

VIII/14. zasedání Zastupitelstva městské části Brno-Líšeň  
konané dne 30.4.2020

**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) bez č.p./č.e. ve vlastnictví manželů Václava a  
Dagmar Paroubkových postavené na pozemku p.č. 5037/116 v k.ú. Líšeň ve  
vlastnictví statutárního města Brna.**

**Stanoviska dotčených orgánů:**

Rada městské části projednala materiál na schůzi konané dne 25.3.2020 a doporučila ZMČ doporučit ZMB nesouhlasit s využitím předkupního práva.

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

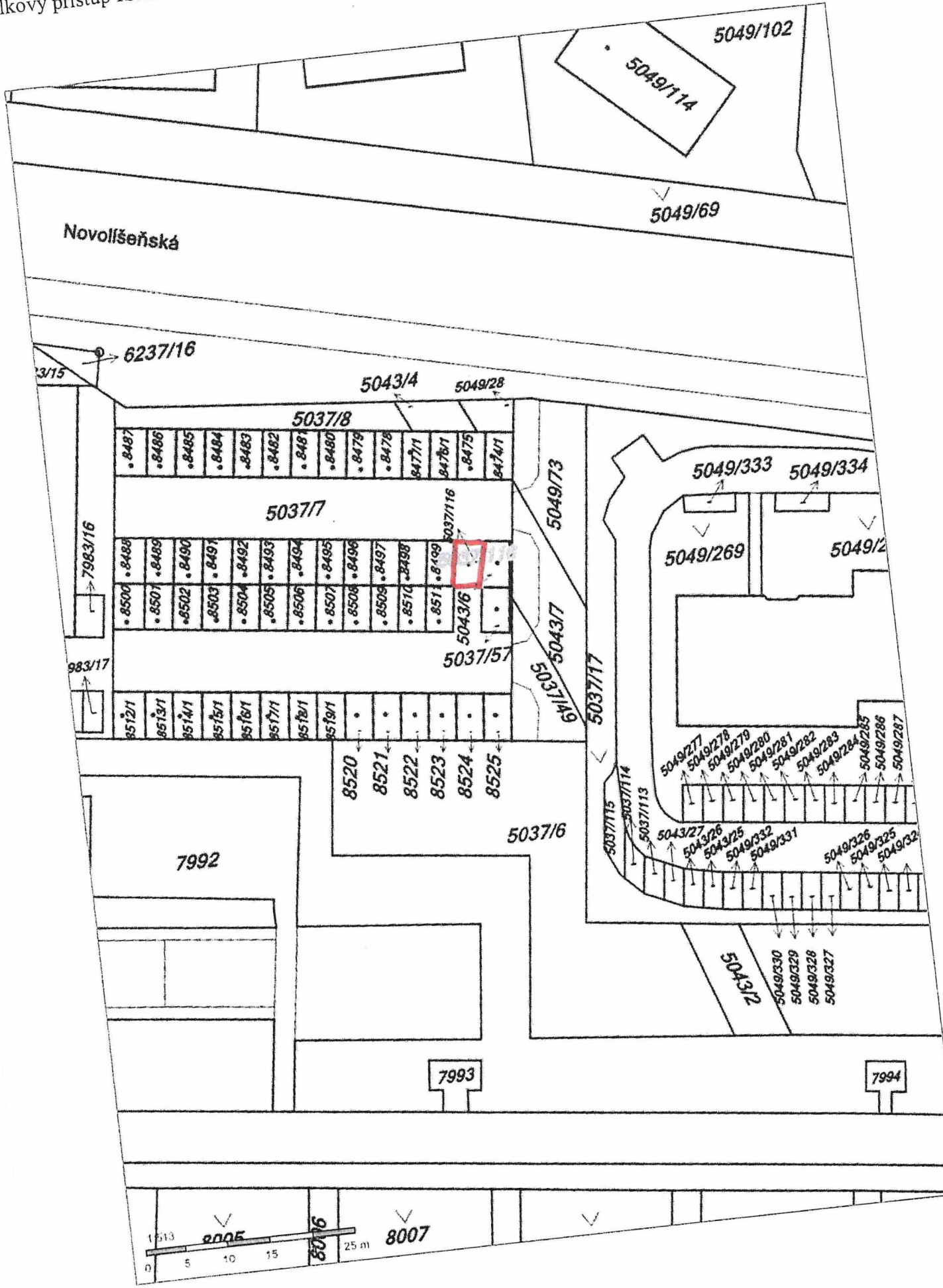
  
Zpracovala: JUDr. Eva Vacková  
Odbor majetkoprávní

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

## **Důvodová zpráva :**

Z majetkového odboru MMB jsme obdrželi 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 v garážovém dvoře při ul. Molákova, stojící na pozemku p.č. 5037/116, který je vlastnictvím statutárního města Brna. Vlastníkem garáže jsou manželé Václav a Dagmar Paroubkovi, kteří se rozhodli garáž prodat a po uzavření kupní smlouvy učinili městu nabídku na využití předkupního práva.

V garážovém dvoře při ul. Molákova se nachází větší množství garáží na pozemcích města Brna. S jejich vlastníky máme uzavřené nájemní smlouvy, předmětem nájmu je jak zastavěná plocha garáží, tak i společné části garážového dvora.



VÁŠ DOPIS Č. J.:

DS

ZE DNE:

Městská část Brno-Líšeň

NAŠE Č. J.:

MMB/0129809/2020

Jírova 2

SPIS. ZN.:

6300/MO/MMB/0128214/2020

628 00 Brno

VYŘIZUJE:

Hana Štolfová

TELEFON:

+420 542 173 206

E-MAIL:

stolfova.hana@brno.cz

ID DATOVÉ SCHRÁNKY:

a7kbrm

DATUM:

16.03.2020

POČET LISTŮ:

02

### Žádost o vyjádření k využití předkupního práva

Vážený,

vlastníci stavby garáže bez č.p./č.e., postavené na pozemku p.č. 5037/116 v k.ú. Líšeň, ve vlastnictví statutárního města Brna, doručili dne 13.3.2020 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 vlastníkově 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 jsou pozemek nebo stavba svěřeny MČ.

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 výši .....Kč, 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 výši .....Kč, 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 a smlouvy o úschově

1/2  
Statutární město Brno  
Magistrát města Brna  
Majetkový odbor  
Malinovského nám. 3  
601 67 Brno

Statutární město Brno  
Magistrát města Brna

MMB/0128214/2020  
listy 1 přílohy 2  
druh



mmb1es7737376b Doručeno 13.03.2020

V Brně dne 12.3.2020

Nabídka na využití předkupního práva

Vážení,

jsem vlastníkem stavby garáže bez č.p./č.e. stojící na pozemku p.č. 5037/116v k.ú. Brno-Líšeň, kterou jsem se rozhodl prodat.

Vzhledem k tomu, že vlastníkem pozemku p.č. 5037/116 v k.ú. Brno-Líšeň, na němž stojí, je Statutární město Brno, vzniká mu ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, předkupní právo ke stavbě.

Dne 11.3.2020 jsem uzavřel kupní smlouvu na prodej výše specifikované stavby za kupní cenu 220 000,-Kč. Tímto Vám ve smyslu ustanovení §2147 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, činím nabídku na využití předkupního práva přičemž kupní smlouva, která specifikuje veškeré podmínky prodeje, je přílohou této nabídky.

S pozdravem

Václav Paroubek

Dagmar Paroubková

Tel. 602 966 528

Příloha: kupní smlouva a smlouva o úschově

**Kupní smlouva o převodu vlastnického práva k nemovité věci**  
uzavřená dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, mezi níže uvedenými  
smluvními stranami (dále jen „Smlouva“):

manželé:

Václav Paroubek

Dagmar Paroubková

(dále jen jako „Prodávající“)

a

Petr Boháč

(dále jen jako „Kupující“)

(Prodávající a Kupující mohou být pro účely této Smlouvy také označováni samostatně jako „Smluvní strana“ nebo společně jako „Smluvní strany“)

**Čl. I.**  
**Popis nemovité věci**

1. Prodávající prohlašují, že mají ve svém výlučném vlastnictví tuto nemovitou věc:

- stavba bez č. ev., způsob využití garáž, zapsaná na LV č. 9207 pro obec Brno a katastrální území Líšeň, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město. Tato stavba je umístěna na pozemku parc. č. 5037/116, zapsaném na LV č. 10001 pro obec Brno a katastrální území Líšeň, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město – pozemek jiného vlastníka.

2. Kupující prohlašuje, že si Předmětnou nemovitost před podpisem této Smlouvy prohlédl a je mu znám její stav, a že si nevymínil žádné specifické vlastnosti, které by měla Předmětná nemovitost mít.

3. Prodávající seznámili Kupujícího se stavem Předmětné nemovitosti a prohlašují, že na Předmětné nemovitosti neváznou žádná zástavní práva či práva třetích osob, jako např. právo odpovídající věcnému břemenu, právo předkupní, ani žádná jiná práva, žádné dluhy, závazky,

restituční či jiné nároky, souhlasy, přísliby ani jiné závady, na které by bylo nutné Kupujícího upozornit, s výjimkou:

a) zákonného předkupního práva Staturárního města Brna - vlastníka pozemku parc. č. 5037/116, zapsaného na LV č. 10001 pro obec Brno a katastrální území Líšeň, vedeného u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město.

## **Čl. II.**

### **Kupní cena**

1. Prodávající touto Smlouvou prodávají Kupujícímu Předmětnou nemovitost, specifikovanou v čl. I. bodu 1 této Smlouvy, včetně všech součástí a příslušenství, a Kupující tuto Předmětnou nemovitost včetně všech součástí a příslušenství kupuje a přijímá do svého výlučného vlastnictví a zavazuje se za to Prodávajícímu zaplatit Kupní cenu ve výši a způsobem níže v této Smlouvě uvedeným.

2. Kupující se zavazuje zaplatit Prodávajícím za Předmětnou nemovitost vzájemně dohodnutou kupní cenu (dále jen „Kupní cena“) ve výši 220.000 Kč (slovy: Dvěstadvacetisícikorunčeských).

## **Čl. III.**

### **Úhrada kupní ceny**

1. Kupní cena bude Kupjícím uhrazena z jeho vlastních zdrojů do pěti (5) dnů od podpisu této smlouvy do advokátní úschovy JUDr. Margit Beranové, advokátky, AK se sídlem Rooseveltova 6/8, 602 00 Brno (dále jen „Advokát“) na účet č. 107-28981002170100, a to v souladu s podmínkami sjednanými ve Smlouvě o advokátní úschově (dále jen „Smlouva o úschově“), kterou smluvní strany uzavírají současně s touto Smlouvou. Kupjící splní svou povinnost úhrady Kupní ceny v plném rozsahu připsáním celé částky Kupní ceny na účet úschovy.

2. Kupní cena bude Prodávajícím vyplacena způsobem a za podmínek uvedených ve Smlouvě o úschově, jež bude mezi Prodávajícími, Kupjícím a Advokátem uzavřena současně s podpisem této Smlouvy.

## **Čl. IV.**

### **Prohlášení smluvních stran**

1. Prodávající a Kupující prohlašují, že nejsou v úpadku, ani že proti nim není vedeno nalézací, exekuční, insolvenční řízení, které by bylo způsobilé zpochybnit platnost či účinnost této Smlouvy nebo které by se mohlo dotýkat Předmětné nemovitosti a práv a povinností z této Smlouvy vyplývajících.

2. Prodávající i Kupující sobě navzájem prohlašují, že jsou bez omezení oprávnění k uzavření této Smlouvy a že jejím naplněním nedojde k poškození práv či oprávněných zájmů jakýchkoli třetích osob.



3. Prodávající se zavazují, že ode dne uzavření této Kupní smlouvy do doby zápisu vlastnického práva k Předmětné nemovitosti ve prospěch Kupujícího do katastru nemovitostí Předmětnou nemovitost nijak a ničím nezatíží.

4. K předání Předmětné nemovitosti dojde nejpozději do deseti (10) pracovních dní ode dne provedení vkladu vlastnického práva ve prospěch Kupujícího do katastru nemovitostí.

5. O předání a převzetí Předmětné nemovitosti bude sepsán předávací protokol, který musí být podepsán Prodávajícími a Kupujícím. V předávacím protokolu bude uveden též stav měřidel patřících k Předmětné nemovitosti ke dni jejího předání.

#### Čl. V.

##### Další ujednání

1. Prodávající odpovídají Kupujícímu a Kupující odpovídá Prodávajícím za veškerou případnou škodu, která by byla způsobena nepravdivostí jejich prohlášení uvedených v článku IV.

2. Kupující je oprávněn odstoupit od Smlouvy, pokud bude po uzavření této Smlouvy před povolením vkladu vlastnického práva k Předmětné nemovitosti ve prospěch Kupujícího do katastru nemovitostí prohlášeno insolvenční řízení na Prodávající, prohlášena exekuce na Předmětnou nemovitost nebo pokud bude zapsáno další omezení v části C příslušného listu vlastnictví.

3. V případě, že by se prohlášení Prodávajících shora uvedená v článku IV. ukázala nepravdivými, je Kupující oprávněn v budoucnu od této Smlouvy odstoupit s účinky jejího zrušení od samého počátku a požadovat náhradu tím způsobené škody.

4. V případě, že by se prohlášení Kupujícího shora uvedená v článku IV. ukázala nepravdivými, jsou Prodávající oprávněni v budoucnu od této Smlouvy odstoupit s účinky jejího zrušení od samého počátku, požadovat navrácení Předmětné nemovitosti a požadovat náhradu tím způsobené škody.

5. Smluvní strany se pro případ, že nedojde ke vkladu vlastnického práva k Předmětné nemovitosti ve prospěch strany Kupující do katastru nemovitostí podle této Smlouvy (dále jen „vklad“), zavazují, že bez zbytečného odkladu uzavřou novou Kupní smlouvu, která splní zákonné podmínky pro provedení vkladu, případně že na pokyn katastrálního úřadu bezodkladně návrh na vklad náležitě doplní.

6. Kupující je oprávněn v budoucnu od této Smlouvy odstoupit s účinky jejího zrušení od samého počátku v případě, že skutečnost, že nebyl povolen vklad vlastnického práva ve prospěch Kupujícího, zavinili Prodávající tím, že uzavřeli Kupní smlouvu o převodu Předmětné nemovitosti se třetí osobou.

#### Čl. VI.

##### Předkupní právo

1. Vzhledem k tomu, že Předmětná nemovitost se nachází na pozemku ve vlastnictví třetí osoby odlišné od vlastníka předmětné nemovitosti (tj. od Prodávajících), má v souladu s ustanovením §

3056 občanského zákoníku vlastník pozemku p. č. 4785 v k.ú. Líšeň zákonné předkupní právo k Předmětné nemovitosti, přičemž toto předkupní právo má povahu práva věcného.

2. Prodávající jsou v souladu s § 2140 občanského zákoníku povinni nabídnout předmět koupě předkupníkovi ke koupi, pokud jej chtějí prodat třetí osobě (tj. kupujícímu na základě této smlouvy). Prodávající zašlou předkupníkovi nabídku k využití předkupního práva bezprostředně po podpisu této smlouvy. Tato kupní smlouva je tedy v souladu s § 2145 občanského zákoníku uzavřena s rozvazovací podmínkou uplatnění předkupního práva předkupníkem. V případě, že bude splněna tato rozvazovací podmínka, platí, že okamžikem řádného uplatnění předkupního práva předkupníkem právní následky jednání mezi prodávajícími a kupujícím podle této smlouvy pominou a smlouva se tak ruší. Smluvní strany jsou v takovém případě povinny vrátit si bez zbytečného odkladu vše, co si navzájem na základě této smlouvy plnily.

3. V souladu s § 2148 odst. 1 občanského zákoníku je předkupník povinen využít svého předkupního práva do tří měsíců ode dne, kdy mu bude ze strany prodávajících doručena písemná nabídka ke koupi nemovitosti zatížené předkupním právem s ohlášením všech podmínek a oznámením obsahu smlouvy uzavřené s kupujícím. V případě, že předkupník v této lhůtě prodávajícím písemně sdělí, že svého předkupního práva nevyužívá, nebo pokud v téže lhůtě řádně nesplní všechny podmínky uvedené v předchozí větě, případně lhůta uplyne marně, aniž by se předkupník jakkoliv vyjádřil, předkupní právo předkupníka ve vztahu k prodeji Předmětné nemovitosti zatížené předkupním právem na základě této smlouvy zanikne; do budoucna jim však toto právo zůstává zachováno.

#### **Čl. VII.**

##### **Vklad do katastru nemovitostí**

1. Vlastnické právo k Předmětné nemovitosti se převádí na Kupujícího vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí.

2. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí podá Advokát podle podmínek stanovených ve Smlouvě o úschově, a to do pěti (5) pracovních dnů od uplynutí lhůty stanovené v rozvazovací podmínce, resp. do pěti (5) pracovních dní poté, kdy bude Advokátovi doloženo, se všichni předkupníci písemně vzdali předkupního práva.

#### **Čl. VIII.**

##### **Závěrečná ustanovení**

1. Tato Kupní smlouva byla sepsána v pěti (5) stejnopisech s platností originálu, přičemž každá Smluvní strana obdrží po jednom (1) vyhotovení, jeden (1) stejnopis obdrží Advokát a jedno (1) vyhotovení s úředně ověřenými podpisy bude určeno pro potřeby řízení u katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva.

2. Smluvní strany výslovně prohlašují, že si tuto Smlouvu před podpisem řádně přečetly, že s jejím obsahem souhlasí a že byla uzavřena po vzájemném projednání, podle jejich svobodné a pravé vůle, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek pro jednu ze stran.

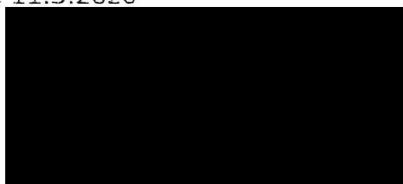
3. Tato Smlouva nabývá platnosti okamžikem podpisu jejími účastníky. Tímto dnem jsou její účastníci svými projevy vůle vázáni.

4. Veškeré další ujednání touto Smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a dalšími obecně závaznými právními předpisy právního řádu České republiky.

5. Tuto Smlouvu lze měnit či doplňovat pouze písemnými dodatky, podepsanými oběma Smluvními stranami.

V Brně, dne 11.3.2020

Prodávající



Kupující:



Prodávající

