



MMB2017000001733

124

Rada města Brna

ZM7/ 3241

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

Název:

**Nabídka předkupního práva ke stavbě garáže bez č.p./č.e., stojící na pozemku p.č. 292
v k.ú. Židenice**

Obsah:

- Důvodová zpráva
- Stanoviska dotčených orgánů
- Nabídka na využití předkupního práva pana _____, doručená dne 4.10.2017, včetně kupní smlouvy
- Mapové podklady

Návrh usnesení:

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

- nabídku pana _____ doručenou dne 4.10.2017, 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. 292, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m², k.ú. Židenice, za kupní cenu ve výši 250.000,- 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. 292, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m², k.ú. Židenice, za kupní cenu ve výši 250.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy a, dle nabídky z 4.10.2017.

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 [redacted] ručená dne 4.10.2017, 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. 292, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m², k.ú. Židenice.

Nabídka předkupního práva:

Majetkový odbor MMB obdržel dne 4.10.2017 nabídku pana [redacted] 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. 292, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m², k.ú. Židenice, za kupní cenu ve výši 250.000,- 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 4.1.2018.

Popis:

Jedná se o zděnou přízemní řadovou garáž s plochou střechou a nachází se v oploceném garážovém dvoře s velkým množstvím řadových garáží ve vlastnictví fyzických osob, stojících na pozemcích ve vlastnictví SMB.

Garáž je umístěna v garážovém dvoře na rozhraní Zábrdovic, Juliánova a Černovic, mezi částí městského okruhu ulice Ostravské, přiléhá k tramvajovému tělesu při ulici Nezamyslova a železniční trati, v sousedství výrobních a skladovacích objektů. Příjezd je z ulice Stejskalova a ze sídliště Juliánov.

Garáže v této lokalitě byly postavené v 70. letech minulého století. Garáž slouží pro jedno auto, má přípojku elektřiny a vrata jsou opatřena dalším zámkem.

Předmětný pozemek je dle Územního plánu města Brna součástí stabilizované plochy pro dopravu s podrobnějším účelem využití daným funkčním typem – hromadné odstavné a parkovací garáže. Dle Generelu odvodnění města Brna je garážový dvůr dotčen rezervou pro vedení kmenové stoky E1.

Odbor územního plánování a rozvoje MMB nedoporučuje z územně plánovacího hlediska využití předkupního práva k předmětné stavbě do doby realizace kmenové stoky E1.

1/11

Správu předmětného pozemku vykonává MČ Brno - Židenice.

Cena:

Ke stavbě garáže bez č.p./č.e. stojící na pozemku p.č. 292 v k.ú. Židenice byl vypracován znalecký posudek č. 4922 ze dne 27.10.2017 o ceně obvyklé, který vypracoval znalec Ivan Baur.

Obvyklá cena stavby dle ZP činí:

250.000,- Kč

S ohledem na znalecký posudek lze nabídkovou cenu ve výši 250.000,- Kč 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, ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáž., postavené na pozemku p.č. 292 v k.ú. Židenice, doručené dne 4.10.2017 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, ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáž, stojící na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 292, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m², k.ú. Židenice, za kupní cenu ve výši 250.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy, dle nabídky z 4.10.2017,

a to na základě stanoviska Porady primátora a OÚPR MMB.

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 4.10.2017, 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. 292, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m², k.ú. Židenice, za kupní cenu ve výši 250.000,- 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, ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáž, stojící na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 292, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m², k.ú. Židenice, za kupní cenu ve výši 250.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy a, dle nabídky z 4.10.2017.

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

Usnesení bylo přijato.

3/11

Ing. Liptáková	p. Janíček	Ing. Drápalová	PhDr. Hofmannov	Ing. Pospíšil	JUDr. Kemdl	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 _____, doručenou dne 4. 10. 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. 292 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 18 m², k. ú. Židenice, za kupní cenu ve výši 250.000,- 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, ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáž, stojící na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p. č. 292, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m², k. ú. Židenice, za kupní cenu ve výši 250.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy a dle nabídky z 4. 10. 2017.

Schváleno jednomyslně 10 členy.

Ing. Vokrál	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 19.10.2017:

Dle platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) je pozemek součástí **stabilizované plochy pro dopravu s podrobnějším účelem využití daným funkčním typem – hromadné odstavné a parkovací garáže**. Dle Generelu odvodnění města Brna **je garážový dvůr dotčen rezervou pro vedení kmenové stoky E1**.

Plocha stabilizovaná – 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 stávajících areálů.

FUNKCE: SMÍŠENÉ PLOCHY

- jsou určeny převážně k umístění obchodních a výrobních provozoven, zařízení správy, hospodářství a kultury, které svým provozem podstatně neruší bydlení na těchto plochách.

- níže uvedené regulativy nelze aplikovat tak, aby výsledným využitím ploch smíšených bylo využití monofunkční.

FUNKCE: PLOCHY PRO DOPRAVU

- jsou určeny zejména pro umístění zařízení systémů dopravní obsluhy města.

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

Odbor územního plánování a rozvoje MMB nedoporučuje z územně plánovacího hlediska využití předkupního práva k předmětné stavbě do doby realizace kmenové stoky E1.

MČ Brno – Židenice

RMČ Brno - Židenice projednala nabídku předkupního práva na svém 80. zasedání, konaném dne 13.11.2017, a **doporučila statutárnímu městu Brnu nevyužít nabídku** na uplatnění předkupního práva na koupi garáže situované na pozemku pod garáží p.č. 292, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 18 m² v k.ú. Židenice při ul. Nezamyslova **a ponechat tento pozemek v režimu pronájmu.**

1/2 OPAT Kovandová

Statutární město Brno
Majetkový odbor

Malinovského nám. č. 3
B r n o

Věc : Žádost

Statutární město Brno
Magistrát města Brna

MMB/0400439/2017

listy:1
druh:

přílohy:2



mmb1es6559a4dc Doručeno: 04.10.2017

V Brně 4.10.2017

V rámci předkupního práva vám v příloze zasílám kupní smlouvu o prodeji garáže. Žádám vás o vaše stanovisko, zda využijete předkupní právo.

Děkuji a očekávám vaše stanovisko.

S pozdravem

Příloha : 1.Kupní smlouva
2.Prohlášení

3/11

KUPNÍ SMLOUVA

kterou uzavřely ve smyslu ustanovení § 2079 a násl. zákona č, 89/2012 Sb, (občanský zákoník) tyto smluvní strany:

pan

co prodávající (převodce) na straně jedné

a

pan

jako kupující na straně druhé.

I.

1. Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovité věci (dále též nemovitosti), jmenovitě pak garáže bez č.p./e.č., postavené na pozemku p.č.292 k.ú. Židenice, obec Brno, okres Brno – město, zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 5613 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město.

2. Kupující bere na vědomí, že pozemek p.č.292 k.ú. Židenice je vlastnictví Statutárního města Brna, není předmětem převodu, a že vlastník pozemku má zákonné předkupní právo ke stavbě garáže. Smluvní strany se proto dohodly, že v případě využití předkupního práva vlastníkem pozemku se tato smlouva ruší.

II.

1. Prodávající prodává kupujícímu nemovitost blíže uvedenou v článku I. této smlouvy s příslušenstvím, součástmi a liniovými stavbami, za sjednanou kupní cenu ve výši celkem **250.000,- Kč** (slovy: dvěstěpadesátisíkorunčeských) a kupující v této ceně uvedenou nemovitost s příslušenstvím, součástmi a liniovými stavbami do vlastnictví přijímá a kupuje.

2. Celá kupní cena bude do 7 dnů ode dne obdržení stanoviska Statutárního města Brna o vzdání se zákonného předkupního práva a před podáním návrhu na vklad vlastnického práva z této kupní smlouvy příslušnému katastrálnímu úřadu poukázána na účet prodávajícího č.ú. _____ vedený u ČSOB a.s., a tím nabývá tato kupní smlouva účinnosti splněním odkládací podmínky, sjednané mezi účastníky ve smyslu § 548 ObčZ. Písemné prohlášení prodávajícího o připsání dohodnuté kupní ceny na jeho účet je dokladem o tom, že tato kupní smlouva nabyla účinnosti a je povinnou přílohou návrhu na vklad vlastnického práva podle této smlouvy do katastru nemovitostí.

III.

1. Prodávající prohlašuje, že na předmětné nemovitosti neváznou žádné dluhy, zástavní

nebo soudcovská práva, věcná břemena, ani jakákoli jiná omezení či práva nebo nároky třetích osob, a že předmět koupě netrpí žádnými právními vadami.

2. Prodávající dále prohlašuje, že nemá závazky po lhůtě splatnosti vůči státu a zdravotním pojišťovnám, jeho vlastnické právo k nemovitosti není soudně napadeno či zpochybněno, že proti němu není vedeno žádné nalézací, exekuční, konkursní, vyrovnávací, insolvenční či jiné soudní nebo správní řízení, které by bylo způsobilé zpochybnit platnost či účinnost této smlouvy a dále, že je bez omezení oprávněn k uzavření této smlouvy.

3. Prodávající dále prohlašuje, že se na převáděné nemovitosti se nevyskytují žádné faktické vady, které by znemožňovaly nebo podstatně omezovaly její užívání k obvyklému účelu, a zavazuje se zdržet se od podpisu této smlouvy jakéhokoli jednání, kterým by předmět převodu zatížil, jakkoli snížil jeho hodnotu či omezil vlastnické nebo užívací právo kupujícího, a to do provedení vkladu vlastnického práva pro kupujícího.

IV.

1. Kupující vůči prodávajícímu prohlašuje, že není v úpadku, ani že proti němu není vedeno nalézací, exekuční, konkursní, vyrovnávací, insolvenční či jiné soudní nebo správní řízení, které by bylo způsobilé zpochybnit platnost či účinnost této smlouvy a dále, že je bez omezení oprávněn k uzavření této smlouvy.

2. Kupující prohlašuje, že se s nemovitostí uvedenou v článku I. této smlouvy seznámil, že si ji řádně prohlédl, neshledal na ní žádné podstatné vady, je mu znám její stav a takto ji do vlastnictví přijímá a kupuje.

3. Předmětná nemovitost bude kupujícímu fyzicky předána do užívání vyklizená, a to do 3 dnů ode dne připsání sjednané kupní ceny na účet prodávajícího, nebude-li sjednáno jinak. K tomuto datu bude rovněž proveden odpočet a měřidla energie.

V.

1. Vlastnictví, veškerá práva a povinnosti přejdou na kupujícího vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí. Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj Katastrální pracoviště Brno – město, změní zápis na LV č. 5613 pro k.ú. Židenice ve smyslu této smlouvy.

2. Smluvní strany výslovně prohlašují a podpisem této smlouvy potvrzují, že spolu neujednaly žádná vedlejší ujednání při této smlouvě tak, jak upravuje zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a to ani ústně ani písemně, zejména mezi sebou neujednaly výhradu

vlastnického práva, práva zpětné koupě, zákaz zcizení nebo zatížení, výhradu předkupního práva nebo lepšího kupce, ani ujednání o koupi na zkoušku. Prodávající a kupující se dohodli na tom, že všechna zmíněná ujednání musí mít výlučně písemnou formu s úředně ověřenými podpisy obou smluvních stran nebo formu veřejné listiny.

3. V souladu s příslušným ustanovením zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb. o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů, je poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí kupující, jako nabyvatel předmětné nemovitosti.

VI.

1. Účastníci této smlouvy se zavazují, že do doby provedení vkladu vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí se zdrží jakéhokoliv jednání, které by mohlo provedení takového vkladu zmařit a dále se zavazují poskytnout si vzájemnou součinnost ke splnění všech požadavků katastrálního úřadu, nezbytných k provedení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.

2. V případě zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva příslušným katastrálním úřadem se smluvní strany zavazují nejpozději do 30 dnů ode dne doručení rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva uzavřít novou kupní smlouvu, která svým obsahem bude odpovídat této smlouvě a formálním požadavkům katastrálního úřadu pro provedení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.

VII.

1. Účastníci této smlouvy prohlašují, že jsou způsobilí k právním jednáním, že se řádně seznámili s obsahem této smlouvy, který odpovídá jejich pravé a svobodné vůli, učiněné nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek. Berou na vědomí, že jsou svými projevy vůle vázání a na důkaz toho připojují své podpisy. Autentičnost smlouvy potvrzují strany svými podpisy.

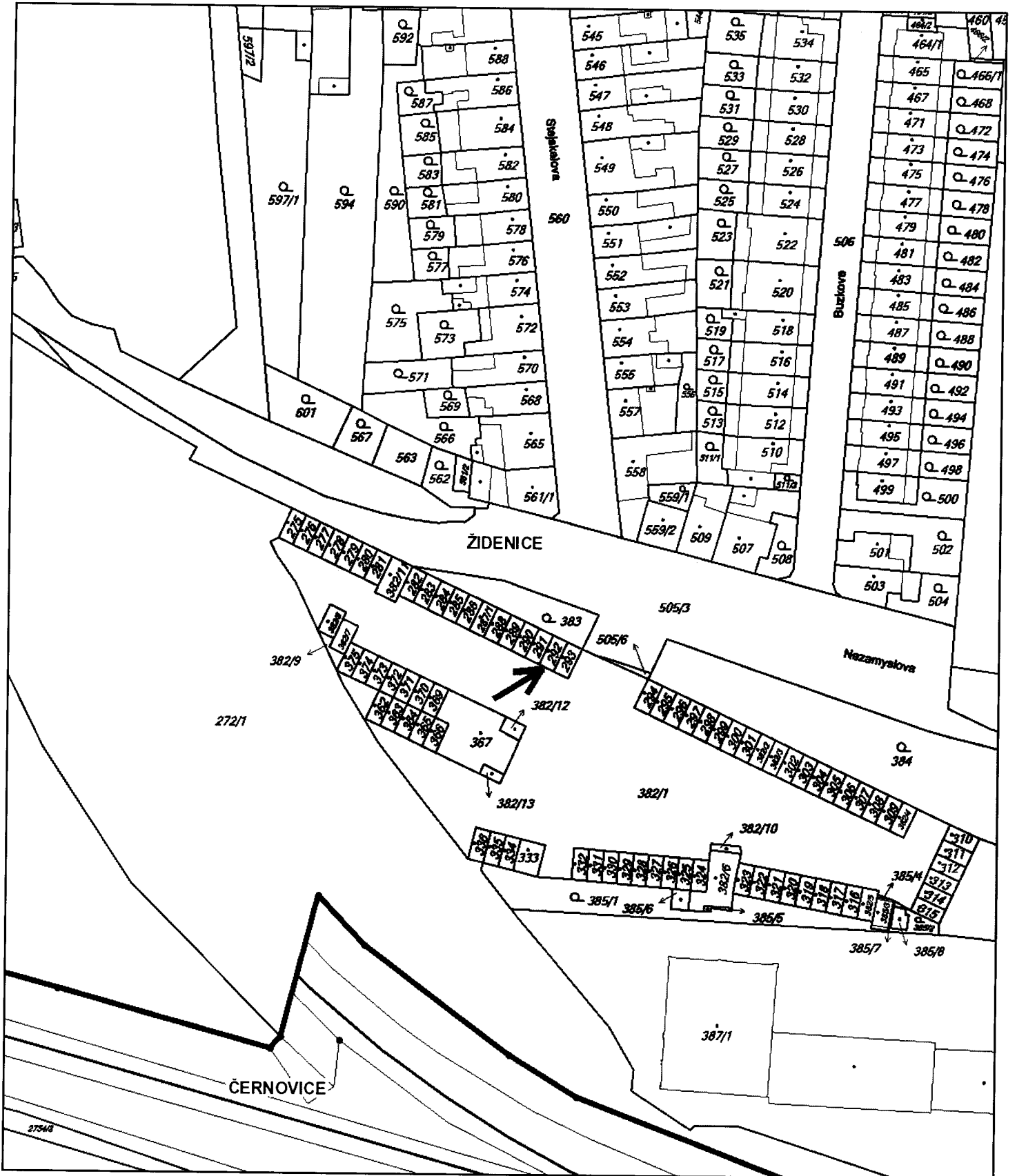
V Brně, dne 4.10.2017

.....

.....

.....

2/11

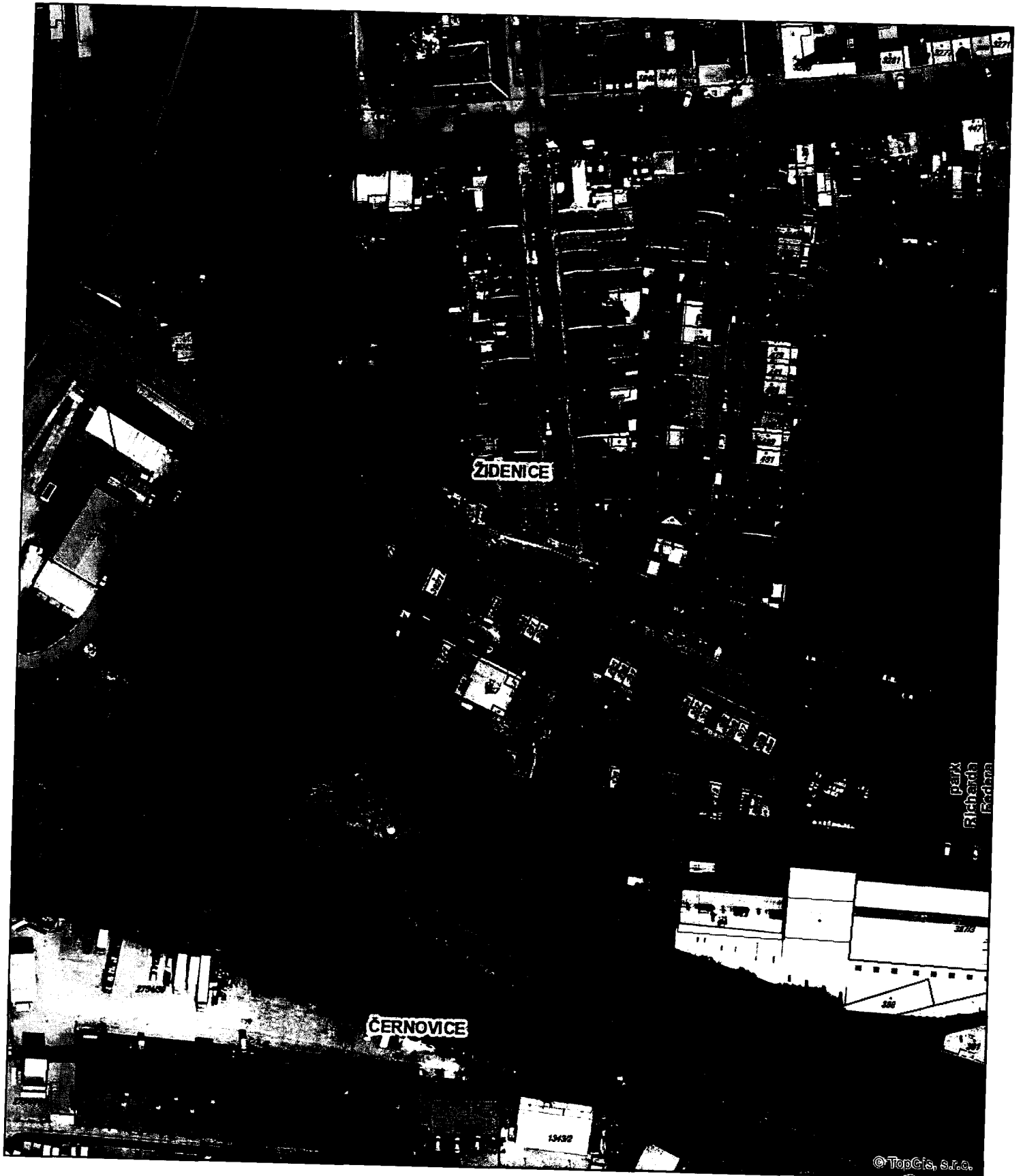


10/11



Výkres v tomto měřítku smí sloužit pouze jako mapový podklad pro interní pracovní potřebu orgánů statutárního města Brna a jeho šíření třetím osobám v rámci výkonu veřejné správy je nepřipustné. Detaily jeví zobrazených v tomto měřítku (tj. nad podrobnost schváleného ÚPMB) nelze považovat za součást Územního plánu města Brna.

11/19



0 10 20 40 Metrů