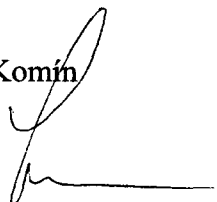


Stanoviska dotčených orgánů:

- Rada města Brna projedná na schůzi R7/130, která se bude konat dne 29. 8. 2017.

Zpracoval:
ÚMČ Brno-Komín

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive script.

Předkládá:
Rada města Brna

Důvodová zpráva

Zastupitelstvu města Brna je předložen ve variantním řešení materiál týkající se porušení předkupního práva. Materiál byl Radě města Brna předložen z úrovně starostky MČ Brno-Komín dle článku 13 odst. 7 Statutu města Brna a to z důvodu nebezpečí z prodlení, jelikož porušení předkupního práva statutárního města Brna je překážkou v projednání směny pozemků. Směna pozemků je v současnosti ze strany Majetkového odboru MMB připravena k projednání v orgánech města Brna (viz níže).

Směnu pozemků v současnosti nelze realizovat, neboť **na pozemku parc. č. 4105/1, k.ú. Komín, se nachází z části stavby ve vlastnictví statutárního města Brna, které byly svěřeny MČ Brno-Komín do správy a které se zčásti nachází rovněž na pozemku parc. č. 4105/2, k.ú. Komín, jehož vlastníkem byl do 28.03.2017** . Jedná se o sklad a halu bez čísla popisného a evidenčního, které nejsou zapsány v katastru nemovitostí. (dále jen „stavby“). Vzhledem k tomu, že se část staveb nestala součástí pozemku parc. č. 4105/2, k.ú. Komín, **náleží statutárnímu městu Brnu k tomuto pozemku předkupní právo dle ust. § 3056 občanského zákoníku.** měl povinnost nabídnout pozemek parc. č. 4105/2, k.ú. Komín ke koupi statutárnímu městu Brnu. Prodejem uvedeného pozemku bez předchozí nabídky statutárnímu městu Brnu došlo k porušení předkupního práva.

Rada města Brna dne 06.12.2016 vyslovila souhlas s odstraněním shora uvedených staveb. Odstranění staveb z úrovně a na náklady MČ je nezbytným předpokladem k projednání výše uvedené směny. Vzhledem k tomu, že odstraněním staveb dojde k zániku předkupního práva, je nezbytné, aby Zastupitelstvo města Brna rozhodlo o tom, zda nároky vyplývající z porušení předkupního práva uplatní či nikoliv.

Dokončení směny pozemků a doložení vlastnického práva statutárního města Brna k pozemku parc. č. 4105/2, k.ú. Komín, je nezbytným předpokladem pro úspěšné projednání žádosti o dotaci z Integrovaného regionálního operačního programu na projekt „Základní škola Pastviny 70 – nástavba a stavební úpravy“, který je administrován Odborem implementace evropských fondů MMB. Podle bodu č. 2.4 Specifických pravidel výzvy č. 47 totiž nelze technicky zhodnocovat majetek, který není vlastněný subjekty, které spadají do oprávněných žadatelů. Předpokládaná výše **dotace činí 19 180 996 Kč** (tj. 90% z celkových způsobilých výdajů). Cílem projektu je nástavba nových učeben za účelem rozšíření kapacity školy o 120 míst, vybudování nového vstupu, vybavení učeben a vybudování výtahu, který škola v současnosti nemá.

Komentář k variantě 1:

V případě neschválení uplatnění předkupního práva bude ze strany MČ uzavřena s žadatelem o směnu smlouva, jejímž předmětem bude:

- bezúplatné odstranění staveb na náklady žadatelů o směnu (úspora pro MČ 600-800 tis. Kč, dle projektové dokumentace náklady na odstranění činí 1 270 000 Kč),
- závazek zpětvzetí žaloby ve věci sporu o odstranění staveb,
- vzdání se práva na vydání bezdůvodného obohacení po statutárním městu Brnu.

Po odstranění staveb bude možné směnu v Zastupitelstvu města Brna projednat. Žadatelé o směnu dále MČ nabídli vybudování veřejně přístupné účelové komunikace na své náklady, která by sloužila jednak potřebám základní školy a k přístupu na školní hřiště a jednak potřebám žadatelů pro účely budoucí výstavby.

Komentář k variantě 2:

V případě schválení uplatnění předkupního práva lze očekávat, že pozemek nebude žadateli o směnu dobrovolně převeden do vlastnictví statutárního města Brna a lze očekávat, že dojde k soudnímu sporu. Rovněž je pravděpodobné, že by ke směně pozemků nedošlo, v důsledku čehož by se město Brno nestalo vlastníkem pozemku parc. č. 4105/3, k.ú. Komín, na kterém by měl být realizován projekt „Základní škola Pastviny 70 – nástavba a stavební úpravy“ a který základní škola se souhlasem vlastníků užívá jako přístup ke hřišti školní družiny a ke školnímu sportovišti. Pokud nebude doloženo vlastnické právo statutárního města Brna k pozemku parc. č. 4105/3, k.ú. Komín, bude žádost o dotaci z IROP zamítnuta.

Cena, za kterou byl pozemek parc. č. 4105/2, k.ú. Komín prodán a za kterou by mohlo dojít k jeho nabytí v případě uplatnění předkupního práva, činí **4 956 000 Kč**.

Pokud by statutární město Brno na základě předkupního práva získalo do vlastnictví pozemek parc. č. 4105/2, k.ú. Komín, nelze očekávat, že by žadatelé o směnu dobrovolně prodali sousední pozemky parc. č. 4105/3 a 4105/13, k.ú. Komín, nebo jejich část tak, aby mohlo dojít k vytvoření uceleného prostoru.

V současnosti probíhá u Městského soudu v Brně spor o odstranění staveb, přičemž je pravděpodobné, že statutární město Brno nebude v řízení úspěšné a že bude mu uložena povinnost odstranit předmětné stavby.

Dále není jisté, v jakém rozsahu by statutární město Brno bylo s ohledem na ust. § 3056 odst. 2 občanského zákoníku úspěšné v případném soudním řízení, pokud by uplatnilo předkupní právo na celý pozemek. Dle ustanovení § 3056 odst. 2 občanského zákoníku: *lze-li část pozemku se stavbou oddělit, aniž to podstatně ztíží jejich užívání a požívání, vztahuje se předkupní právo jen na část pozemku nezbytnou pro výkon vlastnického práva ke stavbě.*

Stavby jsou v nevyhovujícím technickém stavu a jsou předmětem soudního řízení o jejich odstranění, přičemž s odstraněním staveb vyslovila souhlas Rada města Brna na své schůzi konané dne 06.12.2016.

Popis předmětu směny:

Dne 6.2.2017 podali id. podíloví spoluvlastníci pozemků p.č. 4105/3, 4109/5, 4105/13, 2628/28, 4114/3, 2621/1, 2628/26, k.ú. Komín, obec Brno, zapsaných na LV č. 838, a , ÚMČ Brno-Komín upřesněný návrh na dispozici s majetkem města Brna, v němž žádají o směnu části výše uvedených pozemků o celkové výměře 1564 m² za pozemek ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 4105/1, k.ú. Komín, obec Brno, o celkové výměře 1 633 m². Nové označení pozemků (vše k.ú. Komín, obec Brno) nabízených ke směně zní: p.č. 4105/3 - orná půda o výměře 784 m², p.č. 4109/18 - ost. pl., ostatní komunikace o výměře 31 m², p.č. 4105/26 - orná půda o výměře 65 m² a dále p.č. 2628/2 - zahrada o výměře 310 m², p.č. 4114/3 - ostatní plocha, zeleň o výměře 83 m², p.č. 2621/1 - lesní pozemek o výměře 28 m² a pozemek p.č. 2628/26 - zahrada o výměře 263 m².

Spolu s nabízenými oddělenými pozemky o celkové výměře 1564 m² žadatelé společně nabízí i zajištění výstavby cesty se ztuženým povrchem na pozemku p.č. 4105/3, k.ú. Komín, obec Brno na svůj náklad a nebezpečí. Tato cesta by měla sloužit také jako přístup ke školnímu hřišti umístěnému na pozemcích p.č. 4106/1 a 4105/6, oba k.ú. Komín, obec Brno. S ohledem

na závazek žadatelů týkající se vybudování cesty, kdy tato bude žadateli zhotovena v případě schválení směny pozemků, požadují žadatelé po městské části Brno-Komín vydání souhlasu s umístěním stavby a poskytnutím veškeré potřebné součinnosti pro splnění závazků žadatelů, týkající se vybudování přístupové cesty.

Vyjádření OÚPR MMB: ze dne 14.4.2015 ke směně pozemků p.č.4105/3, 4109/5, 4105/13 za pozemek p.č.4105/1 vše v k.ú.Komín:

„Dle platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) jsou předmětné pozemky součástí stabilizované funkční plochy smíšené obchodu a služeb (SO) a stabilizované funkční plochy pro veřejnou vybavenost, školství (OS). Z hlediska územního plánování nemáme námitek ke směně uvedených pozemků dle skutečného stavu užívání.“

Stanovisko Zastupitelstva MČ Brno-Komín:

Upravená žádost o směnu byla projednána na 216. mimořádném zasedání ZMČ Brno-Komín, konaném dne 29.03.2017, kdy bylo přijato následující usnesení.

„Usnesení č. ZMČ/2017/216/04:

Zastupitelstvo městské části Brno-Komín

souhlasí

s návrhem na dispozici s majetkem města Brna – směnou částí pozemků 4105/3, 4109/5, 4105/13, 2628/28, 4114/3, 2621/1, 2628/26, k.ú. Komín, obec Brno, LV č. 838 o celkové výměře 1 564 m² v ideálním spoluvlastnictví žadatelů a za pozemek ve vlastnictví statutárního města Brna parc. č. 4105/1, k.ú. Komín, obec Brno, LV 10001 o výměře 1633 m²,

pověřuje

SSO ÚMČ Brno-Komín vyrozumět o přijatém usnesení Majetkový odbor Magistrátu města Brna.

Termín: ihned

Hlasování: pro 10, proti 0, zdržel se 1.

Usnesení k bodu 4 bylo přijato.“

V současné době má Majetkový odbor MMB dle jeho sdělení ze dne 29.06.2017 veškeré podklady ke směně kompletní.

Pro úplnost dodáváme, že směna pozemků v dané lokalitě byla projednávána zastupitelstvem MČ Brno-Komín již v roce 2010 (jednalo se o jiné výměry m²), přičemž k její realizaci nikdy nedošlo.

Porušení předkupního práva a nabídka žadatelů:

Dne 10.07.2017 obdržela MČ Brno-Komín žádost Majetkového odboru MMB ze dne 29.06.2017, čj. MMB/0279138/2017, o sdělení aktuálního stavu řešení odstranění staveb a o vyjádření k převodu pozemku p.č. 4105/2, k.ú. Komín kupní smlouvou uzavřenou dne 3.2.2017 s právními účinky zápisu do KN ke dni 29.03.2017, kdy statutárnímu městu Brno nebyla doručena nabídka na uplatnění předkupního práva podle občanského zákoníku. Částka, za kterou byl pozemek převeden, činí dle kupní smlouvy 4 956 000 Kč.

S ohledem na sdělení Majetkového odboru MMB se jedná o novou skutečnost, proto je nezbytné s ohledem na lhůtu k doplnění žádosti o dotaci danou věc přednostně projednat v orgánech města Brna, neboť výkon předkupního práva statutárního města Brna závisí na

existenci staveb, které nelze bez předchozího rozhodnutí Zastupitelstva města Brna o uplatnění/neuplatnění nároků z porušeného předkupního práva odstranit.

Dne 07.08.2017 obdržela MČ Brno-Komín vyjádření k porušení předkupního práva žadatelů o směnu, a Podle jejich právního názoru nelze vykonat předkupní právo k celému pozemku, ale pouze k části pozemku dotčeným samotnou stavbou.

Žadatelé současně s vyjádřením učinili MČ nabídku, jejímž předmětem je:

1. zajištění bezúplatného odstranění staveb třetí osobou,
2. zpětvzetí žaloby na odstranění staveb (v současné době je u Městského soudu v Brně veden spor proti MČ o odstranění staveb z pozemku p.č. 4105/2, k.ú. Komín, čj. 63 C 42/2015),
3. uzavření dohody o narovnání, jejímž předmětem je závazek žadatelů jakožto právních nástupců vlastníka pozemku p.č. 4105/2, k.ú. Komín, že nebudou uplatňovat nároky z titulu bezdůvodného obohacení za neoprávněné užívání pozemku p.č. 4105/2, k.ú. Komín.

K jednotlivým bodům nabídky žadatelů o směnu uvádíme následující:

1. Odstranění staveb bylo z úrovně MČ řešeno jako veřejná zakázka malého rozsahu na stavební práce. Vzhledem k překročení předpokládané hodnoty a nedostatku finančních prostředků na tuto akci byla veřejná zakázka zrušena. Odhadované náklady na odstranění se pohybují v rozmezí od 600-800 tis. Kč vč. DPH (dle projektové dokumentace náklady na odstranění činí 1 270 000 Kč).
2. V důsledku zpětvzetí žaloby žalobcem by MČ nemusela hradit náklady soudního řízení.
3. Částka bezdůvodného obohacení byla právním zástupcem prozatím vyčíslena ve výši cca 330 400 Kč za dva roky zpětně (dle NOZ lze nárokovat úhradu za 3 roky zpětně). Žaloba o vydání bezdůvodného obohacení dosud podána nebyla.

Průběh projednávání v orgánech města Brna:

V orgánech statutárního města Brna byl projednáván jednak souhlas s odstraněním staveb (RMB) a jednak projekt „Základní škola Pastviny 70 – nástavba a stavební úpravy“ (ZMB i RMB).

Průběh projednání odstranění staveb na pozemcích p.č. 4105/1 a 4105/2 v k.ú. Komín

Rada města Brna na své R7/91. schůzi konané dne 06.12.2016 přijala usnesení k bodu 66. Vydání souhlasu s odstraněním objektu bývalého zázemí pro sportoviště a objektu skladové haly na pozemcích p. č. 4105/1 a 4105/2 v k. ú. Komín - RM7/06495:

1. RMB bere na vědomí žádost MČ Brno-Komín o souhlas s odstraněním dvou objektů umístěných na pozemcích p. č. 4105/1 a 4105/2 v k. ú. Komín, objektu bývalého zázemí pro sportoviště a objektu skladové haly, z důvodu jejich špatného stavebně - technického stavu a v souvislosti s plánovanou přístavbou ZŠ a MŠ Brno, Pastviny 70.

2. RMB souhlasí s odstraněním dvou objektů umístěných na pozemcích p. č. 4105/1 a 4105/2 v k. ú. Komín, objektu bývalého zázemí pro sportoviště a objektu skladové haly, z úrovně MČ Brno-Komín a na náklady této MČ.

Schváleno jednomyslně 11 členy.

Průběh projednání projektu „Základní škola Pastviny 70 – nástavba a stavební úpravy“

Zastupitelstvo města Brna na svém Z7/25. zasedání konaném dne 31.01.2017 přijalo usnesení k bodu 40. Projekt „Základní škola Pastviny 70 – nástavba a stavební úpravy“ – posouzení projektu – ZM7/2045:

1. ZMB schvaluje posouzení projektu „Základní škola Pastviny 70 - nástavba a stavební úpravy“, které tvoří přílohu č. 29 těchto usnesení.
2. ZMB souhlasí s přípravou žádosti o dotaci z Integrovaného regionálního operačního programu na projekt „Základní škola Pastviny 70 - nástavba a stavební úpravy“ v rámci parametrů uvedených v posouzení projektu.
3. ZMB ukládá RMB zajistit přípravu žádosti o dotaci z Integrovaného regionálního operačního programu na projekt „Základní škola Pastviny 70 - nástavba a stavební úpravy“ v rámci parametrů uvedených v posouzení projektu.

Hlasování 43 – 0 – 0

Rada města Brna na své R7/100. schůzi konané dne 07.02.2017 přijala usnesení k bodu 34. Projekt „Základní škola Pastviny 70 - nástavba a stavební úpravy“ - žádost o dotaci - RM7/07032:

1. RMB schvaluje

- podání žádosti o dotaci z Integrovaného regionálního operačního programu na projekt „Základní škola Pastviny 70 - nástavba a stavební úpravy“, která v nefinální verzi tvoří přílohu č. 14a tohoto zápisu,
- manuál realizace projektu „Základní škola Pastviny 70 - nástavba a stavební úpravy“, který tvoří přílohu č. 14b tohoto zápisu.

Schváleno jednomyslně 11 členy.

VÁŠ DOPIS ČJ.:
ZE DNE: 2016-09-19
NAŠE ČJ.: MMB/0373562/2016
SPIS. ZN.: 6300/MO/MMB/0373562/2016

VYŘIZUJE: Ing. Jana Macháňová
TEL.: 542 173 159
FAX: 542 173 099
E-MAIL: machanova.jana@brno.cz

DATUM: 2016-12-08
POČET LISTŮ: 1

Statutární město Brno
Městská část Brno-Komín
Mgr. Milada Blatná, starostka
Vavřínecká 15
624 00 BRNO

Úřad městské části města Brno Brno - Komín útv. tajemníka <i>02</i>	
Došlo:	09. 12. 2016
Č.j.:	4166
Předáno:	<i>Mgr. Blatná</i>
Pracovník:	<i>Mgr. Blatná</i>
Přílohy:	

**Odstranění dvou objektů umístěných na pozemcích p.č. 4105/1 a 4105/2 v k.ú. Komín
– sdělení Stavebního referátu Majetkového odboru Magistrátu města Brna**

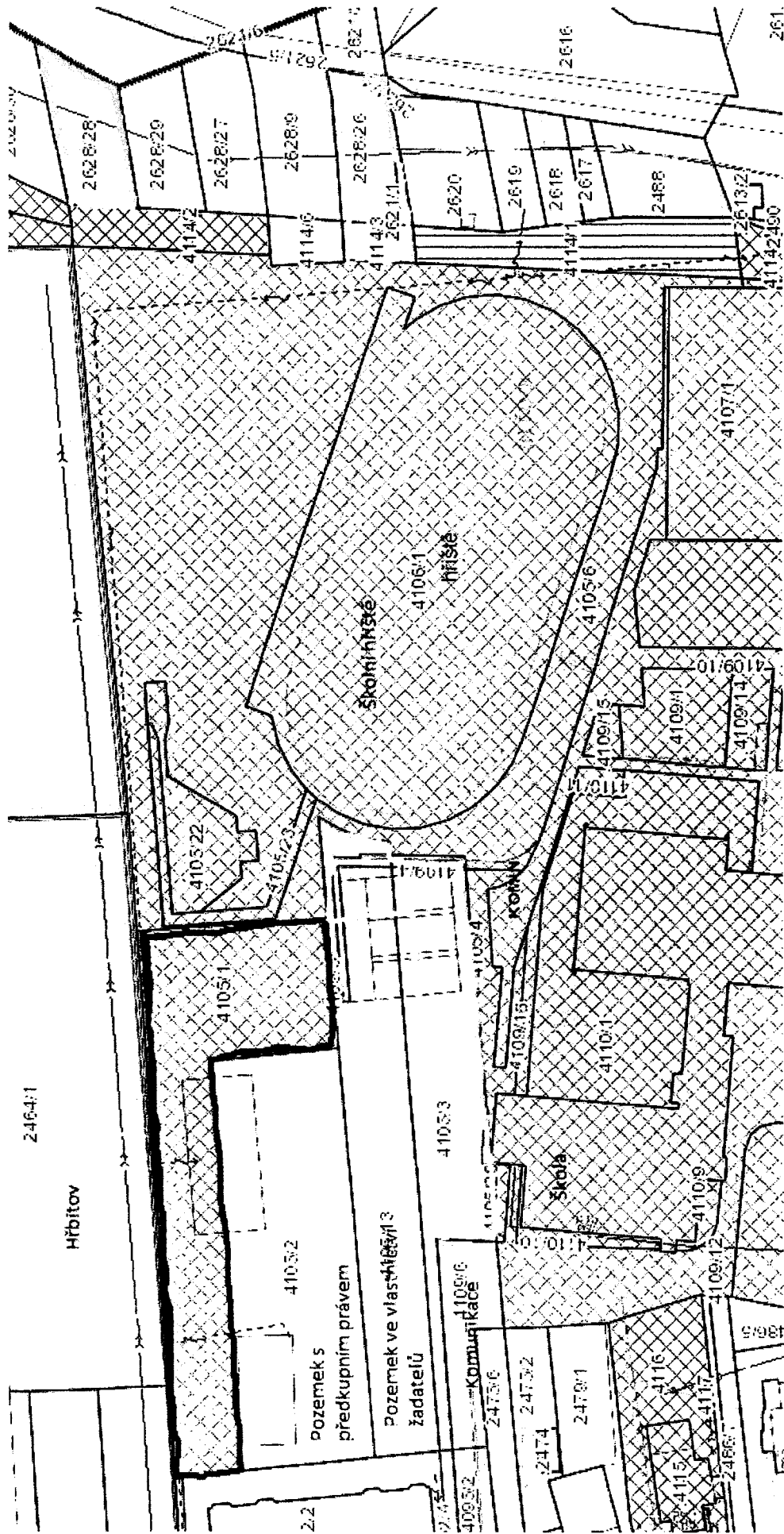
Vážená paní starostko,

Majetkový odbor MMB sděluje, že Rada města Brna na své R/091. schůzi konané dne 6. 12. 2016 pod bodem č. 66 odsouhlasila odstranění dvou objektů umístěných na pozemcích p. č. 4105/1 a 4105/2 v k. ú. Komín, objektu bývalého zázemí pro sportoviště a objektu skladové haly, z úrovně MČ Brno-Komín a na náklady této MČ.

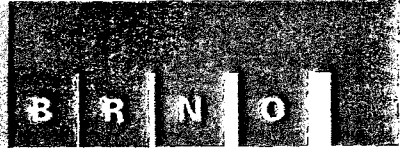
S pozdravem

Ing. Pavel Sršeň, Ph.D.
vedoucí Majetkového odboru MMB

Na vědomí
Spis



hl



MAGISTRÁT MĚSTA BRNA, MAJETKOVÝ ODBOR, MALINOVSKÉHO NÁM. 3, 601 67 BRNO

VÁŠ DOPIS ČJ.:
ZE DNE:

NAŠE ČJ.: MMB/0279138/2017
SPIS. ZN.: 6300/MO/MMB/0197561/2017

7 Městská část Brno-Komín
Vavřínecká 15

VYŘIZUJE: Ing. Blanka Mottlová
TEL.: 542 173 205
FAX: 542 173 099
E-MAIL: mottlova.blanka@brno.cz

624 00 Brno

DATUM: 2017-06-29
POČET LISTŮ: 1

Úřad městské části města Brna Brno - Komín útv. tajemníka	
Došlo:	10. 07. 2017
Č.j.:	2962
Předáno:	
Pracovník:	VVO
Přílohy:	

Návrh na směnu nemovitých věcí v k.ú. Komín

Vážení,

Majetkový odbor MMB eviduje pod sp. zn. 197561/2017 návrh p. [redacted] a [redacted] na směnu poz. p.č. 4105/1 (vlastník SMB) za poz. p.č. 2628/28, 4114/3, 2628/26, 2621/1 a části poz. p.č. 4105/3, 4105/13 a 4109/5 (spoluvlastnictví navrhovatelů), vše k.ú. Komín, v rozsahu dle geometrického plánu č. 2443-56/2015. Účelem navrhované dispozice je vypořádání pozemků v rámci areálu ZŠ Pastviny, zejm. pro plánovanou přístavbu a zajištění adekvátního vjezdu do sportovního areálu ZŠ z strany města a scelení pozemků pro jejich efektivnější využití ze strany navrhovatelů.

K navrhované dispozici poskytla stanovisko městská část Brno-Komín přípisem ze dne 5.4.2017, kterým současně požádala o rychlé vyřízení předmětné záležitosti vzhledem k připravovanému projektu nástavby a přístavby základní školy.

Vzhledem k tomu, že na části poz. p.č. 4105/1 a poz. p.č. 4105/2 (dříve vlastníci [redacted]), k.ú. Komín jsou umístěny objekty ve vlastnictví statutárního města Brna, které nejsou předmětem dispozice a jsou ve špatném stavebně technickém stavu, bylo mj. dohodnuto, že odstranění těchto objektů bude zajištěno z úrovně městská částí.

Náhledem do katastru nemovitostí bylo zjištěno, že výše jmenovaní jsou vlastníky poz. p.č. 4105/2, k.ú. Komín, který koupili od [redacted] kupní smlouvou uzavřenou dne 3.2.2017, zápis byl proveden 26.4.2017 a právní účinky zápisu vznikly ke dni 29.3.2017. V této souvislosti konstatujeme, že statutárnímu městu Brnu, jako vlastníku staveb umístěných na předmětném pozemku a tudíž „předkupníkovi“, nebyla doručena nabídka na uplatnění předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Lze konstatovat, že toto jednání je v rozporu s občanským zákoníkem a město Brno se musí rozhodnout, jak bude dále postupovat. To, že byl proveden vklad práva z kupní smlouvy na uvedenou skutečnost nemá vliv.

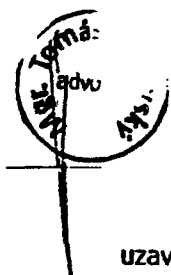
Vážení, vzhledem k Vašemu požadavku na urychlené projednání majetkové dispozice Vás žádáme o sdělení, jaký je aktuální stav řešení problematiky odstranění staveb a kdy lze očekávat, že dojde k jejich odstranění. Dále žádáme o sdělení Vaše názoru k dalšímu postupu s ohledem na výše uvedené skutečnosti.

Závěrem uvádíme, že Majetkový odbor MMB má v současné době k navrhované dispozici již kompletní podklady.

Děkujeme za spolupráci a jsme s pozdravem

Ing. Ludmila Procházková
pověřená zastupováním neobsazené

10/19



V- 7498 /2017-702 -2

Kupní smlouva

uzavřená níže uvedenými smluvními stranami, dne, měsíce a roku ve smyslu § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, mezi:

[REDACTED]

Brno, Komín, PSČ 624 00

(dále jen jako „Prodávající“)

a

1.

[REDACTED]

Brno, PSČ 624 00

a

[REDACTED]

Brno, PSČ 624 00

(dále jen společně jako „Kupující č.1“)

a

2.

[REDACTED]

Brno, PSČ 624 00

(dále jen jako „Kupující č.2“)

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

I.

Prohlášení o vlastnictví

1. Prodávající je na základě svého prohlášení a na základě nabývacích titulů tak, jak jsou předmětem evidence v katastru nemovitostí výlučným vlastníkem:

- pozemku parc.č. 4105/2 o výměře 1652m², ostatní plocha

zapsaného na listu vlastnictví č. 1416 pro katastrální území Komín, obec Brno, okres Brno-město u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj se sídlem v Brně, Katastrální pracoviště Brno-město (dále jen „nemovitost“ nebo „Předmětný pozemek“).

2. Prodávající prodává touto smlouvou Předmětný pozemek specifikovaný v čl. I. odst. 1 této smlouvy, tj. pozemek p.č. 4105/2 o výměře 1652m², ostatní plocha a to se všemi právy a povinnostmi a se všemi součástmi a příslušenstvím Kupujícím do jejich ideálního podílového spoluvlastnictví, kdy každý z Kupujících nabývá vlastnictví k Předmětnému pozemku takto:

manželé [REDACTED] (SJM)

[REDACTED]

id 1/2 na Předmětném pozemku
id 1/2 na Předmětném pozemku



CUZK 100009854571

3. Kupující Předmětný pozemek do podílového spoluvlastnictví každý ideálním podílem 1/2 kupují a přijímají, přičemž Kupující č. 1 nabývají na ně připadající spoluvlastnický podíl na Předmětném pozemku do svého společného jmění manželů a Kupující č. 2 do svého výlučného vlastnictví, přičemž se Kupující zavazují uhradit Prodávajícímu kupní cenu za předmětný spoluvlastnický podíl na ně připadající, sjednanou dle této smlouvy.

II. Kupní cena

1. Shora jmenované strany této smlouvy se dále dohodly, že Prodávající prodává Předmětný pozemek popsany v článku I. odst. 1 této smlouvy se vším zákonným příslušenstvím a součástmi a se všemi právy a povinnostmi do ideálního podílového spoluvlastnictví Kupujícím za kupní cenu dohodnutou stranami této kupní smlouvy.

2. Celková kupní cena za prodej Předmětného pozemku popsaneho v článku I. odst. 1 činí celkem 4.956.000,-Kč (slovy: čtyři miliony devět set padesát šest tisíc korun českých). Kupující č. 1 za jimi nabývaný spoluvlastnický podíl uhradí 2.478.000,-Kč (slovy: dva miliony čtyři sta sedmdesát osm tisíc korun českých) a Kupující č. 2 za jím nabývaný spoluvlastnický podíl uhradí částku 2.478.000,-Kč (slovy: dva miliony čtyři sta sedmdesát osm tisíc korun českých).

III. Způsob vypořádání kupní ceny

1. Na základě vzájemné dohody stran této smlouvy, smluvní strany prohlašují, že kupní cena bude mezi nimi vypořádána tak, že celá částka odpovídající kupní ceně ve výši 4.956.000,-Kč byla složena Kupujícími před podpisem této smlouvy v celé výši na účet advokátních úschov č. 216793142/0600, v souladu se smlouvou o úschově uzavřenou společně s touto smlouvou mezi účastníky této smlouvy a Tomáš Rašovský, advokátní kancelář, s.r.o., se sídlem v Brně, Kotlářská 51a, 602 00, IČ 29266220, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, odd. C, vl. 68781, za níž jedná Mgr. Tomáš Rašovský, jednatel (dále schovatel).

2. Z advokátní úschovy bude kupní cena vyplacena způsobem určeným v předmětné smlouvě o advokátní úschově.

IV. Prohlášení účastníků smlouvy

1. Prodávající prohlašuje, že žádným právním úkonem, který není v katastru nemovitostí zapsán, nepřevedel Předmětný pozemek ani jeho část, díl, resp. podíl na něm, na jinou osobu. Prodávající se zavazuje, že do doby zápisu vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do věcně a místně příslušného katastru nemovitostí Předmětný pozemek nezczizí, nezatíží dluhy, věcnými břemeny, zástavními právy ani jinými právními vadami, tento nepronajme ani nepřenechá do užívání kterékoliv třetí osobě, ani jinak nesníží její cenu.

2. Prodávající se zavazuje, že do doby převodu vlastnického práva na Kupující nemovitost specifikovanou výše v čl. I, odst. 1 nezczizí, nezatíží, nepronajme ani s ní nebude nijak nakládat ve smyslu právního či faktického zatížení či zřízení práva/závazku k této nemovitosti.

3. Prodávající taktéž prohlašuje, že jeho vlastnické právo k Předmětnému pozemku podle této smlouvy není soudně či jinak napadeno a zpochybněno, a že proti jeho osobě není vedeno a nejsou ani splněny podmínky pro konkurzní či insolvenční řízení, soudní výkon rozhodnutí nebo exekuční řízení.

4. Prodávající však upozorňuje Kupující na skutečnost, že na části pozemku parc.č. 4105/2 jsou umístěny budovy ve vlastnictví třetí osoby – Statutárního města Brna, IČ: 44992785, ve správě Úřadu městské části města Brna, Brno-Komín. Rovněž tak Prodávající uvádí, že nikdy neudělal souhlas s umístěním budov na svém pozemku, ani neuzavřel s vlastníkem budov nájemní nebo obdobnou smlouvu na užívání pozemku. Vlastník budov nikdy nedoložil žádný právní titul k umístění budovy na předmětném pozemku a stavby ani nejsou zapsány v evidenci katastru nemovitostí.

Se Statutárním městem Brnem Prodávající dlouhodobě vedl jednání o odstranění staveb, avšak bezúspěšně. Jediným výsledkem těchto jednání je to, že užívání pozemku bylo za některá období kompenzováno platbami z titulu bezdůvodného obohacení ve výši 4,- Kč/1m²/ročně, tj. za celkovou plochu 1652 m² celkem 6.608,- Kč/ročně.

Prodávající prohlašuje a Kupující berou na vědomí, že u Městského soudu v Brně vede proti Statutárnímu městu Brnu, IČ: 44992785 žalobu o odstranění staveb z pozemku p.č. 4105/2, která je projednávána pod č.j. 63 C 42/2015. Opis žaloby, včetně listinných důkazních materiálů k ní, předal Prodávající Kupujícím před podpisem této smlouvy, což Kupující svými podpisy na této smlouvě potvrzují.

V rámci soudního řízení se dosud nekonalo žádné jednání a soud nečinil žádné úkony s výjimkou výzvy k uhrazení soudního poplatku ve výši 5.000,- Kč, který Prodávající uhradil.

Kupující berou na vědomí, že s převodem vlastnického práva na základě této smlouvy se stanou procesními nástupci Prodávajícího v rámci uvedeného soudního řízení na straně žalující a proto nahradí Prodávajícímu rovněž náklady na uhrazení soudní poplatku ve výši 5.000,- Kč, kdy tuto částku poukáží ve prospěch účtu Prodávajícího č. 617075053/0800 společně a nerozdílně do 10. dnů od vkladu vlastnického práva k Předmětu převodu do katastru nemovitostí.

5. Pro případ, že by se prohlášení prodávajícího učiněná v rámci této smlouvy ukázala jako nepravdivá, resp. pro případ, že by došlo k porušení závazků prodávajícího přijatých v rámci této smlouvy, sjednává se právo kupujících od této smlouvy odstoupit.

6. Tato smlouva je platná dnem uzavření a účinná dnem jejího podpisu.

7. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních, z toho jedno vyhotovení s úředně ověřenými podpisy je určeno pro podání ke Katastrálnímu úřadu a po jednom vyhotovení s prostými podpisy stran je určeno pro Prodávajícího a dvě vyhotovení s prostými podpisy stran jsou určena pro Kupující.

8. Současně s podpisem této kupní smlouvy podepisují její účastníci vyhotovení návrhu na povolení vkladu vlastnických práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí. Katastrální řízení dle této smlouvy bude zahájeno neprodleně po dni, kdy tato smlouva nabude své účinnosti. Správní poplatek, spojený se vkladem vlastnického práva do katastru nemovitosti hradí Kupující společně a nerozdílně.

9. Pro případ, že by příslušný katastrální úřad z jakéhokoliv důvodu návrh na vklad vlastnického práva ve prospěch strany kupující v souladu s touto smlouvou zamítl, nebo by bylo předmětné katastrální řízení zastaveno, jsou si smluvní strany po nabytí právní moci takového rozhodnutí povinny poskytnout navzájem takovou součinnost, aby vada, pro jejíž existenci byl návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí zamítnut, nebo zastaven, byla odstraněna. Za tímto účelem jsou smluvní strany zejména povinny uzavřít do čtrnácti (14) dnů od právní moci rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva nebo do čtrnácti (14) dnů ode dne zastavení předmětného katastrálního řízení o povolení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy, novou kupní smlouvu za stejných podmínek, jako jsou dohodnuty v této kupní smlouvě a upravenou tak, aby byl vklad vlastnického práva povolen.

10. Smluvní strany výslovně prohlašují, že mezi sebou nesjednaly žádné z vedlejších ujednání při této smlouvě podle ust. § 2132 až 2157 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

V. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva, jakož i práva a povinnosti z ní vyplývající, se řídí právem České republiky, zejména občanským zákoníkem a předpisy provádějícími a souvisejícími.

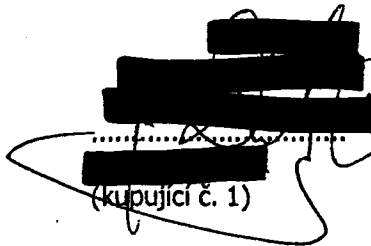
2. Smluvní strany níže svým podpisem stvrzují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly, s jejím obsahem souhlasí, a tato je sepsána podle jejich pravé a skutečné vůle, srozumitelně a určitě a plnění žádné ze stran není v hrubém nepoměru k tomu, co poskytla druhá strana, a neexistují okolnosti ve smyslu ust. § 1796 občanského zákoníku.

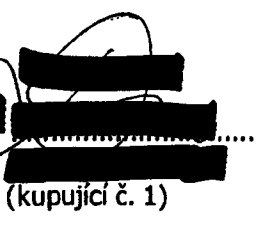
3. Změny nebo dodatky této smlouvy lze provádět pouze písemnou formou a takto provedené úpravy musí být odsouhlaseny a podepsány oběma smluvními stranami.

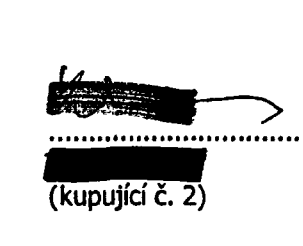
4. Smluvní strany této smlouvy se dále dohodly, že pro doručování písemností se bude používat adresa uvedená v záhlaví této smlouvy. Listina je považována za doručenou třetí pracovní den po jejím podání k poštovní přepravě, v případě, že listina byla zaslána doporučeně.

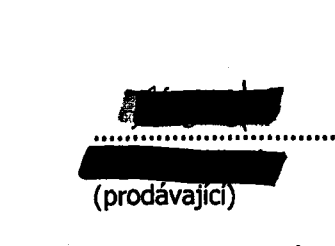
5. Je-li anebo stane-li se některé z ustanovení této smlouvy částečně nebo zcela právně neplatným, neúčinným nebo nesrozumitelným, není tím porušena platnost a účinnost ostatních ustanovení smlouvy. Strany se zavazují takové ustanovení bez zbytečného odkladu, nejpozději do 30 dnů od okamžiku, kdy se o této skutečnosti dozvěděly, nahradit jiným ustanovením nejbližě odpovídajícím právním u a ekonomickému účelu původního ustanovení.

V Brně dne 3.2.2017


[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
(kupující č. 1)


[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
(kupující č. 1)


[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
(kupující č. 2)


[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
(prodávající)

PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 003269/297/2017/C, 003269/298/2017/C, 003269/299/2017/C, 003269/300/2017/C.

Já, níže podepsaný Mgr. Tomáš Rašovský, advokát se sídlem v Brně, Kotlářská 51a, zapsaný v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. 4522, prohlašuji, že tuto listinu přede mnou vlastnoručně v jednom vyhotovení podepsali

1. [REDACTED], Brno, PSČ 624 00, jehož totožnost jsem zjistil z [REDACTED],
2. [REDACTED], Brno, PSČ 624 00, jejíž totožnost jsem zjistil [REDACTED],
3. [REDACTED], Brno, PSČ 624 00, jehož totožnost jsem ověřil z [REDACTED],
4. [REDACTED], Komín, PSČ 624 00, jehož totožnost jsem ověřil [REDACTED]

Podepsaný advokát tímto prohlášením o pravosti podpisu nepotvrzuje správnost ani pravdivost údajů uvedených v této listině, ani její soulad s právními předpisy.

V Brně dne 3.2.2017

Mgr. Tomáš Rašovský, advokát

VÝSTUP VZNIKLÝ PŘEVEDENÍM PÍSEMNOTI V LISTINNÉ PODOBĚ DO ELEKTRONICKÉ PODOBY

Identifikace: 84652826011

Výstup doslovně souhlasí s listinou uloženou ve sbírce listin katastru

Vyhotoveno dne: 12.07.2017

Vyhotovil: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

81

Úřad městské části města Brna Brno - Komín útv. tajemníka <i>osbu</i>
Došlo: 07. 08. 2017
Č.j.: 3312
Předáno:
Pracovník: <i>VSD, na ved. tajemníka</i>
Přílohy: <i>vydání, ptávk</i>

Statutární město Brno
Městská část Brno-Komín
Vavřínecká 15
624 00 BRNO

Věc : Vyjádření

[redacted]
[redacted]
[redacted], Brno, PSČ 624 00

a

[redacted]
[redacted], Brno, PSČ 624 00
(dále jen společně jako „Žadatelé č.1“)

a

[redacted]
[redacted], Brno, PSČ 624 00
(dále jen jako „Žadatel č.2“)

Shora uvedené osoby jakožto spoluvlastníci ideálního podílu ve výši 1/2 mimo jiném i na pozemku p.č. 4105/2, výměra 1652m², orná půda, v katastru nemovitostí zapsaného na příslušném LV pro katastrální území Komín, obec Brno, okres Brno-město u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, v souvislosti s jednáním konaném dne 24.7.2017 na úřadu Městské části Brno-Komín rekapitulují a sdělují následující.

Již více než deset let je naší snahou zcelit konkrétní nemovitosti – pozemky dílem v našem spoluvlastnictví a dílem ve vlastnictví Magistrátu města Brna – tak, jak vyplývá z našich opakovaných žádostí o směnu pozemků. Toto scelení má dle našeho názoru zásadní význam na funkční využití pozemků nejen z naší strany, ale i ze strany města Brna, potažmo přímo Městské části Brno – Komín a je tak dle našeho názoru rovněž i ve veřejném zájmu.

V minulých obdobích došlo z naší strany k několika krokům, které měly za následek, že došlo na naší straně k významné finanční ztrátě a na straně města Brna, resp. Městské části Brno – Komín došlo k nabytí majetku a výlučně v souvislosti s tím, že přestože zde existovala vzájemná písemná dohoda mezi námi a 3.osobou, jejíž splnění bylo z naší strany vynutitelné – jednalo se mimo jiné o převod pozemků pod hříštěm ZŠ Pastviny – od této dohody jsme odstoupili právě a výlučně z důvodu, ale byly tyto pozemky převedeny do vlastnictví Města Brna a svěřeny Vaší Městské části. Odhlédneme-li od ztráty času a financí na naší straně, písemných závazků předchozího zastupitelstva Městské části Brno – Komín na úrovni obce, začalo se zcela konkrétně jednat se současným zastoupením Městské části Brno – Komín teprve v posledních dvou letech, kdy tato jednání přinesla konkrétní hmatatelné výsledky.

Cíle na obou stranách byly stanoveny následující:

- 1) Směna předmětných pozemků
- 2) Odstranění předmětných staveb umístěných na směňovaných pozemcích
- 3) Souhlas s umístěním stavby („přístavba školy“) na našem pozemku
- 4) Vybudování komunikace ke směňovaným pozemkům a zabezpečení přístupu žáků ZŠ Pastviny na hřiště
- 5) Změna územní plánu

K jednotlivým cílům tak, jak jsou popsány výše, bylo postupně směřováno a tyto byly vždy respektovány a projednávány na úrovni zástupců obou stran.

Prvním konkrétním hmatatelným výsledkem, kterého se ve prospěch naší strany podařilo dosáhnout, bylo schválení směny předmětných pozemků na úrovni zastupitelstva Městské části Brno – Komín a to dne 29.3.2017, na úrovni Rady obce dne 9.3.2017. Kromě výše uvedeného probíhala zcela konkrétní jednání i ve věci odstranění staveb na směňovaných pozemcích. Z naší strany byly vždy vnímány a rovněž tak i prezentovány požadavky na navrhovanou směnu a odstranění staveb společně a nerozdílně. V tomto odkazujeme i na to, že jsme byli po společném jednání (za naší přítomnosti i přítomnosti zástupců obce) konaném dne 1.3.2017 informováni a z tohoto jsme i vycházeli, že odstranění staveb bylo řádně odsouhlaseno, neboť bylo znalecky stanoveno, že se jedná o stavby v havarijním stavu, které je nutno odstranit, projekt odstranění bude dokončen v termínu 15.3.2017.

S ohledem na shora uvedené a s ohledem na naše smluvní závazky došlo k zahájení katastrálního řízení o povolení vkladu vlastnického práva k pozemku parc.č. 4105/2 v k.ú. Komín, tedy pozemku, na kterém jsou částečně umístěny stavby, které mají být odstraněny.

Na jednání zástupců všech stran, včetně zástupců Magistrátu města Brna, bylo shora uvedené potvrzeno s tím, že Magistrát otázku odstranění staveb neřeší – toto je plně v kompetenci ÚMČ Brno-Komín, Magistrát zajímá pouze a výlučně otázka doplacení ceny za rozdíl v m² směňovaných pozemků. K tomuto je třeba podotknout, že jsme vycházeli z dřívějších informací, na základě kterých k předmětné směně za naší stranu byl nabídnut i závazek ve formě převodu dalších pozemků tak, aby byl dorovnan rozdíl mezi poměr směňovaných pozemků co do m² a dále vybudování zpevněné komunikace ke sportovišti – přičemž vyšlo najevo, že tyto „návrhy navíc“ vůbec Magistrát města Brna nezajímají, když požadavek ze strany Magistrátu je jediný a to dorovnání kupní ceny při směně konkrétních pozemků; nicméně i nadále tedy jsou tyto návrhy za naší stranu aktuální a chceme jim dostat.

Dne 10.07.2017 obdržel ÚMČ Brno-Komín žádost Majetkového odboru MMB o sdělení aktuálního stavu řešení odstranění staveb a o vyjádření k převodu pozemku p.č. 4105/2, k.ú. Komín kupní smlouvou uzavřenou dne 3.2.2017 s právními účinky zápisu ke dni 29.03.2017, kdy statutárnímu městu Brno nebyla doručena nabídka na uplatnění předkupního práva dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. K tomuto sdělujeme následující.

Dle našeho názoru nelze na daný stav věci aplikovat příslušná ustanovení týkající se předkupního práva, případně dáváme na zvážení níže uvedené argumenty pro to, aby předkupní právo nebylo uplatněno, neboť se v případě jeho uplatnění jedná o právo, nikoliv povinnost.

- Předmětné stavby, které by měly zakládat nárok na uplatnění předkupního práva jsou tzv. „černými stavbami“, které byly zřízeny bez jakéhokoliv oprávnění a v současné

době je vedeno soudní řízení o jejich odstranění (v současnosti je soudní řízení přerušeno)

- Pokud by mělo být vykonáno předkupní právo, muselo by být nejprve rozhodnuto v soudním řízení o odstranění staveb, což bude znamenat vleklý soudní spor s náklady na obou stranách, kterých se chceme vyvarovat a využít je smysluplněji
- Dle našeho názoru rovněž nelze vykonat předkupní právo k celému pozemku, přicházelo by do úvahy pouze domáhat se předkupního práva pouze k pozemku dotčeným samotnou stavbou v jejím půdorysu
- V neposlední řadě je nutné zmínit, že předmětné stavby byly s ohledem na jejich havarijní stav vyklizeny a bylo rozhodnuto o jejich odstranění

Na posledním jednání ve věci dne 24.7.2017 za účasti obou stran byla výše uvedená problematika rekapitulována a podrobně diskutována. Za naši stranu dáváme ke zvážení vyřešení uvedeného v následujících krocích

- dojde k odstranění nemovitostí ve vlastnictví Města Brna na pozemcích parc.č. 4105/1 a 4105/2 a to tak, že tyto budou odstraněny bezúplatně 3. osobou s tím, že materiál z budovy nacházejícím se vpravo od vstupu ze strany ZŠ Pastviny bude použit na zpevnění,
- dojde ke směně předmětných pozemků v navrhovaném a odsouhlaseném rozsahu,
- sdělujeme, že na směňovaných pozemcích je naším cílem v souladu s podklady územního plánování výstavba dvou rodinných domů včetně účelově přístupné komunikace podél nového oplocení, které bude zbudováno v rozsahu dle koordinační situace vyhotovené Ing. arch. Zdeňkem Gottwaldem v 1/2017, zakázka č. 16/08, přičemž rodinné domy a účelově přístupná komunikace budou zbudovány na pozemcích parc.č. 4105/1, 4105/2, 4105/13 a 4109/5 zapsaných v katastru nemovitostí na příslušném LV pro katastrální území Komín, obec Brno, okres Brno-město u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město to však vždy za splnění podmínek nutných pro vydání územního rozhodnutí o umístění stavby, vlastního stavebního povolení a pokud bude výše uvedené v souladu s platným územním plánem Města Brna,
- bude vypracována nájemní smlouva týkající se pronájmu části našeho pozemku, na kterém bude umístěna přístavba ZŠ Pastviny,
- dojde ke zpětvzetí žaloby na odstranění staveb ve vlastnictví Města Brna,
- dojde k uzavření dohody o narovnání, ve kterém se zavážeme, že nebudeme jakožto právní nástupci vlastníka pozemku p.č. 4109/2 v k.ú. Komín uplatňovat žádné nároky z titulu bezdůvodného obohacení na Vaší strany, které je důsledkem neoprávněného umístění a možnosti užívání staveb na předmětném pozemku.

Jsme toho názoru, že shora uvedené není v rozporu s veřejným zájmem, ba naopak. Jsme rovněž toho názoru, že je třeba zvážit ve věci i historické souvislosti, zejm. přísliby ÚMČ Brno Komín, darování pozemku pod sportovištěm tak, aby mohly být splněny podmínky pro čerpání dotace související s rekonstrukcí a výstavbou daného sportoviště, naše závazky související se směnou, kterou jdou nad rámec finančního vyrovnání.

Děkujeme a jsme s pozdravem

V Brně dne 3.8.2017



