

Z9/15. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 5.3.2024

104. Nabídka předkupního práva ke stavbě č.p. 624, způsob využití objekt bydlení, postavené na pozemku p.č. 805 v k.ú. Štýřice

Anotace

Nabídka zákonného předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 NOZ ke stavbě rodinného domu, která je postavená na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna v lokalitě Kamenná kolonie - předkupní právo bylo porušeno.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. bere na vědomí - nabídku [REDAKCE], zastoupeného na základě udělené plné moci společností CREDO REAL GROUP a.s., IČO: 241 98 005, se sídlem Luční 375/3, 664 48 Moravany v zastoupení Michaely Šopíkové, předsedkyně představenstva, na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „NOZ“), doručenou dne 19.12.2023, ke stavbě č.p. 624, způsob využití objekt bydlení, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 805, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 82 m² v k.ú. Štýřice, za kupní cenu ve výši 4.950.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivým.

- skutečnost, že [REDAKCE] porušil právní povinnosti vztahující se k zákonnému předkupnímu právu, neboť v rozporu s ustanoveními § 2147 až 2148 odst. 1 NOZ vědomě převedl následující den po podání nabídky předkupního práva na koupěchtivého na základě doložené kupní smlouvy ze dne 5.12.2023 předmětnou nemovitost a vlastnické právo ve prospěch koupěchtivého bylo zapsáno v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. [REDAKCE] dne 15.1.2024, s právními účinky zápisu ke dni 20.12.2023, tímto jednáním došlo k porušení zákonného předkupního práva, neboť vůči předkupníkovi tak nebyla dodržena zákonem mu daná lhůta k vyjádření v délce do 3 měsíců od doručení nabídky, když tato lhůta končí ke dni 19.3.2024.

2. nesouhlasí - s využitím předkupního práva ani s uplatněním práv z porušeného předkupního práva statutárního města Brna ve smyslu ustanovení § 3056 a § 2144 odst. 1 až 2 NOZ, ke stavbě č.p. 624, způsob využití objekt bydlení, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 805, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 82 m² v k.ú. Štýřice, dle nabídky doručené dne 19.12.2023.

Stanoviska

RMB na své R9/071. schůzi, konané dne 21.2.2024, projednala a doporučila ZMB nesouhlasit s využitím předkupního práva.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

**Mgr. Nikol Wagnerová, vz. JUDr. Marie
Vaňurová**

vedoucí odboru - Majetkový odbor

27.2.2024 v 08:34

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

26.2.2024 v 14:30

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 8
Příloha (Příloha materiálu - [redacted])	9 - 20
Příloha (foto objektu - [redacted])	21 - 22
Příloha (majetková mapa - [redacted])	23 - 24
Příloha (ortofoto - [redacted])	25 - 25
Příloha (upmb platny [redacted])	26 - 26
Příloha (novy upmb - [redacted])	27 - 27

Důvodová zpráva:

Úvod:

Předmětem předkládaného materiálu je nabídka [REDAKCE], zastoupeného na základě udělené plné moci společností CREDO REAL GROUP a.s., IČO: 241 98 005, se sídlem Luční 375/3, 664 48 Moravany v zastoupení Michaely Šopíkové, předsedkyně představenstva, na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „NOZ“), doručená dne 19.12.2023, ke stavbě č.p. 624, způsob využití objekt bydlení, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 805, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 82 m² v k.ú. Štýřice.

Nabídka předkupního práva:

Majetkový odbor MMB obdržel dne 19.12.2023 nabídku [REDAKCE] zastoupeného na základě udělené plné moci společností CREDO REAL GROUP a.s., IČO: 241 98 005, se sídlem Luční 375/3, 664 48 Moravany v zastoupení Michaely Šopíkové, předsedkyně představenstva, na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 NOZ, ke stavbě č.p. 624, způsob využití objekt bydlení, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 805, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 82 m² v k.ú. Štýřice, za kupní cenu ve výši 4.950.000,- 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 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 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) a v případě této nabídky lhůta uplyne k datu 19.3.2024.

Porušení předkupního práva:

[REDAKCE] porušil právní povinnosti vztahující se k zákonnému předkupnímu právu, neboť v rozporu s ustanoveními § 2147 až 2148 odst. 1 NOZ vědomě převedl následující den po podání nabídky předkupního práva na koupěchtivého na základě doložené kupní smlouvy ze dne 5.12.2023 předmětnou nemovitost a vlastnické právo ve prospěch koupěchtivého bylo zapsáno v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. [REDAKCE] dne 15.1.2024, s právními účinky zápisu ke dni 20.12.2023, tímto jednáním došlo k porušení zákonného předkupního práva, neboť vůči předkupníkovi tak nebyla dodržena zákonem mu daná lhůta k vyjádření v délce do 3 měsíců od doručení nabídky, když tato lhůta končí ke dni 19.3.2024.

Občanský zákoník však pamatuje a upravuje zákonným způsobem obdobné situace porušení předkupního práva v neprospěch předkupníka následujícím způsobem:

V souladu s § 2144 odst. 1 až 2 NOZ, má předkupník právo domáhat se vůči nástupci druhé strany, jenž věc nabyt koupí nebo způsobem postaveným ujednáním o předkupním právu koupí na roveň, aby mu věc za příslušnou úplatu převedl a přechází na něho povinnost nabídnout předkupníkovi věc ke koupi za podmínek, kterými byl vázán jeho předchůdce, tj. za nabídkovou cenu ve výši 4.950.000,- Kč.

Popis:

Jedná se o stavbu rodinného domu určeného k bydlení, která je situovaná v Kamenné kolonii při ulici Kamenná čtvrť. Ke dni zpracování materiálu nebyly předloženy k objektu žádné bližší technické informace (stáří domu, technický stav, znalecký posudek atd.).

Pozn.:

Společnost CREDO REAL GROUP a.s, která zastupuje prodávajícího na základě udělené plné moci, je vedlejším účastníkem uzavřené kupní smlouvy a ve smlouvě je uvedena jakožto realitní zprostředkovatel obchodu realizovaným mezi prodávajícím a koupěchtivým.

Předmětný pozemek je svěřen městské části Brno - střed.

Vlastník objektu má z úrovně MČ Brno-střed k užívanému pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, dotčeného stavbou na p.č. 805 v k.ú. Štýřice, uzavřenou platnou nájemní smlouvu.

Dle platného Územního plánu města Brna jsou předmětný pozemek i stavba na něm součástí stavební stabilizované plochy bydlení s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem plochy všeobecného bydlení (BO), které jsou dle regulativů ÚPmB určeny především pro bydlení.

Dotčený pozemek není dotčen žádnou navazující územně plánovací dokumentací ani veřejně prospěšnou stavbou či opatřením.

Dle upraveného návrhu nového ÚPmB jsou předmětný pozemek a stavba na něm umístěná součástí stabilizované plochy bydlení s rezidenční nízkopodlažní strukturou zástavby a výškovou úrovní zástavby č. 1 s výškou zástavby 3-7 (B/r1).

Pozn.:

ZMB již v minulosti projednalo předchozí nabídky předkupního práva k obdobným stavbám rodinných domů z této lokality a žádná z níže uvedených nabídek předkupního práva nebyla po projednání v orgánech statutárního města Brna doposud využita:

- Zastupitelstvo města Brna č. Z7/40 dne 19.6.2018 projednalo nabídku předkupního práva k budově bydlení ve stejné lokalitě Kamenná kolonie. ZMB vzalo na vědomí nabídku manželů [REDAKCE] doručenou dne 27. 3. 2018, na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., NOZ, ke stavbě č. p. 584, způsob využití objekt bydlení, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 866/1 - zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 64 m², k.ú. Štýřice, za kupní cenu ve výši 2.700.000,- Kč, a za podmínek doložené smlouvy o smlouvě budoucí a smlouvy o koupi nemovitosti. ZMB nesouhlasilo s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb. NOZ k budově bydlení postavené na pozemku p. č. 866/1 v k. ú. Štýřice, za kupní cenu ve výši 2.700.000,- Kč, dle nabídky ze dne 27. 3. 2018.

- Zastupitelstvo města Brna č. Z8/03 dne 5.2.2019 projednalo nabídku předkupního práva k budově bydlení ve stejné lokalitě Kamenná kolonie. ZMB vzalo na vědomí nabídku spoluvlastníků [REDAKCE] zastoupeného zákonným zástupcem, [REDAKCE] (dále jen „spoluvlastníci“), doručenou dne 28.11.2018, na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě č.p. 705, způsob využití rodinný dům, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 1019, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 220 m², k.ú. Štýřice, za kupní cenu ve výši 3.940.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy a smlouvy o advokátní úschově. ZMB nesouhlasilo s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb. NOZ k budově bydlení postavené na pozemku ve p. č.1019 v k. ú. Štýřice, za kupní cenu ve výši 3.940.000,- Kč, dle nabídky ze dne 28.11. 2018.

- Zastupitelstvo města Brna č. Z8/07 dne 18.6.2019 projednalo nabídku předkupního práva k budově bydlení ve stejné lokalitě Kamenná kolonie. ZMB vzalo na vědomí nabídku [REDAKCE] doručenou dne 5. 6. 2019, na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., NOZ, ke stavbě č.p. 602, způsob využití objekt bydlení, postavené na pozemku ve vlastnictví SMB p. č. 818 v k. ú. Štýřice, za kupní cenu ve výši 3.200.000 Kč, a za podmínek doložené smlouvy o koupi nemovitosti a smlouvy o advokátní úschově peněz. ZMB nesouhlasilo s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., NOZ ke stavbě č. p. 602 bydlení postavené na pozemku p. č. 818 v k.ú. Štýřice, dle nabídky ze dne 5. 6. 2019.

- Zastupitelstvo města Brna č. Z8/11 dne 5.11.2019 projednalo nabídku předkupního práva k budově bydlení ve stejné lokalitě Kamenná kolonie. ZMB vzalo na vědomí nabídku spoluvlastníků [REDAKCE] doručenou dne 5. 11. 2019, na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., NOZ, ke stavbě č.p. 693, způsob využití objekt bydlení, postavené na pozemku ve vlastnictví SMB p. č. 910 v k. ú. Štýřice,

za kupní cenu ve výši 2.530.000 Kč, a za podmínek doložené smlouvy o koupi nemovitosti a smlouvy o advokátní úschově peněz. ZMB nesouhlasilo s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., NOZ ke stavbě č. p. 693 bydlení postavené na pozemku p. č. 910 v k.ú. Štýřice, dle nabídky ze dne 5.11. 2019.

- Zastupitelstvo města Brna č. Z8/28 dne 22.6.2021 projednalo nabídku předkupního práva k budově bydlení ve stejné lokalitě Kamenná kolonie. ZMB vzalo na vědomí nabídku [REDAKCE] doručenou dne 12.4.2021, na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., NOZ, ke stavbě č.p. 664, způsob využití objekt bydlení, postavené na pozemku ve vlastnictví SMB p. č. 864/1 v k. ú. Štýřice, za kupní cenu ve výši 3.000.000 Kč, a za podmínek doložené smlouvy o koupi nemovitosti a smlouvy o advokátní úschově peněz. ZMB nesouhlasilo s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., NOZ ke stavbě č. p. 664 bydlení postavené na pozemku p. č. 864/1 v k.ú. Štýřice, dle nabídky ze dne 12.4.2021.

- Zastupitelstvo města Brna č. Z8/28 dne 22.6.2021 projednalo nabídku předkupního práva k budově bydlení ve stejné lokalitě Kamenná kolonie. ZMB vzalo na vědomí nabídku manželů [REDAKCE] doručenou dne 2.6.2021, na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., NOZ, ke stavbě č.p. 662, způsob využití objekt bydlení, postavené na pozemku ve vlastnictví SMB p. č. 1001 v k. ú. Štýřice, za kupní cenu ve výši 1.200.000 Kč, a za podmínek doložené smlouvy o koupi nemovitosti a smlouvy o advokátní úschově peněz. ZMB nesouhlasilo s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., NOZ ke stavbě č. p. 662 bydlení postavené na pozemku p. č. 1001 v k.ú. Štýřice, dle nabídky ze dne 2.6.2021.

- Zastupitelstvo města Brna č. Z8/33 dne 9.11.2021 projednalo nabídku předkupního práva k budovám bydlení ve stejné lokalitě Kamenná kolonie. ZMB vzalo na vědomí nabídku [REDAKCE] doručenou dne 9.9.2021, na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., NOZ, ke stavbám č.p. 578 a č.p. 581, způsob využití objekty k bydlení, postavené na pozemku ve vlastnictví SMB p. č. 837 a p.č. 836, obě v k. ú. Štýřice, za kupní cenu ve výši 8.000.000 Kč, a za podmínek doložené smlouvy uzavřené s koupěchtivým. ZMB nesouhlasilo s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., NOZ ke stavbám č.p. 578 a č.p. 581 určených k bydlení, postavených na pozemku p. č. 837 a p.č. 836, obě v k.ú. Štýřice, dle nabídky ze dne 9.9.2021.

- Zastupitelstvo města Brna č. Z8/37 dne 5.4.2022 projednalo nabídku předkupního práva k budově bydlení ve stejné lokalitě Kamenná kolonie. ZMB vzalo na vědomí nabídku [REDAKCE] doručenou dne 16.2.2022, na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., NOZ, ke stavbě č.p. 641, způsob využití objekt k bydlení, postavený na pozemku ve vlastnictví SMB p. č. 783 v k. ú. Štýřice, za kupní cenu ve výši 4.100.000 Kč, a za podmínek doložené smlouvy uzavřené s koupěchtivým. ZMB nesouhlasilo s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., NOZ ke stavbě č. p. 641 určené k bydlení, postavené na pozemku p. č. 783 v k.ú. Štýřice, dle nabídky ze dne 16.2.2022.

- Zastupitelstvo města Brna č. Z9/05 dne 28.2.2023 projednalo nabídku předkupního práva k budově bydlení ve stejné lokalitě Kamenná kolonie. ZMB vzalo na vědomí nabídku podílových spoluvlastníků, doručenou dne 6.1.2023, na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., NOZ, ke stavbě č.p. 580, způsob využití objekt k bydlení, postavený na pozemku ve vlastnictví SMB p. č. 835 v k. ú. Štýřice, za kupní cenu ve výši 3.000.000 Kč, a za podmínek doložené smlouvy uzavřené s koupěchtivým. ZMB nesouhlasilo s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., NOZ ke stavbě č. p. 580 určené k bydlení, postavené na pozemku p. č. 835 v k.ú. Štýřice, dle nabídky ze dne 6.1.2023.

- Zastupitelstvo města Brna č. Z9/12 dne 12.12.2023 projednalo nabídku předkupního práva k budově bydlení ve stejné lokalitě Kamenná kolonie. ZMB vzalo na vědomí nabídku [REDAKCE] doručenou dne 24.9.2023, na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., NOZ, ke stavbě č.p. 1034, způsob využití objekt k bydlení, postavený na pozemcích ve vlastnictví SMB p. č. 829 a p.č. 830/2, vše v k. ú. Štýřice, za kupní cenu ve výši 7.000.000 Kč, a za podmínek doložené smlouvy uzavřené s koupěchtivým. ZMB nesouhlasilo s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., NOZ ke stavbě č. p. 1034 určené k bydlení, postavené na pozemcích p. č. 829 a p.č. 830/2, vše v k.ú. Štýřice, dle nabídky ze dne 24.9.2023.

Cena:

Jedná se o rodinný dům v lokalitě Kamenné kolonie na pozemku ve vlastnictví SMB. Zastavěná plocha dle KN je cca 82 m². Bližší informace k rodinnému domu nebyly poskytnuty.

V dané lokalitě se v poslední době obchodovaly rodinné domy za ceny cca 3 – 4,5 mil. Kč.

Ocenění:

Realizované prodeje obdobných staveb v okolí:

- č.p. 1034	7.000.000,- Kč, rok 2023
- č.p. 580	3.000.000,- Kč, rok 2023
- č.p. 641	4.100.000,- Kč, rok 2022
- č.p. 664	3.000.000,- Kč, rok 2021
- č.p. 662	1.200.000,- Kč, rok 2021
- č.p. 578 společně s č.p. 581	8.000.000,- Kč, rok 2021
- č.p. 692	1.900.000,- Kč, rok 2019
- č.p. 602	3.200.000,- Kč, rok 2019
- č.p. 635	2.800.000,- Kč, rok 2018
- č.p. 584	2.700.000,- Kč, rok 2018

Nabídkovou cenu stavby ve výši 4.950.000,- Kč nelze z cenového hlediska objektivně posoudit, jelikož nám nejsou známy podrobnější informace o technických vlastnostech, velikosti a stavu stavby. V případě zájmu o koupi doporučujeme objednat znalecký posudek.

Závěr:

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

- nesouhlasit s využitím předkupního práva ani s uplatněním práv z porušeného předkupního práva z úrovně statutárního města Brna ve smyslu ustanovení § 3056 a § 2144 odst. 1 až 2 NOZ, ke stavbě č.p. 624, způsob využití objekt bydlení, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 805, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 82 m² v k.ú. Štýřice, dle nabídky doručené dne 19.12.2023,

a to na základě vyjádření OÚPR MMB (jedná se o stabilizovanou plochu bydlení, a to jak dle platného, tak i dle připravovaného ÚPmB)) a stanoviska MČ Brno-střed, ale zejména však s přihlédnutím k nevyužití všech dosavadních nabídek předkupního práva k obdobným objektům bydlení z lokality Kamenná kolonie projednaných v orgánech SMB.

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

RMB na své R9/071. schůzi, konané dne 21.2.2024, projednala a doporučila ZMB nesouhlasit s využitím předkupního práva.

Bylo hlasováno bez rozpravy.

Rada města Brna

1. vzala na vědomí

- nabídku [REDAKCE], zastoupeného na základě udělené plné moci společností CREDO REAL GROUP a.s., IČO: 241 98 005, se sídlem Luční 375/3, 664 48 Moravany v zastoupení Michaely Šopíkové, předsedkyně představenstva, na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „NOZ“), doručenou dne 19.12.2023, ke stavbě č.p. 624, způsob využití objekt bydlení, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 805, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 82 m² v k. ú. Štýřice, za kupní cenu ve výši 4.950.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivým.

- skutečnost, že [REDAKCE] porušil právní povinnosti vztahující se k zákonnému předkupnímu právu, neboť v rozporu s ustanoveními § 2147 až 2148 odst. 1 NOZ vědomě převedl následující den po podání nabídky předkupního práva na koupěchtivého na základě doložené kupní smlouvy ze dne 5.12.2023 předmětnou nemovitost a vlastnické právo ve prospěch koupěchtivého bylo zapsáno v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. [REDAKCE] dne 15.1.2024, s právními účinky zápisu ke dni 20.12.2023, tímto jednáním došlo k porušení zákonného předkupního práva, neboť vůči předkupníkovi tak nebyla dodržena zákonem mu daná lhůta k vyjádření v délce do 3 měsíců od doručení nabídky, když tato lhůta končí ke dni 19.3.2024.

2. doporučila

Zastupitelstvu města Brna
nesouhlasit

- s využitím předkupního práva ani s uplatněním práv z porušeného předkupního práva statutárního města Brna ve smyslu ustanovení § 3056 a § 2144 odst. 1 až 2 NOZ, ke stavbě č.p. 624, způsob využití objekt bydlení, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 805, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 82 m² v k. ú. Štýřice, dle nabídky doručené dne 19.12.2023.

Schváleno jednomyslně 11 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Černý	RNDr. Chvátal Ph.D.	JUDr. Kerndl	Ing. Podivinská	Bc. Aberl	Ing. arch. Bořecký	Bořecký	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 OÚPR MMB z 3.1.2024:

Dle platného Územního plánu města Brna jsou předmětný pozemek i stavba na něm součástí stavební stabilizované plochy bydlení s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním **typem plochy všeobecného bydlení (BO)**, které jsou dle regulativů ÚPmB určeny především pro bydlení.

Dotčený pozemek není dotčen žádnou navazující územně plánovací dokumentací ani veřejně prospěšnou stavbou či opatřením.

Dle upraveného návrhu nového ÚPmB jsou předmětný pozemek a stavba na něm umístěná součástí stabilizované plochy bydlení s rezidenční nízkopodlažní strukturou zástavby a výškovou úrovní zástavby č. 1 s výškou zástavby 3-7 (B/r1).

MČ Brno-střed

RMČ BS na 53. schůzi, konané dne 15.01.2024, **doporučila ZMČ BS nemít námitek k využití předkupního práva** k nabytí nemovité (věci stavba rodinného domu č.p. 624) na pozemku p.č. 805 o vým. 82 m² v k.ú. Štýřice, **z úrovně statutárního města Brna za předpokladu úhrady kupní ceny z rozpočtu SMB.**



Statutární město Brno

Doručeno: 19.12.2023

MMB/0580574/2023

listy: přílohy: 3

druh: li/ev:



mmb1es891f1638

1/2

[REDACTED]

v zast. na základě plné moci společností CREDO REAL GROUP, a.s. – jednatelkou
Michaelou Šopíkovou

Statutární město Brno

Magistrát města Brna – MAJETKOVÝ ODBOR

Malinovského nám. 624/3, 602 00 Brno

V Brně dne 10. prosince 2023

**Nabídka předkupního práva – výlučné vlastnictví k nemovitosti s č.p. 624, rod. dům,
která stojí na pozemku p. č. 805, katastrální území Štýřice**

Vážení,

obracím se na Vás s nabídkou na využití předkupního práva. Jak je Vám známo, jsem výlučným vlastníkem nemovitosti s č.p. 624, rodinný dům, stojící na pozemku p. č. 805, v katastrálním území Štýřice, obec Brno. Vlastnické právo k této nemovitosti je zapsáno na listu vlastnictví č. [REDACTED] pro obec Brno, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Brno - město.

Uvedenou nemovitost jsem se rozhodl prodat. Vzhledem k zákonnému předkupnímu právu podle § 1124 NOZ ve spojení s § 2145 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "občanský zákoník"), mám povinnost

nabídnout všem ostatním spoluvlastníkům nemovité věci z titulu předkupního práva svůj vlastnický podíl ke koupi.

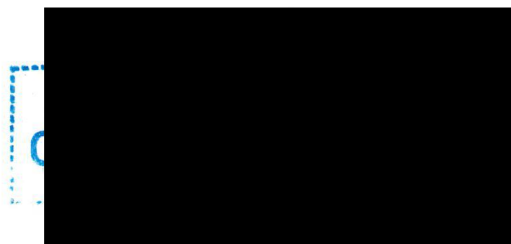
Dovoluji si vás tedy informovat, že byla uzavřena kupní smlouva, jejímž předmětem je vlastnický podíl na stavbě č.p. 624, mezi mnou a koupěchtivými, tím tedy dospěla i moje zákonná povinnost nabídnout vám k odkoupení mou nemovitost – stavbu č.p. 624, na pozemku p.č. 775, k.ú. Štýřice, obec Brno, jíž jsem výlučným vlastníkem. Tímto tedy činím vůči vám, jakožto vlastníkům pozemku p.č. 805, k.ú. Štýřice, obec Brno, nabídku předkupního práva, neboť máte právo nabýt můj vlastnický podíl na nemovitosti za stejných podmínek jako koupěchtivý. V příloze tohoto přípisu Vám tak zároveň zasílám kopii kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivým. Odkoupení vlastnického podílu Vám nabízím tedy za stejných podmínek jako koupěchtivému, včetně výše kupní ceny.

Podle § 2148 odst. 1 občanského zákoníku činí lhůta k uplatnění předkupního práva tři měsíce a počíná plynout ode dne následujícího po doručení této nabídky k uplatnění předkupního práva.

Ať už se rozhodnete svého předkupního práva využít či nevyužít, zdvořile vás žádám, abyste mne o svém rozhodnutí neprodleně informovali

Děkuji vám za pochopení.

S pozdravem



v. z. dle plné moci CREDO REAL GROUP, a.s.

Michaela Šopíková – jednatelka společnosti



PLNÁ MOC

Já, níže podepsaný



uděluji plnou moc

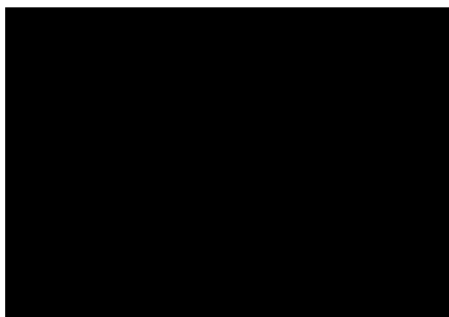
CREDO REAL GROUP, a.s., IČ: 241 98 005
se sídlem Luční 375/3, 664 48 Moravany u Brna
v zastoupení Michaela Šopíková, předsedkyně představenstva

k tomu, aby mne zastupoval ve všech věcech a při jednání s úřady, orgány státní správy a orgány místní samosprávy, právníckými a fyzickými osobami, vůči úřadům, státním orgánům a orgánům místní samosprávy, právníckým i fyzickým osobám, zejména:

- činil mým jménem veškeré úkony, včetně úkonů písemných,
- podával návrhy a žádosti,
- přijímal veškeré doručované písemnosti.

Tato plná moc se uděluje na dobu neurčitou.

V Brně dne 10. prosince 2023



Zmocněnec
CREDO REAL GROUP a.s.
Michaela Šopíková – předseda představenstva

KUPNÍ SMLOUVA

uzavřena v souladu s ustanovením § 2079 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,

mezi:

Prodávající:

[REDACTED]

(dále jen „prodávající“)

Kupující:

[REDACTED]

(dále jen „kupující č. 1“)

[REDACTED]

(dále jen „kupující č. 2“)

(Kupující č. 1 a kupující č. 2 společně jako „kupující“)

Realitní zprostředkovatel:

CREDO REAL GROUP a.s., IČ: 241 98 005,
se sídlem Luční 375/3, 664 48 Moravany u Brna,
v zastoupení Michaela Šopíková, předsedkyně představenstva

(dále jen „zprostředkovatel“)

(smluvní strany společně dále jen „smluvní strany“)

016 01 00
27c

I. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1. Prodávající prohlašuje, že vlastní ve svém výlučném vlastnictví následující nemovité věci:

- stavba: Štýřice, č.p. 624, rod. dům, která stojí na pozemku p. č. 805,

vše zapsáno na listu vlastnictví č. [redacted] pro obec Brno, katastrální území Štýřice, vedeno u Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město

(dále také jako „převáděné nemovité věci“).

II. PŘEDMĚT SMLOUVY

1. Prodávající na základě této kupní smlouvy prodává, tedy odevzdává kupujícímu č. 1 a kupujícímu č. 2 ze svého výlučného vlastnictví do jejich společného jmění manželů převáděné nemovité věci, a to se všemi právy, povinnostmi, součástmi a příslušenstvím za vzájemně dohodnutou kupní cenu.

2. Kupující č. 1 a kupující č. 2 převáděné nemovité věci se všemi součástmi a příslušenstvím, a se všemi souvisejícími právy a povinnostmi, za kupní cenu kupují a přijímají do svého společného jmění manželů.

III. KUPNÍ CENA

1. Kupní cena za veškeré převáděné nemovité věci uvedené, včetně jejich součástí a příslušenství, byla stanovena dohodou smluvních stran v celkové výši 4.950.000,-Kč (slovy: čtyři miliony devět set padesát tisíc korun českých) (dále jen „kupní cena“).

2. Smluvní strany se dohodly na úhradě kupní ceny tak, že kupující složí kupní cenu ve výši 4.950.000,-Kč (slovy: čtyři miliony devět set padesát tisíc korun českých) takto:

a) Částku 2.150.000,-Kč (slovy: dva miliony sto padesát tisíc korun českých) z vlastních zdrojů nejpozději do deseti (10) dnů ode dne podpisu této smlouvy na bankovní účet schovatele Mgr. Vojtěcha Wrany, advokáta ev. č. ČAK 17408, se sídlem Šumavská 525/33, 602 00 Brno, a to na svěrenecký účet advokátní úschovy č. [redacted]

b) Částku 2.800.000,-Kč (slovy: dva miliony osm set tisíc korun českých) z úvěru poskytnutého od Česká spořitelna, a.s., IČ 45244782, sídlem Praha 4,

Olbrachtova 1929/62, PSČ 14000, (dále jen „finanční ústav“), nejpozději do **dvaceti (20) dnů** ode dne podpisu této smlouvy na bankovní účet schovatele Mgr. Vojtěcha Wrany, advokáta ev. č. ČAK 17408, se sídlem Šumavská 525/33, 602 00 Brno, a to na svěřenecký účet advokátní úschovy č. [REDACTED]

a ze svěřeneckého účtu schovatele bude kupní cena vyplacena postupem dle svěřenecké smlouvy, kterou si smluvní strany ujednaly mezi smluvními stranami a schovatelem dnešního dne.

Kupní cena se považuje za uhrazenou v momentě jejího připsání na účet advokátní úschovy dle výše uvedeného.

3. V případě, že kupující neuhradí kupní cenu dle čl. III. bodu 2 této smlouvy, je prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit s účinky jejího zrušení od samého počátku, požadovat navrácení veškerých plnění, která poskytl na základě této smlouvy, požadovat náhradu tím způsobené škody v plné výši. V takovém případě rovněž náleží prodávajícímu jednorázová smluvní pokuta ve výši 200.000, - Kč. Smluvní pokuta je splatná den následující po dni určeném ke splnění povinnosti.

IV. PROHLÁŠENÍ SMLUVNÍCH STRAN

1. Prodávající prohlašuje, že na převáděných nemovitých věcech nevážnou k okamžiku uzavření této smlouvy žádné právní vady (např. zástavní práva, věcná břemena, práva stavby či předkupní práva, resp. že předkupních práv nikdo nehodlá využít a jejich uplatnění upravuje Smlouva o složení blokovacího depozita uzavřené mezi kupujícími a zprostředkovatelem).

2. Prodávající dále prohlašuje, že na jeho majetek není prohlášen konkurz, že jeho majetek není předmětem vyrovnání, a že mu není známo, že by na jeho majetek byl podán návrh na prohlášení konkurzu či na zahájení insolvenčního řízení. Dále prohlašuje, že vůči němu není v právní moci žádné soudní, správní (např. daňové) či jiné rozhodnutí orgánu, které by mohlo být důvodem pro nařízení výkonu rozhodnutí, a že mu není známo, že by vůči němu bylo nějaké řízení o výkon rozhodnutí zahájeno, a dále, že neprobíhá ani soudní řízení na vydání předběžného opatření pro omezení nakládání s jeho majetkem, a že touto smlouvou nezkracuje uspokojení vykonatelné pohledávky věřitele, a tedy není důvod dovolání se neúčinnosti právního jednání odpůrcí žalobou ve smyslu § 589 a násl. občanského zákoníku. Oprávnění prodávajícího k volnému nakládání s převáděnými nemovitými věcmi není ničím omezeno.

3. Prodávající též prohlašuje, že neexistují žádné smlouvy, které by ohledně převáděných nemovitých věcí či některé z nich zakládaly práva, jež dosud nejsou

zapsána v katastru nemovitostí, ani nejsou u katastrálního úřadu ohledně převáděných nemovitých věcí či některé z nich podány návrhy, o nichž dosud nebylo pravomocně rozhodnuto.

4. Prodávající se rovněž zavazuje do doby pravomocného rozhodnutí o návrhu na vklad vlastnického práva podle této smlouvy do katastru nemovitostí převáděné nemovité věci či jejich část nikterak nezczizit či zatížit dluhy, závazky, věcnými břemeny, zástavním právem či jiným omezením jejich převodu ani převést převáděné nemovité věci do jiného právního subjektu.

5. Jakmile kupující obdrží vyúčtování služeb za kalendářní rok, v němž došlo k převodu vlastnického práva, je povinen oznámit tuto skutečnost prodávajícímu a vyúčtování služeb prodávajícímu předají. Smluvní strany se zavazují, že se vypořádají u položek, které byly zapsány do předávacího protokolu a u nichž byly schopny zjistit stav ke dni předání (např. elektřina, plyn apod.), dle skutečné spotřeby a u ostatních položek poměrově dle počtu dnů, které každá ze smluvních stran převáděné nemovité věci užívala.

6. Prodávající prohlašuje, že seznámil kupujícího se stavem převáděných nemovitých věcí a kupující prohlašuje, že je mu dostatečně znám faktický a právní stav převáděných nemovitých věcí, se kterými se důkladně seznámil při prohlídce. Kupující prohlašuje, že kupní cena sjednaná v této smlouvě je cenou obvyklou vzhledem ke stavu (faktickému i právnímu) nemovitosti a není v hrubém nepoměru ke skutečné hodnotě nemovitosti vzhledem k jejímu stáří.

7. V případě, že se jakékoliv prohlášení Prodávajícího podle článku IV. ukáže jako nepravdivé, je Kupující oprávněn od této smlouvy odstoupit s účinky jejího zrušení od samého počátku, požadovat navrácení veškerých plnění, která poskytl na základě této smlouvy, požadovat náhradu tím způsobené škody v plné výši. V takovém případě rovněž náleží Kupujícímu jednorázová smluvní pokuta ve výši 200.000,- Kč. Smluvní pokuta je splatná den následující po dni určeném ke splnění povinnosti.

V.

NABYTÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA

1. Vlastnické právo k převáděným nemovitým věcem přechází na kupujícího provedením vkladu do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno město. Tímto dnem přejdou na kupujícího také veškeré užítky, nebezpečí a povinnosti, zejména platit příslušné poplatky a daně, jakož i veškerá práva k převáděným nemovitým věcem.

VI. VKLAD DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ

1. Správní poplatek za podání návrhu na vklad vlastnického práva hradí zprostředkovatel.
2. Smluvní strany se dohodly, že návrh na povolení vkladu vlastnického práva kupujícího k nemovitým věcem podle této smlouvy podá zprostředkovatel po složení kupní ceny dle čl. III odst. 2. písm. a) a písm. b) této smlouvy, k čemuž ho obě smluvní strany zmocňují a pro tento účel mu ponechávají v úschově podepsané jedno vyhotovení návrhu na vklad vlastnického práva pro kupujícího k převáděným nemovitým věcem a zároveň tuto kupní smlouvu opatřenou ověřenými podpisy kupujícího a prodávajícího. Smluvní strany rovněž zmocňují zprostředkovatele, k jejich zastupování v rámci řízení o vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této smlouvy. Zmocněnec je zejména oprávněn jménem stran jako zmocnitelů podat návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, přebírat písemnosti, vzdávat se práva na opravné prostředky, podávat opravné prostředky, brát návrh na vklad zpět a činit další právní jednání, a to vždy za účelem naplnění účelu této smlouvy.
3. Pro případ, že zápis vkladu vlastnického práva podle této smlouvy bude příslušným katastrálním pracovištěm zamítnut, smluvní strany se zavazují do 14 kalendářních dnů uzavřít novou kupní smlouvu znovu s tím, že vyjma případných nutných úprav, jimiž budou odstraněny zjištěné právní vady smlouvy, zůstane text nové kupní smlouvy nezměněn. Nebude-li možné zjištěné právní vady odstranit a kupující tak nenabude vlastnické právo k převáděným nemovitým věcem, má kupující právo od této smlouvy odstoupit. Odstoupení od této smlouvy musí být učiněno písemně a musí být doručeno druhé smluvní straně. Odstoupením se smlouva od počátku ruší a kupující má nárok na vrácení kupní ceny.

VII. PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ PŘEVÁDĚNÝCH NEMOVITOSTÍ

1. Prodávající je povinen převáděné nemovité věci, včetně jejich součástí a příslušenství předat kupujícímu do deseti (10) dnů od provedení vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího.
2. K předání a převzetí převáděných nemovitých věcí jsou si smluvní strany povinny poskytnout veškerou potřebnou součinnost (zejména osobní účast, předání klíčů, dokladů apod.).
3. O předání a převzetí převáděných nemovitých věcí smluvní strany sepíší předávací protokol, ve kterém zachytí zejména stavy odběru energií a ostatních médií.

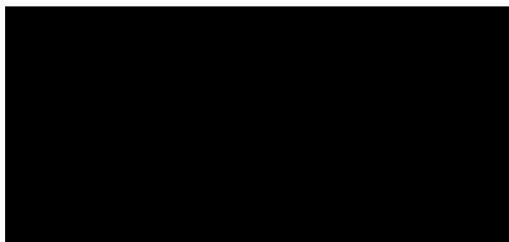
4. Smluvní strany shodně prohlašují a stvrzují svým podpisem, že všechny jejich povinnosti vyplývající ze zákona č. 406/2000 Sb. o hospodaření energií byly splněny, zejména pak § 7a odst. 2 uvedeného zákona.

VIII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

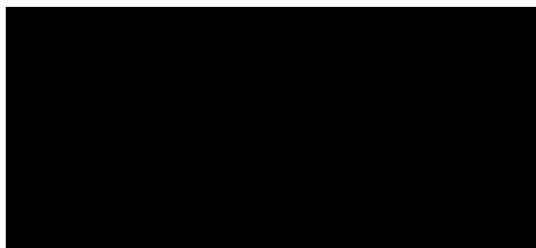
1. Převáděné nemovité věci, včetně jejich součástí a příslušenství, nabývá kupující do svého vlastnictví se všemi právy a povinnostmi, provedením vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí v souladu s pravidly uvedenými zákonem č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí.
2. Tato smlouva může být měněna nebo doplňována pouze formou písemných vzestupně číslovaných dodatků k této smlouvě.
3. Ostatní práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravená se řídí příslušnými právními předpisy České republiky, zejména pak příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
4. Smlouva nabývá věcně právních účinků zápisem vkladu práv do příslušného katastru nemovitostí.
5. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s celým textem této smlouvy a s celým obsahem smlouvy souhlasí.
6. Tato smlouva je vyhotovena v pěti (6) stejnopisech s platností originálu, podepsaných všemi účastníky, přičemž dvě vyhotovení s ověřenými podpisy jsou určeny pro katastrální úřad prostřednictvím zprostředkovatele a financující ústav, po jednom vyhotovení obdrží prodávající, kupující č. 1, kupující č. 2 a zprostředkovatel.
7. Účastníci této smlouvy prohlašují, že tato smlouva je souhlasným, svobodným a vážným projevem jejich skutečné vůle, že smlouvu neuzavřeli v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek, a že s obsahem smlouvy po vzájemné dohodě souhlasí tak, aby mezi nimi nedošlo k rozporu. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Brně dne 5. prosince 2023

V Moravanech dne 7. prosince 2023



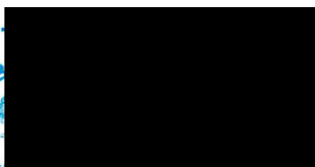
prodávající



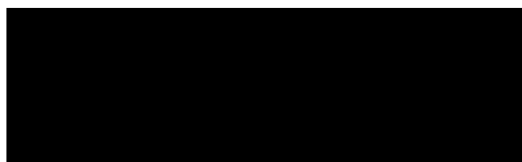
kupující č. 1

V Brně dne 5. prosince 2023

V Moravanech dne 7. prosince 2023



CREDO REAL GROUP a.s.
zprostředkovatel



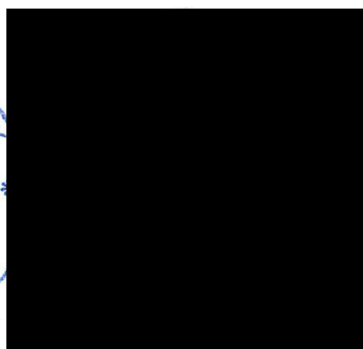
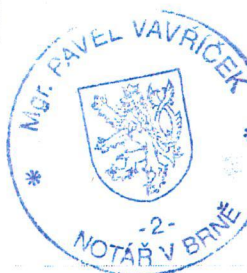
kupující č. 2

Ověření - legalizace

Ověřuji, že pod pořadovým číslem 113NKRSZ tuto listinu přede mnou vlastnoručně podepsala níže uvedená osoba, jejíž totožnost byla prokázána:



Brno, dne 05.12.2023



PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 23262/2/2023

Mgr. Vojtěch Wrana, advokát se sídlem v Brně, Šumavská 525/33, zapsaný v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. 17408, IČ: 05732573.

[REDACTED]
podepsala.

V Brně dne 7.12.2023

[REDACTED]
Mgr. Vojtěch Wrana, advokát

PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 23262/3/2023

Mgr. Vojtěch Wrana, advokát se sídlem v Brně, Šumavská 525/33, zapsaný v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. 17408, IČ: 05732573.

[REDACTED]
V Brně dne 7.12.2023

[REDACTED]
Mgr. Vojtěch Wrana, advokát



no

Wgt. Vol/800 Wt/800
20412 243 160000
8 20120 17 202 200000
10 031120 01

Wgt. Vol/800 Wt/800
20412 243 160000
8 20120 17 202 200000
10 031120 01



©Saznam.cz, a.s., Cybomedia Technology s.r.o. | 3. 9. 2022

Panorama

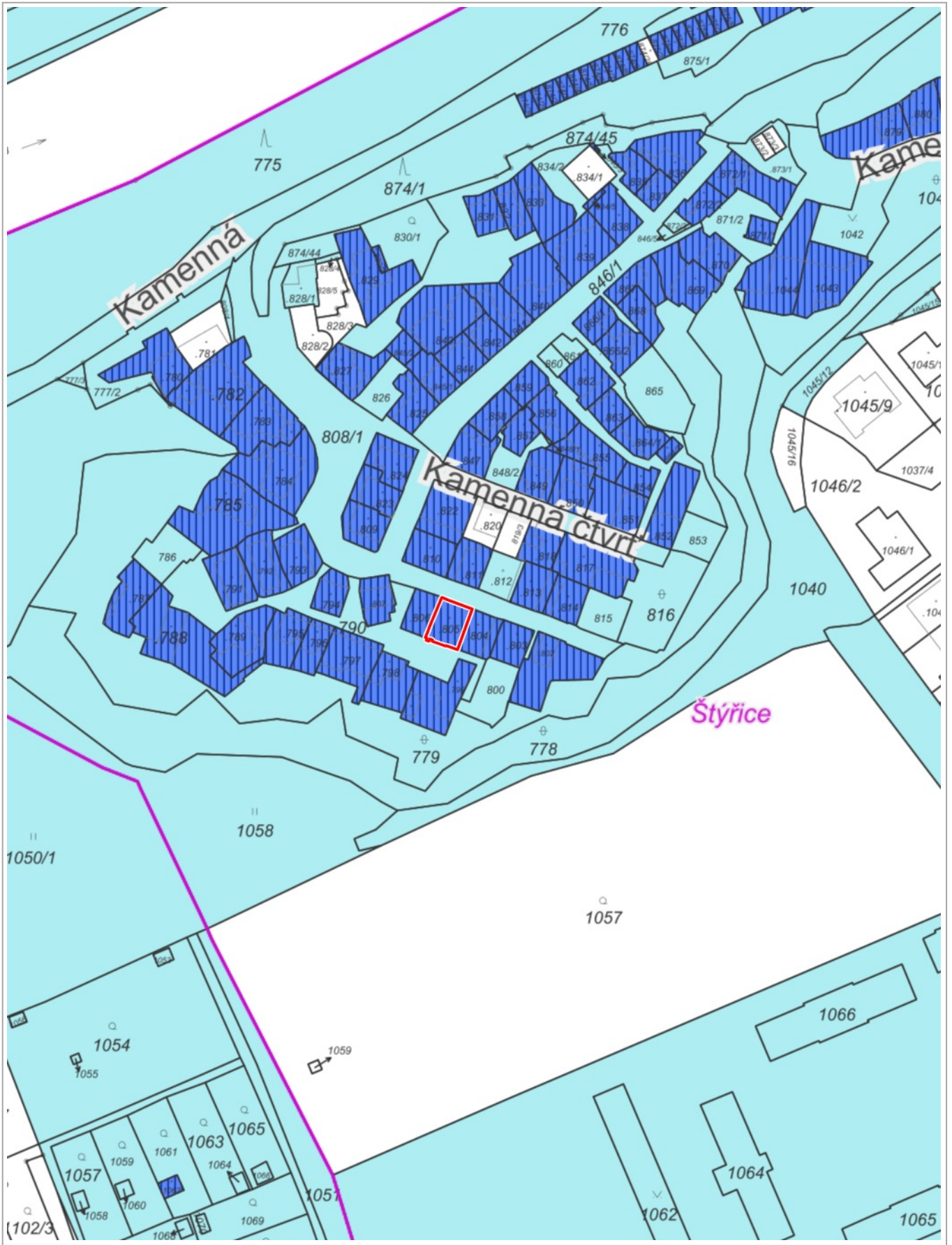


© Soznam.cz, a.s., Cybomedia Technology s.r.o. | 11. 9. 2023

Panorama



předkupní právo - stavba č.p. 624 na p.č. 805 v k.ú. Štýřice



50 m

1 : 1 250

RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY

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 - stavba č.p. 624 na p.č. 805 v k.ú. Štýřice



50 m

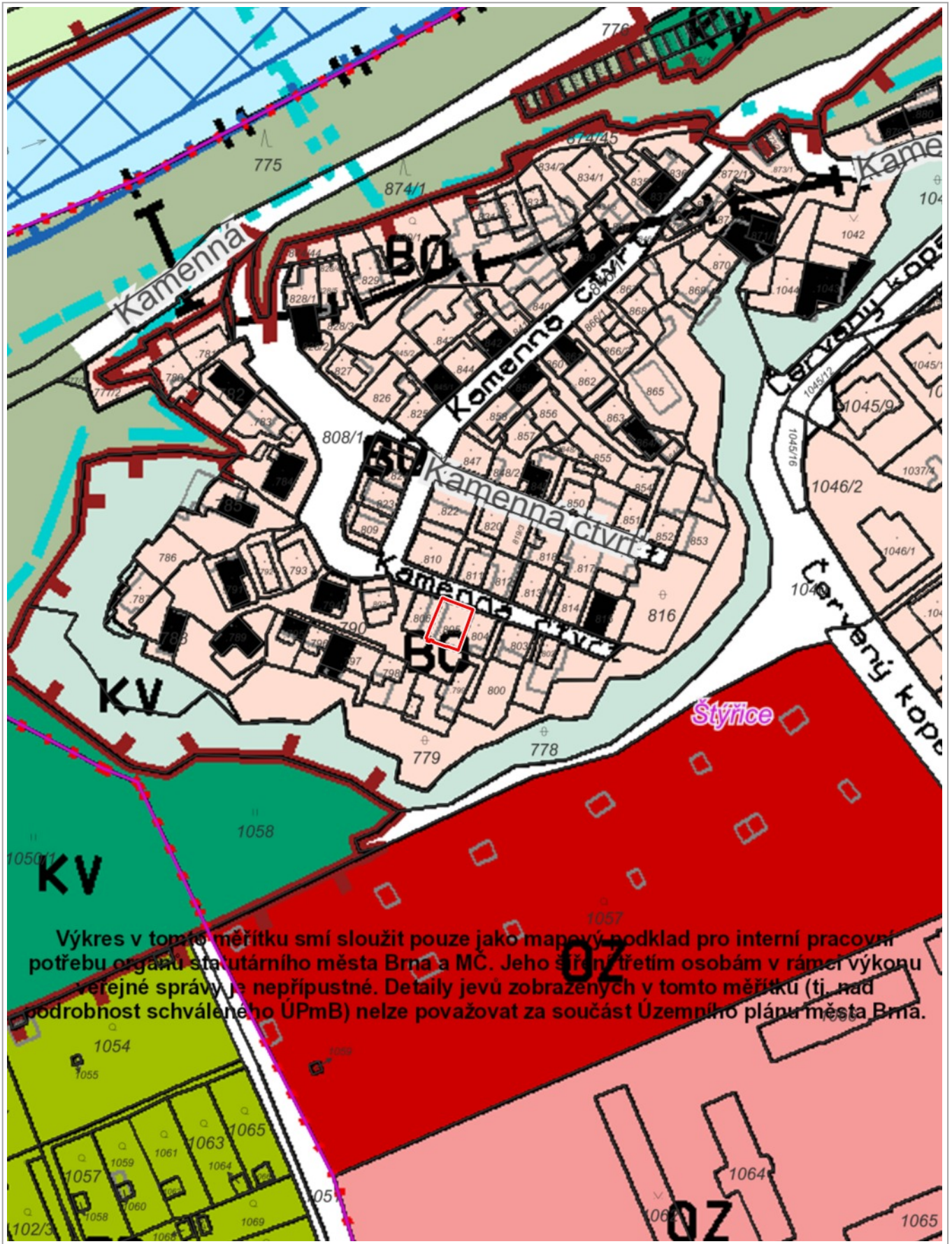
1 : 1 250

© 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 - stavba č.p. 624 na p.č. 805 v k.ú. Štýřice

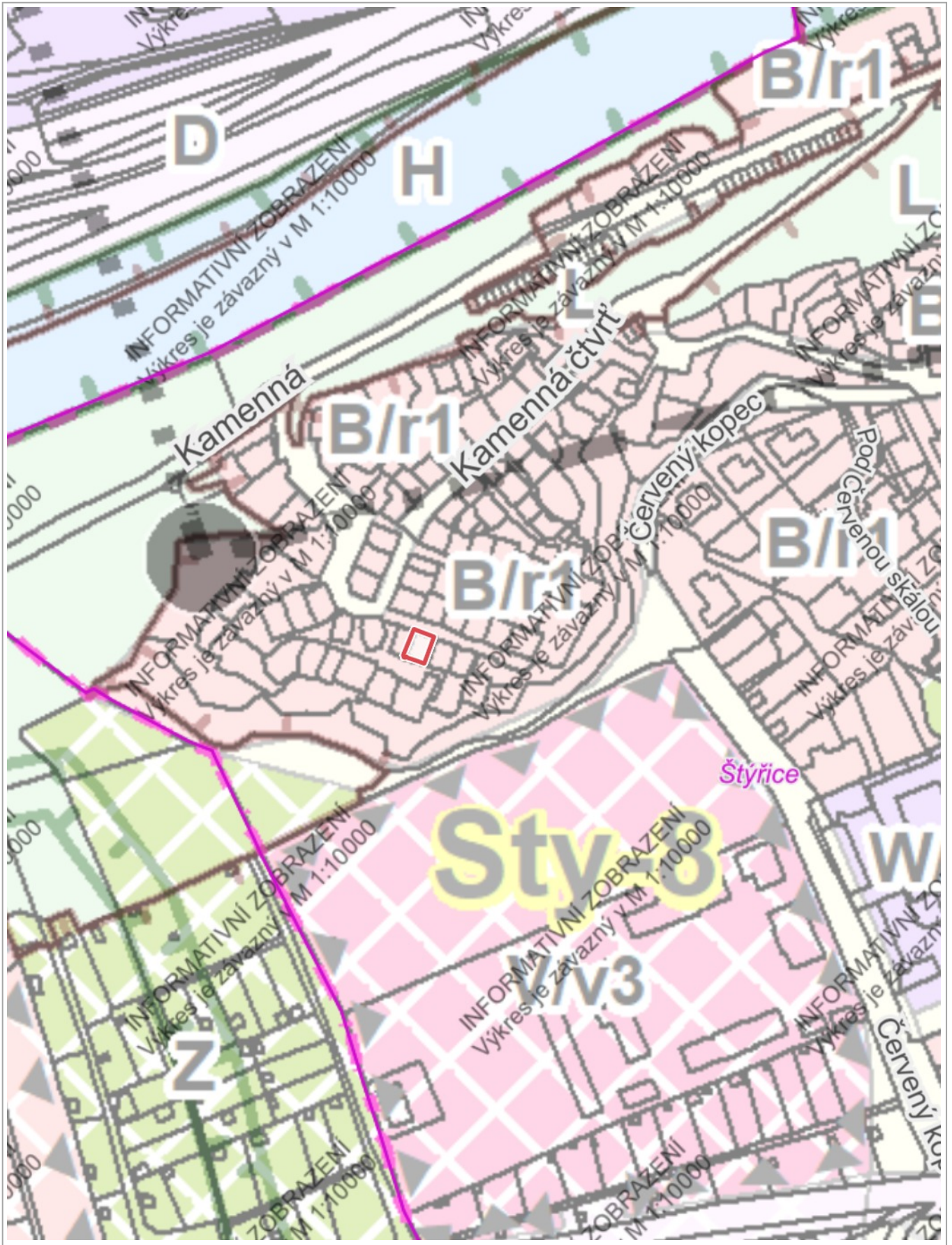


50 m

1 : 1 250

ÚPmB úplné znění k 18.08.2023, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY



50 m

1 : 1 887