

Rada města Brna



MMB2018000001255

ZM7/4324

Z7/41. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 4.9.2018

Název:

Nabídka předkupního práva ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavené na pozemku p.č. 513 v k.ú. Maloměřice

Obsah:

- Důvodová zpráva
- Stanoviska dotčených orgánů
- Nabídka na využití předkupního práva doručená dne 7.8.2018, včetně kupní smlouvy
- Mapové podklady

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

- nabídku doručenou dne 7.8.2018, 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, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 513, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 20 m², k.ú. Maloměřice, za kupní cenu ve výši 160.000,- Kč, a za podmínek doložené smlouvy o budoucí smlouvě o koupi nemovitosti a 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, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 513, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 20 m², k.ú. Maloměřice, za kupní cenu ve výši 160.000,- Kč, a za podmínek doložené smlouvy o budoucí smlouvě o koupi nemovitosti a kupní smlouvy, dle nabídky z 7.8.2018.

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:

Předmětem předkládaného materiálu je nabídka _____, doručená dne 7.8.2018, 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, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 513, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 20 m², k.ú. Maloměřice.

Nabídka předkupního práva:

Majetkový odbor MMB obdržel dne 7.8.2018 nabídku _____ využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 513, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 20 m², k.ú. Maloměřice za kupní cenu ve výši 160.000,- 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).

Popis:

Výše specifikovaná stavba bez č.p./č.e., způsob využití garáž, stojící na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 513, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 20 m², k.ú. Maloměřice, je situována při ulici Krasová a stojí v řadové zástavbě garáží.

V dané lokalitě jsou další pozemky ve vlastnictví SMB, na kterých jsou postavené garáže ve vlastnictví fyzických osob.

záznou k nabízené stavbě následující práva zatěžující nemovitost:

- zástavní právo smluvní ve výši 550.000,- EUR, budoucí pohledávky do výše 275.000,- EUR vzniklé do 13.5.2021 pro Moravský Peněžní Ústav-spořitelní družstvo
- zástavní právo smluvní ve výši 150.000,- EUR, budoucí pohledávky do výše 75.000,- EUR vzniklé do 18.11.2021 pro Moravský Peněžní Ústav-spořitelní družstvo

Pozemek je svěřen městské části Brno – Maloměřice a Obřany.

Dle ÚPmB je pozemek p. č. 513 a další budovy garáží postavené na pozemcích statutárního města Brna v této lokalitě, tj. v k. ú. Maloměřice, součástí stabilizované plochy bydlení všeobecného BO. Tyto plochy slouží především k bydlení; současně jsou přípustná parkovací

stání, odstavňá stání a hromadné garáže ve všech stavebních územích, pokud není navazující územně plánovací dokumentací stanoveno jinak. Umístění garáží je v této ploše přípustné.

OÚPR MMB z hlediska územně plánovacího nedoporučuje využít předkupního práva ke stavbě bez č.p./č.e. na pozemku p.č. 513, k.ú. Maloměřice.

Nabídka na využití předkupního práva byla předložena k projednání do porady vedení, avšak ke dni zpracování materiálu nebyla v poradě vedení projednána.

Pozn.:

ZMB na svém Z7/31. zasedání konaném dne 5.9.2017 nesouhlasilo s využitím předkupního práva statuárního města Brna dle § 3056 č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě bez č. p. / č. e., způsob využití garáž, stojící na pozemku ve vlastnictví statuárního města Brna p. č. 490, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 19 m², k. ú. Maloměřice, za kupní cenu ve výši 200.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy, dle nabídky z 29. 6. 2017. Jednalo se o garáž ve stejném garážovém dvoře.

Závěr:

Orgánům statuárního města Brna je nyní předložen návrh:

- **nesouhlasit s využitím předkupního práva statuárního města Brna 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 ve vlastnictví statuárního města Brna p.č. 513, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 20 m², k.ú. Maloměřice, za kupní cenu ve výši 160.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy, dle nabídky z 7.8.2018, s ohledem na stanovisko OÚPR MMB.**

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

Dle ÚPmB je pozemek p. č. 513 a další budovy garáží postavené na pozemcích statuárního města Brna v této lokalitě, tj. v k. ú. Maloměřice, součástí stabilizované plochy bydlení všeobecného BO.

Tyto plochy slouží především k bydlení; současně jsou přípustná parkovací stání, odstavňá stání a hromadné garáže ve všech stavebních územích, pokud není navazující územně plánovací dokumentací stanoveno jinak. Umístění garáží je v této ploše přípustné.

OÚPR MMB z hlediska územně plánovacího nedoporučuje využít předkupního práva ke stavbě bez č.p./č.e. na pozemku p.č. 513, k.ú. Maloměřice.

MČ Brno – Maloměřice a Obřany – vyjádření bylo vyžádáno.

Statutární město Brno
Magistrát města Brna

MMB/0321109/2018

listy: 1 přílohy: 1
druh: Smlouva



mmb1es6b4e39b7 Doručeno: 07.08.2018

Olga Štáhlková
Magistrát města Brna

Majetkový odbor

Malinovského náměstí 3

601 67 Brno

Vážený,

dovoluji si Vás touto cestou informovat o mém záměru prodat z mého výlučného vlastnictví následující nemovitou věc, která je zapsána na listu vlas _____ pro katastrální území Maloměřice, obec Brno, část obce Maloměřice u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město: **budovu bez č.p./č.e. – garáž** (dále jen „Nemovitost“). Tato nemovitost stojí na pozemku parcelní číslo **513** – druh pozemku - **zastavěná plocha a nádvoří**, jehož majitelem je dle listu vlastnictví **10001 Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 602 00 Brno.**

Dne 5.8.2018 jsem uzavřela s manžely Nezhybovými Smlouvu o budoucí smlouvě o koupi nemovitosti s rozvazovací podmínkou uplatnění předkupního práva ve smyslu ustanovení § 2145 občanského zákoníku, a to za kupní cenu v částce ve výši 160 000,- Kč.

V souladu s ustanovením § 3056 občanského zákoníku Vám svědčí jako vlastníku pozemku (výše označeného) předkupní právo k výše uvedené nemovitosti.

V případě Vašeho zájmu o koupi nemovitosti – garáže postavené na pozemku p.č. 513 v části obce Brno, katastrální území Maloměřice zapsaného na listu vlasti _____ katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno za cenu ve výši 160 000,- Kč mne prosím bez zbytečného odkladu o této skutečnosti informujte.

V případě, že nehodláte svého zákonného předkupního práva využít a s prodejem pozemku třetí osobě souhlasíte, prosím o podání písemné zprávy obsahující Vaši vůli nevyužít svého předkupního práva.

Děkuji za podání zprávy a jsem s pozdravem

V Brně dne *6. 8. 2018*

4/100

Smlouva o budoucí smlouvě o koupi nemovitosti

Budoucí prodávající :

(dále jen budoucí prodávající)

Budoucí kupující:

M. /ba

10

(dále jen budoucí kupující)

Článek I.

Předmět budoucí smlouvy

Prodávající prohlašuje, že má ve svém výlučném vlastnictví následující nemovitou věc, která je zapsána na listu vlastni: ro katastrální území Maloměřice, obec Brno, část obce Maloměřice u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město: budovu bez č.p./č.e. – garáž (dále jen „Nemovitost“). Tato nemovitost stojí na pozemku parcelní číslo 513 – druh pozemku - zastavěná plocha a nádvoří, jehož majitelem je dle listu vlastnictví 10001 Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno, přičemž pozemek není součástí této kupní smlouvy.

Prodávající touto Smlouvou převádí na kupující své vlastnické právo k Nemovitosti, kdy kupující prohlašují, že od prodávající výše uvedenou Nemovitost přijímají do svého společného jmění manželů a zavazují se za Nemovitost uhradit sjednanou kupní cenu

Článek II

Právní vady

Tato nemovitost stojí na pozemku parcelní číslo 513 – druh pozemku - zastavěná plocha a nádvoří, jehož majitelem je dle listu vlastnictví 10001 Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno, přičemž pozemek není součástí této kupní smlouvy.

Článek III.

Kupní cena a způsob její úhrady

Budoucí prodávající se touto smlouvou zavazuje, že prodá předmětnou Nemovitost specifikovanou v čl. I této smlouvy se všemi součástmi a příslušenstvím, právy a povinnostmi

za celkovou dohodnutou kupní cenu ve výši **160.000,-Kč** (slovy: jednošedesát tisíc korun českých) budoucím kupujícím, kteří tuto Nemovitost za uvedenou kupní cenu kupují a do svého výlučného vlastnictví přijímají.

Budoucí kupující se zavazují, že uhradí platbu daně z nabytí nemovitosti související s převodem uvedené nemovitosti a taktéž se zavazují, že uhradí poplatek spojený s návrhem na vklad nemovitosti na KN.

Celkovou kupní cenu za Nemovitost uvedenou v čl. II. této smlouvy, tj. částku ve výši 160.000,-Kč zaplatí budoucí kupující budoucí prodávající v hotovosti při podpisu této kupní smlouvy a budoucí prodávající svým podpisem pod touto smlouvou potvrdí, že kupní cenu, tj. částku 160.000,-Kč od budoucích kupujících převzala.

Budoucí kupující se zavazují, že do 5-ti pracovních dnů od uzavření této smlouvy podá věcně a místně příslušnému katastrálnímu úřadu návrh na povolení vkladu vlastnického práva podle této kupní smlouvy do katastru nemovitostí.

Článek IV **Prohlášení stran**

1. Budoucí prodávající prohlašuje, že na předmětné Nemovitosti neváznou žádná věcná břemena, zástavní práva, předkupní práva ani nájemní právo, a neexistují ani žádné jiné právní vady nebo zatížení, se kterými nebyli budoucí kupující seznámeni – mimo čl. II. této Smlouvy o budoucí kupní smlouvě.
2. Budoucí prodávající prohlašuje, že Nemovitost není předmětem nedorešených restitučních, dědických nebo jiných vypořádacích nároků, ani konkursního, vyrovnacího nebo jiného obdobného řízení, ani řízení o výkon soudního nebo správního rozhodnutí či exekuce.
3. Budoucí prodávající dále prohlašuje, že Nemovitost, ani její část, nebyla vložena do základního kapitálu žádné obchodní společnosti či družstva a že vlastnické právo budoucích kupujících k předmětné nemovitosti nebylo nikdy jakkoli zpochybněno a toto ani v budoucnu nehrozí.
4. Budoucí kupující prohlašují, že si Nemovitosti před podpisem této smlouvy řádně prohlédli a je jim dobře znám jejich faktický, technický i právní stav.
5. Budoucí prodávající se zavazuje starat se o Nemovitost do doby uskutečnění předání Nemovitostí budoucím kupujícím s péčí řádného hospodáře, zejména ji opatrovat a chránit před poškozením a zničením.
6. Budoucí prodávající se zavazují ode dne uzavření této Smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy nezatížit Nemovitost či její část žádnými věcnými břemeny, zástavními právy. V případě porušení této povinnosti budoucí prodávající jsou budoucí kupující oprávněni od této smlouvy bez dalšího odstoupit.

Článek V. **Závazek smluvních stran k uzavření kupní smlouvy**

1. Smluvní strany se dohodly, že spolu uzavřou smlouvou o koupi nemovitosti-garáže, pokud budou současně splněny následující podmínky:
 - a) bude vydáno stanovisko Statutárního města Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno, z něhož bude plynout, že neuplatňuje přednostní právo na koupi nemovitosti-garáže.

2. Smlouva o koupi nemovitosti bude uzavřena po splnění podmínky dle této Smlouvy o budoucí kupní smlouvě čl. V. odst.1, písm.,a) za splnění podmínek této Smlouvy na výzvu kterékoliv ze stran, a to do 10-ti pracovních dnů ode dne, kdy k tomu některá ze stran vyzve.

3. Podstatné náležitosti Smlouvy o koupi nemovitostí budou **následující:**

KUPNÍ SMLOUVA

uzavřená podle § 588 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. Občanského zákoníku ve znění pozdějších změn a doplňků.

Smluvní strany:

i

(dále jen „**prodávající**“)

jako prodávající

a

Manželé:

ii

(dále jen „**kupující**“)

jako kupující

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

Kupní smlouvu

I.

Předmět smlouvy

Prodávající prohlašuje, že má ve svém výlučném vlastnictví následující nemovitou věc, která je zapsána na listu vlastnictví pro katastrální území Maloměřice, obec Brno, část obce Maloměřice u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město: **budovu bez č.p./č.e. – garáž** (dále jen „Nemovitost“). Tato nemovitost stojí na

pozemku parcelní číslo 513 – druh pozemku - **zastavěná plocha a nádvoří**, jehož majitelem je dle listu vlastnictví **10001 Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno**, přičemž pozemek není součástí této kupní smlouvy.

Prodávající touto Smlouvou převádí na kupující své vlastnické právo k Nemovitosti, kdy kupující prohlašují, že od prodávající výše uvedenou Nemovitost přijímají do svého společného jmění manželů a zavazují se za Nemovitost uhradit sjednanou kupní cenu

I. Kupní cena

Prodávající touto smlouvou prodává předmětnou Nemovitost specifikovanou v čl. I této smlouvy se všemi součástmi a příslušenstvím, právy a povinnostmi za celkovou dohodnutou kupní cenu ve výši 160.000,-Kč (slovy: jednošedesát tisíc korun českých) kupujícímu, který tyto Nemovitosti za uvedenou kupní cenu kupuje a do svého výlučného vlastnictví přijímá.

Kupující se zavazuje, že uhradí platbu daně z nabytí nemovitosti související s převodem uvedené nemovitosti a taktéž se zavazuje, že uhradí poplatek spojený s návrhem na vklad nemovitosti na KN.

III. Úhrada kupní ceny

Celkovou kupní cenu za Nemovitost uvedenou v čl. II. této smlouvy, tj. částku ve výši 160.000,-Kč zaplatil kupující prodávajícímu v hotovosti při podpisu této kupní smlouvy a prodávající svým podpisem pod touto smlouvou potvrzuje, že kupní cenu, tj. částku 160.000,-Kč od kupujícího převzal.

Kupující se zavazuje, že do 5-ti pracovních dnů od uzavření této smlouvy podá věcně a místně příslušnému katastrálnímu úřadu návrh na povolení vkladu vlastnického práva podle této kupní smlouvy do katastru nemovitostí.

IV. Prohlášení

Prodávající prohlašuje a výslovně ujišťuje kupujícího, že:

- převáděnou Nemovitost odevzdává kupujícímu bez dluhů a právních vad,
- na převáděné Nemovitosti nevázne zástavní právo,
- převod Nemovitosti není smluvně omezen,
- na převáděné Nemovitosti neváznou věcná břemena ani jiná věcná práva,
- žádná třetí osoba není oprávněna převáděnou Nemovitost, ani její část užívat, a to ani na základě smlouvy o výpůjčce, či jiné smlouvy a nebo dohody, ani na základě jiného právního titulu,
- převáděná Nemovitost je prostá práv a nároků jakýchkoliv třetích osob a žádná třetí osoba není oprávněna požadovat či vymáhat od vlastníka z důvodu vlastnictví převáděných Nemovitostí žádná plnění,

- jsou splněny všechny daňové povinnosti týkající se převáděné Nemovitosti.

V případě, že se kterýkoliv z prohlášení prodávajícího u převáděné Nemovitosti ukáže být dodatečně neúplné, či nepravdivé, má kupující právo od této smlouvy odstoupit a prodávající je povinen neprodleně vrátit kupujícímu finanční prostředky, které od kupujícího obdržel.

V. Stav Nemovitosti

Prodávající seznámil kupujícího se stavem převáděné Nemovitosti, kupující prohlašuje, že je mu stav a povaha převáděné Nemovitosti známa a že ji bez výhrad přijímá do svého vlastnictví ve stavu, v jakém jsou v okamžiku podpisu této kupní smlouvy.

VI. Předání

Výše uvedené smluvní strany se dohodly, že prodávající předá předmětnou Nemovitost kupujícímu a kupující převezme předmětnou Nemovitost od prodávajícího do 7 dnů ode dne uzavření této smlouvy a uhrazení kupní ceny. Prodávající se zavazuje, že Nemovitost bude ke dni předání vyklizena.

VII. Návrh na vklad

Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu všemi smluvními stranami. Po uzavření této kupní smlouvy podá kupující návrh na povolení vkladu vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město.

Bude-li rozhodnutí katastrálního úřadu o vkladu do katastru záporné, jsou smluvní strany povinny poskytnout si vzájemně takovou součinnost, včetně uzavření nové kupní smlouvy na předmětné Nemovitosti, aby překážky bránící povolení vkladu vlastnického práva pro kupujícího byly odstraněny. Pokud bude kterýkoliv ze smluvních stran vyzvána příslušným katastrálním úřadem, aby návrh na vklad vlastnického práva doplnila, či jinak upravila, zavazuje se tato smluvní strana tuto povinnost splnit nejpozději do 5 kalendářních dnů od doručení takovéto výzvy, aby nedošlo k případnému marnému uplynutí lhůty pro doplnění, či opravu příslušného podání.

VIII. Daň z nabytí nemovitosti

Kupující se zavazuje, že v zákonem stanovené lhůtě uhradí daň z nabytí nemovitosti a veškeré další poplatky spojené s převodem předmětné Nemovitosti, zejména znalecký posudek pro stanovení daně z nabytí nemovitosti, poplatek za vklad na katastru nemovitostí a případné další náklady spojené s převodem nemovitosti u právního zástupce.

IX.
Ostatní smluvní ujednání

Tato smlouva je sepsána ve 3 vyhotoveních, z nichž po podpisu obdrží každá ze stran jedno vyhotovení a jedno vyhotovení s úředně ověřenými podpisy je určeno katastrálnímu úřadu jako příloha návrhu na povolení vkladu vlastnického práva.

Prodávající se zavazuje, že ke dni podpisu kupní smlouvy zajistí písemné stanovisko majitele pozemku pod převáděnou Nemovitostí tj. Statutárního města Brna, který má s ohledem na platný Občanský zákoník přednostní právo na koupi převáděné nemovitosti. Toto stanovisko bude přiloženo jako příloha ke vkladu na KN.

Účastníci smlouvy prohlašují, že tato smlouva nebyla uzavřena v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek, byla uzavřena svobodně, vážně, určitě a srozumitelně. Na důkaz souhlasu s jejím obsahem připojují obě strany své podpisy.

Tuto smlouvu lze doplnit či měnit pouze formou písemných dodatků.

V Brně dne ... 08. 2018

_____ ící

_____ ící

Konec obsahu Kupní smlouvy

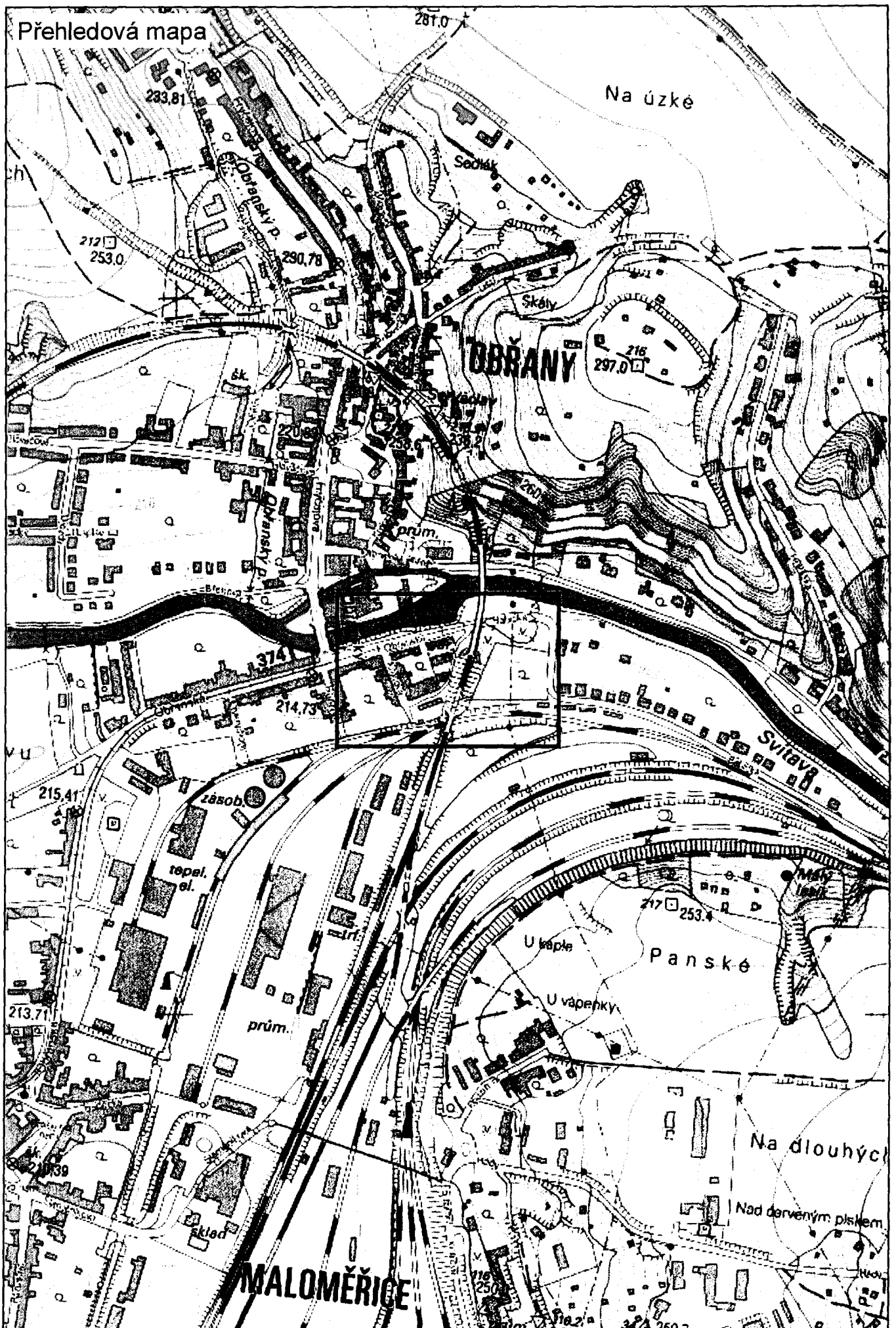
Na důkaz souhlasu s výše označeným obsahem Smlouvy o budoucí kupní smlouvě smluvní strany prohlašují, že tuto Smlouvu o budoucí kupní smlouvě si pozorně přečetli, souhlasí s jejím obsahem, její obsah je pro ně srozumitelný, zejména pak berou na vědomí budoucí kupující, že nemovitost-garáž je postavena na pozemku, který není ve vlastnictví budoucí prodávající.

V Brně dne 05. 08.2018

ci

i

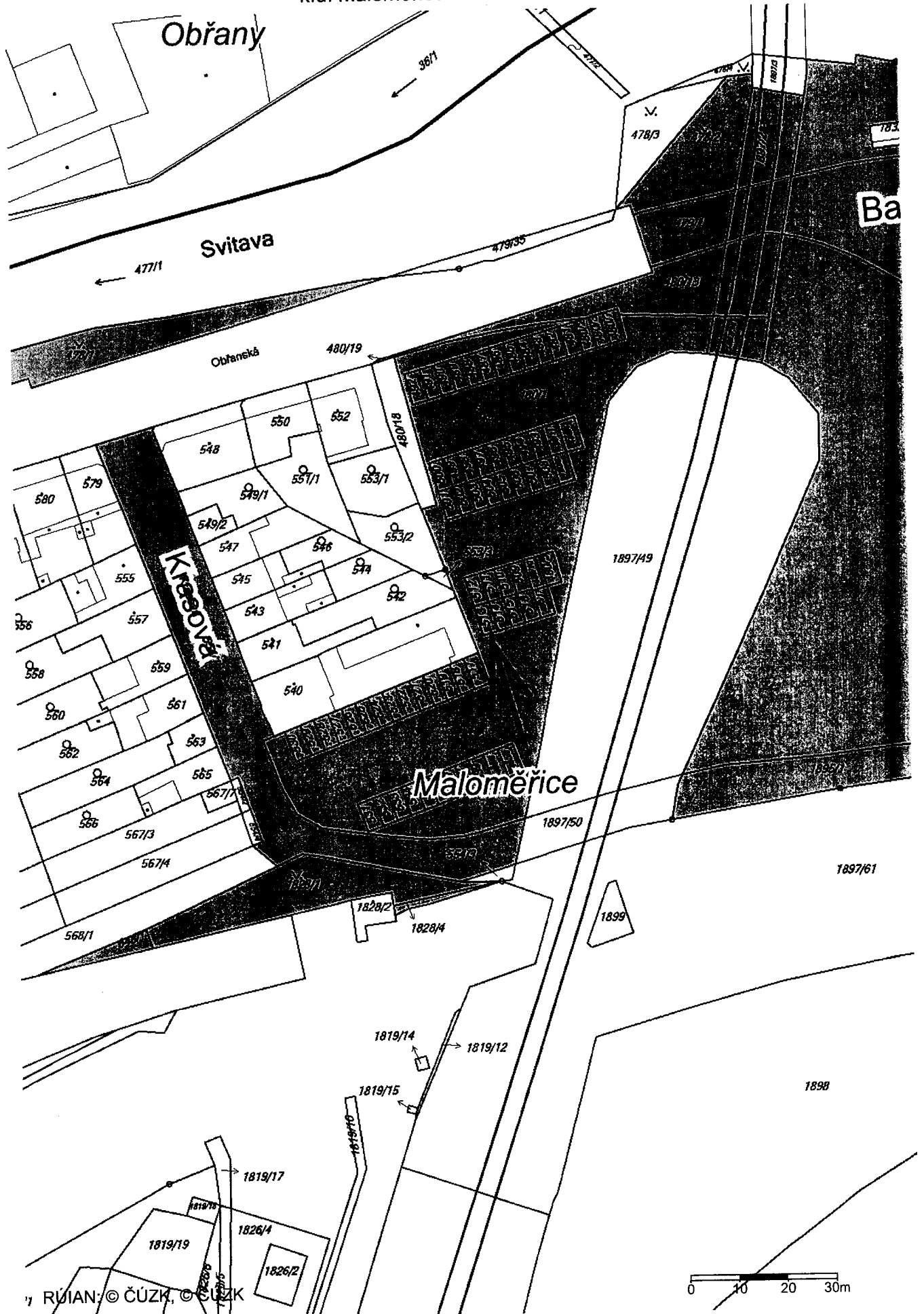
Přehledová mapa





předkupní právo - garáž bez
č.p./č.e. na pozemku p.č. 513,
k.ú. Maloměřice

Vytvořil: Hana Štolfová
Datum: 08.08.2018 10:29
Měřítko: 1:1000



13/14



předkupní právo - garáž bez
č.p./č.e. na pozemku p.č. 513,
k.ú. Maloměřice

Vytvořil: Hana Štolfová
Datum: 08.08.2018 10:30
Měřítko: 1:1250



10/18