

Rada města Brna



MMB2018000000838

ZM713970

Z7/40. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 19.6.2018

Název:

Nabídka předkupního práva ke stavbě č.e. 872, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku p.č. 1919/5 v k.ú. Jundrov

Obsah:

- Důvodová zpráva
- Stanoviska dotčených orgánů
- Nabídka , doručená dne 23.5.2018, na využití předkupního práva včetně kupní smlouvy
- Mapové podklady

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města Brna

1. bere na vědomí

- nabídku , doručenou dne 23.5.2018, na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě č.e. 872, způsob využití rod. rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 1919/5, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m², k.ú. Jundrov, za kupní cenu ve výši 60.000,- 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 č.e. 872, způsob využití rod. rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 1919/5, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m², k.ú. Jundrov, za kupní cenu ve výši 60.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy, dle nabídky z 23.5.2018.

Stanoviska dotčených orgánů:

Materiál byl předložen k projednání RMB na schůzi č. R7/173, konané dne 12.6.2018.

Zpracoval:
Majetkový odbor *[signature]*

Předkládá:
Rada města Brna

Důvodová zpráva:

Úvod:

Předmětem předkládaného materiálu je řešení nabídky _____ doručené dne 23.5.2018, na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále též NOZ), ke stavbě č.e. 872, způsob využití rod. rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 1919/5, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m², k.ú. Jundrov.

Nabídka předkupního práva:

Majetkový odbor MMB obdržel dne 23.5.2018 nabídku _____ na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále též NOZ), ke stavbě č.e. 872, způsob využití rod. rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 1919/5, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m², k.ú. Jundrov, za kupní cenu ve výši 60.000,- 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 vlastníkovu výše uvedeného pozemku, předkupní právo k budově, která je na tomto pozemku umístěna, a vlastníkovu 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 23.8.2018.

Popis:

Výše specifikovaná stavba,č.e. 872, způsob využití rod. rekreace, je situovaná v zahrádkářské lokalitě Juranka.

Pozemek je svěřen městské části Brno – Jundrov.

Dle platného územního plánu města Brna jsou pozemky v této zahrádkářské lokalitě, k.ú. Jundrov, součástí nestavební plochy s objekty pro individuální rekreaci na zemědělském půdním fondu v zahrádkářské lokalitě Juranka. V této lokalitě jsou další stavby, způsob využití rod. rekreace, stojící na pozemcích statutárního města Brna ve vlastnictví fyzických osob.

V připravovaném novém územním plánu byly pozemky ponechány ve dvou variantách konceptu v plochách zahrádek pro individuální rekreaci, tzn. že do budoucna se z územního hlediska předpokládá zachování současného využití, tj. pro individuální rekreaci – zahrádky. V jedné variantě konceptu byl navržen na návrhovou plochu bydlení, tzn. že do budoucna by bylo možné pozemky využívat jako plochu stavební, určenou pro bydlení, pozemky však nejsou v návrhu této varianty dotčeny veřejným zájmem – plánovaným dopravním propojením

v území. Pozemek je situován mimo plánované rozšíření dopravního koridoru dle dopravně urbanistické studie DUS Jundrov Juranka.

OÚPR MMB nedoporučuje využití předkupního práva statutárního města Brna na koupi stavby č.e. 872, stojící na pozemku p.č. 1919/5 v k.ú. Jundrov.

Pozn.:

Z této lokality bylo orgánům SMB již dříve navrženo nevyužít nabídky předkupního práva k obdobné stavbě č.e. 854, postavené na pozemku ve vlastnictví statut. města Brna, p.č. 1927, k.ú. Jundrov, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 20 m², za kupní cenu ve výši 100.000,- Kč, doručené dne 10.4.2017. Důvodem nevyužití předkupního práva byla stanoviska OÚPR a MČ Brno – Jundrov, kterými byl vyjádřen nesouhlas s využitím předkupního práva. Tento uvedený materiál byl projednán na schůzi RMB R7/118 dne 30.5.2017. RMB doporučila ZMB nesouhlasit s využitím předkupního práva.

Rovněž tak bylo orgánům SMB navrženo nevyužít další nabídky na využití předkupního práva dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, k budově č.e. 875, způsob využití rod. rekreace, postavené na pozemku statutárního města Brna, p.č. 1949, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 10 m², k.ú. Jundrov, doručenou dne 27.11.2017, za kupní cenu 189.000,- Kč.

Tento uvedený materiál byl projednán na schůzi RMB R7/153 dne 23.1.2018. RMB doporučila ZMB nesouhlasit s využitím předkupního práva.

Porada primátora, dne 4.6.2018, 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 č.e. 872, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku p.č. 1919/5 v k.ú. Jundrov, doručené dne 23.5.2018 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 č.e. 872, způsob využití rod. rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 1919/5, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m², k.ú. Jundrov, za kupní cenu ve výši 60.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy, dle nabídky z 23.5.2018,**

a to s ohledem na stanovisko OÚPR MMB, předchozích stanovisek MČ Brno – Jundrov a zejména k předchozím usnesením přijatých ZMB a poradou vedení, která všechna doporučila nevyužít nabídky předkupního práva ke stavbám rod. rekreace v této lokalitě.

Materiál byl předložen k projednání Komisi majetkové RMB R7/KM/77, konané dne 11.6.2018. Výsledek projednání bude sdělen ústně na zasedání ZMB.

Materiál byl předložen k projednání RMB na schůzi č. R7/173, konané dne 12.6.2018. Výsledek projednání bude sdělen ústně na zasedání ZMB.

Stanoviska dotčených orgánů:

Odbor územního plánování a rozvoje MMB

- vyjádření z 28.5.2018:

9/19

Dle platného územního plánu města Brna jsou pozemky v této zahrádkářské lokalitě, k.ú. Jundrov, součástí nestavební **plochy s objekty pro individuální rekreaci** na zemědělském půdním fondu v zahrádkářské lokalitě Juranka. V této lokalitě jsou další stavby, způsob využití rod. rekreace, stojící na pozemcích statutárního města Brna ve vlastnictví fyzických osob.

V připravovaném novém územním plánu byly pozemky ponechány ve dvou variantách konceptu v plochách zahrádek pro individuální rekreaci, tzn. že do budoucna se z územního hlediska předpokládá zachování současného využití, tj. pro individuální rekreaci – zahrádky. V jedné variantě konceptu byl navržen na návrhovou plochu bydlení, tzn. že do budoucna by bylo možné pozemky využívat jako plochu stavební, určenou pro bydlení, pozemky však nejsou v návrhu této varianty dotčeny veřejným zájmem – plánovaným dopravním propojením v území. Pozemek je situován mimo plánované rozšíření dopravního koridoru dle dopravně urbanistické studie DUS Jundrov Juranka.

OÚPR MMB nedoporučuje využití předkupního práva statutárního města Brna na koupi stavby č.e. 872, stojící na pozemku p.č. 1919/5 v k.ú. Jundrov.

MČ Brno – Jundrov – vyjádření bylo vyžádáno.

4/15

1/1

DPA/STO/fova
Statutární město BRNO
Magistrát města BRNA
Majetkový odbor
Měštinovské nám. 3
60164 BRNO

Statutární město Brno
Magistrát města Brna

MMB/0217696/2018

listy: 1
druh: přílohy: 1



mmb1es6b4cc3e8 Doručeno: 23.05.2018

návrhka na využití předkupního práva

Tájemně,

jsou vlivnějším vlastníkem stavby -
chatka č. ev. 42, postavená na pozemku
p.č. 1919/5 / pozemek zahrada 1919/1

Vzhledem k tomu, že vlastníkem pozemku p.č. 1919/5 a k. i. zahrada, na němž stavba stojí, je Statutární město Brno, využití mu ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, předkupního práva ke stavbě

Dne 23.5.2018 jsou uzavřeli kupní smlouvu na prodej vyřčené stavby za kupní cenou 6000 Kč. Tímto činem ve smyslu ustanovení § 2147 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, činím návrhku na využití předkupního práva, přičemž kupní smlouva je přiložená ke této návrhce,

S pozdravem

5/13

SMLOUVA KUPNÍ

... , trvale bytem

dále jen „prodávající“

a

....., r.č. : v ale bytem .

dále jen „kupující“

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o převodu vlastnictví nemovitostí:

I.

Předmět smlouvy

1. Předmětem smlouvy je:
 - a) budova č.p. (ev.č.) *871*, postavená na pozemku parc. č. *1919/5*, k.ú. *Jandrov*
 - b) pozemek parc. č., o výměře m², druh
 - c) pozemek parc. č., o výměře m², druh.....
 - d) vše v k.ú., obci, jak zapsáno na LV č. ...v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro, KP (dále jen „**předmětné nemovitosti**“).
2. K předmětným nemovitostem je přístup zajištěn, což prodávající doložil před podpisem této smlouvy katastrální mapou.
3. K prokázání vlastnictví předkládá prodávající výpis z listu vlastnictví č. ze dne, přičemž prohlašuje, že od tohoto data nedošlo k žádným změnám práv co do předmětných nemovitostí

II.

Prohlášení stran, stav předmětných nemovitostí

1. Prodávající prohlašuje, že na předmětných nemovitostech neváznou žádná věcná či závazková práva, zejména žádné dluhy, zástavní práva, věcná břemena, předkupní práva, nájemní práva, práva věřitelů vyplývající z nařízeného výkonu rozhodnutí nebo exekuce ani jiné právní povinnosti, vyjma
2. Prodávající prohlašuje, že není v prodlení s plněním žádných svých závazků vztahujících se k předmětným nemovitostem, zejména daňových povinností, a není proti němu vedeno ani nehrozí žádné řízení, které by mohlo ve svém důsledku omezit vlastnické právo kupujícího k předmětným nemovitostem.
3. Dále prodávající prohlašuje, že na předmětných nemovitostech nejsou žádné faktické vady, na které by měl povinnost kupujícího upozornit.
4. Prodávající tímto prodává předmětné nemovitosti kupujícímu s veškerými právy a povinnostmi, součástmi a příslušenstvím, přičemž strany sepíší při fyzickém předání předávací protokol.

5. Kupující prohlašuje, že si předmětné nemovitosti prohlédl, seznámil se s jejich stavem a jako takové je přebírá do svého výlučného vlastnictví a zavazuje se uhradit kupní cenu, jak sjednána touto smlouvou. Kupující je svobodný(á) / ženatý (vdaná) / uzavřel(a) dohodu o zúžení společného jmění manželů a k tomu předkládá
6. V případě, že by se prohlášení a ujištění daná prodávajícím v tomto článku ukázala jako nepravdivá, uplatní se sankční ustanovení dle této smlouvy. Strany si vrátí, co bylo podle smlouvy plněno do 30 dnů ode dne zániku platnosti této smlouvy a poskytnou si včasnou a účinnou součinnost za účelem převodu vlastnického práva zpět, jakož i k zastavení řízení o vkladu případného zástavního práva a vlastnického práva, nebo k výmazu zástavního práva, pokud je již vloženo.

III.

Kupní cena

1. Celková kupní cena za předmětné nemovitosti byla stranami dohodnuta ve výši 60.000,- Kč. (slovy šedesát tisíc korun českých).
2. Kupní cena je splatná takto:
- a) částku (slovy korun českých) uhradil kupující před podpisem této smlouvy do notářské úschovy u / do advokátní úschovy u JUDr. Aleny Peškové, č. osv. ČAK 10883, se sídlem Na Poříčí 1071, 110 00 Praha 1, (dále jen „schovatel“) s tím, že prostředky takto složené budou vyplaceny prodávajícímu takto:
- i) částka (slovy korun českých) na účet č. vedený u na základě předložení všech těchto dokumentů:
- (1) výpisu z katastru nemovitostí s uvedením kupujícího jako vlastníka dle této smlouvy bez jakýchkoliv omezení nebo práv třetích osob, vyjma omezení a práv vyjmenovaných v této smlouvě nebo zřízených se souhlasem kupujícího, a
- (2) této smlouvy s vyznačením povolení vkladu práva vlastnictví do katastru nemovitostí,
- ii) částka (slovy korun českých) odpovídající dani z převodu nemovitostí bude uvolněna schovatelem přímo na účet finančního úřadu pod variabilním symbolem poplatníka (poplatníků), a to v zákonné lhůtě k úhradě daně z převodu nemovitostí, avšak po předložení:
- (1) kopie této kupní smlouvy s razítkem katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnictví do katastru nemovitostí nebo
- (2) kopie daňového přiznání k dani z převodu nemovitostí s razítkem finančního úřadu o jeho přijetí,
- (3) Bude-li daň z nabytí nemovité věci vyšší než pod tímto písm. uvedená deponovaná částka, je Strana kupující povinna tento rozdíl zaplatit přímo finančnímu úřadu
- b) částku (slovy korun českých) uhradí kupující do dne na účet prodávajícího č. vedeného u z hypotéčního úvěru na základě předložení všech těchto dokumentů:
- i) zástavní smlouvy ve prospěch hypotéční banky na zajištění úvěru na krytí části kupní ceny, podepsané všemi účastníky,
- ii) návrhu na vklad zástavního práva pro hypotéční banku s vyznačením razítka

* Úschovu lze sjednat emailem info@realitnirevoluce.cz nebo telefonicky

† Není nutno použít v případě hrazení celé kupní ceny z vlastních zdrojů.

- katastrálního úřadu o jeho přijetí a vyznačení čísla jednacního,
- iii) této smlouvy podepsané oběma stranami ověřenými podpisy,
 - iv) návrhu na vklad vlastnictví dle této smlouvy s vyznačením razítka katastrálního úřadu o jeho přijetí a vyznačení čísla jednacního,
 - v) výpisu z listu vlastnictví na předmětné nemovitosti s vyznačenou plombou na základě návrhu na vklad zástavního práva dle smlouvy zástavní pro hypotéční banku a na základě návrhu na vklad vlastnictví podle této smlouvy s tím, že z listu vlastnictví bude patrné, že na předmětných nemovitostech neváznou žádná zatížení než jak sjednáno touto smlouvou a že nejsou vedena žádná řízení vyjma řízení vedených z vůle nebo se souhlasem obou stran.
3. [‡]Strana kupující se zavazuje splnit řádně a včas všechny povinnosti k uvolnění úvěru, zejména včas podepsat inkasní, resp. platební příkaz, zajistit uzavření případné pojistné smlouvy, pokud je podmínkou uvolnění, apod. tak, aby lhůta k úhradě kupní ceny z úvěru mohla být bankou dodržena. Strany se za tím účelem zavazují poskytnout si vzájemnou účinnou a včasnou součinnost. Pokud kupující neuhradí kupní cenu řádně a včas, uplatní se sankční ustanovení této smlouvy.
 4. [§]Strana prodávající poskytne součinnost pro úhradu kupní ceny zejména uzavřením zástavní smlouvy s hypotéční bankou na zajištění úvěru na krytí kupní ceny.

IV.

Nabytí vlastnictví

1. Kupující nabude vlastnictví vkladem do katastru nemovitostí na základě této smlouvy s účinností ke dni podání návrhu na vklad.
2. Zároveň s podpisem této smlouvy podepisují strany návrh na vklad vlastnictví do katastru nemovitostí.
3. Strany vyvinou veškeré úsilí ke splnění účelu této smlouvy a zavazují se, pokud to bude nutné podle výzvy nebo rozhodnutí Katastrálního úřadu, doplnit nebo změnit tuto smlouvu nebo uzavřít novou smlouvu, která naplní účel této smlouvy, do 7 dnů ode dne, kdy se o obsahu výzvy nebo rozhodnutí Katastrálního úřadu dozvěděly. Toto ustanovení se vztahuje přiměřeně na návrh na vklad do katastru nemovitostí a přílohy.
4. Do doby provedení vkladu vlastnictví podle této smlouvy jsou obě strany svými projevy vůle vázány a zavazují se bez souhlasu druhé strany nepřevést předmětné nemovitosti na třetí osobu, ani je jakkoliv nezatížit nebo nesjedná práva k nim pro třetí osobu.

V.

Sankce

Smluvní strany této smlouvy se dohodly, že pokud nedojde ke splnění účelu této smlouvy, to je k převodu vlastnického práva proti úhradě kupní ceny, zaviněním jedné ze stran tím, že nesplní své povinnosti dle této smlouvy a neučiní nápravu závadného stavu ani do 10 dnů ode dne doručení písemné výzvy druhé strany, je první strana oprávněna požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 10% sjednané kupní ceny do 7 dnů od doručení písemné výzvy straně, která nenaplnění účelu smlouvy zavinila. Tím není dotčen nárok na náhradu škody přesahující smluvní pokutu. S odkazem na ustanovení § 545/1 občanského zákoníku strany sjednávají, že úhradou smluvní pokuty zanikají veškeré původní závazky stran sjednané mezi nimi touto smlouvou. Pokud smluvní pokuta nebude uhrazena řádně a včas, má oprávněná strana právo od této smlouvy odstoupit. Zánikem platnosti či účinnosti smlouvy nezaniká nárok na smluvní pokutu a náhrady škody.

[‡] Není nutno použít v případě hrazení celé kupní ceny z vlastních zdrojů.

[§] Není nutno použít v případě hrazení celé kupní ceny z vlastních zdrojů.

VI.

Závěrečná ustanovení

1. Strany si předají předmětné nemovitosti na základě předávacího protokolu do
2. Ke dni předání předmětných nemovitostí prodávající učiní všechny kroky k odhlášení trvalého bydliště všech fyzických osob a zrušení sídla právnických osob, které měly s jeho souhlasem zřízeno trvalé bydliště nebo sídlo k předmětným nemovitostem. V případě, že tuto povinnost prodávající nesplní ani do 15 dnů ode dne předání předmětných nemovitostí, má strana kupující právo podat návrh na zrušení trvalého bydliště, resp. podat návrh na zrušení sídla právnické osoby v předmětných nemovitostech a má právo požadovat vůči straně prodávající úhradu smluvní pokuty ve výši 30.000 Kč.
3. Náklady na své případné právní zástupce hradí každá strana ze svého. Náklady spojené s pořízením úvěru na krytí části kupní ceny a náklady na vklad zástavní smlouvy a smlouvy kupní včetně kolku hradí kupující. Daň z převodu nemovitostí, jakož i náklady na vypracování znaleckého posudku pro účely daně z převodu nemovitostí, hradí prodávající. Úschovu kupní ceny, je-li sjednána, hradí strany každá jednou polovinou.
4. Odpovědnost za vznik škody na předmětných nemovitostech přechází na stranu kupující dnem převzetí předmětných nemovitostí.
5. Obě smluvní strany jsou si vědomy toho, že daň z nabytí nemovitých věcí hradí zájemce kupující jako poplatník daně v souladu s ust. § 1 odst. 1. zák. opatření senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů, a zavazuje se tuto daň uhradit přímo ve prospěch účtu příslušného finančního úřadu.
6. Pokud jakýkoliv závazek vyplývající z této smlouvy je nebo se stane neplatným nebo nevymahatelným jako celek nebo jeho část, nemá tato skutečnost vliv na vymahatelnost nebo platnost ostatních závazků z této smlouvy a je plně oddělitelným od ostatních ustanovení. Strany se zavazují v rámci této smlouvy nahradit formou dodatku k této smlouvě nebo nahrazením této smlouvy novou smlouvou tento neplatný nebo nevymahatelný oddělený závazek takovým novým platným a vymahatelným závazkem, jehož předmět bude v nejvyšší možné míře odpovídat předmětu původního odděleného závazku.
7. Práva a povinnosti touto smlouvou neupravené se řídí českým právem, občanským zákoníkem a předpisy souvisejícími.
8. Tato smlouva je sepsána v stejnopisech, po jednom každé straně do doby provedení vkladu, pro účely řízení o povolení vkladu vlastnictví, jeden pro poskytovatele úvěru.

Účastníci si smlouvu řádně přečetli a na důkaz toho, že porozuměli jejímu obsahu tuto svobodně, vážně a vlastnoručně, resp. prostřednictvím svých oprávněných zástupců, podepisují.

** Pokud je pro strany termín předání stěžejní a opožděním by vznikla škoda, doporučuje se sjednat přiměřená denní smluvní pokuta.

9/20

V Brně dne 13.5.18

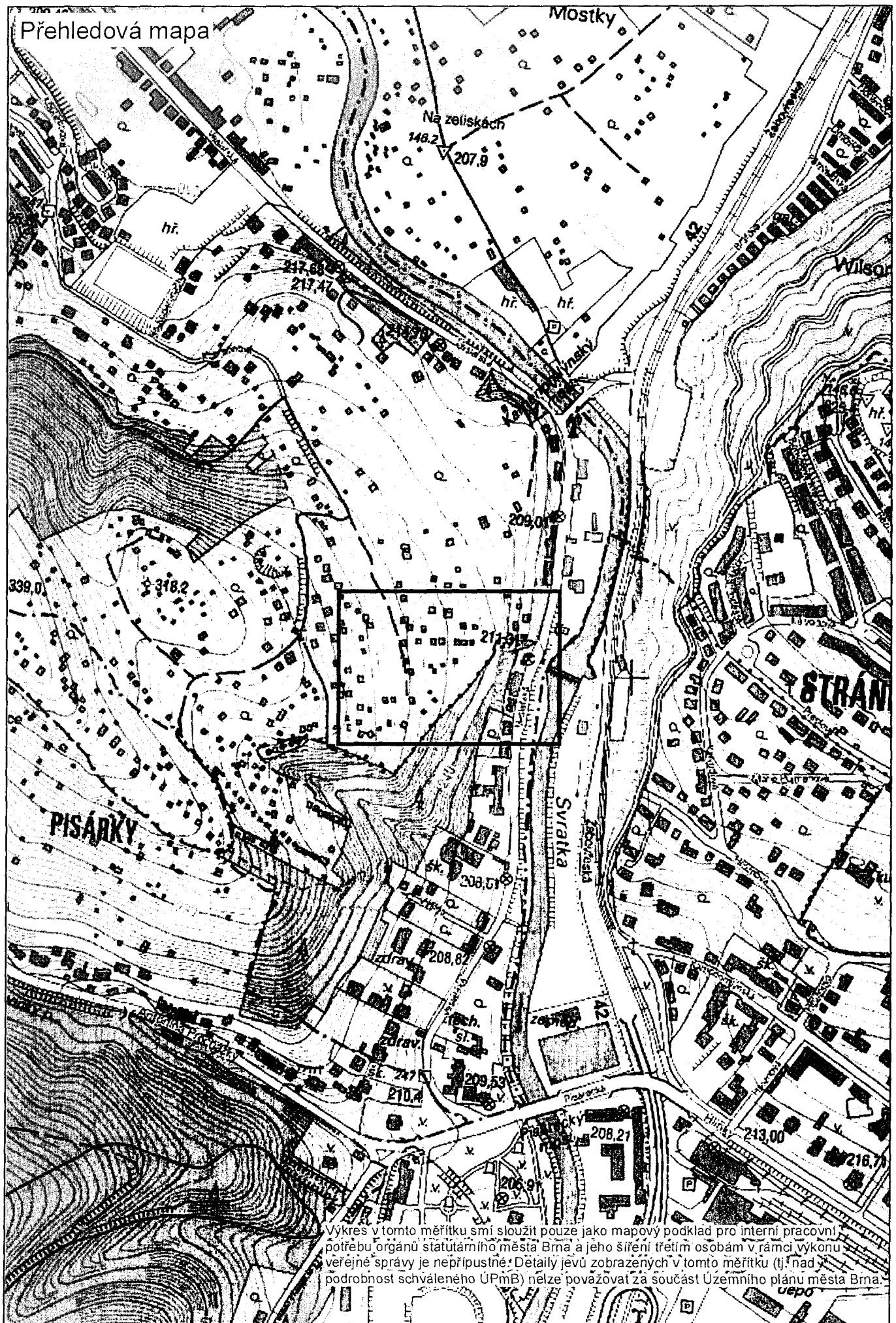
V Brně dne 13.5.18

.....
Prodávající

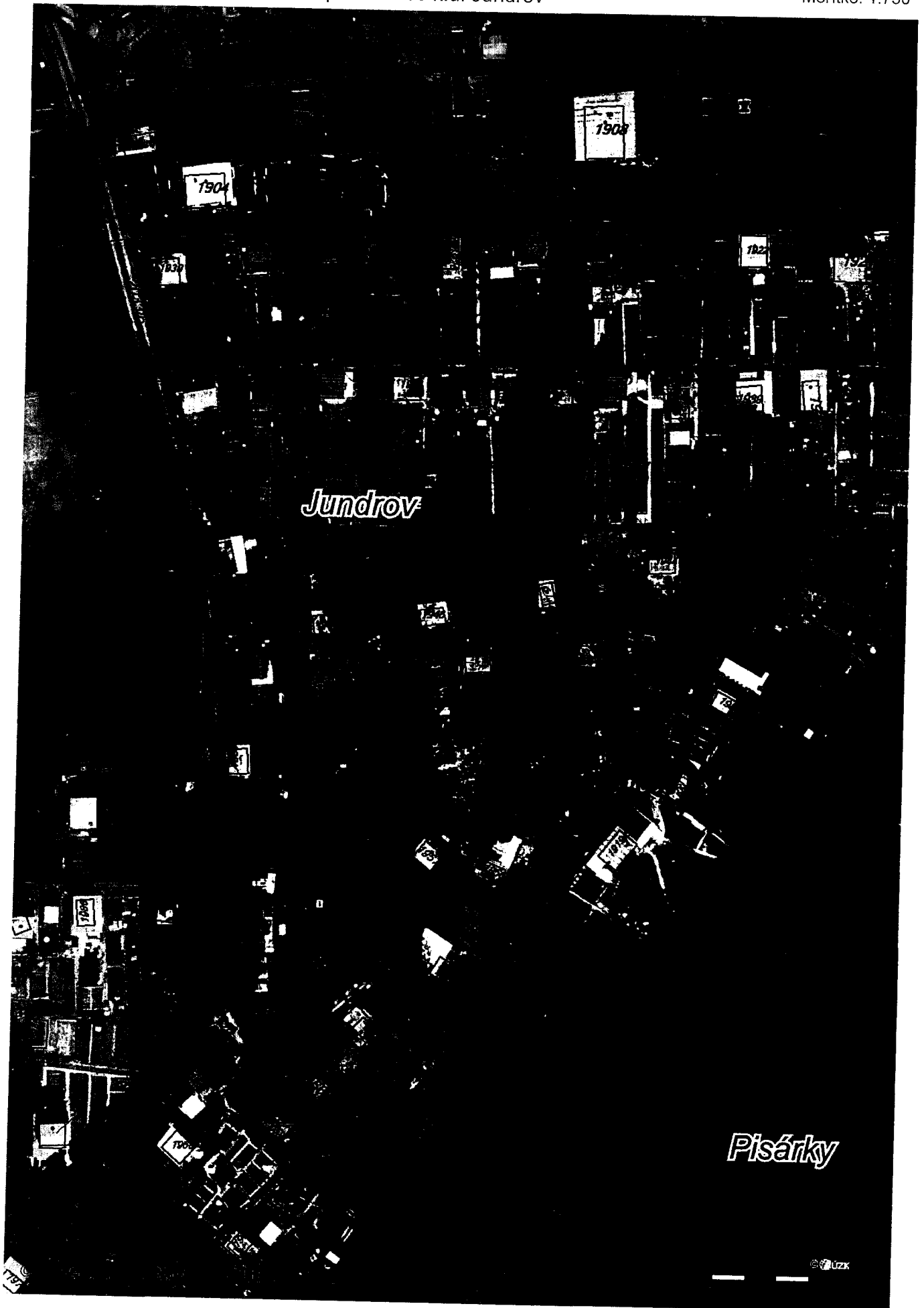
.....
Kupující

19/18

Přehledová mapa



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 jevů zobrazených v tomto měřítku (tj. nad v podrobnost schváleného ÚPmB) nelze považovat za součást Územního plánu města Brna.



19/18