



MMB2018000000104

Rada města Brna

ZM7/ 3407

Z7/35. zasedání Zastupitelstva města Brna  
konané dne 30.1. 2018

**Název:**

**Nabídka předkupního práva ke stavbě garáže bez č.p./č.e., postavené na pozemku p.č. 323 v k.ú. Štýřice**

**Obsah:**

- Důvodová zpráva
- Stanoviska dotčených orgánů
- Nabídka na využití předkupního práva manželů . , doručená dne 4.12.2017, včetně kupní smlouvy
- Mapové podklady

**Návrh usnesení:**

**Zastupitelstvo města Brna**

**1. bere na vědomí**

- nabídku manželů (dále jen „manželé“), doručenou dne 4.12.2017, 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 ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 323, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 19 m<sup>2</sup>, k.ú. Štýřice, za kupní cenu ve výši 150.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy.

**2. nesouhlasí**

- 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. 323, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 19 m<sup>2</sup>, k.ú. Štýřice, za kupní cenu ve výši 150.000,- Kč, dle nabídky ze dne 4.12.2017.

**Stanoviska dotčených orgánů:**

**Materiál byl předložen k projednání RMB na schůzi č. R7/153., konané dne 23.1.2018.**

Zpracoval:  
Majetkový odbor

Předkládá:  
Rada města Brna

## **Důvodová zpráva:**

### **Úvod:**

Předmětem předkládaného materiálu je nabídka manželů ..... ručená dne 4.12.2017, na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále též NOZ), ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáž, stojící na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 323, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 19 m<sup>2</sup>, k.ú. Štýřice.

### **Nabídka předkupního práva:**

Majetkový odbor MMB obdržel dne 4.12.2017 nabídku manželů ..... 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 ve vlastnictví statutárního města Brna p.č.323, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 19 m<sup>2</sup>, k.ú. Štýřice za kupní cenu ve výši 150.000,- Kč a za podmínek doložené kupní smlouvy.

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

Dle § 3056 zák. č.89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen NOZ), vlastník pozemku, na němž je zřízena stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku a nestala se součástí pozemku ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona, má ke stavbě předkupní právo a vlastník stavby má předkupní právo k pozemku. Na základě uvedeného ustanovení NOZ vzniklo ke dni 1. 1. 2014 statutárnímu městu Brnu, jakožto vlastníkově výše uvedeného pozemku, předkupní právo k budově, která je na tomto pozemku umístěna, a vlastníkům budovy vzniklo vůči statutárnímu městu Brnu předkupní právo k pozemku, na kterém je budova umístěna.

Zákonná lhůta pro přijetí nabídky je tříměsíční s tím, že v případě využití nabídky je nutno v dané lhůtě uhradit prodávajícímu kupní cenu (viz § 2148 NOZ) a tato lhůta v případě předmětné nabídky uplyne k datu 4.3.2018.

### **Popis:**

Výše specifikovaná stavba bez č.p./č.e., způsob využití garáž, stojící na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 323 v k.ú. Štýřice, je situována v garážovém dvoře při ulici Opavské. V této lokalitě SMB vlastní další pozemky, na kterých se nacházejí stavby garáží ve vlastnictví třetích osob.

Předmětný pozemek je dle platného Územního plánu města Brna součástí stavební stabilizované plochy pro dopravu s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem – hromadné odstavné a parkovací garáže.

Z regulativů ÚPmB pro uspořádání území a z výkresů ÚPmB vyplývají následující podmínky využití předmětného území:

Stabilizovaná plocha je dílčí část území, ve kterém se stávající účel a intenzita využití nebude zásadně měnit. Za změnu se přitom nepovažuje modernizace, revitalizace a přestavba území za dodržení charakteru zástavby a indexu podlažní plochy, zástavba proluk a dostavba uvnitř stávajících areálů.

Plochy pro dopravu jsou určeny zejména pro zařízení systémů dopravní obsluhy města.

Hromadné odstavné a parkovací garáže (DG) (včetně případných doplňkových zařízení obchodu a služeb do 400 m<sup>2</sup> prodejní plochy).

Vzhledem k výše uvedenému OÚPR MMB doporučuje z územně plánovacího hlediska nabídku k využití předkupního práva ve prospěch statutárního města Brna u stavby garáže bez č.p./č.e. na pozemku p.č. 323 v k.ú. Štýřice, nevyužít.

Předmětný pozemek je svěřen městské části Brno - střed.

**Porada primátora**, konaná dne 15.1.2018, 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 garáž, postavené na pozemku p.č. 323 v k.ú. Štýřice, doručené dne 4.12.2017 a **doporučila předkupní právo nevyužít.**

#### **Cena:**

Věcnou hodnotu stavby lze předpokládat nižší, než činí nabídková cena:

Nákladová cena dle oceňovací vyhlášky činí cca	82.000,- Kč
Cena stavby včetně pozemku stanovená cenovým porovnáním dle oceňovací vyhlášky činí cca:	119.096,- Kč
Nabídkové ceny garáží v realitní inzerci v lokalitách s omezenou možností parkování se pohybují v intervalu:	140.000,- až 350.000,- Kč
Navrhované ceny srovnatelných garáží se v rámci předkupního práva pohybovaly v intervalu:	140.000,- až 220.000,- Kč

S ohledem na výše uvedené lze nabídkovou cenu ve výši 150.000,- Kč v rámci předkupního práva z cenového hlediska akceptovat.

#### **Závěr:**

**S ohledem na výše uvedené je orgánům statutárního města Brna nyní předkládán návrh nesouhlasit**

- 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. 323, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 19 m<sup>2</sup>, k.ú. Štýřice, za kupní cenu ve výši 150.000,- Kč, dle nabídky z 4.12.2017,

a to na základě na stanovisek OÚPR MMB a MČ Brno-střed.

Materiál byl předložen k projednání Komisi majetkové RMB č. R7/KM/68, konané dne 22.1.2018.

Materiál byl předložen k projednání RMB na schůzi č. R7/153., konané dne 23.1.2018. Výsledek projednání bude sdělen ústně na zasedání ZMB.

#### **Stanoviska dotčených orgánů:**

##### **Odbor územního plánování a rozvoje MMB**

- vyjádření ze dne 15.12.2017:

Předmětný pozemek je dle platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) součástí **stavební stabilizované plochy pro dopravu** s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem **hromadné odstavné a parkovací garáže (DG)**.

Z regulativů ÚPmB pro uspořádání území a z výkresů ÚPmB vyplývají následující podmínky využití předmětného území:

**Stabilizovaná plocha** je dílčí část území, ve kterém se stávající účel a intenzita využití nebude zásadně měnit. Za změnu se přitom nepovažuje modernizace, revitalizace a přestavba území za dodržení charakteru zástavby a indexu podlažní plochy, zástavba proluk a dostavba uvnitř stávajících areálů.

**Plochy pro dopravu** jsou určeny zejména pro zařízení systémů dopravní obsluhy města.

**Hromadné odstavné a parkovací garáže (DG)** (včetně případných doplňkových zařízení obchodu a služeb do 400 m<sup>2</sup> prodejní plochy).

**Vzhledem k výše uvedenému OÚPR MMB doporučuje z územně plánovacího hlediska nabídku k využití předkupního práva ve prospěch statutárního města Brna u stavby garáže bez č.p./č.e. na pozemku p.č. 323 v k.ú. Štýřice, nevyužít.**

#### **MČ Brno – střed**

- vyjádření ze dne 27.12.2017:

**Zastupitelstvo MČ Brno-střed** na svém 25. zasedání, konaném dne 13.12.2017, rozhodlo, že: **nesouhlasí** s využitím předkupního práva k nabytí nemovité věci (stavba garáže bez č.p. /č.e.) na pozemku p.č. 323 o vým. 19 m<sup>2</sup>, k.ú. Štýřice, dle nabídky manželů

**z úrovně MČ Brno-střed** dle článku 11 odst. 2 písm. a) Statutu města Brna do majetku města,

**doporučuje ZMB využít** předkupní právo k nabytí nemovité věci (stavba garáže bez č.p. /č.e.) na pozemku p.č. 323 o vým. 19 m<sup>2</sup>, k.ú. Štýřice, dle nabídky manželů

**z úrovně statutárního města Brna.**

ORA / Skolff

Statutární město Brno  
Magistrát města Brna

Statutární město Brno  
Majetkový odbor  
Malinovského náměstí 624/3  
601 67 Brno

STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO MAGISTRÁT MĚSTA BRNA	
podatelna	4
Došlo dne	- 4 - 12 - 2017
Č.j. MMB: .....	
Příl.: .....	

MMB/0495276/2017

listy: 1 přílohy: 1  
druh:



mmb1es655afea0 Doručeno: 04.12.2017

V Brně dne 04.12.2017

Věc: Nabídka na využití zákonného předkupního práva

My, níže podepsaní manželé

a

tímto shodně prohlašujeme, že máme ve svém společném jmění manželů na základě Smlouvy kupní 1 RI-59/1973 ze dne 16.04.1073, právní účinky zápisu ke dni 22.06.2017, zápis proveden dne 02.11.2017, č.j. V-14979/2017-702 a dále v souladu se zápisem na LV č. 5604 pro katastrální území Štýřice, obec Brno, okres Brno-město, vedeno Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město následující nemovitě věci, a to budovu bez č.p./č.e. garáž stojící na pozemku p.č. 323 (pozemek jiného vlastníka).

Pozemek p.č. 323 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 19 m<sup>2</sup> pro katastrální území Štýřice, obec Brno, okres Brno-město, vedeno Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město je ve vlastnictví Statutárního města Brna (oprávněný z předkupního práva).

My, níže podepsaní manželé : jsme jako prodávající uzavřeli dne 04.12.2017 Smlouvu kupní s koupěchtivým panem (viz. příloha č. 1 k této nabídce). O existenci zákonné povinnosti učinění nabídky předkupního práva oprávněnému z předkupního práva jsme koupěchtivého informovali a v preambuli výše uvedené Smlouvy kupní jsme tuto skutečnost jako smluvní strany této smlouvy specifikovali a popsaly jsme také následné postupy v převodu vlastnických práv.

Tímto vám my níže uvedení manželé Lžičarovi činíme nabídku zákonného předkupního práva na koupi nemovitých věcí, a to budovy bez č.p./č.e. garáž stojící na pozemku p.č. 323. Budova je zapsána na listu vlastnictví č. 5604 pro katastrální území Štýřice, obec Brno, okres Brno-město, vedeno Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

Na vaše písemné vyjádření, zda svého zákonného předkupního práva využijete, budeme čekat na níže uvedených našich adresách.

Děkujeme a zůstáváme s pozdravem

ORA

# SMLOUVA KUPNÍ

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli:

**1/ Manželé**

bytem  
a

bytem

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

a

**2/**

bytem

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

společně též označeni jako smluvní strany  
(dále také jen „**smluvní strany**“)

a to v souladu s ustanoveními § 2079 a následujícími zákona č. 89/2012 Sb.  
občanský zákoník v jeho platném a účinném znění

tuto

## kupní smlouvu:

### Preamble

Smluvní strany této smlouvy si jsou plně vědomy toho, že prodávající mají zákonnou povinnost nabídnout vlastníkovu pozemku, na kterém se předmět smlouvy nachází (dále jen „oprávněnému“), koupi tohoto předmětu smlouvy. Pokud se oprávněný z předkupního práva vyjádří záporně či se v zákonné lhůtě nevyjádří vůbec, má se za to, že o koupi předmětu smlouvy nemá zájem a smluvní strany této smlouvy mohou přistoupit k plnění této smlouvy. Využití předkupního práva ze strany oprávněného tuto smlouvu ruší v celém svém rozsahu bez jakýchkoli sankcí pro kteroukoli smluvní stranu této smlouvy (tzv. rozvazovací podmínka). Smluvní strany této smlouvy se dohodly na skutečnosti, že nabídku předkupního práva učiní prodávající oprávněnému z předkupního práva nejpozději do čtrnácti (14) dnů ode dne podpisu této smlouvy, k čemuž se prodávající zavázali.

### I.

1. Prodávající tímto shodně prohlašují, že mají ve svém společném jmění manželů na základě Smlouvy kupní 1 RI-59/1973 ze dne 16.04.1073, právní účinky zápisu ke dni 22.06.2017, zápis proveden dne 02.11.2017, č.j. V-14979/2017-702 a dále v souladu se zápisem na **LV č. 5604 pro katastrální území Štýřice**, obec Brno, okres Brno-město, vedeno Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město následující nemovitě věci, a to **budovu bez č.p./č.e. garáž** stojící na pozemku p.č. 323 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 19 m2 (pozemek p.č. 323 je ve vlastnictví jiného vlastníka a není předmětem převodu vlastnických práv).

2. Prodávající tímto výslovně prohlašují, že na nemovitých věcech neváznou žádné dluhy, věcná břemena a ani jiná zástavní práva třetích osob. Současně prodávající prohlašují, že nemovité věci nejsou dány do užívání žádného třetího subjektu a není k nim sjednáno ve prospěch jiné osoby právo nájemní, tak jako zde není zřízeno sídlo firmy právnické osoby, a že jejich dispozice s nemovitými věcmi není nikterak omezena. Prodávající kupujícího výslovně ujistují, že žádné z těchto omezení nebo práv nebude k předmětným nemovitým věcem zřízeno ani ke dni vkladu vlastnického práva k nemovitým věcem do katastru nemovitostí dle této smlouvy.

3. Prodávající informovali kupujícího před podpisem této smlouvy o skutečnosti, že touto smlouvou převáděné nemovité věci stojí na pozemku p.č. 323 pro k.ú. Štýřice, že tento pozemek je ve vlastnictví jiného vlastníka a že prodávající mají s tímto vlastníkem pozemku p.č. 323 (Statutární město Brno) podepsanou Smlouvu o nájmu č. 130/III/016. Z této Smlouvy o nájmu vyplývá, že roční nájemné činí 60 Kč/m<sup>2</sup>/rok a musí být uhrazeno vždy do 31.01. příslušného kalendářního roku. Prodávající se s kupujícím ohledně platby nájemného dohodli tak, že platbu na rok 2017 již uhradili prodávající a platbu na rok 2018 se zavazuje uhradit kupující z vlastních zdrojů řádně a včas.

4. Prodávající tímto prohlašují, že veškeré skutečnosti uvedené v čl.I. této smlouvy jsou pravdivé, pro případ nepravdivosti tohoto prohlášení se má za to, že se jedná o porušení smluvní povinnosti ze strany prodávajících a prodávající se pro případ porušení této své smluvní povinnosti zavazují, že zaplatí kupujícímu smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč, a to do sedmi (7) dnů ode dne, kdy k tomu budou vyzváni kupujícím. Současně kupující má právo v tomto případě od této smlouvy odstoupit.

## II.

1. Na základě všech shora uvedených skutečností prodávající prodávají ze svého společného jmění manželů nemovité věci tak, jak jsou popsány v čl.I. odst.1. této smlouvy, a to **budovu bez č.p./č.e. garáž** stojící na pozemku p.č. 323 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 19 m<sup>2</sup>, kupujícímu do jeho výlučného vlastnictví, a to se všemi právy a povinnostmi s vlastnictvím předmětu převodu této smlouvy spojenými.

2. Kupující nemovité věci popsané v čl.I. odst.1. této smlouvy do svého výlučného vlastnictví od prodávajících kupuje a přijímá.

## III.

1. Kupní cena za převáděné nemovité věci uvedené v čl.I. odst.1. této kupní smlouvy jako celek je stanovena dohodou mezi prodávajícími a kupujícím v celkové výši **150.000 Kč** (slovy Jedno sto padesát tisíc korun českých).

2. Kupní cenu ve výši 150.000 Kč (slovy Jedno sto padesát tisíc korun českých) má na základě této smlouvy za povinnost kupující uhradit prodávajícím na bankovní účet číslo účtu  
to nejpozději do 30.04.2018

3. Závazek kupujícího zaplatit kupní cenu za nemovité věci je splněn složením shora uvedené částky v celkové výši 150.000 Kč (slovy Jedno sto padesát tisíc korun českých) shora uvedeným způsobem.

4. Smluvní strany se zavazují k poskytnutí veškeré součinnosti v rámci provádění vkladu převáděného práva do katastru nemovitostí. Pro případ, že by podle této kupní smlouvy nedošlo ke vkladu převáděného práva do katastru nemovitostí, zavazují se smluvní strany, že na pokyn katastrálního úřadu do čtrnácti (14) dnů tuto kupní smlouvu či návrh na vklad náležitě doplní. V případě, že Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, vklad práva

vlastnického z této kupní smlouvy pravomocně zamítne nebo toto řízení o vkladu práva bude pravomocně zastaveno, zavazují se smluvní strany, že uzavřou do čtrnácti (14) dnů od rozhodnutí katastrálního úřadu novou kupní smlouvu nebo dodatek za stejných cenových i ostatních smluvních podmínek, pouze s přihlédnutím k úpravám nutným z hlediska možnosti provést vklad vlastnického práva dle zjištění příslušného katastrálního úřadu, která by jejich vzájemný vztah odpovídajícím způsobem upravila a vklad vlastnického práva pro kupujícího katastrálním úřadem umožnila, případně, pokud nebude uzavřena nová kupní smlouva, tak mají kupující i prodávající právo od této smlouvy odstoupit s tím, že si vrátí do té doby vzájemně poskytnutá plnění podle této smlouvy.

#### IV.

1. Ve smyslu Zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů, je kupující povinen podat u místně příslušného správce daně daňové přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí a tuto daň následně zaplatit. Daň z nabytí nemovitých věcí nese kupující.

2. Případné náklady na zpracování znaleckého posudku pro ocenění převáděných nemovitých věcí pro stanovení výše daně z nabytí nemovitých věcí nese kupující.

#### V.

1. Kupující prohlašuje, že ho prodávající seznámili se stavem touto smlouvou převáděných nemovitých věcí, a že tyto nemovité věci v tomto stavu bez výhrad kupuje. Proávající současně prohlašují, že převáděné nemovité věci nemají žádné skryté vady.

2. Kupující dále prohlašuje, že si předmět převodu řádně prohlédl na osobních prohlídkách a že je mu znám jejich současný faktický stav a že na převáděných nemovitých věcech neshledal žádné zjevné vady, na které by nebyl prodávajícími upozorněn.

#### VI.

1. Proávající jsou povinni předat a kupující převzít nikým neužívané nemovité věci popsané v čl. I. odst. 1. této smlouvy kupujícímu v termínu nejpozději do sedmi (7) dní ode dne, kdy bude celá výše kupní ceny připsána na účet prodávajících. Do doby termínu smluveného pro předání nemovitých věcí kupujícímu jsou prodávající oprávněni užívat nemovité věci bezúplatně s tím, že jsou zároveň povinni hradit veškeré úhrady služeb spojené s užíváním těchto nemovitých věcí.

2. V případě, že prodávající nesplní svou povinnost předat kupujícímu nemovité věci ve lhůtě stanovené v předchozím odstavci tohoto článku této smlouvy či tyto budou při jejím předání užívány prodávajícími či jinými třetími osobami od prodávajících odlišnými, má se za to, že se jedná o porušení smluvní povinnosti ze strany prodávajících a v tomto případě jsou prodávající povinni zaplatit kupujícímu smluvní pokutu ve výši 200 Kč denně, tj. 200 Kč za každý i započatý den prodlení se splněním všech jejich povinností vyplývajících z předchozího odstavce tohoto článku této smlouvy.

3. V případě, že kupující nesplní svou povinnost převzít nemovité věci ve lhůtě stanovené v odstavci 1. tohoto článku této smlouvy, má se za to, že se jedná o porušení smluvní povinnosti ze strany kupujícího a v tomto případě je kupující povinen zaplatit prodávajícím smluvní pokutu ve výši 200 Kč denně, tj. 200 Kč za každý i započatý den prodlení se splněním povinností vyplývajících pro něho z odstavce 1. tohoto článku této smlouvy.

4. O předání a převzetí nemovitých věcí jsou si smluvní strany povinny sepsat a podepsat písemný zápis. Ode dne předání a převzetí nemovitých věcí kupující, je kupující povinen hradit veškeré úhrady a veškerou spotřebu energií a služeb spojených s užíváním těchto nemovitých



věcí. Do doby předání a převzetí nemovitých věcí kupujícím, jsou povinni hradit úhrady, spotřebu energií a služeb spojených s užíváním nemovitých věcí prodávající.

5. Kupující se zavazuje zajistit v součinnosti s prodávajícími ke dni předání a převzetí nemovitých věcí přepis všech úhrad spojených s užíváním nemovitých věcí na kupujícího.

#### VII.

Účastníci této smlouvy berou na vědomí, že vlastnické právo k předmětu této smlouvy nabude kupující až vkladem tohoto práva do příslušného katastru nemovitostí, kdy prodávající i kupující o provedení tohoto vkladu Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, podpisem této smlouvy současně i žádají.

#### VIII.

1. Tato smlouva je sepsána a každým z účastníků i podepsána v celkem čtyřech vyhotoveních s platností originálu každého z nich s tím, že jedno vyhotovení s ověřenými podpisy všech účastníků bude použito k řízení o povolení vkladu práva vlastnického a tři vyhotovení jsou určena smluvním stranám této smlouvy.

2. Účastníci této smlouvy prohlašují, že tato smlouva je výrazem jejich pravé a svobodné vůle. Tomu na důkaz připojují své podpisy.

V Brně dne **04.12.2017**

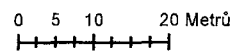
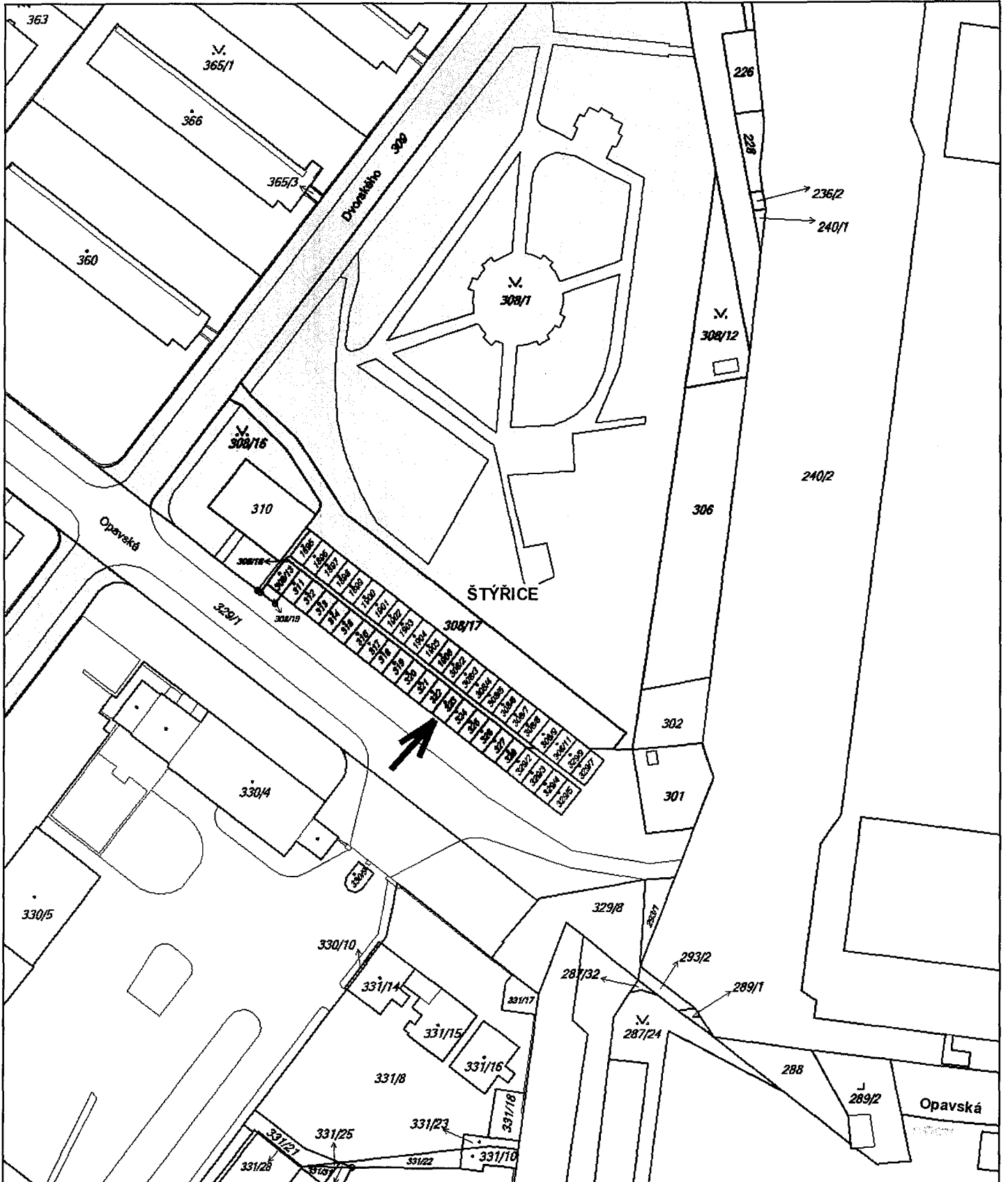
---

V Brně dne **04.12.2017**

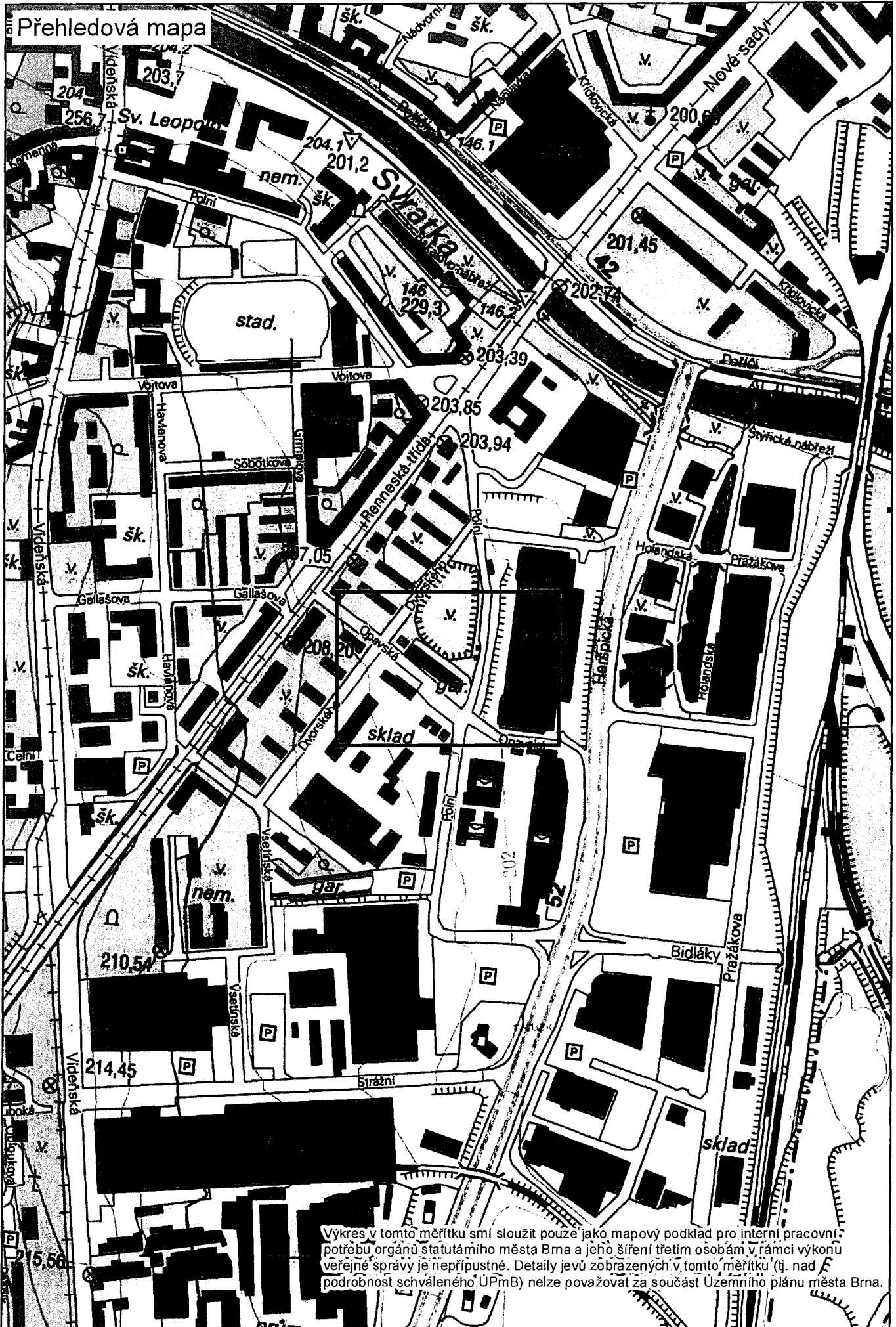
---

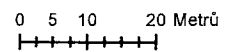
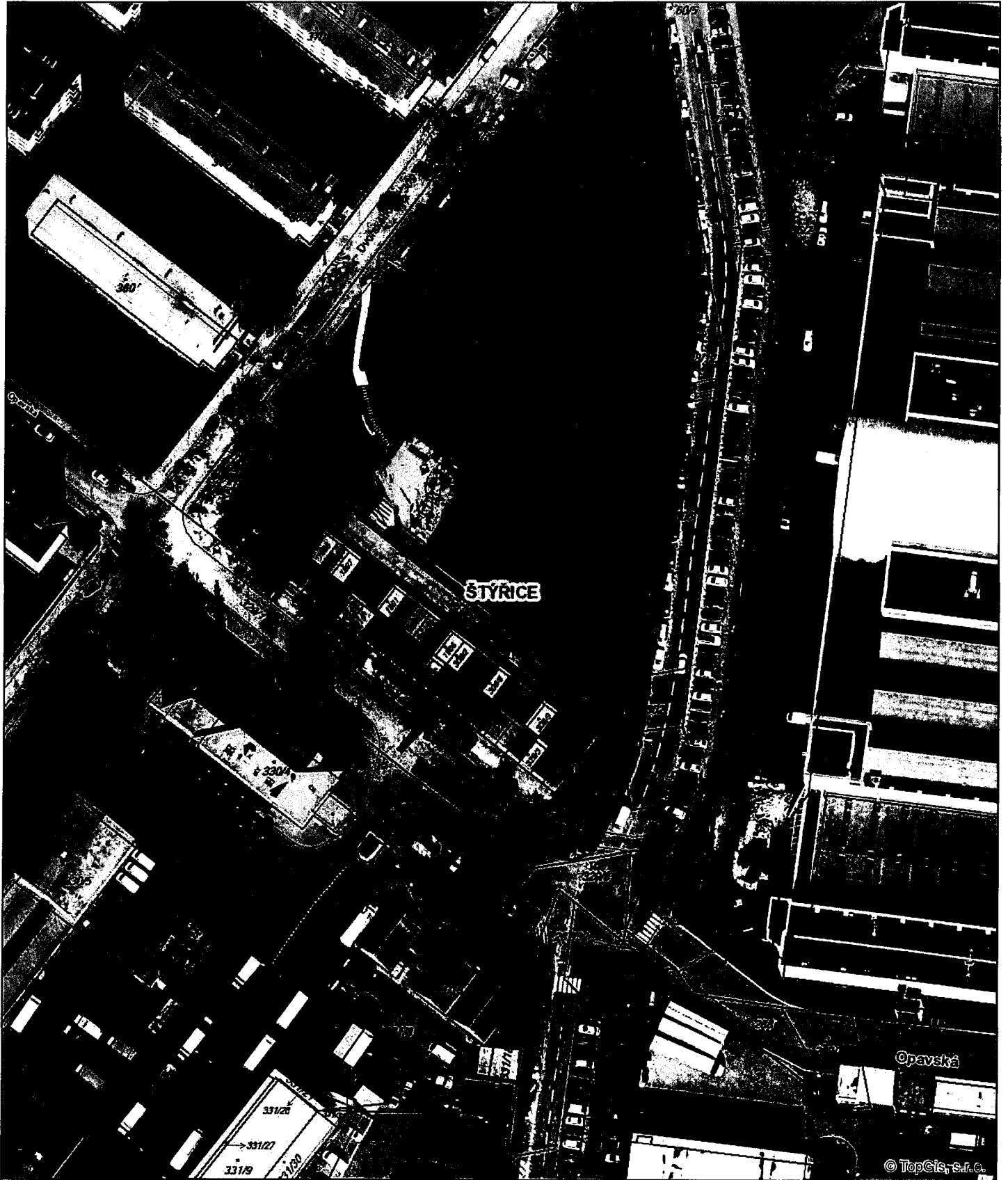
V Brně dne **04.12.2017**

---



10/16





12/12