

Rada města Brna



MMB2018000001257

ZM7/4314

Z7/41. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 4.9.2018

Název:

**Nabídka předkupního práva spoluvlastnického podílu id. 1/3 pozemku p.č. 5385 v k.ú.
Židenice**

Obsah:

- Důvodová zpráva
- Stanoviska dotčených orgánů
- Nabídka podílového spoluvlastníka, doručená dne 16.7.2018, na využití předkupního práva včetně kupní smlouvy
- Mapové podklady

Návrh usnesení:**Zastupitelstvo města Brna****1. bere na vědomí**

- skutečnost, že statutární město Brno je podílovým spoluvlastníkem id. 1/3 pozemku p.č. 5385, způsob využití zahrada o výměře 869 m², k.ú. Židenice.

- nabídku na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, doručenou dne 16.7.2018, k prodeji spoluvlastnického podílu od spoluvlastník:

výši id. 1/3 pozemku p.č. 5385 v k.ú. Židenice, za kupní cenu ve výši 960.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy.

- skutečnost, že na předmětný pozemek byl uplatněn restituční nárok, ale o tomto nároku nebylo doposud pravomocně rozhodnuto (na základě vyjádření Státního pozemkového úřadu z 21.11.2016)

2. nesouhlasí

- s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 1124 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, k nabídce spoluvlastnického podílu od spoluvlastníka ve výši id. 1/3 pozemku p.č. 5385 v k.ú. Židenice, za kupní cenu ve výši 960.000,- Kč, dle nabídky z 16.7.2018.

Stanoviska dotčených orgánů:

Materiál byl předložen k projednání RMB na schůzi č. R7/182, konané dne 28.8.2018.

Zpracoval:
Majetkový odbor

Předkládá:
Rada města Brna

Důvodová zpráva:

Úvod:

Statutární město Brno je podílovým spoluvlastníkem id. 1/3 pozemku p.č. 5385, způsob využití zahrada o výměře 869 m², k.ú. Židenice.

Předmětem předkládaného materiálu je řešení nabídky na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále též NOZ), doručené dne 16.7.2018, k prodeji spoluvlastnického podílu od spoluvlastníka y ve výši id. 1/3 pozemku p.č. 5385 v k.ú. Židenice

Nabídka předkupního práva:

Majetkový odbor MMB obdržel dne 16.7.2018 nabídku na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, doručenou dne 16.7.2018, k prodeji spoluvlastnického podílu od spoluvlastníka ve výši id. 1/3 pozemku p.č. 5385 v k.ú. Židenice, za kupní cenu ve výši 960.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy.

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

Dle § 1124 zák. č.89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen NOZ), v platném znění, převádí-li se úplatně či bezúplatně spoluvlastnický podíl na nemovité věci, mají spoluvlastníci předkupní právo, ledaže jde o převod osobě blízké. Na základě uvedeného ustanovení, spojeného s první novelou NOZ, vzniklo s účinností ke dni 1. 1. 2018 statutárnímu městu Brno, jakožto spoluvlastníkovi předkupní právo k spoluvlastnickému podílu na nemovité věci.

Zákonná lhůta pro přijetí nabídky je tříměsíční s tím, že v případě využití nabídky je nutno v dané lhůtě uhradit prodávajícímu kupní cenu (viz § 2148 NOZ) a v případě této nabídky lhůta uplyne k datu 16.10.2018.

Popis:

Předmětný pozemek p.č. 5385, k.ú. Židenice, se nachází za rodinným domem Jamborova 3275/63 a slouží jako zahrada k tomuto domu.

Předmětný pozemek je v podílovém spoluvlastnictví tří spoluvlastníků (každý vlastní podíl ve výši id. 1/3).

Případné využití nabídky předkupního práva se jeví jako rizikové, neboť na předmětný pozemek byl uplatněn restituční nárok, ale o tomto nároku nebylo doposud pravomocně rozhodnuto (na základě vyjádření Státního pozemkového úřadu z 21.11.2016)

V případě nevyužití předkupního práva k nabízeným spoluvlastnickým podílům k předmětnému pozemku stojí za uvážení, zda nenabídnout podíl statutárního města Brna k prodeji spoluvlastníkům.

Pozemek je ve správě Odboru správy majetku MMB.

Pozemek p.č. 5385, k.ú. Židenice je dle ÚPmB součástí stabilizované stavební smíšené plochy s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem jádrová, tj. smíšená plocha centrálního charakteru – SJ.

OÚPR MMB z hlediska územně plánovacího **nedoporučuje využít** předkupní právo k id. 1/3 pozemku p.č. 5385, k.ú. Židenice.

Porada vedení, konaná dne 23.7.2018, vzala na vědomí informaci ve věci nabídky na využití předkupního práva dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a to ke spoluvlastnickému podílu o vel. id. 1/3 na pozemku p.č. 5385 v k.ú. Židenice, doručené dne 16.7.2018 a **doporučila předkupní právo předběžně využít.**

Cena:

Realizované prodeje v okolí:

2015	ul. Skorkovského, zahrada za RD	2.772,- Kč/m ²
	Ul. Skorkovského, zahrada za RD	2.632,- Kč/m ²
2016	ul. Stejskalova, zahrada za RD	2.700,- Kč/m ²
2017	ul. Skorkovského, zahrada za RD	3.415,- Kč/m ²
	Ul. Jeronýmova, zahrada za RD	3.123,- Kč/m ²

Předkupní právo id. 1/3 na pozemku o výměře 869 m² 3.314,- Kč/m²

Nabídková cena v rámci předkupního práva s jednotkovou cenou ve výši 3.314,- Kč/m² leží při horní hranici intervalu realizovaných cen v okolí. V případě zvýšeného zájmu o koupi pozemku lze nabídkovou cenu akceptovat.

Závěr:

Orgánům statutárního města Brna je nyní předložen návrh:

- **nesouhlasit s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 1124 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, k nabídce spoluvlastnického podílu od spoluvlastníka e výši id. 1/3 pozemku p.č. 5385 v k.ú. Židenice, za kupní cenu ve výši 960.000,- Kč, dle nabídky z 16.7.2018,**

a to s ohledem na stanoviska OÚPR MMB a a skutečnost, že není vyřešen restituční nárok na pozemku.

Materiál byl předložen k projednání Komisi majetkové RMB č. R7/KM/83, konané dne 27.8.2018.

Výsledek projednání bude sdělen ústně na schůzi RMB.

Materiál byl předložen k projednání RMB na schůzi č. R7/182, konané dne 28.8.2018.

Výsledek projednání bude sdělen ústně na zasedání ZMB.

Stanoviska dotčených orgánů:

Odbor územního plánování a rozvoje MMB

Pozemek p.č. 5385, k.ú. Židenice je dle ÚPmB součástí stabilizované stavební smíšené plochy s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem jádrová, tj. smíšená plocha centrálního charakteru – SJ.

OÚPR MMB z hlediska územně plánovacího **nedoporučuje využít** předkupní právo k id. 1/3 pozemku p.č. 5385, k.ú. Židenice.

MČ Brno – Židenice – vyjádření bylo vyžádáno.

OSM MMB

OSM MMB ve svém vyjádření z 27.3.2018 uvádí, že není správcem pozemku p.č. 5385 k.ú. Židenice. Požadovaný pozemek je součástí pozemku p.č. 5384 k.ú. Židenice, na kterém stojí objekt RD Jamborová č.o. 63, kterého jsou spoluvlastníci Krejčí.

Vzhledem k výše uvedenému OSM MMB nedoporučuje využít právo nabídky předkupního práva a pozemek id. 1/3 odkoupit.

1/1

Statutární město Brno
Magistrát města Brna
Dominikánské nám .196/ 1
601 67 Brno

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA	
podatelna	20
16 -07- 2018	
Č.j. MMB:
Příl.:

Statutární město Brno
Magistrát města Brna

MMB/0292908/2018

listy: 1 přílohy:

druh:



mmb1es6b4dd0d7 Doručeno: 16.07.2018

DR. H. S. D. / 16.7.2018

V Brně , dne 12.7.2018

Věc :Výzva k uplatnění/neuplatnění předkupního práva z titulu Ideálního spoluvlastnictví nemovité věci vedené na LV č.5462 pro k.ú.611115 Židenice tj. pozemku KN parc.č. 5385

Výzvu Vám adresuji z důvodu zájmu prodat moji nemovitost /věc - dům č.p.3275 na parcele č. 5384 vedenou na LV č. 5462 pro k.ú. 611115 Židenice, současně se kterou hodlám prodat svůj ideální podíl ve výši 1/3 na parc. č.5385 vedené na LV č. 5462 pro k.ú. 611115 Židenice tj. pozemku KN parc.č. 5385 za cenu nabízenou kupcem 960.000,- Kč

V příloze Vám zasílám kopii Kupní smlouvy .

Žádám Vás o Vaše stanovisko k uplatnění/neuplatnění v co možná nejkratším termínu .

S pozdravem

Kupní smlouva

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku, kterou uzavřeli účastníci dle vlastního prohlášení k právním úkonům způsobilí, a to :

smluvní strany:

1.
na straně první jako kupující

2.
druhé jako prodávající

I.
Prodávající prohlašuje, že je ideálním spoluvlastníkem následujících nemovitých věcí:
jedné ideální třetiny (1/3) pozemku KN parc. č. 5385 o výměře 871 m² vedeného jako zahrada, zapsáno i
leném pro k.ú. Židenice, obec Brno, okres Brno - město. -

II.
Prodávající prodává touto smlouvou kupující nemovitosti uvedené v čl. I. této smlouvy, tak jak se tyto nacházejí k datu podpisu této kupní smlouvy.

Kupující takto uvedené a popsané nemovitosti od prodávajícího touto smlouvou kupuje a nabývá do svého vlastnictví v souladu s touto smlouvou.

III.
Prodávající ujišťuje kupující, že na předmětných prodávaných nemovitostech neváznou žádné dluhy, a že mu nejsou známy žádné právní ani faktické vady nemovitostí, na něž by měl zvlášť upozornit.
Kupující prohlašuje, že je řádně seznámena se stavem kupovaných nemovitostí a v tomto stavu je od prodávajícího kupuje.

IV.
Kupní cena za předmětné a výše popsané nemovitosti prodávané prodávajícím byla dohodou zúčastněných stran stanovena v celkové výši **960.000,-Kč** (slovy: **devětsetšedesát tisíc korun českých**).
Kupní cena bude prodávajícímu uhrazena kupující bankovním převodem na účet při podpisu této smlouvy, což smluvní strany stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

V.
Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami.
Kupující nabude vlastnictví k převáděným nemovitostem vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - město.

Smluvní strany jsou touto smlouvou vázány až do povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, když návrh na vklad podají obě smluvní strany společně.

Pokud by katastrální úřad pravomocně rozhodl o nepovolení vkladu, z důvodu na straně prodávajícího, a tento nebyl schopen důvod nepovolení odstranit ani v přiměřené lhůtě, je kupující oprávněna od této smlouvy odstoupit. Prodávající by pak byl povinen vrátit poskytnuté plnění na kupní cenu.

VI.

Na základě této kupní smlouvy lze vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí pro k.ú. Židenice zapsat na příslušný list vlastnictví v souladu s obsahem této kupní smlouvy.

VII.

Poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí bude kupující – nabyvate á,
která prohlašuje, že si je vědoma své povinnosti podat daňové přiznání k dani z nabytí nemovitě věci a že tuto včas a v řádné výši uhradí.
Kupující prohlašuje, že uhradí veškeré náklady spojené s prodejem výše uvedených nemovitostí.

VIII.

Smluvní strany prohlašují, že souhlasí s obsahem této smlouvy, kterou uzavřely svobodně, vážně, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.

IX.

Tato smlouva je vyhotovena ve třech vyhotoveních, z nichž každá ze smluvních stran obdrží jedno vyhotovení a jedno vyhotovení je určeno jako příloha k návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. -----

V Brně dne 20.6.2018

/jako kupující /

/jako prodávající /





předkupní právo - spoluhl. podíl
id. 1/3 na pozemku p.č. 5385
k.ú. Židenice

Vytvořil: Hana Štolfová
Datum: 23.07.2018 16:35
Měřítko: 1:1250



