



MMB201700001203

163

Rada města Brna

ZM712883

Z7/31. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 5.9. 2017

Název:

Návrh výzvy manželům [REDAKCE] k převedení budovy garáže bez č.p./č.e., stojící na pozemku p.č. 1153, k.ú. Staré Brno

Obsah:

- Důvodová zpráva
- Stanoviska dotčených orgánů
- Výzva k převedení budovy garáže
- Návrh kupní smlouvy
- Mapové podklady

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města Brna**1. bere na vědomí**

- informace ve věci plnění usnesení ZMB ze zasedání Z7/27., konaného dne 11.4.2017, bod 93, kterým Zastupitelstvo města Brna souhlasilo s využitím předkupního práva statutárního města Brna ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáž, stojící na pozemku statutárního města Brna p.č. 1153, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 20 m², k.ú. Staré Brno za kupní cenu 250.000,- Kč, dle nabídky z 8.2.2017 a současně schválilo úplatné nabytí budovy garáže z vlastnictví společnosti CZ stroj s.r.o. do vlastnictví statutárního města Brna se splatností v zákonné tříměsíční lhůtě na účet JUDr. Zdeňka Navrátila, advokáta, před uzavřením kupní smlouvy a smlouvy o advokátní úschově a za podmínek kupní smlouvy.

- skutečnost, že společnost CZ stroj, s.r.o. v rozporu s přijatým usnesením Zastupitelstva města Brna, ačkoliv byla seznámena s využitím předkupního práva ze strany SMB, vědomě převedla na podkladě kupní smlouvy budovu garáže stojící na pozemku statutárního města Brna p.č. 1153, k.ú. Staré Brno na koupěchtivé ([REDAKCE]), s právními účinky zápisu v KN ke dni 11.4.2017, přestože jí statutární město Brno dne 20.4.2017 zaplatilo kupní cenu ve výši 250.000,- Kč dle podmínek kupní smlouvy a smlouvy o advokátní úschově. Žádost o podpis Smlouvy o advokátní úschově a Kupní smlouvy byla spol. CZ stroj s.r.o. a advokátní kanceláří Pelíšek, Navrátil&Partneři s.r.o. písemně odeslána MO MMB dne 24.4.2017. Společnost CZ stroj s.r.o. odmítla kupní smlouvu podepsat.

2. schvaluje

- výzvu manželům [REDAKCE] k převedení věci za příslušnou úplatu ve smyslu ust. § 2144 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, která tvoří přílohu č..... těchto usnesení.

- úplatné nabytí budovy bez č.p./č.e., způsob využití garáž, stojící na pozemku p.č. 1153 v k.ú. Staré Brno z vlastnictví manželů [REDAKCE] do vlastnictví statutárního města Brna za kupní cenu ve výši 250.000,- Kč na účet manželů [REDAKCE] za podmínek kupní smlouvy, která tvoří přílohu č.....těchto usnesení.

Stanoviska dotčených orgánů:

Materiál byl předložen k projednání RMB na schůzi č. R7/130, konané dne 29.8.2017.

Zpracoval:
Majetkový odbor



Předkládá:
Rada města Brna



Důvodová zpráva:

Radě města Brna je předkládán materiál ve věci návrhu předžalobní výzvy manželům [REDAKCE] k převedení věci za příslušnou úplatu ve smyslu ust. § 2144 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, spolu s návrhem kupní smlouvy za účelem sjednání nápravy týkající se realizace využitého předkupního práva statutárním městem Brnem na základě nabídky společnosti CZ stroj s.r.o., doručené dne 8.2.2017. Uvedená nabídka spol. CZ stroj s.r.o. na uplatnění předkupního práva se vztahovala k prodeji garáže bez č.p./č.e., stojící na pozemku p.č. 1153, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 20 m², k.ú. Staré Brno za kupní cenu ve výši 250.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy a smlouvy o advokátní úschově. Jako koupěchtivý, v doložené kupní smlouvě, jsou uvedeni manželé [REDAKCE]

Usnesením ZMB ze zasedání Z7/27., konaného dne 11.4.2017, bod 93, Zastupitelstvo města Brna souhlasilo s využitím předkupního práva statutárního města Brna k uvedené nabídce spol. CZ stroj s.r.o.

Statutární město Brno uhradilo dne 20.4.2017 společnosti kupní cenu ve výši 250.000,- Kč převodem na účet do advokátní úschovy před podpisem kupní smlouvy, avšak spol. CZ stroj s.r.o. následně odmítla uzavřít kupní smlouvu, přestože ze strany statutárního města Brna byla splněna zákonná podmínka uhradit kupní cenu ve lhůtě do tří měsíců po nabídce předkupního práva (lhůta končila k datu 8.5.2017). Společnost CZ stroj s.r.o. však v rozporu s usnesením ZMB prodala nemovitost koupěchtivému, tj. manželům [REDAKCE] s právními účinky zápisu ke dni 11.4.2017.

V souladu s § 2144 odst. 1 až 2 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, má předkupník právo domáhat se vůči nástupci druhé strany, jenž věc nabytí 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 koupí za podmínek, kterými byl vázán jeho předchůdce.

Aktuální stav:

Zastupitelstvo města Brna na svém Z7/27. zasedání konaném dne 11.4.2017:

- vzalo na vědomí nabídku podanou vlastníkem nemovité věci spol. CZ stroj s.r.o. dne 6.1.2017, po doplnění doručenou dne 8.2.2017, na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáž, stojící na pozemku p.č. 1153, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 20 m², k.ú. Staré Brno za kupní cenu ve výši 250.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy a smlouvy o advokátní úschově, které tvoří přílohu této nabídky.

- schválilo úplatné nabytí budovy bez č.p./č.e., způsob využití garáž, stojící na pozemku p.č. 1153 v k.ú. Staré Brno z vlastnictví společnosti CZ stroj s.r.o. do vlastnictví statutárního města Brna za kupní cenu ve výši 250.000,- Kč se splatností v zákonné tříměsíční lhůtě na účet JUDr. Zdeňka Navrátila, advokáta, před uzavřením kupní smlouvy a smlouvy o advokátní úschově a za podmínek kupní smlouvy, která tvoří přílohu č.67a těchto usnesení.

- schválilo smlouvu o advokátní úschově mezi statutárním městem Brnem, spol. CZ stroj s.r.o. a advokátem JUDr. Zdeňkem Navrátilem a za podmínek smlouvy o advokátní úschově, která tvoří přílohu č.67b těchto usnesení.

V souladu s přijatým usnesením ZMB zaslal MO MMB dne 21.4.2017 dopis advokátní kanceláři Pelíšek, Navrátil&Partneři s.r.o. (dopis byl současně zaslán na vědomí spol. CZ stroj s.r.o.), s žádostí o podpis Smlouvy o úschově s přiděleným č. 6317172048 a podpis Kupní smlouvy s přiděleným č. 6317022047 a zaslání podepsaných dokumentů zpět na adresu MO MMB.

Kupní cena ve výši 250.000,- Kč byla uhrazena do advokátní úschovy před podpisem kupní smlouvy dne 20.4.2017.

Advokátní kancelář Pelíšek, Navrátil&Partneři s.r.o. ve svém dopise adresovaném MO MMB z 9.5.2017 v reakci na dopis MO MMB k podpisu dokumentů uvádí, že žádost statutárního

města Brna postoupila spol. CZ stroj s.r.o. a informovala o ní i kupující – manžele [REDAKCE]
V námi stanovené lhůtě k podpisu dokumentů, tj. do 9.5.2017 se nepodařilo podpis spol. CZ stroj s.r.o. zajistit s odůvodněním, dle kterého zákonná tříměsíční lhůta pro využití předkupního práva uplynula dříve, nežli byla ze strany statutárního města Brna složena kupní cena do advokátní úschovy. Současně v dopise advokátní kancelář žádá o sdělení, zda mohou složenou částku ve výši 250.000,- Kč z advokátní úschovy poukázat zpět na účet SMB a zda současně mohou doručit i nepodepsané návrhy smluv.

Společnost CZ stroj s.r.o. podala nabídku k využití předkupního práva dne 9.1.2017, avšak tato nabídka nesplňovala zákonný požadavek dle § 2147 odst. 1 až 2 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, tj. ohlášení všech podmínek. K nabídce nebyla doložena příkazní smlouva o advokátní úschově peněz. Společnost byla vyzvána písemně dopisem MO MMB ze dne 2.2.2017 k doplnění podkladů k nabídce na využití předkupního práva SMB, tj. k předložení příkazní smlouvy a byla upozorněna na fakt, že předmětná nabídka bude předložena k projednání orgánům SMB až poté, co bude nabídka ve výše uvedeném směru doplněna.

Na shora uvedenou výzvu společnost reagovala tak, že dne 8.2.2017 doručila kopii příkazní smlouvy. Dnem 8.2.2017 byla nabídka na využití předkupního práva považována za kompletní a souladnou s ust. § 2147 NOZ. Tříměsíční lhůta k využití předkupního práva tak končila k 8.5.2017.

Společnost CZ stroj s.r.o. však v rozporu se všemi uvedenými skutečnostmi prodala nemovitost koupěchtivému (manželům [REDAKCE]), přestože ze strany statutárního města Brna jako předkupníka byly splněny všechny podmínky stanovené pro využití předkupního práva v souladu s ust. § 2147 odst. 1 až 2 NOZ.

Závěr:

V návaznosti na výše uvedené je orgánům Statutárního města předložen návrh schválit:

- výzvu manželům [REDAKCE] k převedení věci za příslušnou úplatu ve smyslu ust. § 2144 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

- úplatné nabytí budovy bez č.p./č.e., způsob využití garáž, stojící na pozemku p.č. 1153 v k.ú. Staré Brno z vlastnictví manželů [REDAKCE] do vlastnictví statutárního města Brna za kupní cenu ve výši 250.000,- Kč na účet manželů [REDAKCE] za podmínek kupní smlouvy.

Kupní cena je hrazena z rozpočtu kapitálových výdajů pro rok 2017 ORJ 6300 § 3639 ORG 3437 – MO výkupy pozemků a objektů, o rezervaci částky 250.000,- Kč bylo zažádáno.

Materiál nebyl z časových důvodů předložen Komisi majetkové RMB.

Materiál byl předložen k projednání RMB na schůzi č. R7/130, konané dne 29.8.2017.

Výsledek projednání bude sdělen ústně na zasedání ZMB.

Popis nemovitosti

Výše specifikovaná stavba bez č.p./č.e., způsob využití garáž, stojící na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 1153 v k.ú. Staré Brno je situována při ulici Kopečné. Nabízená garáž je obklopená dalšími 4 garážemi v soukromém vlastnictví na pozemcích p.č. 1152, 1154, 1155, 1156 a nezastavěným pozemkem p.č.1157 o ploše 113 m² v k.ú. Staré Brno.

Předmětný pozemek p.č. 1153 v k.ú. Staré Brno je dle platného Územního plánu města Brna (ÚPmB), ve znění pozdějších novel, součástí stavební návrhové funkční plochy bydlení s podrobnějším účelem využití bydlení všeobecné BO.

Předmětný pozemek je svěřen městské části Brno - Střed.

Dle navazující podrobnější platné územně plánovací dokumentace – Regulačního plánu Městské památkové rezervace jsou pozemky rovněž součástí návrhové funkční plochy BO a objekty garáží jsou navrženy na odstranění. Pozemky z územně plánovacího hlediska nejsou dle vyjádření OÚPR MMB dotčeny zájmem statutárního města Brna a zda bude využito předkupní právo je z územního hlediska nepodstatné.

Porada primátora dne 27.2.2017 vzala na vědomí informaci ve věci nabídky na využití předkupního práva dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáží, postavené na pozemku p.č. 1153 v k.ú. Staré Brno, doručené dne 8. 2. 2017. Porada vedení uložila BO MMB prověřit možnost výstavby na těchto pozemcích.

BO MMB ve svém vyjádření z 8.3.2017 uvádí, že prověřil možnost výstavby na pozemku p.č. 1153 v k.ú. Staré Brno pod budovou předmětné garáže a jemu pozemcích přilehlých a sděluje, že bytová výstavba je zde možná. Jedná se o pozemky p.č. 1152, 1153, 1154, 1155, 1156 a 1157, k.ú. Staré Brno, které jsou ve vlastnictví města Brna a v plochách o celkové výměře 226 m² dle územního plánu s funkcí bydlení všeobecného a dle platného regulačního plánu s indexem podlažní plochy 1,5 ve velmi atraktivní poloze. Na pozemcích p.č. 1152, 1153, 1154, 1155, 1156 jsou umístěny garáže jiných vlastníků, pozemek p.č. 1157 o ploše 113 m² je nezastavěný.

BO MMB doporučuje zachovat a využít celý blok pozemků pro bytovou výstavbu, v případě možnosti získat do vlastnictví další budovy garáží. Doporučuje využít blok pozemků přednostně pro směnu za soukromé pozemky v rozvojových lokalitách bydlení.

Pozn. Rada města Brna již na své schůzi č. R7/003, konané dne 16.12.2014, projednala pod bodem 39 nabídku předkupního práva ke garážím na pozemcích p.č. 1152, 1153, 1154, 1155 a 1156 v k.ú. Staré Brno a nesouhlasila s návrhem na využití předkupního práva statutárního města Brna ke všem stavbám garáží v daném území.

Cena:

Věcnou hodnotu nabízené stavby lze předpokládat nižší, než činí nabídková cena. Nákladová cena dle oceňovací vyhlášky činí cca 88 000,- Kč. Cena stavby včetně pozemku stanovená cenovým porovnáním, dle oceňovací vyhlášky činí cca 154 000,- Kč. Nabídkové ceny garáží v realitní inzerci v lokalitách s omezenou možností parkování se pohybují v intervalu 135 000,- až 400 000,- Kč. V lokalitě město vykoupilo v roce 2016 obdobnou garáž za cenu 163 000,- Kč.

Dle vyjádření OÚPR jsou objekty garáží Regulačním plánem Městské památkové rezervace navrženy na odstranění.

S ohledem na výše uvedené lze konstatovat, že nabídková cena v rámci předkupního práva je vyšší než věcná hodnota stavby a vyšší než realizovaná cena z roku 2016.

Historie projednávání:

Majetkový odbor MMB obdržel dne 8.2.2017 doplněnou nabídku společnosti CZ stroj s.r.o. na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáží, stojící na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 1153, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 20 m², k.ú. Staré Brno za kupní cenu ve výši 250.000,- Kč a za podmínek doložené kupní smlouvy a dohody o advokátní úschově.

Do orgánů statutárního města Brna byl ve výše uvedené věci předložen návrh usnesení ve variantní podobě, a to:

- ve variantě I. bylo vzhledem k doporučujícím vyjádřením příslušných orgánů navrhováno nesouhlasit s využitím předkupního práva ke stavbě garáže stojící na pozemku SMB p.č. 1153 v k.ú. Staré Brno.

- ve variantě II. bylo navrhováno schválit úplatné nabytí budovy bez č.p./č.e., způsob využití garáž, stojící na pozemku p.č. 1153, v k.ú. Staré Brno, z vlastnictví společnosti CZ stroj s.r.o. do vlastnictví SMB, za kupní cenu ve výši 250.000,- Kč za podmínek kupní smlouvy a smlouvy o advokátní úschově se splatností v zákonné tříměsíční lhůtě před uzavřením kupní smlouvy a smlouvy o úschově.

Komise majetková RMB dne 27.3.2017 na svém zasedání R7/KM/51 doporučila souhlasit s využitím předkupního práva a doporučila schválit úplatné nabytí budovy do vlastnictví SMB.

1. Vzala na vědomí

- nabídku společnosti CZ stroj s.r.o., doručenou dne 8.2.2017, na využití předkupního práva dle zák.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáž, stojící na pozemku p.č. 1153, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 20 m², k.ú. Staré Brno za kupní cenu ve výši 250.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy a smlouvy o advokátní úschově.

2. Doporučila RMB a ZMB

Variantu II.

- souhlasit s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáž, stojící na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 1153, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 20 m², k.ú. Staré Brno za kupní cenu 250.000,- Kč, dle nabídky ze dne 8.2.2017.

Schválila

- úplatné nabytí budovy bez č.p./č.e., způsob využití garáž, stojící na pozemku p.č. 1153 v k.ú. Staré Brno z vlastnictví společnosti CZ stroj s.r.o. do vlastnictví statutárního města Brna za kupní cenu ve výši 250.000,- Kč se splatností v zákonné tříměsíční lhůtě na účet. JUDr. Zdeňka Navrátila, advokáta, před uzavřením kupní smlouvy a smlouvy o advokátní úschově a za podmínek kupní smlouvy.

- smlouvu o advokátní úschově mezi statutárním městem Brnem, spol. CZ stroj s.r.o. a advokátem JUDr. Zdeňkem Navrátilem a za podmínek smlouvy o advokátní úschově.

Ing. Liptáková	p. Janíček	Ing. Drápalová	PhDr. Hofmannov	Ing. Pospíšil	JUDr. Kerndl	p. Říha	p. Šafařík	Ing. Zuziak	Mgr. Leder	Ing. Malec
pro	pro	pro	pro	pro	omluven	pro	pro	zdržel se	omluven	pro

Hlasování: 8 – pro var. II., 0 - proti, 1 - se zdržel /11 členů

Usnesení bylo přijato.

RMB na své R7/110. schůzi, konané dne 4.4.2017, přijala následující usnesení:

Bylo hlasováno bez rozpravy o variantě II.

1.RMB vzala na vědomí nabídku společnosti CZ stroj s. r. o., doručenou dne 8. 2. 2017, na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě bez č. p./č. e., způsob využití garáž, stojící na pozemku p. č. 1153 - zastavěná plocha a

nádvoří, o výměře 20 m², k. ú. Staré Brno za kupní cenu ve výši 250.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy a smlouvy o advokátní úschově.

2.RMB doporučila Zastupitelstvu města Brna souhlasit s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě bez č. p./č. e., způsob využití garáž, stojící na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 1153 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 20 m², k. ú. Staré Brno za kupní cenu 250.000,- Kč, dle nabídky ze dne 8. 2. 2017.

3.RMB doporučila Zastupitelstvu města Brna schválit úplatné nabytí budovy bez č.p./č.e., způsob využití garáž, stojící na pozemku p. č. 1153 v k. ú. Staré Brno z vlastnictví společnosti CZ stroj s. r. o. do vlastnictví statutárního města Brna za kupní cenu ve výši 250.000,- Kč se splatností v zákonné tříměsíční lhůtě na účet JUDr. Zdeňka Navrátila, advokáta, před uzavřením kupní smlouvy a smlouvy o advokátní úschově a za podmínek kupní smlouvy, smlouvu o advokátní úschově mezi statutárním městem Brnem, spol. CZ stroj s. r. o. a advokátem JUDr. Zdeňkem Navrátilem a za podmínek smlouvy o advokátní úschově.

Schváleno jednomyslně 8 členy.

Ing. Vokrál	Mgr. Hladík	R. Mirázek	Bc. Hollan	Mgr. Ander	Ing. Kacer	M.	Bc. Koláčný	JUDr. Rusňákov	Ing. Staněk	Mgr. Suchý
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	---	---	nepřítomen

Zastupitelstvo města Brna na svém Z7/27. zasedání konaném dne 11.4.2017:

- vzalo na vědomí nabídku podanou vlastníkem nemovité věci spol. CZ stroj s.r.o. dne 6.1.2017, po doplnění doručenu dne 8.2.2017, na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáž, stojící na pozemku p.č. 1153, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 20 m², k.ú. Staré Brno za kupní cenu ve výši 250.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy a smlouvy o advokátní úschově, které tvoří přílohu této nabídky.

- schválilo úplatné nabytí budovy bez č.p./č.e., způsob využití garáž, stojící na pozemku p.č. 1153 v k.ú. Staré Brno z vlastnictví společnosti CZ stroj s.r.o. do vlastnictví statutárního města Brna za kupní cenu ve výši 250.000,- Kč se splatností v zákonné tříměsíční lhůtě na účet JUDr. Zdeňka Navrátila, advokáta, před uzavřením kupní smlouvy a smlouvy o advokátní úschově a za podmínek kupní smlouvy, která tvoří přílohu č.67a těchto usnesení.

- schválilo smlouvu o advokátní úschově mezi statutárním městem Brnem, spol. CZ stroj s.r.o. a advokátem JUDr. Zdeňkem Navrátilem a za podmínek smlouvy o advokátní úschově, která tvoří přílohu č.67b těchto usnesení.

Stanoviska dotčených orgánů:

Odbor územního plánování a rozvoje MMB

- vyjádření ze dne 24.1.2017 – Objekty garáží na pozemcích p.č. 1152, 1153, 1154, 1155 a 1156, k.ú. Staré Brno, při ulici Kopečné. Předmětné pozemky jsou dle platného Územního plánu města Brna (ÚPmB), ve znění pozdějších novel, součástí stavební návrhové funkční plochy bydlení s podrobnějším účelem využití bydlení všeobecné BO.

7/18

Dle navazující podrobnější platné územně plánovací dokumentace – Regulačního plánu Městské památkové rezervace jsou pozemky rovněž součástí návrhové funkční plochy BO a objekty garáží jsou navrženy k odstranění.

Závěr OÚPR:

Pozemky z územně plánovacího hlediska nejsou dotčeny zájmem statutárního města Brna a zda bude využito předkupní právo je z územního hlediska nepodstatné.

Bytový odbor MMB

-ve svém vyjádření ze dne 8.3.2017 uvádí, že BO MMB prověřil možnost výstavby na pozemku p.č. 1153 v k.ú. Staré Brno pod budovou předmětné garáže a jemu přilehlých pozemků a sděluje, že bytová výstavba je zde možná.

Jedná se o pozemky p.č. 1152, 1153, 1154, 1155, 1156 a 1157, k.ú. Staré Brno, které jsou ve vlastnictví statutárního města Brna a v plochách o celkové výměře 226 m² dle územního plánu s funkcí bydlení všeobecného a dle platného regulačního plánu s indexem podlažní plochy 1,5 ve velmi atraktivní poloze. Na pozemcích p.č. 1152, 1153, 1154, 1155, 1156 jsou umístěny garáže jiných vlastníků, pozemek p.č. 1157 o ploše 113 m² je nezastavěný.

BO MMB doporučuje zachovat a využít celý blok pozemků pro bytovou výstavbu, v případě možnosti získat do vlastnictví další budovy garáží. Doporučuje využít blok pozemků přednostně pro směnu za soukromé pozemky v rozvojových lokalitách bydlení.

MČ Brno – střed

-dle vyjádření ze dne 20.2.2017 **nesouhlasí** s uplatněním předkupního práva ke stavbě garáže bez č.p./č.e., situované na pozemku p.č. 1153, k.ú. Staré Brno z úrovně MČ Brno – střed..

Manželé



Věc: Výzva k převedení věci za příslušnou úplatu ve smyslu ust. § 2144 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

Vážení,

obracíme se touto cestou na Vás v záležitosti týkající se budovy bez čísla popisného i čísla evidenčního, způsob využití garáž, zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno-město, na listu vlastnictví č. 403 pro katastrální území Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město (dále již jen „Budova“).

Jak je Vám dobře známo, nabyli jste v nedávné době Budovu do svého společného jmění manželů na podkladě smlouvy kupní, která byla uzavřena v Brně dne 06. 01. 2017 mezi obchodní společností CZ stroj s.r.o., IČ: 293 06 591, se sídlem Brno, Brno-město, náměstí Svobody 93/22, PSČ 602 00 (dále již jen „Prodávající“), jako Prodávající na straně jedné a Vámi jako kupujícími na straně druhé a v souladu s níž Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, ve vkladovém řízení sp. zn. V-8679/2017-702 provedl dne 04. 05. 2017 zápis vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, a to s právními účinky zápisu ke dni 11. 04. 2017 (dále již jen „Kupní smlouva“).

Jak je Vám, doufáme, taktéž dobře známo, Budova stojí na pozemku cizího vlastníka, a sice na pozemku parc. č. 1153, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 20 m², kterýžto je zapsán v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno-město, na listu vlastnictví č. 10001 pro katastrální území Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město (dále již jen „Pozemek“), a kterýžto je výlučným vlastnictvím Statutárního města Brna.

Tato samotná skutečnost pak zakládá mezi Statutárním městem Brnem a Vašimi osobami občanskoprávní vztah. Dovolte nám nyní citovat vybraná ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále již jen „OZ“), kterážto zmíněný občanskoprávní vztah vymezují.

Dle ust. § 3056 odst. 1 OZ 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. Předkupní právo vlastníka pozemku se vztahuje i na podzemní stavbu

na stejném pozemku, která je příslušenstvím nadzemní stavby. K ujednáním vylučujícím nebo omezujícím předkupní právo se nepřihlíží.

Dle výše citovaného ustanovení OZ je naprosto zřejmé, že ode dne účinnosti OZ Statutárnímu městu Brnu náleželo (a i nyní náleží) zákonné předkupní právo k Budově.

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

V souvislosti s Kupní smlouvou konstatujeme, že se Prodávající výše uvedené zákonné povinnosti snažila dostat, kdy jsme z její strany obdrželi dne 09. 01. 2017 nabídku k využití předkupního práva Statutárního města Brna k Budově.

Dle ust. § 2147 OZ nabídku učiní prodávající předkupníkovi ohlášením všech podmínek; při nabídce se vyžaduje oznámení obsahu smlouvy uzavřené s koupěchtivým; nabídka ke koupi nemovité věci vyžaduje písemnou formu.

Z výše citovaného ustanovení OZ vyplývá, že nabídka učiněná předkupníkovi musí být zcela kompletní, musí tedy obsahovat veškeré podmínky, které byly mezi koupěchtivým a prodávajícím ujednány v kupní smlouvě a ve veškerých ostatních právních dokumentech, jež se s kupní smlouvou a celkově celou transakcí neoddělitelně vážou.

Nabídka k využití předkupního práva Statutárního města Brna k Budově ze dne 09. 01. 2017 však po důkladném prověření naším odborem nebyla shledána jako nabídka perfektní, a to z tohoto důvodu, že v ní nebyly ohlášeny všechny podmínky transakce. K této nabídce sice byla doložena Kupní smlouva, avšak z jejího obsahu se vůbec nepodávalo, jakým způsobem bude realizována platba kupní ceny za Budovu. V Kupní smlouvě bylo pouze konstatováno, že celá kupní cena byla Vámi jako kupujícími složena před podpisem Kupní smlouvy do advokátní úschovy, přičemž ohledně podmínek pro výplatu kupní ceny z úschovy Prodávající bylo pouze odkázáno na současně uzavřenou příkazní smlouvu (smlouvu o advokátní úschově). Tato posledně zmíněná smlouva však k nabídce doložena nebyla a Statutárnímu městu Brnu tak nebyly ohlášeny jistě nanejvýš relevantní podmínky, za nichž měla být realizována platba kupní ceny za Budovu.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti tedy náš odbor dne 02. 02. 2017 zaslal Prodávající výzvu k doplnění podkladů k nabídce na využití předkupního práva Statutárního města Brna k Budově, kterou ji vyzval k předložení uzavřené příkazní smlouvy (smlouvy o advokátní úschově) a v níž jí výslovně upozornil na fakt, že předmětná nabídka bude předložena k projednání orgánům Statutárního města Brna až poté, co bude nabídka ve výše uvedeném směru doplněna a bude ji tak možno považovat za zcela kompletní a odpovídající zákonným kritériím ve smyslu ust. § 2147 OZ.

Na shora specifikovanou výzvu našeho odboru bylo ze strany Prodávající reagováno tak, že nám tato dne 08. 02. 2017 doručila kopii příkazní smlouvy (smlouvy o advokátní úschově), uzavřené v Brně dne 22. 11. 2016 mezi Vámi jako budoucími kupujícími, Prodávající jako budoucí prodávající a JUDr. Zdeňkem Navrátilem, advokátem jako příkazníkem. Dnem 08. 02. 2017 jsme tedy mohli považovat nabídku na využití předkupního práva Statutárního města Brna k Budově za zcela kompletní a souladnou s ust. § 2147 OZ.

Dne 11. 04. 2017 se konalo Z7/27. zasedání Zastupitelstva města Brna, v rámci něhož zastupitelstvo rozhodlo o tom, že Statutární město Brno nabídku na využití předkupního práva k Budově bude kvitovat, jinými slovy, že předkupní právo k Budově využije.

Statutární město Brno následně dne 20. 04. 2017 zaplatilo kupní cenu za Budovu ve výši odpovídající kupní ceně sjednané v Kupní smlouvě, přičemž tak učinilo dle podmínek Kupní smlouvy a příkazní smlouvy (smlouvy o advokátní úschově) tou formou, že kupní cenu poukázalo pro Prodávající do úschovy JUDr. Zdeňka Navrátila, advokáta.

Dne 21. 04. 2017 byla Prodávající písemně vyrozuměna o tom, že Statutární město Brno využilo předkupního právo k Budově a zaplatilo pro prodávající kupní cenu za Budovu do advokátní úschovy. Současně byla požádána o podpis kupní smlouvy, jejímž předmětem je úplatný převod vlastnického práva k Budově z Prodávající na Statutární město Brno jako kupujícího, a kupní smlouvě korespondující příkazní smlouvy (smlouvy o advokátní úschově).

Dne 10. 05. 2017, nicméně, Statutární město Brno prostřednictvím našeho odboru obdrželo od Prodávající reakci na naše shora zmíněné písemné vyrozumění, v němž Prodávající odmítla kontraktaci se Statutárním městem Brnem s tou argumentací, že Statutární město Brno nezaplatilo v zákonné tříměsíční lhůtě ve smyslu ust. § 2148 OZ kupní cenu za Budovu, pročež nabídka na využití jeho předkupního práva k Budově nebyla využita. Na to konto jsme následně po nahlédnutí do katastru nemovitostí zjistili, že v mezidobí dokonce již bylo na podkladě Kupní smlouvy zapsáno do katastru nemovitostí Vaše vlastnické právo k Budově, a to s právními účinky zápisu ke dni 11. 04. 2017.

Dle ust. § 2148 OZ předkupník zaplatí kupní cenu v ujednané lhůtě, jinak do osmi dnů po nabídce u věci movité a u nemovité věci do tří měsíců po nabídce. Neučiní-li to, předkupní právo zanikne.

Jak je již zmíněno výše, nabídka na využití předkupního práva Statutárního města Brna k Budově nám sice byla ze strany Prodávající prvně doručena dne 09. 01. 2017, k tomuto dni však tato nabídka nebyla kompletní a nespĺňovala zákonná kritéria ve smyslu ust. § 2147 OZ. Za právně perfektní bylo předmětnou nabídku možno považovat až ode dne 08. 02. 2017, kdy byla tato v souladu s naší výzvou doplněna a Statutárnímu městu Brnu tak byly ohlášeny všechny podmínky transakce, na jejichž podkladě se mohlo začít fundovaně rozhodovat o tom, zda nabídku využít či nikoli. Tedy nepochybně až ode dne 08. 02. 2017 počala běžet tříměsíční lhůta pro využití předkupního práva podle ust. § 2148 OZ, která tak uplynula až dne 08. 05. 2017.

Jestliže ze strany Statutárního města Brna došlo dne 20. 04. 2017 k zaplacení kupní ceny za Budovu, tedy k využití předkupního práva k Budově, došlo k tomu zcela v tříměsíční lhůtě ve smyslu ust. § 2148 OZ. Pakliže Prodávající navzdory tomu převedla vlastnické právo k Budově Kupní smlouvou na Vaše osoby, došlo tímto jejím jednáním k závažnému porušení předkupního práva Statutárního města Brna k Budově.

Dle ust. § 2144 odst. 1 OZ je-li předkupní právo zřízeno jako právo věcné, opravňuje předkupníka 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.

Příloha č.....usnesení Z7/31. zasedání ZMB, bod č.....

Zákonné předkupní právo dle ust. § 3056 odst. 1 OZ, svědčící v daném konkrétním případě Statutárnímu městu Brnu, má jednoznačně povahu práva věcného, protože hypotéza právní normy vyjádřené v ust. § 2144 OZ se vztahuje i k němu. Jak pak vyplývá z dispozice uvedené právní normy, svědčí Statutárnímu městu Brnu za vzniklé situace oprávnění domáhat se vůči Vaším osobám, abyste mu Budovu za příslušnou úplatu (kupní cenu korespondující kupní ceně sjednané v Kupní smlouvě) převedli.

Vážení, vyzýváme Vás tudíž, abyste dobrovolně v souladu s výše citovaným ust. § 2144 odst. 1 OZ převedli Budovu za kupní cenu ve výši 250.000,- Kč (slovy: dvě stě padesát tisíc korun českých) z Vašeho vlastnictví (společného jmění manželů) do vlastnictví Statutárního města Brna.

V příloze této výzvy Vám zasíláme návrh kupní smlouvy, na jejímž podkladě lze shora specifikovaný převod vlastnického práva k Budově realizovat, a žádáme Vás o Vaše vyjádření k němu, jakož i o jeho doplnění.

Vezměte, prosím, předem na vědomí, že pakliže nejpozději do dne nebudete žádným způsobem reflektovat na Statutárním městem Brnem uplatněné právo na převedení věci za příslušnou úplatu ve smyslu ust. § 2144 odst. 1 OZ, jsme připraveni podniknout odpovídající právní kroky k tomu, aby se Statutární město Brno svého práva domohlo soudní cestou.

S pozdravem

Příloha: návrh kupní smlouvy

12/10

sml. č.

KUPNÍ SMLOUVA

uzavřená podle ust. § 2079 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění,
mezi těmito smluvními stranami:

1. Statutární město Brno
se sídlem Brno, Brno-město, Dominikánské náměstí 196/1, PSČ 602 00
zastoupené primátorem Ing. Petrem Vokřálem
IČ: 44 99 27 85

dále jako kupující na straně jedné

2. manželé



dále jako prodávající na straně druhé

I.

Úvodní ustanovení

1. Prodávající prohlašují, že jsou dle LV č. 403 v rámci společného jmění manželů výlučnými vlastníky nemovité věci – budovy bez č.p./č.e., způsob využití garáž, stojící na pozemku p. č. 1153, k. ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno – město, /dále jen „předmět koupě“, zapsané u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

2. Pozemek p. č.1153, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 20 m², k. ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, který je dle LV 10001 ve vlastnictví statutárního města Brna, je zapsaný u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

II.

Předmět smlouvy

Prodávající touto smlouvou úplatně převádějí předmět koupě specifikovaný v čl. I odst. 1. této smlouvy, včetně součástí a příslušenství, ze svého výhradního vlastnictví do vlastnictví kupujícího a kupující touto smlouvou předmět koupě, včetně součástí a příslušenství,

13/12

z vlastnictví prodávajících do svého vlastnictví přijímá a zavazuje se zaplatit za něj prodávajícímu vzájemně dohodnutou kupní cenu, jinými slovy se prodávající touto smlouvou ve smyslu § 2079 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, zavazují, že prodávající odevzdají předmět koupě, včetně součástí a příslušenství, kupujícímu a umožní kupujícímu nabytí vlastnické právo k předmětu koupě specifikovaného v čl. I odst. 1. této smlouvy, včetně součástí a příslušenství, a kupující se touto smlouvou zavazuje, že předmět koupě, včetně součástí a příslušenství, převezme a zaplatí za něj prodávajícím sjednanou kupní cenu.

III.

Kupní cena a způsob její úhrady

1. Kupní cena za předmět koupě byla sjednána mezi prodávajícími a kupujícím a činí částku ve výši 250.000,- Kč (slovy: dvěšestpadesát tisíc korun českých).
2. Před podpisem této smlouvy kupující zaplatil prodávajícím sjednanou kupní cenu v celé výši, a to bezhotovostním převodem na účet č....., variabilní symbol – číslo Kupní smlouvy. Připsáním kupní ceny na shora uvedený účet je povinnost strany kupující uhradit kupní cenu splněna.

IV.

Prohlášení prodávajících

1. Prodávající prohlašují, že:
 - jsou oprávněni nakládat s předmětem koupě způsobem uvedeným v této smlouvě,
 - předmět koupě je prost jakýchkoliv právních vad,
 - ke dni podpisu této smlouvy na předmětu koupě neváznou žádné dluhy (vč. daňových nedoplatků), věcná břemena, zástavní práva či jiné právní povinnosti,
 - není proti nim vedeno exekuční řízení či výkon rozhodnutí nebo insolvenční řízení či konkurzní řízení,
 - vlastnické právo není soudně nebo jinak napadeno,
 - předmět koupě dosud nezcizili, že neuzavřeli s třetí osobou jinou smlouvu se stejným nebo podobným obsahem.
2. Prodávající se zavazují, že do doby nabytí vlastnického práva k předmětu koupě dle této smlouvy kupujícím předmět koupě nezcizí a nezatíží právní povinností ve prospěch třetích osob.

V.

Daň

Daň z nabytí nemovitých věcí bude hrazena dle platné právní úpravy.

VI.

Převod vlastnického práva a předání

1. V souladu s ustanovením § 1105 OZ nabývá kupující předmět koupě do vlastnictví zápisem vlastnického práva do katastru nemovitostí, provedeným na podkladě této smlouvy.
2. Smluvní strany souhlasí s tím, aby příslušný katastrální úřad na základě této smlouvy provedl odpovídající zápisy na jejich listech vlastnictví dle obsahu této kupní smlouvy, přičemž prodávající tímto zmocňuje kupujícího, aby podal u příslušného katastrálního úřadu návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této smlouvy. Správní poplatek spojený s návrhem na zahájení řízení o zápisu vlastnického práva kupujícího z této smlouvy do katastru nemovitostí se zavazuje uhradit kupující.
3. Smluvní strany se výslovně dohodly, že předmět koupě bude předán řádně vyklizený, včetně klíčů, nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy bude stranám doručeno od příslušného katastrálního úřadu vyrozumění o provedení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Předmět koupě je oprávněna převzít za kupujícího Městská část Brno – střed. O převzetí bude sepsán zápis. Současně si přebírající převezme veškeré doklady vztahující se k převáděnému předmětu koupě, které mají prodávající k dispozici.
4. Kupující se zavazuje oznámit na ÚMČ Brno – střed převod vlastnického práva ke stavbě stojící na pozemku p.č. 1153, k.ú. Staré Brno, za účelem ukončení nájemní smlouvy s prodávajícími ze strany městské části.

VII.

Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem okamžikem jejího uzavření. Otázky touto smlouvou výslovně neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a ostatními obecně závaznými právními předpisy České republiky.
2. Smlouva je sepsána v pěti vyhotoveních, z nichž dvě vyhotovení obdrží prodávající, dvě vyhotovení obdrží kupující a jedno vyhotovení bude připojeno v příloze návrhu na vklad vlastnického práva z této smlouvy do katastru nemovitostí.
3. Proávající berou na vědomí, že statutární město Brno je při nakládání s veřejnými prostředky povinno dodržovat ustanovení zák. č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění (zejména § 9 odst. 2 tohoto zákona).
4. Smluvní strany výslovně prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí, že jí porozuměly a nemají vůči ní žádných výhrad, přičemž tuto smlouvu uzavírají na základě jejich svobodné, vážné a omylu prosté vůle, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují pod tuto smlouvu své vlastnoruční podpisy.

Doložka dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění

Koupě nemovité věci za podmínek uvedených v této kupní smlouvě byla schválena Zastupitelstvem města Brna na Z7/31. zasedání konaném dne 5.9.2017.

V Brně dne

V Brně dne

za statutární město Brno
primátor
Ing. Petr Vokřál

[Redacted Signature]

[Redacted Signature]



