

Z9/12. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 14.11.2023

83. Nabídka předkupního práva ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavené na pozemku p.č. 1578 v k.ú. Černovice

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 manželů [REDACTED], doručenou dne 8.9.2023, na využití předkupního práva ve smyslu § 3056 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „NOZ“), ke stavbě ve společném jmění manželů [REDACTED] bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 1578, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 21 m² v k.ú. Černovice, za kupní cenu ve výši 500.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivým.
- 2. nesouhlasí** - s využitím předkupního práva statutárního města Brna ve smyslu § 3056 NOZ, ke stavbě ve společném jmění manželů [REDACTED] bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 1578, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 21 m² v k.ú. Černovice, dle nabídky doručené dne 8.9.2023.

Stanoviska

RMB na své R9/057. schůzi, konané dne 1.11.2023, projednala a doporučila ZMB nesouhlasit s využitím předkupního práva.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Dagmar Baborovská

vedoucí odboru - Majetkový odbor

7.11.2023 v 12:54

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

3.11.2023 v 12:24

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 7
Příloha (Příloha materiálu - manželé [redacted])	8 - 11
Příloha (foto s vyznacemim objektu [redacted])	12 - 12
Příloha (majetkova mapa - manželé [redacted])	13 - 14
Příloha (ortofoto - manželé [redacted])	15 - 15
Příloha (upmb platný - manželé [redacted])	16 - 16
Příloha (novy upmb - manželé [redacted])	17 - 17

Důvodová zpráva:

Úvod:

Předmětem předkládaného materiálu je nabídka manželů [REDACTED], doručená dne 8.9.2023, na využití předkupního práva ve smyslu § 3056 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „NOZ“), ke stavbě ve společném jmění manželů [REDACTED] bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 1578, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 21 m² v k.ú. Černovice.

Nabídka předkupního práva:

Majetkový odbor MMB obdržel dne 8.9.2023 nabídku manželů [REDACTED] na využití předkupního práva ve smyslu § 3056 NOZ, ke stavbě ve společném jmění manželů [REDACTED] bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 1578, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 21 m² v k.ú. Černovice, za kupní cenu ve výši 500.000,- 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 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 8.12.2023.

Popis:

Výše specifikovaná stavba bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavená na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 1578, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 21 m², 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. Dohromady spolu 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. Pozemek je užíván vlastníkem garáže na základě uzavřené nájemní smlouvy.

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).

Základní regulace vyplývající z ÚPmB

Hromadné odstavné a parkovací garáže (DG) (včetně případných doplňkových zařízení obchodu a služeb do 400 m² 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.

Z hlediska budoucího využití je dle návrhu nového ÚPmB předmětný pozemek částečně součástí stabilizované plochy bydlení (B/v5).

OÚPR MMB se v minulosti opakovaně vyjadřoval k pěti jiným obdobným nabídkám předkupního práva ke stavbám garáží z této lokality 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),

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.

Pozn.:

V minulosti bylo v orgánech SMB projednáno několik nabídek předkupního práva k jiným stavbám garáží umístěných na pozemku ve vlastnictví SMB v této lokalitě a ve všech těchto případech nebyla žádná nabídka předkupního práva využita.

- již Zastupitelstvo města Brna na svém Z8/03 zasedání, konaném dne 5.2.2019, nesouhlasilo s využitím předkupního práva k jiné garáži postavené na vedlejším 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 pos [redacted] 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.

- 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.

- v 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 určené k porovnání:

Rok 2023	ul. Řehořova, řadová garáž	790.000,- Kč
	ul. Řehořova, řadová garáž	745.000,- Kč
	ul. Vlnitá, řadová garáž	690.000,- Kč
Rok 2022	ul. Kneslova, řadová garáž	940.000,- Kč
	ul. Kneslova, řadová garáž	700.000,- Kč
	ul. Řehořova, řadová garáž	835.300,- Kč
	ul. Řehořova, řadová garáž	450.000,- Kč

Vzhledem k realizovaným prodejům garáží v okolí leží nabídková cena ve výši 500.000,- Kč ve spodní polovině intervalu realizovaných cen a lze ji z cenového hlediska akceptovat.

Závěr:

S ohledem na výše uvedené k této lokalitě, je orgánům statutárního města Brna nyní předkládán tento návrh usnesení:

- 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. 1578, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 21 m² v k.ú. Černovice, dle nabídky ze dne 8.9.2023,

a to s přihlédnutím jednak ke stanovisku MČ Brno-Černovice a zejména však vzhledem k nevyužitým předchozím nabídkám předkupního práva k jiným stavbám garáží z této lokality projednaných v orgánech SMB.

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

RMB na své R9/057. schůzi, konané dne 1.11.2023, projednala a doporučila ZMB nesouhlasit s využitím předkupního práva.

Bylo hlasováno bez rozpravy.

Rada města Brna

1. vzala na vědomí

- nabídku manželů [REDAKCE] doručenou dne 8.9.2023, na využití předkupního práva ve smyslu § 3056 zák. č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, v platném znění (dále jen „NOZ“), ke stavbě ve společném jmění manželů [REDAKCE] bez č.p./č.e., způsob využití garáží, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 1578, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 21 m² v k.ú. Černovice, za kupní cenu ve výši 500.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivým.

2. doporučila

Zastupitelstvu města Brna nesouhlasit s využitím předkupního práva statutárního města Brna ve smyslu § 3056 NOZ, ke stavbě ve společném jmění manželů [REDAKCE] bez č.p./č.e., způsob využití garáží, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 1578, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 21 m² v k.ú. Černovice, dle nabídky doručené dne 8.9.2023.

Schváleno jednomyslně 10 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Černý	Mgr. Suchý	JUDr. Kerndl	Ing. Podvinská	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

Stanoviska dotčených orgánů:

Odbor územního plánování a rozvoje

- jelikož vyjádření OÚPR MMB nebylo ke dni zpracování materiálu k dispozici, bylo použito aktualizované vyjádření OÚPR MMB vydané k předchozím nabídkám předkupního práva:

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).

Základní regulace vyplývající z ÚPmB

Hromadné odstavné a parkovací garáže (DG) (včetně případných doplňkových zařízení obchodu a služeb do 400 m² 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.

Z hlediska budoucího využití je dle návrhu nového ÚPmB předmětný pozemek částečně součástí stabilizované plochy bydlení (B/v5).

OÚPR MMB se v minulosti opakovaně vyjadřoval k pěti jiným obdobným nabídkám předkupního práva ke stavbám garáží z této lokality 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).

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

RMČ Brno-Černovice na své 15. schůzi, konané dne 25.9.2023, přijala usnesení, kterým **doporučila ZMČ Brno-Černovice doporučit ZMB nesouhlasit s využitím předkupního práva.**

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

Statutární město Brno
Magistrát města Brna

MMB/0415221/2023

listy: 1

přílohy:

druh:



mmb1es891cb9c7 Doručeno: 08.09.2023

V Brně dne 8.9.2023

Nabídka na využití předkupního práva

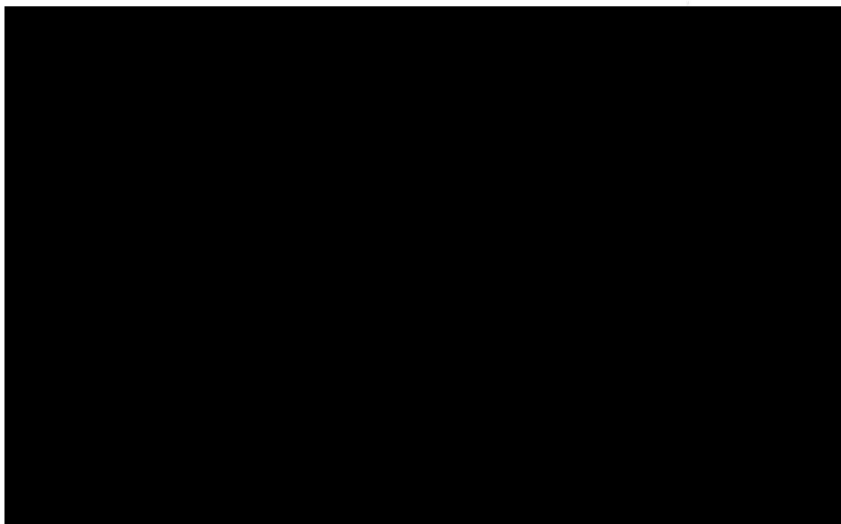
Vážení,

Jsem vlastníkem stavby garáže bez č.p./č.e., stojí na pozemku p.č. 1578 v k.ú. Černovice.

Vzhledem k tomu, že vlastníkem p.č. 1578 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 21.8.2023 jsme uzavřeli kupní smlouvu na prodej výše specifikované stavby za kupní cenu 500.000,-Kč. Tímto Vám ve smyslu ustanovení §2147 zákona č. 89/2012Sb., občanský zákoník, činím Nabídku na využití předkupního práva, přičemž kupní smlouva, která specifikuje veškeré podmínky prodeje, je přílohou této smlouvy.

S pozdravem



KUPNÍ SMLOUVA

[REDAKCE]
dále jen „prodávající“ na straně jedné

a

[REDAKCE]
dále jen „kupující“ na straně druhé

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku následující

kupní smlouvu:

I.

Prodávající mají ve svém výlučném valstnictví nemovitost:

-garáž bez č.p. i č.e., postavenou na pozemku parcelní číslo 1578

Uvedená nemovitost je zapsána v katastru nemovitostí na LV č. [REDAKCE] vedeném katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrálním pracovištěm Brno, pro okres Brno – město, obec Brno a katastrální území 611263 Černovice.

II.

Prodávající touto smlouvou prodává nemovitost specifikovanou v čl. I. této smlouvy se všemi jejími součástmi, za vzájemně dohodnutou kupní cenu 500.000,-- Kč (slovy: pětset tisíc korun českých) kupujícímu a kupující tuto nemovitost se všemi jejími součástmi za tuto kupní cenu kupuje.

Pozemek p.č. 1578 pod garáží bez č.p. i č.e. není ve vlastnictví prodávajícího a není součástí převodu.

S převodem vlastnictví nemovitosti přecházejí na kupujícího i všechna práva a povinnosti spojená s vlastnictvím uvedené nemovitosti. Kupující tímto přijímá všechna práva a povinnosti spojená s vlastnictvím nemovitosti.

III.

Kupující zaplatil část kupní ceny ve výši 250.000 Kč v hotovosti k rukám prodávajícího před podpisem této smlouvy. Prodávající potvrzuje, že tuto kupní cenu před podpisem kupní smlouvy v hotovosti přijal. Zbytek kupní ceny 250.000 Kč bude zaplacen převodem na účet prodávajícího.

IV.

Prodávající prohlašuje, že na převáděné nemovitosti neváznou žádné dluhy zajištěné zástavními či jinými obdobnými právy, žádné právní vady, věcná břemena či nájemní nebo obdobné vztahy třetích osob, vyjma řádně uzavřené smlouvy o pronájmu pozemku, na kterém je garáž postavena.

Prodávající dále prohlašuje, že převáděnou nemovitost doposud nezcezil a je oprávněn s ní nakládat způsobem v této smlouvě uvedeným, přičemž jeho smluvní volnost v tomto směru není nikterak omezena.

Prodávající prohlašuje, že jeho vlastnické právo k výše specifikované nemovitosti není soudně či jinak napadeno a zpochybněno, a že je řádně nabyt. Prodávající rovněž prohlašuje, že proti němu není veden výkon rozhodnutí, nebyl podán návrh na zahájení konkursního řízení či prohlášen konkurs a nemá ani žádný daňový dluh, pro který by mohlo být příslušným správcem daně uplatněno zástavní právo k předmětné nemovitosti.

Prodávající prohlašuje, že se cítí být projevem vůle obsaženým v této smlouvě vázán, a zavazuje se, že neuzavře žádnou smlouvu ani neprovede jiný právní úkon, který by znemožňoval převod vlastnictví dle této smlouvy.

Kupující prohlašuje, že je mu dobře znám stav převáděné nemovitosti a přijímá ji takto do svého vlastnictví. S přihlédnutím ke zjištění stavu byla dohodnuta kupní cena.

V.

Prodávající seznámil kupujícího se skutečností, že na základě nájemní smlouvy uzavřené se Statutárním městem Brnem, Městskou částí Brno – Černovice je nájemcem pozemku p.č. 1578 v k.ú. Černovice. Uvedený pozemek je využíván jako zastavěná plocha a je na něm postavena garáž, která je předmětem převodu.

Prodávající se zavazuje učinit vše potřebné k tomu, aby práva a povinnosti z uvedené nájemní smlouvy byly převedeny na kupujícího. Kupující se zavazuje k tomu poskytnout potřebnou součinnost.

VI.

Účastníci se dohodli, že prodávající nemovitost, která je předmětem převodu dle této smlouvy vyklidí a takto ji v dohodnutém stavu předá v den podpisu této smlouvy a to před jejím podpisem. Kupující potvrzuje, že nemovitost před podpisem kupní smlouvy se všemi součástmi převzal.

Ode dne předání je kupující oprávněn nemovitost užívat a současně je povinen platit veškeré náklady související s užíváním nemovitosti. Předáním a převzetím nemovitosti přechází na kupujícího nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení předmětu převodu.

VII.

Daň z převodu nemovitosti se zavazuje zaplatit prodávající. Prodávající i kupující se zavazují poskytnout k tomu potřebnou součinnost.

VIII.

Účastníci se dohodli, že v případě, že příslušný katastrální úřad zamítne, a to z jakéhokoliv důvodu, návrh na povolení vkladu vlastnického práva na kupujícího, zavazují se účastníci smlouvy k odstranění těchto vad.

Účastníci se dohodli, že důvodem k odstoupení od této smlouvy je nepovolení vkladu vlastnického práva kupujícího dle této smlouvy do katastru nemovitostí pravomocným rozhodnutím katastrálního úřadu o zamítnutí vkladu nebo o zastavení řízení. V případě odstoupení od smlouvy vznikne každému účastníkovi povinnost vrátit druhému z účastníků vše, co podle smlouvy obdržel.

IX.

Kupující nabude vlastnického práva k převáděné nemovitosti vkladem práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí.

Účastníci si smlouvu přečetli, s jejím obsahem souhlasí a na znak toho, že je výrazem jejich pravé, svobodné a vážné vůle, připojují své vlastnoruční podpisy.

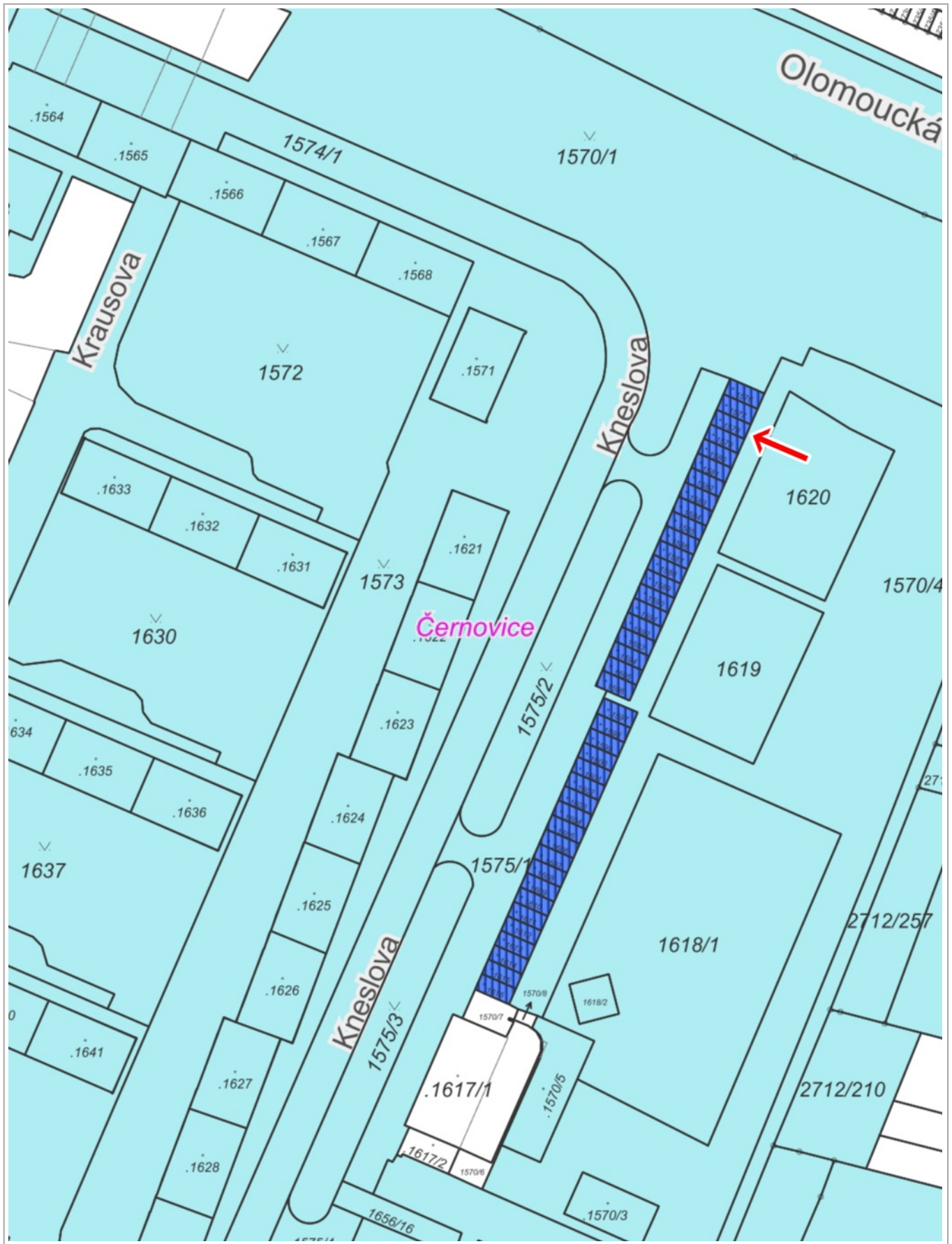
V Brně, dne







předkupní právo - garáž na p.č. 1578 v k.ú. Černovice



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

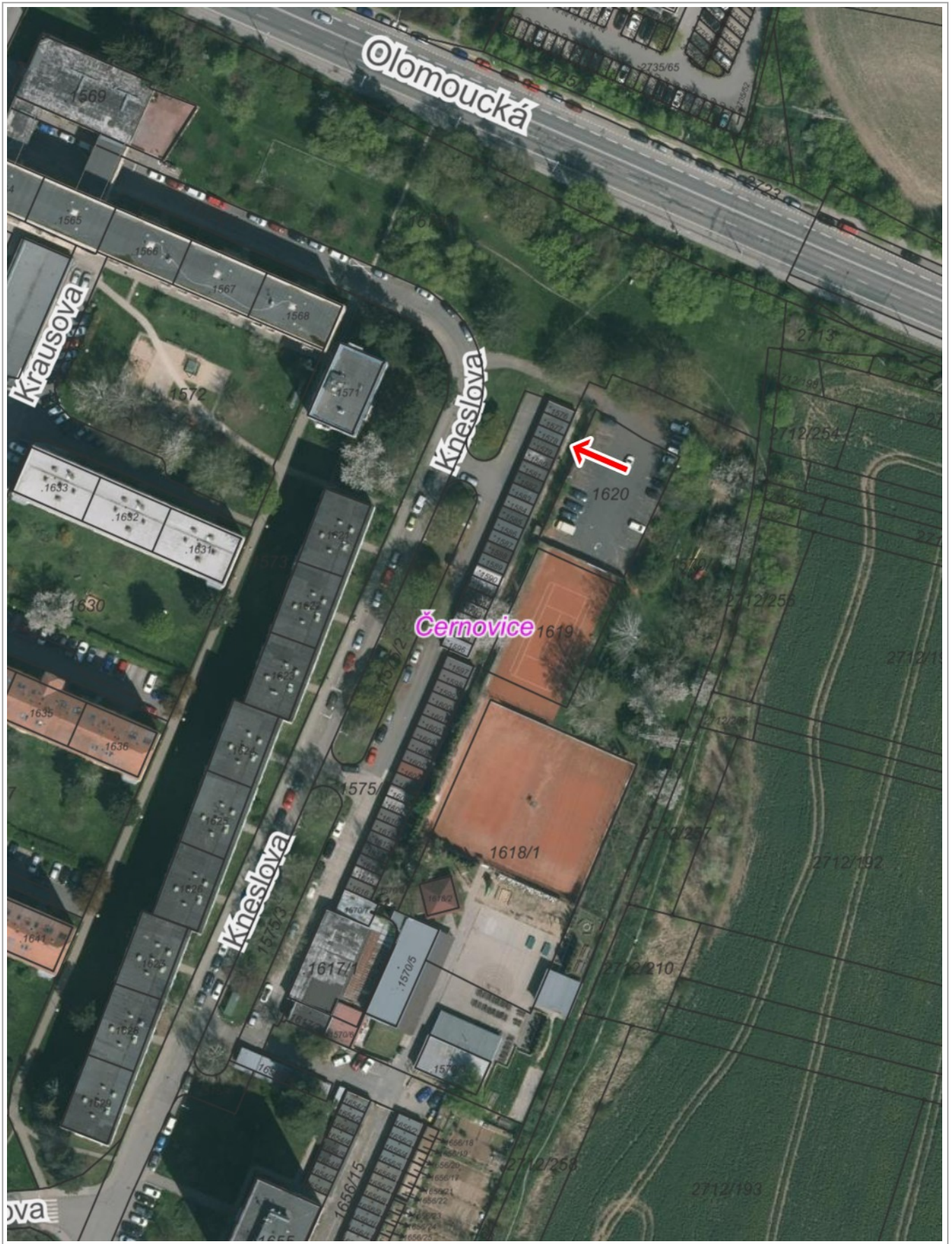
PARCELY SMB



Parcely SMB



předkupní právo - garáž na p.č. 1578 v k.ú. Černovice



50 m

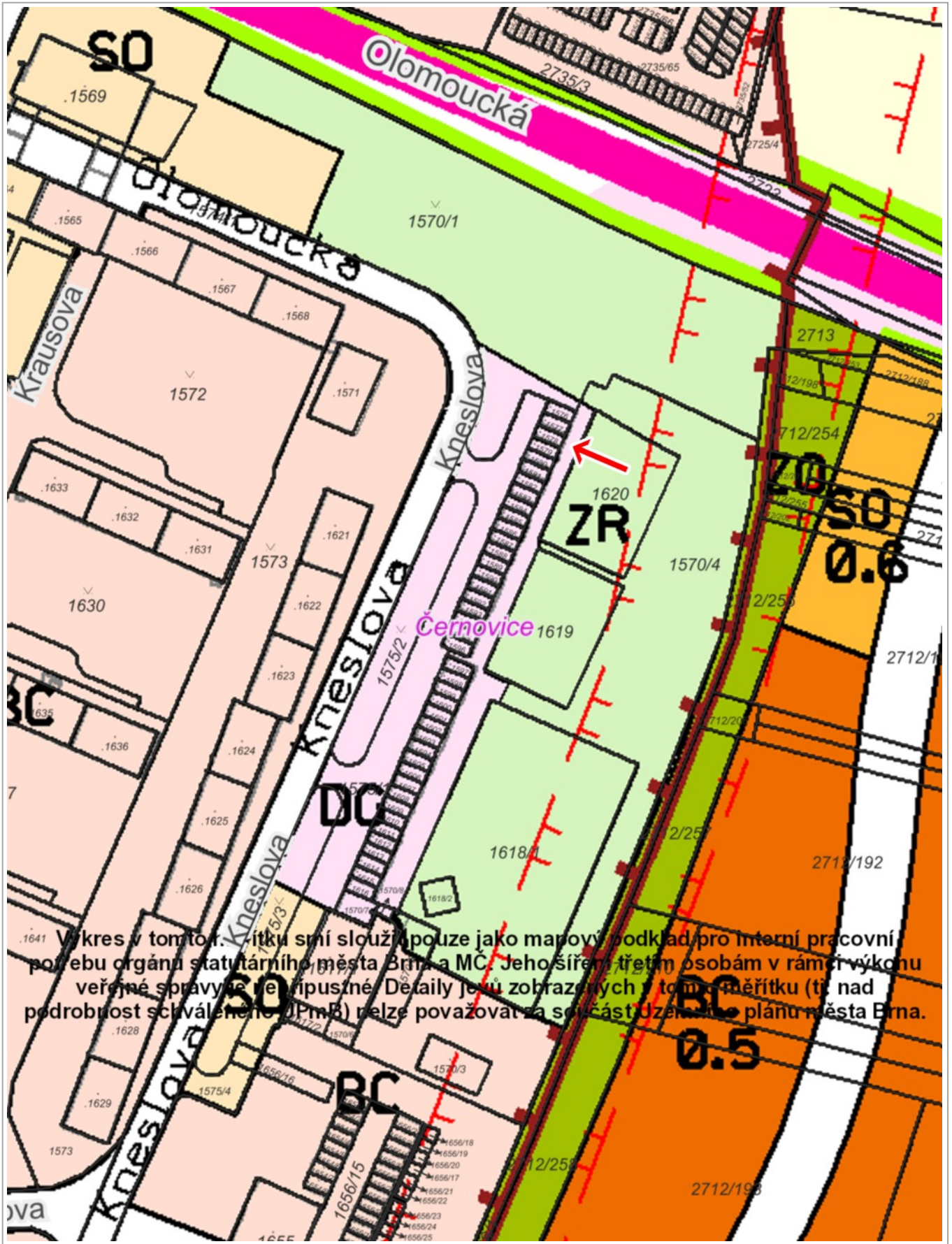
1 : 1 250

© TopGis, s.r.o., datum snímkování: 22. a 23. 4. 2023, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY



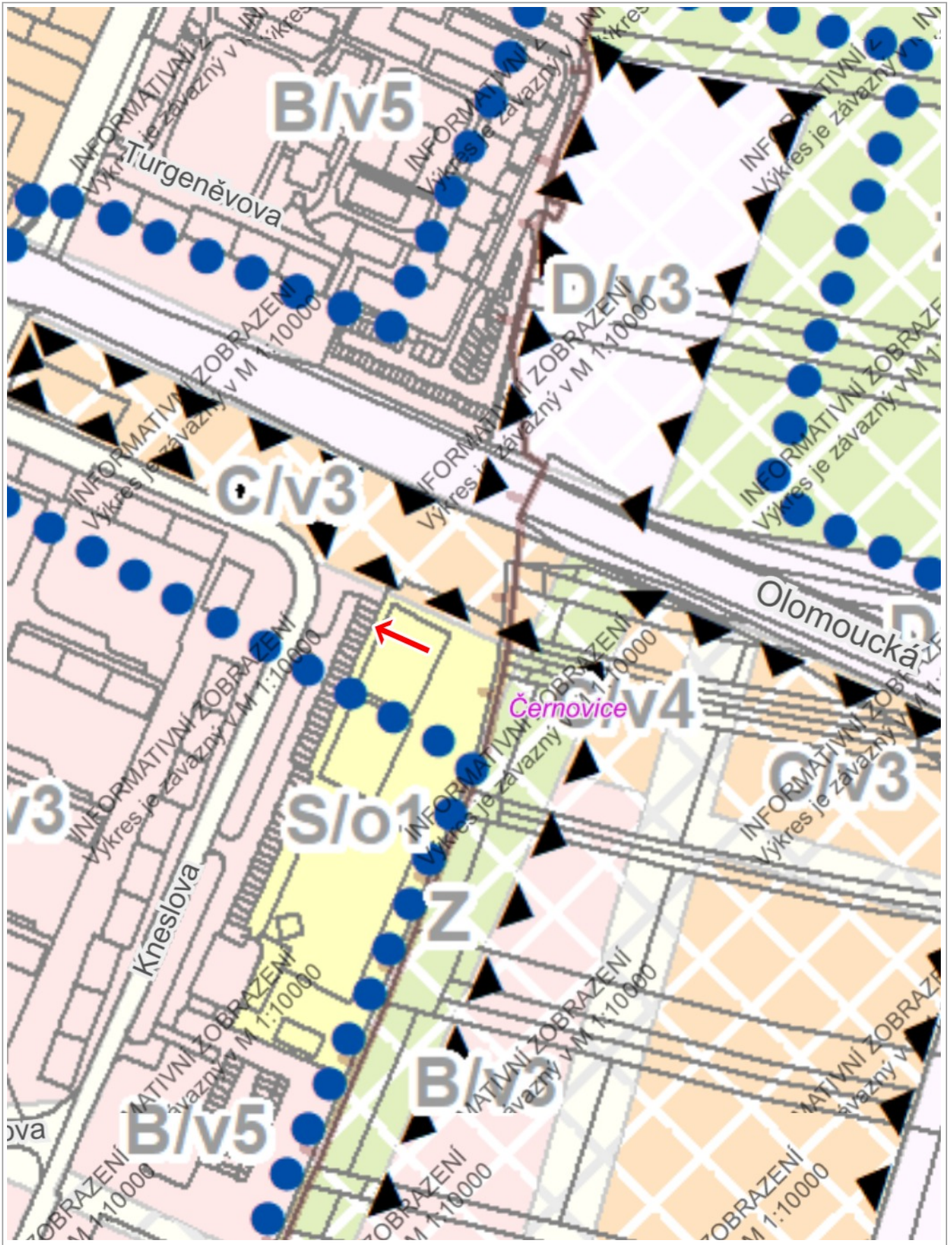
předkupní právo - garáž na p.č. 1578 v k.ú. Černovice



Výkres v tomto měřítku slouží pouze jako mapový podklad pro interní pracovní potřebu orgánů statutárního města Brna a MČ. Jeho šíření třetím osobám v rámci výkonu veřejné správy je nepřipustné. Detaily jeví zobrazených v tomto měřítku (tj. nad podrobností schváleného ÚPmB) nelze považovat za součást územního plánu města Brna.

50 m

1 : 1 250



50 m

1 : 1 887