

Z9/18. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 18.6.2024

125. Nabídka předkupního práva ke stavbě bez č. p./č. e., způsob využití garáž, postavené na pozemku p. č. 652/2 v k. ú. Staré Brno

Anotace

Nabídka zákonného předkupního práva dle § 3056 OZ ke stavbě samostatně postavené garáže nacházející se ve dvorové části vnitrobloku bytového domu na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna při ulici Hlinky.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. bere na vědomí - nabídku [REDAKCE] zastoupeného na základě udělené plné moci advokátkou Mgr. Ivetou Vojáčkovou, doručenou dne 12. 4. 2024, na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „OZ“), ke stavbě bez č. p./č. e., způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 652/2, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 14 m² v k. ú. Staré Brno, za kupní cenu ve výši 690 000 Kč, a za podmínek doložené smlouvy o prodeji a koupi nemovité věci uzavřené s koupěchtivým.

- skutečnost, že předmětná garáž se nachází na pozemku statutárního města Brna ve dvoře vnitrobloku bytového domu č.p. 46 (dále jen „BD“), který je rovněž ve vlastnictví města Brna a je součástí řady domů zařazených do památkově chráněné zóny při ulici Hlinky, existence garáže je právní i faktickou překážkou omezující užívání jak BD, tak zejména užívání přilehlého dvoru ve vnitrobloku BD, v tomto BD se mj. nachází mateřská škola a v současnosti probíhá rekonstrukce bytu [REDAKCE] [REDAKCE] který vykazuje památkové hodnoty historického významu.

- usnesení Rady městské části Brno-střed, přijaté na její 67. schůzi, konané dne 13. 5. 2024, ve kterém doporučila Zastupitelstvu městské části Brno-střed doporučit Zastupitelstvu města Brna souhlasit s využitím předkupního práva ke stavbě garáže z důvodu realizace majetkoprávního vypořádání nemovitostí, kterým by došlo ke sjednocení vlastnictví k pozemku a stavbě garáže ve prospěch města Brna.

- právně legitimní možnost spočívající v uplatnění postupu realizace majetkoprávního vypořádání stavby předmětné garáže vůči jejímu vlastníkovi přímo z úrovně městské části Brno-střed, a to formou písemné výpovědi nájemního vztahu k pozemku se zasláním výzvy na odstranění cizí stavby z pozemku, s požadavkem na uvedení pozemku do původního stavu ve smyslu ustanovení § 1042 OZ, s upozorněním na případné podání žaloby na ochranu vlastnického práva vlastníka pozemku, pokud vlastník stavbu z pozemku dobrovolně neodstraní, a to bez nároku na jakoukoliv finanční kompenzaci.

- 2. nesouhlasí** - s využitím předkupního práva statutárního města Brna ve smyslu ustanovení § 3056 OZ, ke stavbě bez č. p./č. e., způsob využití garáží, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 652/2, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 14 m² v k. ú. Staré Brno, dle nabídky doručené dne 12. 4. 2024.

Stanoviska

RMB na své R9/086. schůzi, konané dne 5. 6. 2024, projednala a doporučila ZMB nesouhlasit s využitím předkupního práva.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Nikol Wagnerová

vedoucí odboru - Majetkový odbor

11.6.2024 v 07:27

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

7.6.2024 v 11:11

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 7
Příloha (Příloha materiálu [redacted])	8 - 14
Příloha (Foto objektu BD - [redacted])	15 - 15
Příloha (Foto objektu [redacted])	16 - 16
Příloha (majetková mapa [redacted])	17 - 18
Příloha (Ortofoto [redacted])	19 - 19
Příloha (svereni majetku MČ-[redacted])	20 - 21
Příloha (upmb platný - [redacted])	22 - 22
Příloha (navrh noveho upmb 2024 [redacted])	23 - 23

Důvodová zpráva:

Úvod:

Předmětem předkládaného materiálu je nabídka [REDAKCE], zastoupeného na základě udělené plné moci advokátkou Mgr. Ivetou Vojáčkovou, doručena dne 12. 4. 2024, na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, v platném znění (dále jen „OZ“), ke stavbě bez č. p./č. e., způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 652/2, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 14 m² v k. ú. Staré Brno.

Nabídka předkupního práva:

Majetkový odbor MMB obdržel dne 12. 4. 2024 nabídku [REDAKCE] zastoupeného na základě udělené plné moci advokátkou Mgr. Ivetou Vojáčkovou, na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 OZ, ke stavbě bez č. p./č. e., způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 652/2, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 14 m² v k. ú. Staré Brno, za kupní cenu ve výši 690 000 Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivým.

Pozn.:

MO MMB upozorňuje na právně legitimní možnost postupu realizace majetkoprávního vypořádání staveb garáží přímo z úrovně městské části formou výzvy na odstranění cizí stavby z pozemku ve smyslu ustanovení § 1042 OZ, a to až s případným uplatněním žaloby na ochranu vlastnického práva vlastníka pozemku, dotčeného stavbou jiného vlastníka. Předpokladem realizace takového postupu je vypovězení platných nájemních smluv spolu s výzvou k odstranění stavby jiného vlastníka postavené na pozemku ve vlastnictví SMB s požadavkem na vyklizení pozemku (tj. uvedení pozemku do původního stavu). Při uplatnění uvedeného postupu není podmínkou majetkoprávního vypořádání lokality od cizích staveb využívat nabídky předkupního práva z úrovně SMB.

Dle § 2143 OZ povinnost prodávajícího nabídnout věc předkupníkovi ke koupi dospěje uzavřením smlouvy s koupěchtivým.

Dle § 3056 OZ, 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 OZ vzniklo ke dni 1. 1. 2014 statutárnímu městu Brnu, jakožto vlastníkovi výše uvedeného pozemku, předkupní právo k budově, která je na tomto pozemku umístěna, a vlastníkům 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 OZ). Tato lhůta uplyne k datu 12. 7. 2024.

Popis:

Výše specifikovaná stavba garáže, postavená na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 652/2 v k. ú. Staré Brno, se nachází ve dvorové části bytového domu č.p. 46, postaveného při ulici Hlinky. Garáž je ve dvoře bytového domu umístěna ve výklenku, který je součástí zástavby domu (výklenek byl pravděpodobně v minulosti využíván jako místo na popelnice), zastavěná plocha stavby garáže činí cca 14 m². Bytový dům je rovněž ve vlastnictví statutárního města Brna a jeho součástí je pozemek p. č. 652/1, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 650 m². Předmětná garáž se nachází ve dvoře vnitrobloku tohoto RD na pozemku ve vlastnictví SMB p. č. 652/2, k. ú. Staré Brno. Tento bytový dům je využíván jako mateřská škola a součástí domu je mj. kulturní památka, a to byt [REDAKCE], který město Brno v součinnosti s MČ Brno-střed uvádí do původního stav rekonstrukce. Vjezd do garáže je možný pouze přes pozemek SMB, vlastník má sice uzavřenou z úrovně MČ Brno-střed nájemní smlouvu k zastavěnému pozemku, nemá však uzavřenou žádnou jinou smlouvu, na jejímž základě by byl oprávněn k průjezdu do své garáže přes pozemek SMB (forma služebnosti).

Stávající vlastník garáž nabyt do vlastnictví v roce 2018 na základě dědického řízení, a to jako stavbu nezapsanou v KN. Na základě jeho žádosti však byla stavba garáže v roce 2019 zapsána do KN.

Garáž je určena pro jedno osobní auto. Bližší údaje o stáří a technickém stavu stavby nejsou známy.

Pozn.:

Z výše uvedeného je zřejmé, že předmětná stavba garáže brání majetkoprávnímu sjednocení budovy a pozemků do vlastnictví města Brna. Majetkoprávní vypořádání cizí stavby garáže lze v tomto případě neefektivněji realizovat formou výzvy na odstranění stavby z pozemku města Brna vůči vlastníkovi garáže s požadavkem na uvedení pozemku do původního stavu, a to souběžně s výpovědí nájemního vztahu v souladu s platnými právními předpisy a s platnou soudní judikaturou.

Správa předmětného pozemku je svěřena MČ Brno-střed.

Vlastník garáže užívá zastavěný pozemek na základě nájemní smlouvy uzavřené z úrovně MČ Brno-střed.

Dle OÚPR MMB je předmětný pozemek z hlediska platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) součástí stavební stabilizované smíšené funkční plochy s podrobnějším účelem využití smíšená plocha jádrová, tj. smíšená plocha centrálního charakteru SJ.

Pozemek je součástí změny ÚPmB pod označením B171_p354_22.

Dle připravovaného ÚPmB, návrhu pro společné jednání (2024) je pozemek součástí plochy stabilizované, smíšené obytné všeobecné s kompaktní strukturou zástavby a s výškovou úrovní zástavby 6-16 m (SU.K3) a je součástí zóny se shodným charakterem Z3.16 Masarykova čtvrť, Stránice.

Cena:

Podle zjištění jde o starší garáž ve dvoře bytového domu pro jeden osobní automobil, zastavěná plocha o výměře výměra 14 m².

Ocenění garáže bez pozemku:

Realizované prodeje v okolí určené k porovnání:

2023	ul. Bohuslava Martinů, k. ú. Stránice, řadová garáž, cena bez pozemku	1 000 000 Kč
	ul. Bráfova, k. ú. Žabovřesky, řadová garáž, cena bez pozemku	657 000 Kč
	ul. Bráfova, k. ú. Žabovřesky, řadová garáž, cena bez pozemku	900 000 Kč
2022	ul. Nádvorní, k. ú. Staré Brno, řadová garáž, cena bez pozemku	750 000 Kč
	ul. Pellicova, k. ú. Staré Brno, řadová garáž, cena bez pozemku	1 250 000 Kč
	ul. Trýbova, k. ú. Staré Brno, řadová garáž, cena bez pozemku	1 000 000 Kč
	ul. Žižkova, k. ú. Veveří, 1/2 dvoupatrové řad. garáže, cena bez poz.	1 000 000 Kč

Realizované prodeje **garáží včetně pozemku** v okolí:

2023	ul. Kotlářská, k. ú. Veveří, řadová garáž ve dvoře BD, cena vč. poz.	1 190 000 Kč
2022	ul. Štefánikova, k. ú. Ponava, řadová garáž ve dvoře BD, vč. poz.	840 000 Kč

S ohledem na výše uvedené realizované prodeje, na polohu garáže ve dvorové části bytového domu, velmi malou výměru 14 m² (což je o 25 – 35 % méně než u běžné garáže), odpovídá kupní cena garáže bez pozemku ve výši 690 000 Kč intervalu realizovaných cen, a lze ji z cenového hlediska akceptovat.

Stanovisko MO MMB:

MO MMB nedoporučuje využití předkupního práva a současně odkazuje na využití právně legitimní možnosti majetkoprávního vypořádání staveb garáží přímo z úrovně městské části, a to formou výzvy na odstranění cizí stavby z pozemku ve smyslu ustanovení § 1042 OZ, a v případě dobrovolného nesplnění výzvy podat soudní žalobu na ochranu vlastnického práva vlastníka pozemku, dotčeného stavbou jiného vlastníka. Předpokladem realizace takového postupu je vypovězení platných nájemních smluv spolu s výzvou k odstranění stavby jiného vlastníka postavené na pozemku ve vlastnictví SMB s požadavkem na vyklizení pozemku (tj. uvedení pozemku do původního stavu). Při uplatnění uvedeného postupu již nelze považovat využití nabídky předkupního práva za prioritní postup k uskutečnění realizace majetkoprávního vypořádání cizích staveb postavených na pozemku města Brna.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem doporučuje MO MMB nevyužití předkupního práva.

Závěr:

V návaznosti na výše uvedené je orgánům Statutárního města Brna předložen tento návrh:

- **nesouhlasit s využitím předkupního práva statutárního města Brna ve smyslu ustanovení § 3056 OZ, ke stavbě bez č. p./č. e., způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 652/2, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 14 m² v k. ú. Staré Brno, dle nabídky doručené dne 12. 4. 2024,**

a to na základě možnosti uplatnění právně legitimního postupu realizace majetkoprávního vypořádání cizích staveb garáží, v tomto konkrétním případě přímo z úrovně městské části Brno-střed (z titulu svěřeni zastavěného pozemku do správy MČ), formou výzvy na odstranění cizí stavby z pozemku SMB ve smyslu ustanovení § 1042 OZ, a to až s případným uplatněním žaloby na ochranu vlastnického práva vlastníka pozemku, dotčeného stavbou jiného vlastníka. Předpokladem realizace takového postupu je vypovězení platných nájemních smluv spolu s výzvou k odstranění stavby jiného vlastníka postavené na pozemku ve vlastnictví SMB, s požadavkem na vyklizení pozemku (tj. uvedení pozemku do původního stavu), to vše bez nároku na jakoukoliv finanční kompenzaci vůči vlastníkovi stavby. Při uplatnění uvedeného postupu není podmínkou majetkoprávního vypořádání lokality od cizích staveb využívat nabídky předkupního práva z úrovně SMB. Uvedený postup majetkoprávního vypořádání cizích staveb z pozemků SMB je podporovaný vedením města Brna.

Materiál nebyl z časových důvodů předložen k projednání Komisi majetkové Rady města Brna.

RMB na své R9/086. schůzi, konané dne 5. 6. 2024, projednala a doporučila ZMB nesouhlasit s využitím předkupního práva.

Bylo hlasováno bez rozpravy.

Rada města Brna

1. vzala na vědomí

- nabídku [REDAKCE] zastoupeného na základě udělené plné moci advokátkou Mgr. Ivetou Vojáčkovou, doručenou dne 12. 4. 2024, na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „OZ“), ke stavbě bez č. p./č. e., způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 652/2, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 14 m² v k. ú. Staré Brno, za kupní cenu ve výši 690 000 Kč, a za podmínek doložené smlouvy o prodeji a koupi nemovité věci uzavřené s koupěchtivým.

- skutečnost, že předmětná garáž se nachází na pozemku statutárního města Brna ve dvoře vnitrobloku bytového domu č.p. 46 (dále jen „BD“), který je rovněž ve vlastnictví města Brna a je součástí řady domů zařazených do památkově chráněné zóny při ulici Hlinky, existence garáže je právní i faktickou překážkou omezující užívání jak BD, tak zejména užívání přilehlého dvoru ve vnitrobloku BD, v tomto BD se mj. nachází mateřská škola a v současnosti probíhá rekonstrukce bytu [REDAKCE] který vykazuje památkové hodnoty historického významu.

- usnesení Rady městské části Brno-střed, přijaté na její 67. schůzi, konané dne 13. 5. 2024, ve kterém doporučila Zastupitelstvu městské části Brno-střed doporučit Zastupitelstvu města Brna souhlasit s využitím předkupního práva ke stavbě garáže z důvodu realizace majetkoprávního vypořádání nemovitostí, kterým by došlo ke sjednocení vlastnictví k pozemku a stavbě garáže ve prospěch města Brna.

- právně legitimní možnost spočívající v uplatnění postupu realizace majetkoprávního vypořádání stavby předmětné garáže vůči jejímu vlastníkovi přímo z úrovně městské části Brno-střed, a to formou písemné výpovědi nájemního vztahu k pozemku se zasláním výzvy na odstranění cizí stavby z pozemku, s požadavkem na uvedení pozemku do původního stavu ve smyslu ustanovení § 1042 OZ, s upozorněním na případné podání žaloby na ochranu vlastnického práva vlastníka pozemku,

pokud vlastník stavbu z pozemku dobrovolně neodstraní, a to bez nároku na jakoukoliv finanční kompenzaci.

2. doporučila

Zastupitelstvu města Brna
nesouhlasit

- s využitím předkupního práva statutárního města Brna ve smyslu ustanovení § 3056 OZ, ke stavbě bez č. p./č. e., způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 652/2, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 14 m² v k. ú. Staré Brno, dle nabídky doručené dne 12. 4. 2024.

Schváleno jednomyslně 10 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Černý	RNDr. Chvátal Ph.D.	JUDr. Kerndl	Ing. Podivínská	Bc. Aberl	Ing. arch. Bořecký	Bořecký	Ing. Kratochvíl	JUDr. Matonhová	JUDr. Oliva
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	--	pro

Stanoviska dotčených orgánů:

Odbor územního plánování a rozvoje MMB

-vyjádření ze dne 7. 5. 2024:

Dle OÚPR MMB je předmětný pozemek z hlediska platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) součástí stavební stabilizované smíšené funkční plochy s podrobnějším účelem využití smíšená plocha jádrová, tj. smíšená plocha centrálního charakteru SJ.

Pozemek je součástí změny ÚPmB pod označením B171_p354_22.

Dle připravovaného ÚPmB, návrhu pro společné jednání (2024) je pozemek součástí plochy stabilizované, smíšené obytné všeobecné s kompaktní strukturou zástavby a s výškovou úrovní zástavby 6-16 m (SU.K3) a je součástí zóny se shodným charakterem Z3.16 Masarykova čtvrť, Stránice.

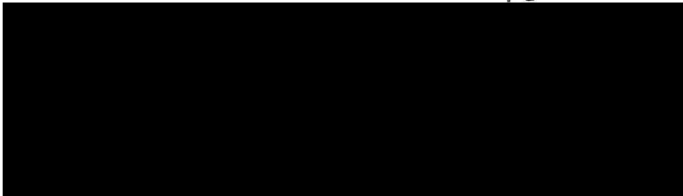
MČ Brno – střed

RMČ Brno-střed na 67. schůzi, konané dne 13. 5. 2024, **doporučila ZMČ Brno-střed souhlasit s využitím předkupního práva k nabytí nemovité věci** (stavby garáže bez č. p./ č. e.) na pozemku p. č. 652/2 o výměře 14 m² v k. ú. Staré Brno, dle nabídky [REDAKCE] **z úrovně SMB za předpokladu úhrady kupní ceny z rozpočtu SMB.**

1/2

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA	
Majetkový odbor	
číslo dne	15-04-2024
Příl:	2

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA	
podatelna	
Došlo dne	12-04-2024
Č.j. MMB:
Příl.:	2



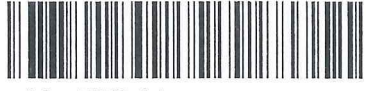
Statutární město Brno

Magistrát města Brna
Majetkový odbor

Dominikánské náměstí 196/1
602 00 Brno

V Brně dne 10.04.2024

Statutární město Brno
Doručeno: 12.04.2024
MMB/0177462/2024
listy:1 přílohy:2
druh: li/sv:



mmb1es8f0f8ebd

Věc: Nabídka k uplatnění předkupního práva podle ust. § 3056 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění

Vážená paní, Vážený pane,

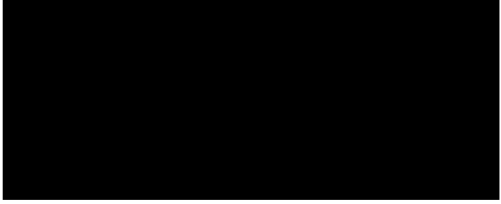
obracím se na Vás tímto jako na subjekt oprávněný z předkupního práva podle ust. § 3056 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění.

Jsem výlučným vlastníkem nemovité věci, a to budovy bez č.p./č.ev. – způsob využití garáž, postavené na pozemku p.č. 652/2 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 14 m², v k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, zapsané na LV č. [redacted] vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno-město.

Vzhledem k tomu, že jste výlučným vlastníkem pozemku p.č. 652/2, v k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město zapsaného na LV č. 10001 vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno-město a svědčí Vám tedy zákonné předkupní právo sděluji Vám tímto, že mám v úmyslu shora uvedenou budovu bez č.p./č.ev. v k.ú. Staré Brno prodat za kupní cenu ve výši Kč 690.000,-.

Tímto Vám výše uvedené oznamuji a zdvořile Vás žádá o sdělení, zda využijete předkupního práva dle ust. § 3056 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., v platném znění.

Děkuji za Vaše vyjádření a jsem s pozdravem



Příloha: - kopie uzavřené smlouvy o prodeji a koupi nemovité věci

Plná moc

Já níže podepsaný,

zmocňuji paní **Mgr. Ivetu Vojáčkovou**, advokátku, se sídlem Brno, Milady Horákové 2045/25, PSČ 602 00, zapsanou v ev. ČAK č. 19332, (tel. 604 838 870, e-mail: ak.vojackova@email.cz, id. datové schránky: 4qtb4pd) aby mne

zastupovala

ve všech právních věcech, aby vykonávala veškeré úkony, přijímala doručované písemnosti, podávala návrhy a žádosti, uzavírala uplatněné nároky, vzdávala se nároků, podávala opravné prostředky, námitky nebo rozklad a vzdávala se jich, vymáhala nároky, plnění nároků přijímala, jejich plnění potvrzovala nebo odmítala, jmenovala rozhodce a sjednávala rozhodčí smlouvy, to vše i tehdy, když je podle právních předpisů zapotřebí zvláštní plné moci.

Tuto plnou moc uděluji i v rozsahu práv a povinností podle občanského soudního řádu, správního řádu a zákoníku práce a jako zvláštní plnou moc k

zastupování a jednání se Statutárním městem Brnem, Magistrátem města Brna, Majetkovým odborem, se sídlem Brno, Dominikánské nám. 196/1, PSČ 602 00 k uplatnění předkupního práva dle ust. § 3056 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, a to k budově bez č.p./č.ev. postavené na pozemku p.č. 652/2 v k.ú. Staré Brno, obec Brno, a to včetně převzetí listin.

Beru na vědomí, že shora zmocněná Mgr. Iveta Vojáčková je oprávněna ustanovit za sebe zástupce a pokud jich ustanoví více, souhlasím, aby každý z nich jednal samostatně. Je mi známo že advokátovi náleží za poskytnutí právní pomoci odměna spolu s hotovými výlohami a náhradou za ztrátu času. Zavazuji se tuto odměnu a náhradu zaplatit, jakmile mi bude vyúčtována, společně a nerozdílně s těmi, kteří společně se mnou udělili zmocnění, bez ohledu na to, zda byla přisouzena vůči odpůrci. Jsem povinen složit přiměřenou zálohu podle postupu prací.

V Brně dne 10.04.2024

Přijímám

ad
Mila
IČ: 0

Mgr. Iveta Vojáčková, advokátka

Smlouva o prodeji a koupi nemovité věci

uzavřená v souladu s ust. § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi těmito smluvními stranami:

1.

[REDACTED]

dále jen **prodávající**

a

2.

Spades s.r.o., IČ 293 73 115

se sídlem Brno, Koreisova 888/8, PSČ 641 00

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, odd. C, vl. 76423

zastoupená panem [REDACTED]

dále jen **kupující**

I.

1. Proávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovité věci, a to budovy bez č.p./č.ev. – způsob využití garáž, postavené na pozemku p.č. 652/2 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 14 m², v k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, zapsané na LV č. [REDACTED] vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno-město (dále také „**nemovitá věc**“).

2. Poznává se, že budova bez č.p./č.ev. – způsob využití garáž, je postavená na pozemku jiného vlastníka, a to pozemku p.č. 652/2, v k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, zapsaného na LV č. 10001 vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno-město. Pozemek p.č. 652/2 v k.ú. Staré Brno není předmětem převodu dle této smlouvy.

II.

1. Proávající touto smlouvou prodává kupujícímu budovu bez č.p./č.ev., způsob využití garáž, postavenou na pozemku p.č. 652/2 v k.ú. Staré Brno, obec Brno, blíže popsanou v čl. I. této smlouvy, včetně všech součástí, příslušenství a práv, za dohodnutou kupní cenu ve výši Kč 690.000,- (slovy: šest set devadesát tisíc korun českých). Kupující předmětnou nemovitou věc do svého výlučného vlastnictví za uvedenou cenu přijímá.

2. Smluvní strany se dohodly, že celou kupní cenu shora uvedené nemovité věci ve výši Kč 690.000,- (slovy: šest set devadesát tisíc korun českých) složí kupující do advokátní úschovy paní Mgr. Ivety Vojáčkové, advokátky, zapsané u ČAK pod č. 19332, s místem podnikání Brno, Míladý Horákové 25, PSČ 602 00, dle samostatně uzavřené smlouvy o advokátní úschově, a to nejpozději do pěti (5) pracovních dnů od doručení výzvy prodávajícího k úhradě kupní ceny do advokátní úschovy učiněné elektronickou poštou na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, jejíž přílohou bude písemné vyjádření předkupníka, Statutárního města Brna, že předkupní právo neuplatňuje nebo do pěti (5) pracovních dnů od doručení výzvy prodávajícího, že uplynula zákonná lhůta pro využití předkupního práva předkupníka, Statutárního města Brna. Kupní cena bude prodávajícímu vyplacena po vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.

3. Nesloží-li kupující kupní cenu nemovité věci na účet svěřeneckého správce ani do čtrnácti (14) dnů od doručení výzvy dle odst. 2 tohoto článku, je prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit.

4. Proávající se zavazuje s výjimkou součástí a příslušenství vyklidit předmětnou nemovitou věc a prostoru nacházejícího se před nemovitou věcí a předat ji do dispozice kupujícího nejpozději do čtrnácti (14) dnů od zápisu vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. O předání a převzetí bude sepsán předávací protokol. Pokud nedojde k předání a/nebo k vyklizení předmětu převodu včetně prostoru nacházející se před nemovitou věcí k výše uvedenému dni z důvodů na straně prodávající, je prodávající povinen uhradit kupující smluvní pokutu ve výši Kč 500,- za každý kalendářní den prodlení s povinností předmětnou nemovitou věc předat vyklizenou kupujícímu. Do doby předání nemovité věci je prodávající povinen hradit veškeré poplatky spojené s jejím užíváním, po předání nemovité věci hradí veškeré poplatky kupující.

III.

1. Smluvní strany jsou si vědomy, že na převáděná nemovitá věc je postavena na pozemku jiného vlastníka tj. na pozemku p.č. 652/2, v k.ú. Staré Brno, který je ve vlastnictví Statutárního města Brna, se sídlem Brno, Dominikánské náměstí 196/1, PSČ 602 00. Statutární město Brno je subjektem oprávněným z předkupního práva podle ust. § 3056 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

2. Proávající se tímto zavazuje postupovat v souladu s § 2140 a násl. občanského zákoníku. Nejpozději do jednoho (1) týdne od podpisu této smlouvy prodávající učiní nabídku předkupníkovi Statutárnímu městu Brno a zašle mu na adresu sídla úplnou kopii této smlouvy, přičemž se bude jednat o kopii vyhotovení této smlouvy bez doložky ověřující pravost podpisů a podpisy strany kupující budou zakryty tak, aby z kopie nebylo možné zjistit vzhled podpisu zástupce strany kupující. Proávající bude kupujícího písemně informovat o odeslání nabídky a poskytne mu kopii nabídkového dopisu a poštovního podacího lístku.

3. Proávající se zavazuje, že nejpozději do čtyř (4) měsíců od odeslání nabídky předkupníkovi k využití předkupního práva předá kupujícímu a současně advokátovi písemné čestné prohlášení či jiné písemné vyjádření o tom, zda předkupní právo bylo či nebylo využito.

4. V případě, že předkupník zákonným způsobem využije svého předkupního práva, nastávají účinky uvedené v ust. § 2145 občanského zákoníku a tedy platí, že tato smlouva je sjednána s rozvazovací podmínkou a tato smlouva tedy zaniká.

5. Pokud předkupník zákonným způsobem nevyžije svého předkupního práva, převede prodávající vlastnické právo k předmětu převodu na kupujícího. Návrh na vklad vlastnického práva dle této smlouvy do příslušného katastru nemovitostí tedy nebude podán před uplynutím zákonné tří (3) měsíční lhůty pro využití předkupního práva vlastníka pozemku; splnění této dohody je zajištěno prostřednictvím smlouvy o advokátní úschově.

IV.

1. Proávající prohlašuje a kupující bere na vědomí, že uzavřel dne 24. 6. 2019 Smlouvu o nájmu pozemku p.č. 652/2 v k.ú. Staré Brno, jakožto nájemce s pronajímatelem, Statutárním městem Brnem, Městskou částí Brno-střed vlastníkem pozemku p.č. 652/2, v k.ú. Staré Brno, na němž je postavena předmětná nemovitá věc.

2. Proávající dále prohlašuje, že na předmětné nemovité věci neváznou žádné dluhy, věcná břemena či služebnosti, užívací práva, zástavní práva, zákazy zcizení a zatížení, jiná nájemní práva nebo jiné právní povinnosti, než je v této smlouvě uvedeno, a že je tedy oprávněn s předmětnou nemovitou věcí nakládat. Proávající rovněž prohlašuje, že mu ke dni podpisu

této smlouvy není známo, že by na jeho majetek či proti němu bylo vedeno exekuční, vykonávací či insolvenční řízení a nejsou mu známy okolnosti, které by zahájení takových řízení odůvodňovaly.

3. Pokud by někdo vůči kupujícímu uplatňoval jakoukoli pohledávku či jiné právo vzniklé před podpisem této smlouvy spojené s vlastnictvím prodávané nemovité věci, zavazuje se prodávajícímu, že pohledávku uhradí nebo jiné právo uspokojí ze svého.

4. Prodávající je povinen uhradit kupujícímu veškerou újmu, která by mu vznikla důsledkem nepravdivosti v tomto článku uvedených prohlášení, a pro případ nepravdivosti těchto prohlášení je kupující oprávněn od této smlouvy odstoupit.

5. Statutární zástupce kupujícího prohlašuje, že si před podpisem této smlouvy nemovitou věc prohlédl a že je mu znám její stav faktický i právní a že se seznámil s obsahem výpisu z katastru nemovitostí, a v tomto stavu nemovitou věc kupuje.

V.

1. Smlouva podléhá vkladu do katastru nemovitostí. Smluvní strany berou na vědomí, že do této doby jsou svými projevy vázány.

2. Poplatek za vklad do katastru nemovitostí hradí realitní zprostředkovatel. Návrh na vklad do katastru nemovitostí na základě dohody smluvních stran doručí na podatelnu příslušného katastrálního úřadu advokátka paní Mgr. Iveta Vojáčková v souladu s uzavřenou smlouvou o advokátní úschově.

3. V případě, že příslušný katastrální úřad v řízení o povolení vkladu vlastnického práva na základě této smlouvy vyzve účastníky k opravě či doplnění návrhu na vklad, smluvní strany se zavazují poskytnout si navzájem součinnost potřebnou k odstranění případných vad či nedostatků podaného návrhu tak, aby byl vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí povolen.

4. Pokud by tato smlouva pro nesprávnost, nejasnost nebo formální nedostatek byla shledána příslušným katastrálním úřadem za nezpůsobilý podklad pro vklad vlastnického práva kupujícího k předmětné nemovité věci do příslušného katastru nemovitostí, uzavřou smluvní strany této smlouvy do deseti dnů ode dne doručení rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí novou smlouvu o převodu vlastnického práva k nemovité věci ve znění, ve kterém budou odstraněny namítané nesprávnosti, nepřesnosti nebo skutečnosti, které způsobily, že na základě této smlouvy nedošlo ke vkladu vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí. Tím však nemůže být dotčena sjednaná výše kupní ceny. Tento článek je plně oddělitelný od ostatních ustanovení této smlouvy.

5. Každý z účastníků této smlouvy má právo od této smlouvy odstoupit, jestliže katastrální úřad nevyhoví návrhu na vklad vlastnického práva na základě této smlouvy do katastru nemovitostí a přes vzájemnou poskytnutou součinnost smluvních stran překážky bránící vkladu nebudou odstraněny ani postupem dle bodu 4.

VI.

1. Kupující nabude vlastnictví k nemovité věci uvedené v čl. I odst. 1 této smlouvy povolením vkladu vlastnického práva do příslušného katastru nemovitostí s právními účinky ke dni podání návrhu. Smluvní strany se dohodly, že na kupujícího přejdou veškeré užitky, nebezpečí a povinnosti, zejména povinnost platit příslušné daně a poplatky, jakož i veškerá práva spojená s koupenou nemovitou věcí až okamžikem předání nemovité věci.

2. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, které všechny mají povahu originálu, z nichž jedno vyhotovení bude připojeno k návrhu na vklad vlastnického práva do

katastru nemovitostí a po jednom vyhotovení obdrží každá smluvní strana. Smluvní strany souhlasí s poskytnutím kopie uzavřené smlouvy předkupníkovi Statutárnímu městu Brnu.

3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední smluvní stranou. Smluvní strany výslovně potvrzují, že tato smlouva je výsledkem jejich jednání a každá ze stran měla příležitost ovlivnit její základní podmínky.

4. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu důkladně přečetly, souhlasí s jejím obsahem a jsou si vědomy povinností jim z této smlouvy plynoucích. Dále prohlašují, že tato smlouva zachycuje jejich skutečnou, svobodnou a vážnou vůli, že byla uzavřena nikoliv v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Brně dne 10. dubna 2024

[redacted]
prodávající

[redacted]
spades s.r.o.
[redacted]

PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 17557/270/2024

Já, níže podepsaná, paní Mgr. Iveta Vojáčková, advokátka se sídlem v Brně, Milady Horákové 25, PSČ 602 00, zapsaná v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod evid. č. 19332, prohlašuji, že:

tuto listinu v 1 vyhotovení přede mnou vlastnoručně podepsal.

V Brně dne 10. dubna 2024

M
ad
Mila
IČ: 0

.....
Mgr. Iveta Vojáčková

PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 17557/271/2024

Já, níže podepsaná, paní Mgr. Iveta Vojáčková, advokátka se sídlem v Brně, Milady Horákové 25, PSČ 602 00, zapsaná v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod evid. č. 19332, prohlašuji, že:

tuto listinu v 1 vyhotovení přede mnou vlastnoručně podepsal.

V Brně dne 10. dubna 2024

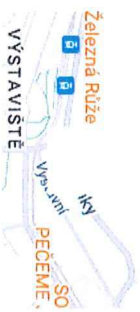
.....
Mgr. Iveta Vojáčková

Brno, Jihomoravský kraj
Google Street View

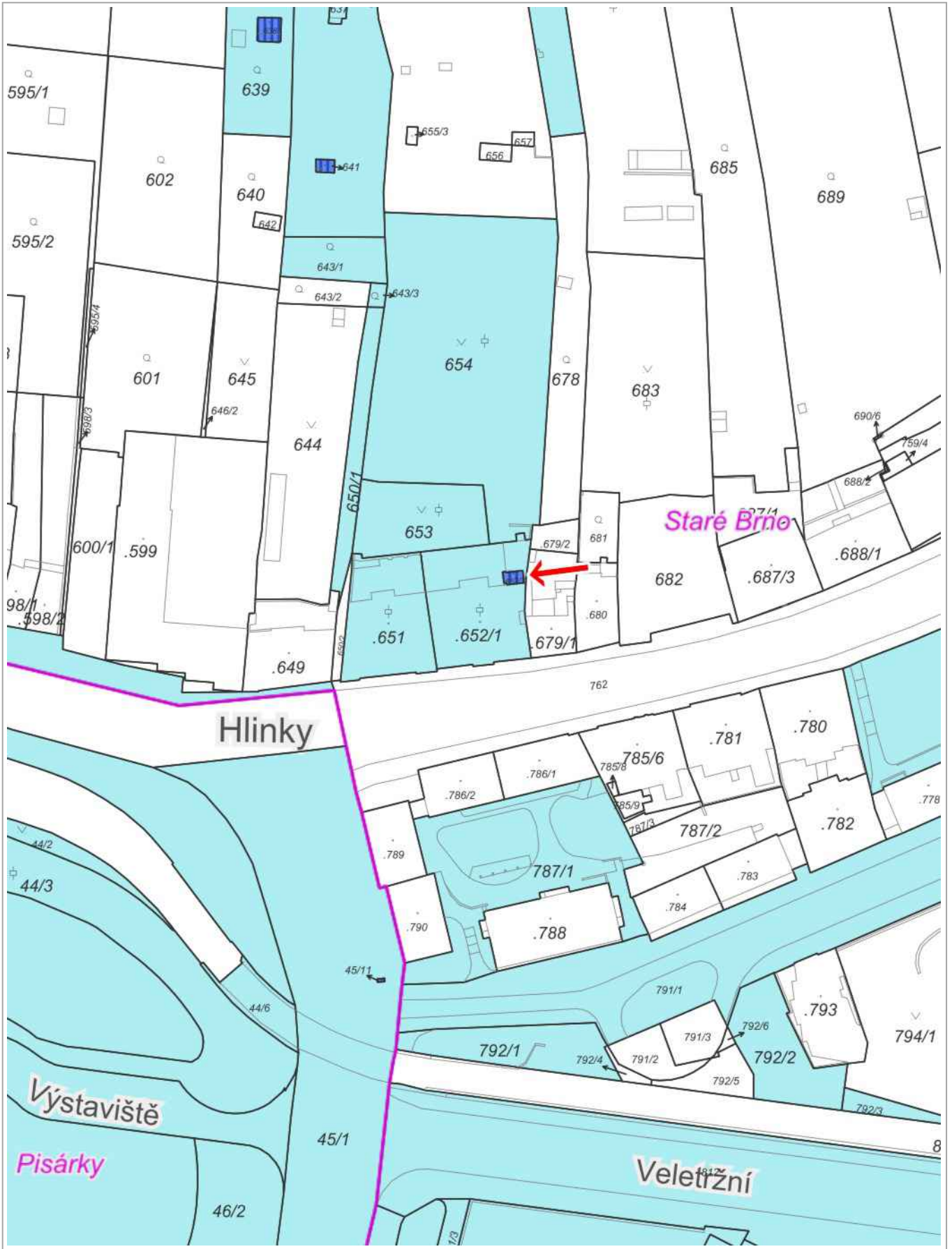
březen 2020 Zobrazit více termínů



Pořízení obrázků: březen 2020 © 2024 Google







0 25 m 50 m

1 : 1 250

RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

P-SMB, S-JINÝ VL.



P-SMB, S-jiný vl.

KATASTRY



Katastry

KATASTRÁLNÍ MAPA

Az Popisy parcel

- Definiční bod parcel



Vnitřní parcelní kresba

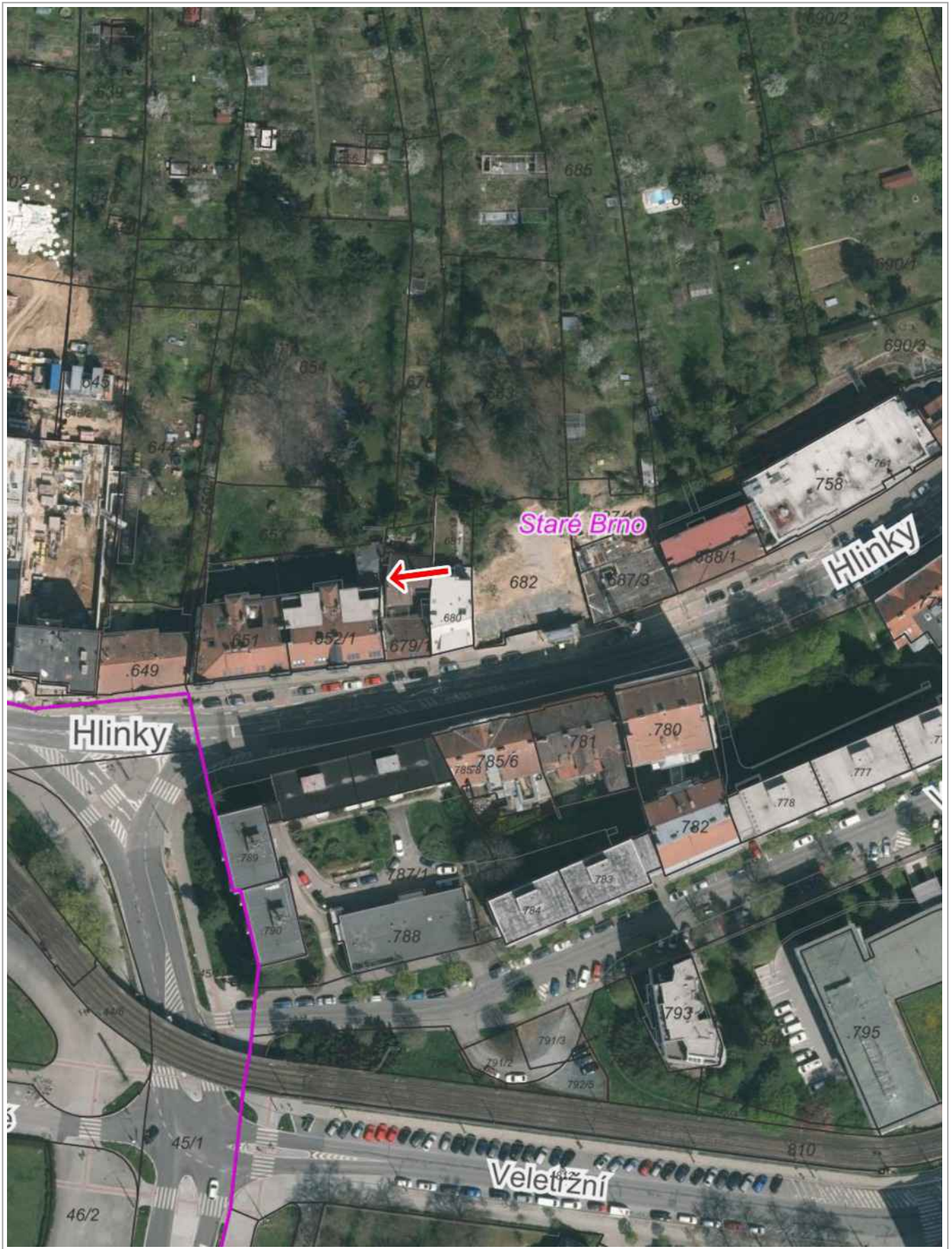


Parcelní kresba

PARCELY SMB



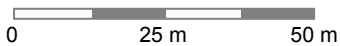
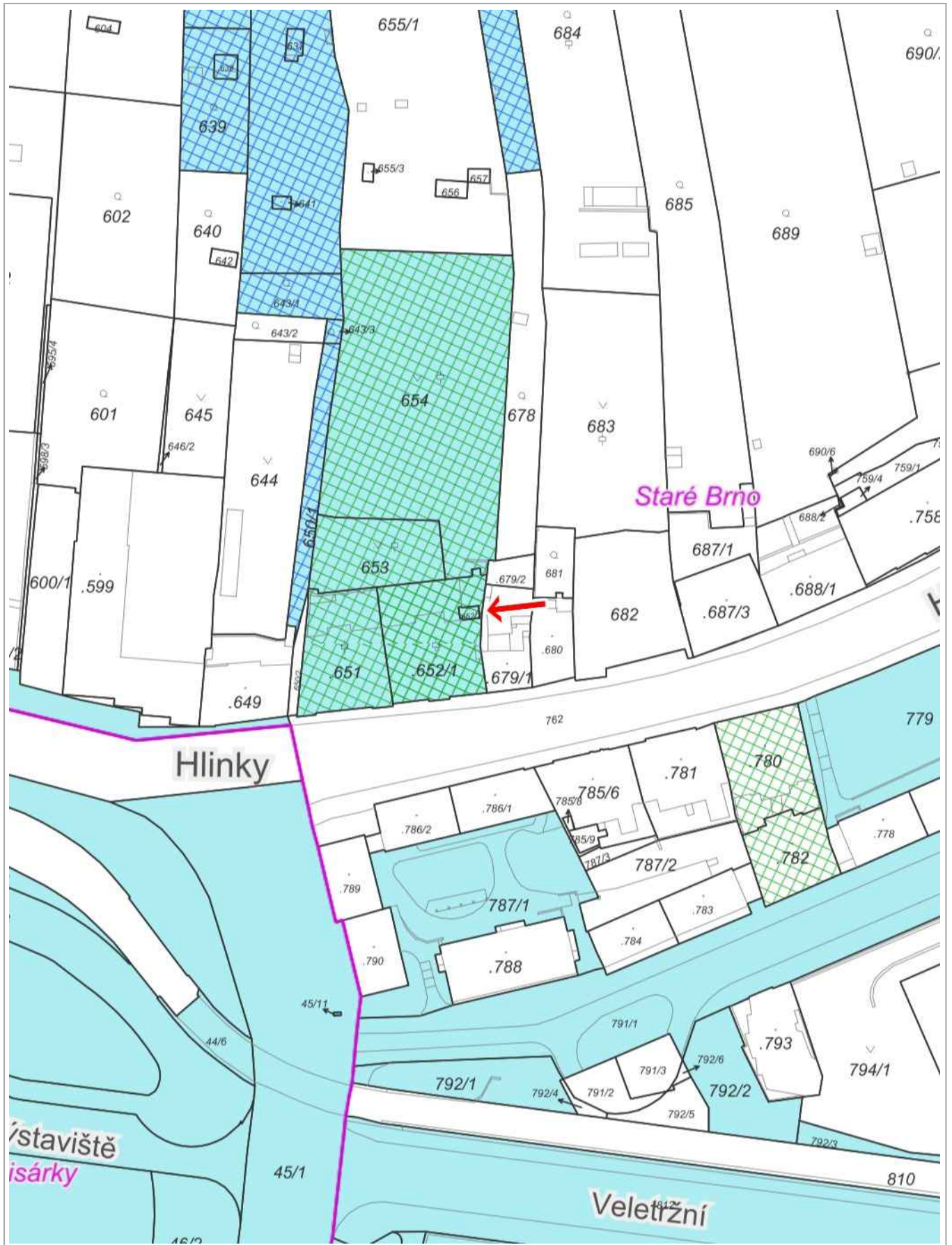
Parcely SMB



0 25 m 50 m

1 : 1 250

© TopGis, s.r.o., datum snímkování: 22. a 23. 4. 2023, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK



1 : 1 250

RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK


KATASTRY

 Katastry

KATASTRÁLNÍ MAPA

Az Popisy parcel

• Definiční bod parcel

 Vnitřní parcelní kresba

 Parcelní kresba

VŠECHNY KATEGORIE

 Svěření části pozemku - kat. I.

 Svěření celého pozemku - kat. I.

 Svěření části pozemku - kat. II.

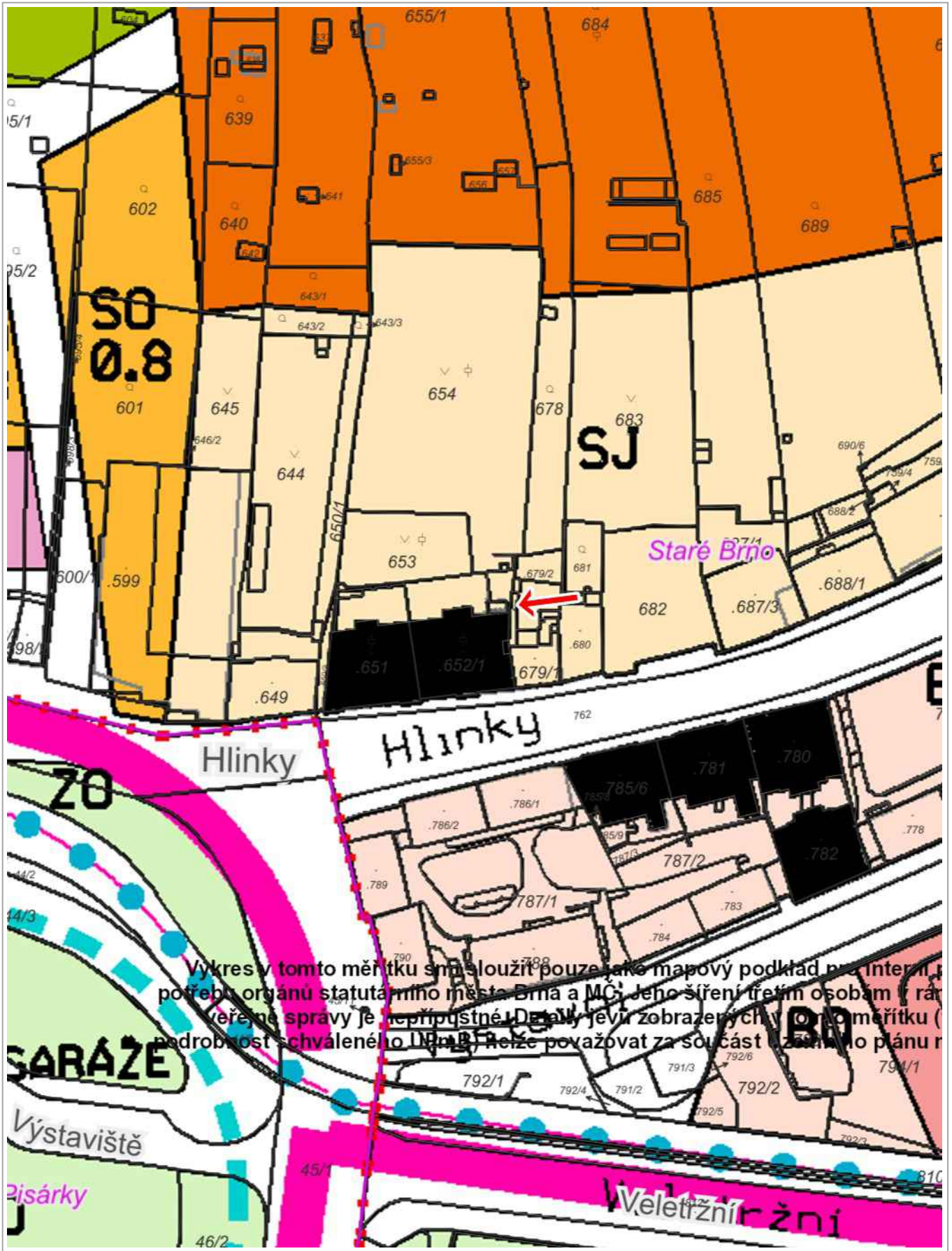
 Svěření celého pozemku - kat. II.

 Svěření části pozemku - kat. III.

 Svěření celého pozemku - kat. III.

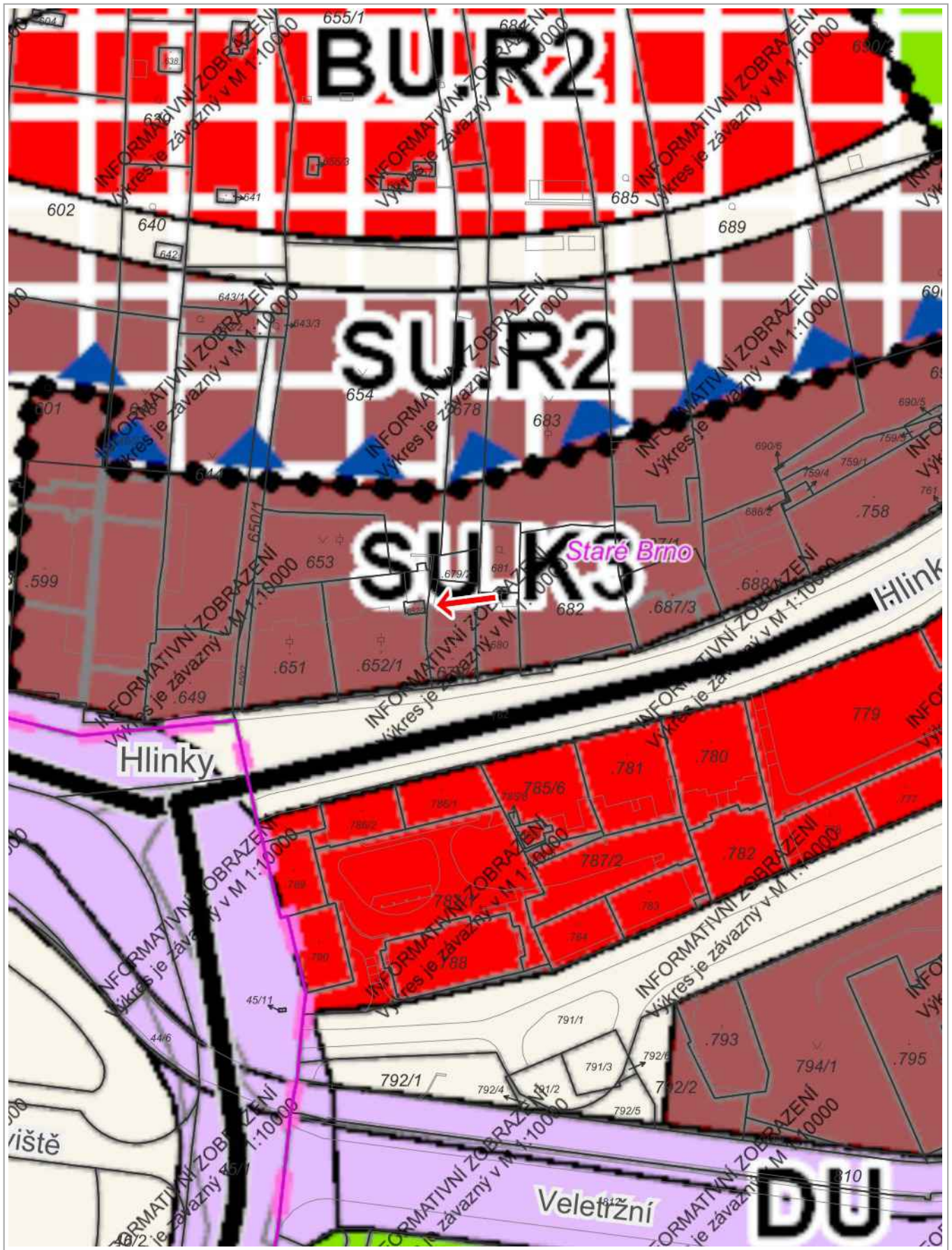
PARCELY SMB

 Parcely SMB



0 25 m 50 m

1 : 1 250



0 25 m 50 m

1 : 1 250

RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK