



MMB2017000001731

122

Rada města Brna

ZM7/ 0273

Z7/34. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 12.12. 2017

Název:

Nabídka předkupního práva k id. 1/2 stavby garáže bez č.p./č.e., stojící na pozemku p.č. 4717 v k.ú. Komín

Obsah:

- Důvodová zpráva
- Stanoviska dotčených orgánů
- Nabídka na využití předkupního práva pana . , doručena dne 26.9.2017, včetně kupní smlouvy
- Mapové podklady

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

- nabídku pana , doručenou dne 26.9.2017, na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, k id. 1/2 stavby bez č.p./č.e., způsob využití garáž, stojící na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 4717, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 20 m², k.ú. Komín, za kupní cenu ve výši 300.000,- 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, k id. 1/2 stavby bez č.p./č.e., způsob využití garáž, stojící na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 4717, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 20 m², k.ú. Komín, za kupní cenu ve výši 300.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy, dle nabídky z 26.9.2017.

Stanoviska dotčených orgánů:

RMB na své R7/143. schůzi, konané dne 28.11.2017, projednala a doporučila ZMB nesouhlasit s využitím předkupního práva.

Zpracoval:
Majetkový odbor

Předkládá:
Rada města Brna

Důvodová zpráva:

Úvod:

Předmětem předkládaného materiálu je nabídka pana _____ doručená dne 26.9.2017, na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále též NOZ), k id. 1/2 stavby bez č.p./č.e., způsob využití garáž, stojící na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 4717, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 20 m², k.ú. Komín.

Nabídka předkupního práva:

Majetkový odbor MMB obdržel dne 26.9.2017 nabídku pana _____ na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, k id. 1/2 stavby bez č.p./č.e., způsob využití garáž, stojící na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 4717, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 20 m², k.ú. Komín, za kupní cenu ve výši 300.000,- 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 vlastníkovému výše uvedeného pozemku, předkupní právo k budově, která je na tomto pozemku umístěna, a vlastníkovému budovy vzniklo vůči statutárnímu městu Brnu předkupní právo k pozemku, na kterém je budova umístěna.

Zákonná lhůta pro přijetí nabídky je tříměsíční s tím, že v případě využití nabídky je nutno v dané lhůtě uhradit prodávajícímu kupní cenu (viz § 2148 NOZ) a v případě této nabídky lhůta uplyne k datu 26.12.2017.

Popis:

Jedná se o id. 1/2 zděné patrové garáže s plochou střechou, postavenou v řadě garáží, v garážovém dvoře uzavřeném branami, s přízemními i patrovými garážemi a se dvěma vjezdy z ulice. Příjezd je z asfaltové komunikace z ulice Vavřínecké na okraji sídliště panelových bytových domů v Komíně. Účelová příjezdová komunikace a plocha garážového dvora je z betonových polovegetačních tvárnic. Garáž je postavena z cihelného zdiva a slouží pro jedno osobní auto v každém podlaží. Okno v patře je sklobetonové, vrata plechová a je zaveden elektrický proud. Postavená byla v roce 1977.

Pozemek se svažuje k řece Svatce, od které je oddělený zástavbou a komunikací s trolejbusem, tramvajovým tělesem a městským okruhem.

Dle platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) je předmětný pozemek součástí stavební stabilizované funkční plochy pro dopravu s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem – hromadné odstavné a parkovací garáže.

Z hlediska platného ÚPmB se jedná o dlouhodobě stabilizované území a není zde předpoklad zásadní změny funkčního využití. Dle OÚPR MMB je nabytí předmětné stavby do vlastnictví města Brna nepodstatné.

Správu předmětného pozemku vykonává MČ Brno - Komín.

Cena:

K id ½ stavby garáže bez č.p./č.e. stojící na pozemku p.č. 4725 v k.ú. Komín byl vypracován znalecký posudek č. 4919 ze dne 16.10.2017 o ceně obvyklé, který vypracoval znalec Ivan Baur.

Obvyklá cena id. ½ stavby dle ZP činí: 280.000,- Kč

S ohledem na znalecký posudek lze konstatovat, že nabídková cena ve výši 300.000,- Kč v rámci předkupního práva je vyšší než obvyklá cena.

V případě zvýšeného zájmu o koupi garáže lze nabídkovou cenu v rámci předkupního práva akceptovat.

Porada primátora, konaná dne 16.10.2017, vzala na vědomí informaci ve věci nabídky na využití předkupního práva dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, k id. 1/2 stavby bez č.p./č.e., způsob využití garáž., postavené na pozemku p.č. 4717 v k.ú. Komín, doručené dne 26.9.2017 a **doporučila předkupní právo nevyužít.**

Závěr:

V návaznosti na výše uvedené je orgánům statutárního města Brna nyní předložen návrh: nesouhlasit

- s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, k id. ½ stavby bez č.p./č.e., způsob využití garáž, stojící na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 4717, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 20 m², k.ú. Komín, za kupní cenu ve výši 300.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy, dle nabídky z 26.9.2017,

a to na základě stanoviska Porady primátora, OÚPR MMB a MČ Brno – Komín.

Materiál byl předložen k projednání Komisi majetkové RMB R7/KM/65, konané dne 27.11.2017.

Komise majetková RMB na tomto zasedání doporučila nesouhlasit s využitím předkupního práva.

Komise majetková RMB

1. vzala na vědomí

nabídku pana doručenou dne 26.9.2017, na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, k id. ½ stavby bez č.p./č.e., způsob využití garáž, stojící na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 4717, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 20 m², k.ú. Komín, za kupní cenu ve výši 300.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy.

2. doporučila RMB a ZMB

nesouhlasit s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, k id. ½ stavby bez č.p./č.e., způsob využití garáž, stojící na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 4717, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 20 m², k.ú. Komín, za kupní cenu ve výši 300.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy, dle nabídky z 26.9.2017.

Hlasování: 9 - pro, 0 - proti, 0 - se zdržel /11 členů

Usnesení bylo přijato.

3/12

| | | | | | | | | | | |
|----------------|------------|----------------|------------------|---------------|--------------|---------|------------|-------------|------------|------------|
| Ing. Liptáková | p. Janíček | Ing. Drápalová | PhDr. Hofmannová | Ing. Pospíšil | JUDr. Kerndl | p. Říha | p. Šafařík | Ing. Zuziak | Mgr. Leder | Ing. Malec |
| pro | pro | pro | pro | pro | omluven | pro | omluven | pro | pro | pro |

RMB na své schůzi č. R7/143, konané dne 28.11.2017, přijala následující usnesení:

Bylo hlasováno bez rozpravy.

1. RMB vzala na vědomí nabídku pana _____, doručenu dne 26. 9. 2017, na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, k id. 1/2 stavby bez č.p./č.e., způsob využití garáž, stojící na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p. č. 4717 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 20 m², k. ú. Komín, za kupní cenu ve výši 300.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy.

2. RMB doporučila Zastupitelstvu města Brna nesouhlasit s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, k id. 1/2 stavby bez č.p./č.e., způsob využití garáž, stojící na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p. č. 4717, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 20 m², k. ú. Komín, za kupní cenu ve výši 300.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy, dle nabídky z 26. 9. 2017.

Schváleno jednomyslně 10 členy.

| | | | | | | | | | | |
|-------------|-------------|-----------|------------|------------|------------|------------|-------------|----------------|-------------|------------|
| Ing. Vokřál | Mgr. Hladík | R. Mrázek | Bc. Hollan | Mgr. Ander | Ing. Kacer | M. Janíček | Bc. Koláčný | JUDr. Rusňákov | Ing. Staněk | Mgr. Suchý |
| pro | pro | pro | pro | pro | pro | pro | pro | pro | -- | pro |

Stanoviska dotčených orgánů:

Odbor územního plánování a rozvoje MMB

- vyjádření ze dne 10.10.2017:

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

Základní regulace vyplývající z ÚPmB

Za **plochu stabilizovanou** se považuje 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 umístění zařízení systémů dopravní obsluhy města.

Podrobnější účel využití je stanoven funkčním typem:

DG - HROMADNÉ ODSTAVNÉ A PARKOVACÍ GARÁŽE (včetně případných doplňkových zařízení obchodu a služeb do 400 m² prodejní plochy).

Oddělení koncepce dopravy Odboru dopravy MMB pořídilo dokument „Strategie parkování ve městě Brně“ (zpracovatel Brněnské komunikace, a.s.), jejímž obsahem je stanovení základních principů řešení parkování ve městě a vyhodnocení lokalit s ohledem na různé typy parkování.

Z hlediska platného ÚPmB se jedná o dlouhodobě stabilizované území a není zde předpoklad zásadní změny funkčního využití.

Dle OÚPR MMB je nabytí předmětné stavby do vlastnictví města Brna nepodstatné.

MČ Brno – Komín

Dle vyjádření MČ z 8.11.2017:

Rada městské části Brno-Komín vzala na vědomí nabídku k využití předkupního práva na id 1/2 stavby garáže bez č.p./č.e., postavené na pozemku p.č. 4717, k.ú. Komín, ve vlastnictví SMB, **konstatovala, že nabídka na uplatnění předkupního práva** k nabytí předmětné stavby s odkazem na ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, **nebude využita.**

Statutární město Brno
Dominikánské náměstí 196/1
602 00 Brno

Statutární město Brno
Městská část Brno-střed
Dominikánská 2, 601 69 Brno
Doručeno: 26.09.2017 12:38
MCBS/2017/0161528
listy:1 přílohy:1



V Brně dne 25.září 2017

Věc: Nabídka koupě id. podílu na stavbě v k.ú. Komín učiněná v souladu s ust. § 3056 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb, občanský zákoník

Vážení,

Já níže podepsaný

jako vlastník z id. ½ nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město na LV č. 2967 pro k.ú. Komín, obec Brno, okres Brno-město, a to stavby-garáže bez čp/če, postavené na parc.č. 4717, k.ú. Komín ve vlastnictví Statutárního města Brna se tímto obracím na Statutární město Brno jako na vlastníka pozemku parc. č. 4717 o výměře 20 m², zastavěná plocha a nádvoří a **nabízím Statutárnímu městu Brnu k realizaci předkupního práva** ve smyslu ust. § 3056 odst. 1 zákona č. 89/2012, občanský zákoník id. ½ nemovitosti shora specifikované.

Výše uvedený podíl na nemovitosti Vám nabízím ke koupi za kupní cenu ve výši Kč 300.000,- splatnou do 10 dnů od uzavření Kupní smlouvy na účet prodávající.

Tato nabídka je činěna v souladu s ust. § 3056 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Proávající tímto v souladu s ustanovením § 2147 občanského zákoníku ohlašuje všechny podmínky koupě oznámením úplného obsahu smlouvy uzavřené s koupěchtivým, a to předložením této kupní smlouvy.

V případě přijetí této nabídky zašlete návrh smlouvy podepsaný z Vaší strany co nejdříve ode dne doručení této nabídky na níže uvedenou adresu moji a na adresu advokátky JUDr. Heleny Šplíchalové, Kozí 10, 60200 Brno. Pokud ve lhůtě 3 měsíců neobdržím návrh smlouvy a úhradu kupní ceny, nebude tedy nabídka přijata a dojde k zániku předkupního práva.

.....

Příloha: Kupní smlouva

Adresy pro korespondenci:

G/142

Kupní smlouva uzavřená

dále uvedeného dne, měsíce a roku podle ust. § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění mezi níže uvedenými smluvními stranami, které jsou dle svých prohlášení plně svéprávné

panem

jako prodávajícím na straně jedné

a

panem

jako kupujícím na straně druhé

I.

1.1. Prodávající prohlašuje, že je spoluvlastníkem, a to z id. ½ nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město na LV č. 2967 pro k.ú. Komín, obec Brno, okres Brno-město, a to stavby-garáže bez čp/če, postavené na prac.č. 4717, která je jiného vlastníka, a to Statutárního města Brna, dále jen **převáděný podíl na nemovitosti**.

II.

2.1. Prodávající touto smlouvou **prodává** kupujícímu převáděný podíl na nemovitosti blíže specifikovaný v článku 1.1. této kupní smlouvy se vším příslušenstvím a všemi součástmi a kupující uvedený podíl na nemovitosti od prodávajícího **kupuje a přijímá jej do vlastnictví**, a to za vzájemně ujednanou kupní cenu v celkové výši **300.000,- Kč**.

III.

3.1. Kupní cena za převáděné nemovitosti byla mezi smluvními stranami dohodou sjednána na celkovou částku ve výši 300.000,- Kč.

3.2. Sjednaná kupní cena bude hrazena tak, že celá částka ve výši **300.000,-Kč** bude uhrazena do 10 dnů od uzavření této kupní smlouvy na účet prodávajícího, č.ú.

IV.

4.1. Prodávající prohlašuje, že na převáděném podílu na nemovitosti neváznou mimo v této smlouvě uvedených žádné dluhy, věcná břemena, zástavní práva, předkupní práva či jiná věcná práva ani jiné závazky či právní povinnosti, které nejsou zapsány v katastru nemovitostí, a že neučinil žádné jednání, kterým by převáděný podíl na nemovitosti zatížil věcnými právy či jinými právy třetích osob. Dále prodávající prohlašuje, že není omezen v nakládání s převáděným podílem na nemovitosti, že vlastnické právo k němu nepozbyl převodem na jinou osobu, jakož i to, že vlastnické právo k převáděnému podílu na nemovitosti není předmětem soudní žaloby či není jinak zpochybněno.

4.2. Prodávající prohlašuje, že nemá žádné dluhy související s nemovitostmi převáděnými touto smlouvou, zejména že nedluží jakoukoliv částku žádnému dodavateli služeb spojených s užíváním garáže, že nedluží v souvislosti s vlastnictvím převáděného podílu na nemovitosti

ničeho na daních a správních či jiných poplatcích. Pokud by se ukázala uvedená prohlášení prodávajícího jako nepravdivá, je prodávající povinen celou dlužnou částku uhradit vždy příslušnému dodavateli či jinému věřiteli. Prodávající dále prohlašuje, že proti němu není vedeno exekuční řízení a není v úpadku ani nebylo zahájeno insolvenční řízení ohledně jeho majetku.

4.3. Kupující prohlašuje, že je mu znám stav převáděného podílu na nemovitosti, a to jak stav právní tak stav faktický. Kupující byl seznámen s tím, že předmětná stavba-garáž je stavbou dočasnou, a to v současné době s dočasným užíváním do 31.12.2023. Dále byl kupující seznámen s tím, že předmětná stavba-garáž je fakticky poschodová dvougaráž a ohledně užívání garáže je kupující srozuměn s tím, že s vlastnictvím poloviny garáže je spojeno užívání tzv. spodní garáže.

V.

5.1. Prodávající se zavazuje, že po podpisu této smlouvy do provedení zápisu vlastnického práva pro kupujícího převáděný podíl na nemovitosti nezcizí, nezatíží věcným břemenem, zástavním ani jiným věcným právem, nedá je do nájmu třetím osobám či jinak právně nezatíží bez předchozího písemného souhlasu kupujícího.

5.2. Prodávající a kupující berou na vědomí, že vzhledem k tomu, že stavba-garáž je postavena na cizím pozemku vzniká vlastníkovu pozemku zákonné předkupní právo. Z tohoto důvodu společně bezprostředně po podpisu této smlouvy učiní nabídku Statutárnímu městu Brnu k realizaci předkupního práva. Uplatnění předkupního práva vlastníka pozemku se sjednává jako rozvazovací podmínka, pokud tedy bude v zákonné době toto předkupní právo uplatněno, tato smlouva zaniká a smluvní strany jsou povinny si vydat vše, co bylo na základě této smlouvy plněno, a to bez zbytečného odkladu.

5.3. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva podají teprve po té, co bude postaveno na jisto neuplatnění předkupního práva ze strany vlastníka pozemku.

VI.

6.1. Prodávající a kupující se dohodli, že tzv. spodní garáž, jejíž užívání odpovídá vlastnictví převáděného podílu na nemovitosti předá prodávající kupujícímu do 5 dnů od provedení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Smluvní strany sjednávají pro případ porušení smluvní povinnosti dle tohoto odstavce smlouvy smluvní pokutu ve výši 100,- Kč za každý den prodlení se splněním této povinnosti. Při předání bude vyhotoven písemný předávací protokol.

VIII.

7.1. Poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí dle této kupní smlouvy je dle platné legislativy kupující, který je povinen v zákonné lhůtě podat přiznání k této dani včetně všech zákonem stanovených podkladů a daň uhradit řádně a včas.

7.2. Kupující nabývá vlastnické právo k převáděnému podílu na nemovitosti vkladem do katastru nemovitostí. Právní účinky vkladu nastávají k okamžiku, kdy návrh na zápis došel příslušnému katastrálnímu úřadu. Smluvní strany však berou na vědomí, že svými projevy vůle vyjádřenými v této kupní smlouvě jsou vázány již od okamžiku jejího podpisu.

7.3. Návrh na zahájení vkladového řízení do katastru nemovitostí dle této smlouvy smluvní strany podepisují současně s podpisem této smlouvy a bude k příslušnému katastrálnímu úřadu podán bezprostředně po uhrazení celé kupní ceny a zániku předkupního práva Statutárního města Brna.

7.4. Pokud by došlo z jakéhokoliv důvodu k přerušení vkladového řízení, zavazují se smluvní strany poté, co se o přerušení řízení dozví, provést bez zbytečného odkladu veškerá právní jednání potřebná k naplnění účelu této smlouvy. Pokud by došlo z jakéhokoliv důvodu k zastavení řízení či zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva kupujících do katastru nemovitostí na základě této smlouvy, zavazují se smluvní strany do 15-ti dnů od právní moci rozhodnutí o zastavení řízení či zamítnutí návrhu na vklad uzavřít novou kupní smlouvu se stejným obsahem, tj. zejména se shodným předmětem koupě a stejnou kupní cenou a způsobem její platby, a s odstraněním případných nedostatků, které vedly k zastavení řízení či zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva.

VIII.

8.1. Smluvní strany se dohodly, že kupující má právo od této smlouvy odstoupit, v případě kdy

- prodávající poruší závazek uvedený v článku 5.1. této smlouvy, nebo
- kterékoliv z prohlášení prodávajícího obsažené v čl. 4.1. až 4.2. této smlouvy se ukáže nepravdivé nebo následně stane nepravdivé, nebo
- pokud by se po podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí a v průběhu vkladového řízení do rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí na nemovitostech objevily vady v podobě věcných práv třetích osob, exekuce případně jiného omezení vlastnického práva nebo

8.2. Proávající má právo od této smlouvy odstoupit v případě, že kupující nezaplatí do advokátní úschovy v plné výši kupní cenu dle čl. III. této kupní smlouvy v dohodnutém termínu.

8.3. Účinky odstoupení nastávají okamžikem doručení příslušného písemného projevu vůle druhé smluvní straně. Písemnost obsahující odstoupení musí být odeslána smluvní straně poštou formou doporučeného dopisu na adresu, která je uvedena v záhlaví této smlouvy. Pro případ pochybností se písemnost považuje za doručenu třetí den poté, co byla zásilka uložena na poště, i když se adresát o uložení nedozvěděl. Odstoupení od smlouvy nemá vliv na dále sjednané smluvní pokuty.

IX.

9.1. V případě, že se některá ustanovení této smlouvy stanou neplatná, platnost ostatních ustanovení této smlouvy tím zůstane nedotčena. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatná ustanovení této smlouvy ustanoveními platnými, která svým obsahem a smyslem odpovídají nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního.

9.2. Tato smlouva byla sepsána a podepsána ve čtyřech vyhotoveních s platností originálu, s tím že po jednom obdrží každá ze smluvních stran, jedno je určeno pro vlastníka pozemku a jedno je určeno pro vkladové řízení.

9.3. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že je uzavřena podle jejich svobodné a vážné vůle, určitě a srozumitelně, nikoliv v tísni za nápadně nevýhodných podmínek.

V Brně dne 25.09.2017

Prodávající

Kupující



0 5 10 20 Metrů
|-----|