

VIII/12. zasedání Zastupitelstva městské části Brno-Líšeň
konané dne 19.12.2019

Název:

Neuplatnění předkupního práva města – garáž na pozemku města

Obsah:


- důvodová zpráva
- žádost MO MMB, kupní smlouva, snímek z mapy


Návrh usnesení:


**Zastupitelstvo městské části Brno-Líšeň
doporučuje
Zastupitelstvu města Brna nesouhlasit s využitím předkupního práva z
úrovně SMB ke stavbě (garáži) č.e. 1129 postavené na pozemku p.č. 5049/75 v
k.ú. Líšeň, ve vlastnictví statutárního města Brna.**

Stanoviska dotčených orgánů:

Rada městské části projedná materiál na schůzi konané dne 18.12.2019 a její stanovisko bude sděleno ústně.

Garance správnosti, zákonnosti materiálu				
Podpisy dotčených odborů				
sociální	organizační	rozpočtu a financí	majetkoprávní	Stavební
				


Zpracovala: JUDr. Eva Vacková
Odbor majetkoprávní


Předkládá: Mgr. Břetislav Štefan
starosta městské části Brno-Líšeň

Důvodová zpráva :

Další žádost o vyjádření k využití předkupního práva, které nový občanský zákoník zavedl pro případy rozdílného vlastnictví stavby a pozemku. V daném případě se jedná o garáž při ul. Podbělová, stojící na pozemku p.č. 5049/75, který je vlastnictvím statutárního města Brna (svěřen naší MČ není). Garáž je v majetku několika spoluvlastníků, kteří se rozhodli ji prodat a po uzavření kupní smlouvy učinili městu nabídku na využití předkupního práva.

VÁŠ DOPIS Č. J.:

DS

ZE DNE:

Městská část Brno-Líšeň

NAŠE Č. J.:

MMB/0507703/2019

Jírova 2

SPIS. ZN.:

6300/MO/MMB/0504378/2019

628 00 Brno

VYŘIZUJE:

Hana Štolfová

TELEFON:

+420 542 173 206

E-MAIL:

stolfova.hana@brno.cz

ID DATOVÉ SCHRÁNKY:

a7kbrm

DATUM:

02.12.2019

POČET LISTŮ:

02

Žádost o vyjádření k využití předkupního práva

Vážení,

vlastníci stavby garáže č.e. 1129, postavené na pozemku p.č. 5049/75 v k.ú. Líšeň, ve vlastnictví statutárního města Brna, doručili dne 27.11.2019 statutárnímu městu Brnu nabídku na uplatnění předkupního práva k nabytí předmětné stavby s odkazem na ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen NOZ).

Dle § 3056 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 vlastníku budovy vzniklo vůči statutárnímu městu Brnu předkupní právo k pozemku, na kterém je budova umístěna.

Zákonná lhůta pro přijetí nabídky je tříměsíční a je počítána od data jejího doručení s tím, že v případě využití nabídky je nutno v dané lhůtě uhradit prodávajícímu kupní cenu (viz § 2148 NOZ). Nabídku předkupního práva je nezbytné v zákonné lhůtě nejen projednat v Zastupitelstvu města Brna, ale je potřeba v této lhůtě rovněž zaplatit nabízenou kupní cenu (nebylo-li dohodnuto jinak –viz. § 2147 NOZ), jinak nabídku v tomto případě nelze využít.

Současně si Vás dovoluujeme upozornit, že lze přímo z úrovně Vaší městské části nabídku předkupního práva využít a kupní cenu uhradit z Vašich rozpočtových prostředků dle čl. 11 odst. 2 písm. a) Statutu města Brna.

Pokud se rozhodnete pro tento postup, dovoluujeme si Vás požádat o sdělení této informace obratem. **Využití nabídky předkupního práva z úrovně MČ** podléhá stejným pravidlům pro jejich využití, jak je uvedeno výše. Nabytí vlastnictví v rámci uplatnění předkupního práva z úrovně MČ podléhá schválení příslušných orgánů MČ. V tomto případě navrhuje znění usnesení **viz Varianta I**.

V případě, že z úrovně MČ nemáte zájem předkupní právo využít, je třeba i tuto skutečnost nechat schválit příslušnými orgány MČ.

V tomto případě navrhuje znění usnesení **viz Varianta II**.

Varianta I (využití předkupního práva z úrovně MČ)

RMČ

doporučuje ZMČ

1. souhlasit

- s využitím PP z úrovně MČ dle čl. 11 odst. 2 písm. a) obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna, ve znění pozdějších obecně závazných vyhlášek statutárního města Brna s úhradou kupní ceny z rozpočtu MČ.

2. schválit

- nabytí stavby (č.p./č.e., bez č.p./č.e.) postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č., k.ú., z vlastnictví FO/PO do vlastnictví statutárního města Brna za kupní cenu ve výšiKč, se splatností v zákonné tříměsíční lhůtě, před uzavřením kupní smlouvy a za podmínek kupní smlouvy, dle nabídky z

návazně na to:

ZMČ

1. souhlasí

- s využitím PP z úrovně MČ dle čl. 11 odst. 2 písm. a) obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna, ve znění pozdějších obecně závazných vyhlášek statutárního města Brna s úhradou kupní ceny z rozpočtu MČ.

2. schvaluje

- nabytí stavby (č.p./č.e., bez č.p./č.e.) postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č., k.ú., z vlastnictví FO/PO do vlastnictví statutárního města Brna za kupní cenu ve výšiKč, se splatností v zákonné tříměsíční lhůtě, před uzavřením kupní smlouvy a za podmínek kupní smlouvy, která tvoří přílohu č.....těchto usnesení, dle nabídky z

Varianta II (nevyužití předkupního práva z úrovně MČ)

RMČ

doporučuje ZMČ doporučit ZMB

- souhlasit/nesouhlasit s využitím předkupního práva z úrovně SMB

návazně na to:

ZMČ

doporučuje ZMB

- souhlasit/nesouhlasit s využitím předkupního práva z úrovně SMB

Děkujeme Vám, že budete při vyjádření na využití/nevyužití předkupního práva, nebo využití předkupního práva z úrovně MČ aplikovat výše navržené varianty usnesení. Výrazně se tak celý proces zjednoduší a sjednotí. Věříme také, že v případě soudních sporů se tímto postupem, výrazně posílí postavení města jako „předkupníka“ (zájemce o využití předkupního práva).

S ohledem na výše uvedené si Vás dovoluujeme požádat o Vaše bezodkladné vyjádření, zda

- 1) využijete předkupního práva z úrovně městské části nebo
 - 2) doporučujete statutárnímu městu Brnu souhlasit/nesouhlasit s využitím předkupního práva,
- a to vše, pokud možno ve lhůtě do 14 dnů ode dne doručení tohoto přípisu.

S pozdravem

Mgr. Dagmar Baborovská
vedoucí Majetkového odboru MMB

PŘÍLOHY: kopie nabídky včetně uzavřené kupní smlouvy

DR 1570 / 1200

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

211

STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO MAGISTRÁT MĚSTA BRNA	
Doklad čísla	podatelna 4
27 -11- 2019	
Č.j. MMB:	
Příl.:	1x kopie

M0

Č.j. MMB:	
Příl.:	

V Brně dne 25.11.2019

Statutární město Brno
Magistrát města Brna

MMB/0504378/2019
listy: 1 přílohy: 1
druh:



mmb1es71468409 Doručeno: 27.11.2019

Věc: Nabídka k výkonu předkupního práva

Vážení,

my, níže podepsaní, Ladislava Hudcová [redacted]
 Mgr. Marie Machová [redacted]
 Ing. Jiří Uher, [redacted]
 MUDr. Ivo Uher [redacted]
 a Ing. Miluše Vostradovská [redacted]

jako spoluvlastníci následující nemovité věci, a to:

- budovy č.e. 1129 – garáž, postavené na pozemku parc. č. 5049/75,

zapsané na listu vlastnictví č. 4649, vedené Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, pro katastrální území Líšeň a obec Brno,

se tímto obracíme na Vás, jako vlastníka výše uvedeného pozemku parc. č. 5049/75, zapsaného na listu vlastnictví č. 10001, katastrální území Líšeň a obec Brno.

V souladu s ustanovením § 3056 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), Vám jako vlastníku pozemku parc. č. 5049/75 náleží zákonné předkupní právo ke stavbě, která je specifikována výše, a která je v našem spoluvlastnictví.

Vzhledem ke skutečnosti, že v současné době činíme kroky směřující k prodeji výše specifikované stavby na pozemku parc. č. 5049/75, kdy se zájemcem o koupi již byla uzavřena kupní smlouva, v rámci níž byla sjednána kupní cena předmětné stavby ve výši 350.000,- Kč a rovněž byly dohodnuty další podmínky prodeje, činíme Vám tímto v souladu s ustanovením § 2147 občanského zákoníku nabídku k využití Vašeho předkupního práva a současně Vám níže oznamujeme obsah uzavřené kupní smlouvy, kterou zároveň přikládáme.

Koupěčtí, resp. kupující je paní Andrea Pečínková, bytem Brno – Líšeň, Vlkova 2362/11, PSČ 628 00. Kupní cena za nabízenou budovu č. e. 1129 – garáž, postavenou na pozemku parc. č. 5049/75 činí 350.000,- Kč.

Žádáme Vás tímto o vyjádření, zda využijete svého předkupního práva a předmětnou stavbu na pozemku parc. č. 5049/75 za podmínek uvedených výše a v kupní smlouvě od nás odkoupíte. **Toto vyjádření laskavě zašlete v písemné podobě na adresu: Advokátní kancelář Kučera a Truschinger s.r.o., Bašty 413/2, 602 00 Brno.**

Pokud se ani ve lhůtě 3 měsíců ode dne doručení této nabídky nevyjádříte ani neuhradíte kupní cenu, budeme mít za to, že svého předkupního práva v tomto případě nevyužíváte.

Předem děkujeme za Vaše vyjádření, které budeme očekávat.

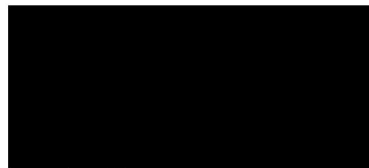
S pozdravem




Ladislava Hudcová



Mgr. Marie Machová



Ing. Jiri Uher



MUDr. Ivo Uher



Ing. Miluše Vostradovská

Příloha: Kupní smlouva ze dne *24. 11. 2019*

Kupní smlouva

uzavřená v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb.,
občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi:

podíloví spoluvlastníci:

Ladislava Hudecová, r.č. 445404/453

a

Mgr. Marie Machová, r.č. 505809/179

a

Ing. Jiří Uher, r.č. 580916/1688

a

MUDr. Ivo Uher, r.č. 600721/1661

a

Ing. Miluše Vostradovská, r.č. 365819/423

(dále jen „prodávající“)

A

Andrea Pečínková, r.č. 825514/3842

(dále jen „kupující“)

v tomto znění:

Článek I.

1.1 Prodávající výslovně prohlašují, že mají ke dni podpisu této smlouvy ve svém podílovém spoluvlastnictví následující nemovitou věc:

- budovu č.e. 1129 – garáž, postavenou na pozemku parc. č. 5049/75,

zapsanou na listu vlastnictví č. 4649, vedeno Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, pro katastrální území Líšeň a obec Brno (dále jen „předmětná nemovitá věc“).

- 1.2 Předmětná nemovitá věc je postavena na pozemku parc. č. 5049/75, zapsaném na listu vlastnictví č. 10001, katastrální území Líšeň a obec Brno. Jedná se o pozemek jiného vlastníka, kterým je Statutární město Brno, IČ: 44992785, se sídlem Brno, Dominikánské nám. 196/1, PSC 601 67 (dále jen „vlastník pozemku“). Vlastník pozemku bude po uzavření této smlouvy požádán prodávajícími ve spolupráci se zprostředkovatelem RE/MAX Delux, se sídlem Brno, Křenová 306/40, PSČ 602 00 (dále jen „zprostředkovatel“) o prohlášení, zda uplatňuje předkupní právo k předmětné nemovité věci.
- 1.3 Prodávající Ing. Jiří Uher a MUDr. Ivo Uher mohou s předmětnou nemovitou věcí volně nakládat na základě usnesení Městského soudu v Brně ze dne 16. října 2019, č.j. 58 D 293/2019-79, přičemž uvedené usnesení tvoří přílohu této smlouvy.

Článek II.

- 2.1 Prodávající touto smlouvou prodávají předmětnou nemovitou věc specifikovanou v článku I. odst. 1.1 této smlouvy se všemi jejími součástmi a příslušenstvím kupujícímu do jeho výlučného vlastnictví za vzájemně ujednanou kupní cenu stanovenou v článku III. této smlouvy a kupující předmětnou nemovitou věc se všemi jejími součástmi a příslušenstvím do svého výlučného vlastnictví přijímá.

Článek III.

- 3.1 Prodávající a kupující se dohodli, že kupní cena za převáděnou předmětnou nemovitou věc specifikovanou v článku I. této smlouvy, se všemi jejími součástmi a příslušenstvím, činí celkovou částku **350.000,- Kč** (slovy: tři sta padesát tisíc korun českých).
- 3.2 Kupní cenu za předmětnou nemovitou věc ve výši 350.000,- Kč kupující uhradí prodávajícím z vlastních zdrojů tak, že část kupní ceny ve výši 50.000,- Kč byla uhrazena před podpisem této kupní smlouvy ve formě blokovacího depozita na účet zprostředkovatele a zbývající část kupní ceny ve výši 300.000,- Kč bude uhrazena **do 5 dnů od uzavření této smlouvy** jejím převodem na úschovný účet schovatele Advokátní kanceláře Kučera a Truschinger s.r.o., IČ: 06719856, se sídlem Brno, Bašty 413/2, PSČ 602 00, zastoupené JUDr. Lukášem Kučerou, advokátem, ev. č. ČAK 13550 (dále jen „schovatel“) vedený u Expobank CZ a.s., č. ú. [REDAKCE]. Způsob uvolnění uschovávané části kupní ceny je upraven v samostatné smlouvě o advokátní úschově.
- 3.3 Prodávající a kupující se dohodli, že kupní cena, a to i jakákoliv její část či splátka na ni, hrazená do advokátní úschovy, je ze strany kupujícího uhrazena složením (připsáním) příslušné částky na účet schovatele.
- 3.4 Nezajistí-li kupující ve výše uvedeném termínu úhradu celé kupní ceny, je kupující povinen uhradit prodávajícím smluvní pokutu ve výši 5 % z částky kupní ceny. V případě prodlení delšího jak 15 dnů jsou prodávající oprávněni od této smlouvy odstoupit. Odstoupením od této smlouvy není dotčeno právo na úhradu smluvní pokuty vzniklé do té doby dle této smlouvy. Prodávající mají právo na úhradu smluvní pokuty, i když nevyužijí svého oprávnění od této smlouvy odstoupit.

- 3.5 Kupující zároveň bere na vědomí, že odpovídá prodávajícím za škodu, která by jim vznikla v případě prodlení s úhradou kupní ceny. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo na náhradu škody.

Článek IV.

- 4.1 Prodávající prohlašují, že na předmětné nemovité věci vážne zákonné předkupní právo vlastníka pozemku, s čímž je kupující srozuměn. Prodávající ve spolupráci se zprostředkovatelem se zavazují nejpozději do 10 dnů ode dne uzavření této smlouvy předložit či zaslat vlastníkovi pozemku nabídku k uplatnění předkupního práva za podmínek stanovených v této smlouvě a v článku I. odst. 1.2 této smlouvy.
- 4.2 Prodávající prohlašují, že vyjma výše specifikovaného zákonného předkupního práva, se žádným právním úkonem nezbavili svého práva s předmětnou nemovitou věcí neomezeně nakládat, že ji nezatížili věcným břemenem ani nedali nikomu do zástavy či do nájmu a toto se zavazují neučinit ani v budoucnu, do provedení vkladu vlastnického práva pro kupujícího.
- 4.3 Prodávající prohlašují, že proti nim není ke dni podpisu této smlouvy veden výkon rozhodnutí či exekuční řízení, že nejsou v úpadku, že na jejich majetek nebylo zahájeno konkursní, vyrovnávací ani insolvenční řízení, a že nejsou ani jinak omezeni v možnosti nakládat volně se svým majetkem.
- 4.4 Dále prodávající prohlašují, že nemají žádných závazků vůči státu, na základě kterých by mohlo být zřízeno zákonné zástavní právo na předmětné nemovité věci a dále že k této nemovité věci nebylo zahájeno řízení o výkonu rozhodnutí či exekuční řízení.
- 4.5 V případě, že by se prohlášení prodávajících uvedená v tomto článku této smlouvy ukázala jako nepravdivá, popřípadě by prodávající porušili některý ze závazků uvedených v tomto článku této smlouvy, je kupující oprávněn od této smlouvy odstoupit a současně jsou prodávající povinni uhradit kupujícímu smluvní pokutu ve výši 5 % z částky kupní ceny. V takovém případě jsou prodávající povinni vrátit kupujícímu dosud přijaté platby na kupní cenu. Odstoupením od této smlouvy není dotčeno právo na úhradu smluvní pokuty vzniklé do té doby dle této smlouvy. Kupující má právo na úhradu smluvní pokuty, i když nevyužije svého oprávnění od této smlouvy odstoupit.
- 4.6 Prodávající zároveň berou na vědomí, že odpovídají kupujícímu za škodu, která by mu vznikla v případě nepravdivosti jejich prohlášení uvedených v tomto článku této smlouvy. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo na náhradu škody.

Článek V.

- 5.1 Prodávající prohlašují, že kupujícího seznámili se stavem předmětné nemovité věci, stejně tak i s jejími součástmi a příslušenstvím.
- 5.2 Kupující prohlašuje, že je seznámen se stavem předmětné nemovité věci, jejími součástmi a příslušenstvím, a v tomto stavu tuto nemovitou věc od prodávajících kupuje.

Článek VI.

- 6.1 Prodávající se zavazují vyklidit předmětnou nemovitou věc a vyklizenou ji kupujícímu předat nejpozději do 10 dnů od zápisu vlastnického práva kupujícího do veřejného seznamu – katastru nemovitostí k předmětné nemovité věci. Ve stejné lhůtě je kupující povinen předmětnou nemovitou věc od prodávajících převzít. Veškeré náklady spojené s užíváním předmětné nemovité věci nesou do doby jejího předání kupujícímu prodávající. Od okamžiku předání předmětné nemovité věci kupujícímu tento nese nebezpečí škody na předmětné nemovité věci.
- 6.2 V případě prodlení s vyklizením a předáním předmětné nemovité věci jsou prodávající povinni uhradit kupujícímu smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení. V případě prodlení delšího jak 20 dnů je kupující oprávněn od této smlouvy odstoupit. V případě prodlení s převzetím předmětné nemovité věci je kupující povinen uhradit prodávajícím smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení. V případě prodlení delšího jak 20 dnů jsou prodávající oprávněni od této smlouvy odstoupit.
- 6.3 O předání předmětné nemovité věci jsou smluvní strany povinny sepsat písemný předávací protokol a každá ze smluvních stran obdrží jedno vyhotovení tohoto předávacího protokolu.

Článek VII.

- 7.1 Vlastnické právo k předmětné nemovité věci přejde na kupujícího vkladem do veřejného seznamu – katastru nemovitostí, a to ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva do veřejného seznamu – katastru nemovitostí.
- 7.2 Návrh na vklad vlastnického práva k předmětné nemovité věci do veřejného seznamu – katastru nemovitostí podají prodávající společně s kupujícím prostřednictvím schovatele, který ho příslušnému katastrálnímu úřadu zašle do 3 pracovních dnů poté, co bude na úschovní účet schovatele připsán celý zbytek kupní ceny dle článku III. odst. 3.2 této smlouvy.
- 7.3 Smluvní strany této smlouvy žádají, aby právní vztahy touto smlouvou založené byly vyznačeny v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město. Smluvní strany si poskytnou vzájemnou součinnost k zápisu vlastnického práva kupujícího do veřejného seznamu – katastru nemovitostí.
- 7.4 Pro případ, že katastrální úřad zamítne, a to z jakéhokoli důvodu, povolení vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího, zavazují se strany kupní smlouvy k odstranění těchto vad uzavřením kupní smlouvy nové s náležitostmi shodnými s touto smlouvou, přičemž budou zohledněny důvody, na základě kterých byl návrh na vklad vlastnického práva zamítnut.
- 7.5 Daně s touto smlouvou spojené budou uhrazeny kupujícím podle příslušných právních předpisů. Kupující se výslovně zavazuje řádně a včas uhradit příslušnou daň z nabytí nemovitých věcí. V případě prodlení s úhradou daně z nabytí nemovitých věcí odpovídá kupující za veškerou škodu.

Článek VIII.

- 8.1 Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti podpisem posledního z účastníků.
- 8.2 Tato smlouva je uzavírána s rozvazovací podmínkou ve smyslu ustanovení § 2145 občanského zákoníku, spočívající v tom, že pokud vlastník pozemku potvrzení o neuplatnění předkupního práva nevydá a nabídku k výkonu svého předkupního práva řádně a včas využije, tato smlouva automaticky pozbývá účinnosti.
- 8.3 Tato smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
- 8.4 Tato smlouva se vyhotovuje v devíti vyhotoveních s platností originálu každého z nich, přičemž jedno vyhotovení bude použito pro účely řízení o povolení vkladu vlastnického práva do veřejného seznamu – katastru nemovitostí, po jednom vyhotovení obdrží každý z prodávajících a kupujících bezprostředně po podpisu této smlouvy, jedno vyhotovení obdrží zprostředkovatel a jedno vyhotovení je určeno pro vlastníka pozemku. Na vyhotovení určeném katastru nemovitostí budou podpisy účastníků úředně ověřeny.
- 8.5 Účastníci prohlašují, že si tuto smlouvu přečetli a s jejím obsahem souhlasí. Dále prohlašují, že tato smlouva je výrazem jejich pravé a svobodné vůle, že není uzavírána v úsní ani za nápadně nevýhodných podmínek, a že jsou plně způsobilí k právním úkonům, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy.

V Brně dne 13. listopadu 2019

V Praze dne 12. 11. 2019

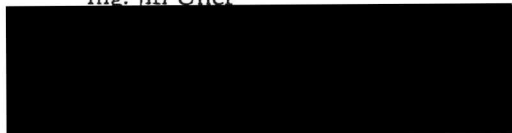
Prodávající:



Ladislava Hudcová



Ing. Jiří Uher



MUDr. Ivo Uher

Kupující:



Andrea Pečínková

Prodávající:



Ing. Miluše Vostradovská

V Brně dne 26. 11. 2019



Mgr. Marie Machová

