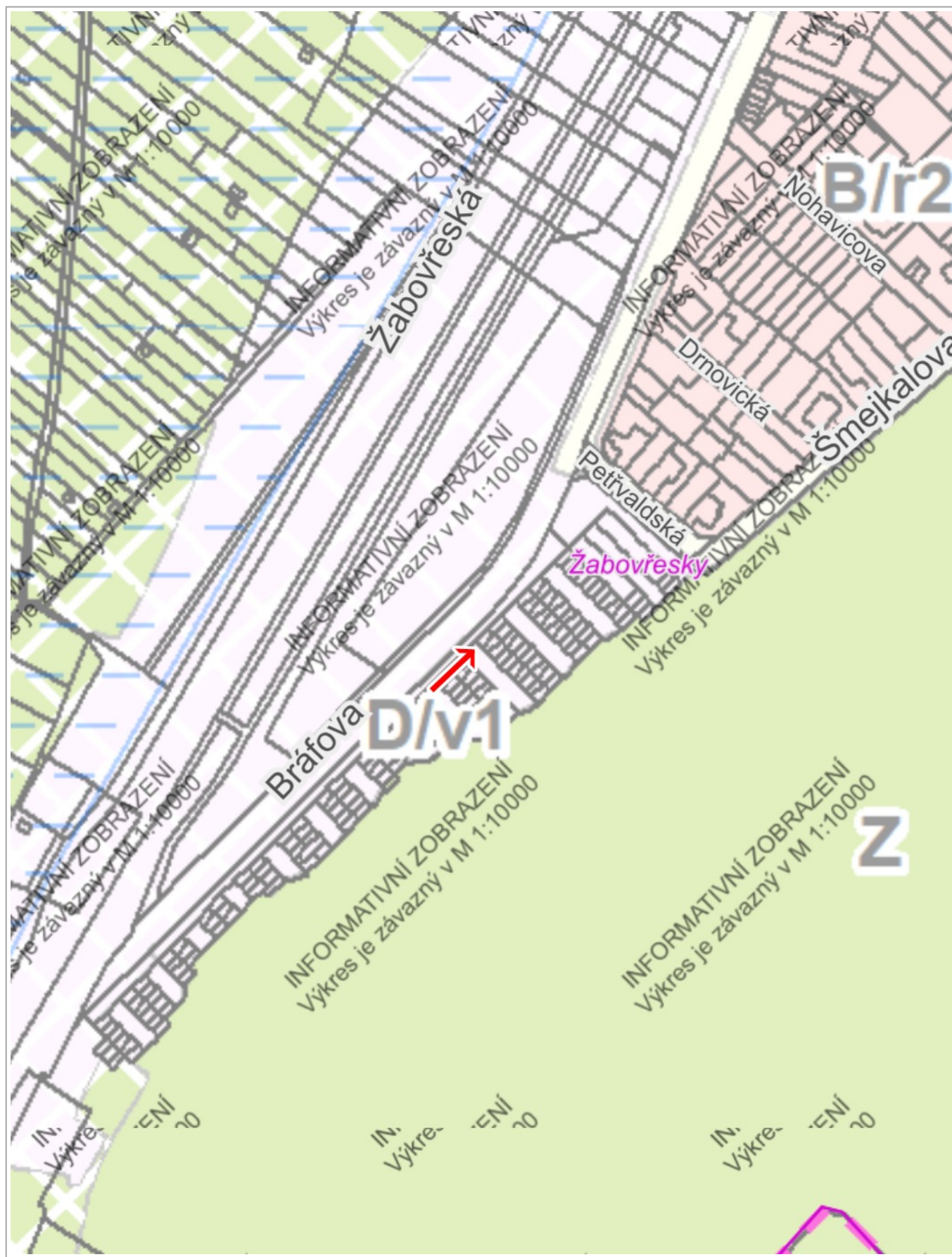
50 m

1 : 1 250



50 m

1 : 1 250



50 m

1 : 1 887