

Z9/18. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 18.6.2024

131. Nabídka předkupního práva od spoluvlastníků ke stavbě č.p. 575, způsob využití rodinný dům, postavené na pozemku p. č. 832 v k. ú. Štýřice

Anotace

Nabídka zákonného předkupního práva dle § 3056 OZ podaná podílovými spoluvlastníky, a to ke stavbě rodinného domu postaveného na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, dům je situován v Kamenné kolonii při ulici Kamenná čtvrť.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. bere na vědomí - nabídku podílových spoluvlastníků, a to [REDAKCE] (dále jen „spoluvlastníci“), když každý ze spoluvlastníků má ve svém výlučném vlastnictví spoluvlastnický podíl o velikosti id 1/3 vzhledem k celku, doručenou dne 16. 5. 2024, na využití předkupního práva ve smyslu § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „OZ“), ke spoluvlastnickým podílům na stavbě č. p. 575, způsob využití rodinný dům, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 832, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 73 m² v k. ú. Štýřice, za kupní cenu ve výši 6 000 000 Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivými.

- skutečnost, že uvedení spoluvlastníci podali souběžně další nabídku předkupního práva ke spoluvlastnickým podílům, a to na sousední stavbě č. p. 576, způsob využití rodinný dům, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 831, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 124 m² v k. ú. Štýřice, za kupní cenu rovněž ve výši 6 000 000 Kč, obě nabídky byly předloženy k projednání orgánům města Brna každá samostatně.

2. nesouhlasí - s využitím předkupního práva statutárního města Brna ve smyslu § 3056 OZ, ke spoluvlastnickým podílům na stavbě č. p. 575, způsob využití rodinný dům, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 832, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 73 m² v k. ú. Štýřice, dle nabídky spoluvlastníků doručené dne 16. 5. 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 07:25

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 - 8
Příloha (Příloha materiálu	9 - 18
Příloha (majetkova mapa-	19 - 20
Příloha (ortofoto	21 - 21
Příloha (svereni	22 - 23
Příloha (navrh upmb platny	24 - 24
Příloha (navrh upmb 2024 -	25 - 25

Důvodová zpráva:

Úvod:

Předmětem předkládaného materiálu je nabídka podílových spoluvlastníků, a to [REDACTED] (dále jen „spoluvlastníci“), když každý ze spoluvlastníků má ve svém vylučném vlastnictví spoluvlastnický podíl o velikosti id $\frac{1}{3}$ vzhledem k celku, doručená dne 16. 5. 2024, na využití předkupního práva ve smyslu § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „OZ“), ke spoluvlastnickým podílům na stavbě č. p. 575, způsob využití rodinný dům, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 832, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 73 m² v k.ú. Štýřice,

Nabídka předkupního práva:

Majetkový odbor MMB obdržel dne 16.5.2024 nabídku spoluvlastníků na využití předkupního práva ve smyslu § 3056 OZ, ke stavbě č.p. 575, způsob využití rodinný dům, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 832, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 73 m² v k. ú. Štýřice, za kupní cenu ve výši 6 000 000 Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivými.

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 vlastníkově 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 NOZ) a tato lhůta uplyne k datu 16. 8. 2024.

Popis:

Rodinný dům je situován v Kamenné kolonii při ulici Kamenná čtvrť. Bližší informace k rodinnému domu (stáří a technický stav domu) nejsou známy.

Pozn.:

Předmětní spoluvlastníci v Kamenné Kolonii vlastní také sousední stavbu rodinného domu, který rovněž prodávají a podali vůči SMB současně další samostatnou nabídku předkupního práva ke svým spoluvlastnickým podílům, a to k sousední stavbě č. p. 576, způsob využití rodinný dům, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 831, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 124 m² v k. ú. Štýřice, za kupní cenu rovněž ve výši 6 000 000 Kč, obě nabídky jsou předkládány k projednání orgánům města Brna společně, každá nabídka však samostatně.

Spoluvlastníci nabyli obě uvedené nemovité věci do vylučného vlastnictví, když každému ze spoluvlastníků přináležel podíl o velikosti id $\frac{1}{3}$ vzhledem k celku, a to na základě usnesení Městského soudu v Brně o dědictví 59 D-1251/2021-37 ze dne 16. 9. 2021 s právními účinky zápisu v KN k 19. 9. 2021.

Předmětný pozemek dotčený stavbou RD je svěřen městské části Brno - střed.

Z hlediska platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) je předmětný pozemek i stavba na něm součástí stavební stabilizované plochy bydlení s podrobnějším účelem využití plochy všeobecného bydlení (BO), které jsou dle regulativů ÚPmB určeny především pro bydlení.

Pozemek není dotčený žádnou navazující územně plánovací dokumentací ani veřejně prospěšnou stavbou či opatřením

Dle připravovaného ÚPmB – NÁVRHU pro společné jednání (2024) je předmětný pozemek součástí stabilizované plochy, plochy bydlení individuální se strukturou zástavby rezidenční nízkopodlažní a výškovou úrovní zástavby č. 1 s výškou zástavby 3-7 – BI.R1.

Pozn.:

ZMB již v minulosti projednalo celkem 12 nabídek předkupního práva k obdobným stavbám rodinných domů z lokality Kamenná kolonie, k. ú. Štýřice, z toho 11 z níže uvedených nabídek předkupního práva nebylo po projednání v orgánech statutárního města Brna využito:

- Zastupitelstvo města Brna č. Z7/40 dne 19.6.2018 projednalo nabídku předkupního práva k budově bydlení ve stejné lokalitě Kamenná kolonie. ZMB vzalo na vědomí nabídku [REDAKCE] doručenou dne 27. 3. 2018, na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., NOZ, ke stavbě č. p. 584, způsob využití objekt bydlení, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 866/1 - zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 64 m², k. ú. Štýřice, za kupní cenu ve výši 2 700 000 Kč, a za podmínek doložené smlouvy o smlouvě budoucí a smlouvy o koupi nemovitosti. ZMB nesouhlasilo s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb. NOZ k budově bydlení postavené na pozemku p. č. 866/1 v k. ú. Štýřice, za kupní cenu ve výši 2 700 000,- Kč, dle nabídky ze dne 27. 3. 2018.

- Zastupitelstvo města Brna č. Z8/03 dne 5.2.2019 projednalo nabídku předkupního práva k budově bydlení ve stejné lokalitě Kamenná kolonie. ZMB vzalo na vědomí nabídku spoluvlastníků [REDAKCE], zastoupeného zákonným zástupcem, [REDAKCE] dále jen „spoluvlastníci“), doručenou dne 28.11.2018, na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě č.p. 705, způsob využití rodinný dům, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 1019, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 220 m², k.ú. Štýřice, za kupní cenu ve výši 3.940.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy a smlouvy o advokátní úschově. ZMB nesouhlasilo s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb. NOZ k budově bydlení postavené na pozemku ve p. č.1019 v k. ú. Štýřice, za kupní cenu ve výši 3 940 000 Kč, dle nabídky ze dne 28.11. 2018.

- Zastupitelstvo města Brna č. Z8/07 dne 18.6.2019 projednalo nabídku předkupního práva k budově bydlení ve stejné lokalitě Kamenná kolonie. ZMB vzalo na vědomí nabídku [REDAKCE] doručenou dne 5. 6. 2019, na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., NOZ, ke stavbě č.p. 602, způsob využití objekt bydlení, postavené na pozemku ve vlastnictví SMB p. č. 818 v k. ú. Štýřice, za kupní cenu ve výši 3.200.000 Kč, a za podmínek doložené smlouvy o koupi nemovitosti a smlouvy o advokátní úschově peněz. ZMB nesouhlasilo s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., NOZ ke stavbě č. p. 602 bydlení postavené na pozemku p. č. 818 v k. ú. Štýřice, dle nabídky ze dne 5. 6. 2019.

- Zastupitelstvo města Brna č. Z8/11 dne 5.11.2019 projednalo nabídku předkupního práva k budově bydlení ve stejné lokalitě Kamenná kolonie. ZMB vzalo na vědomí nabídku spoluvlastníků [REDAKCE] doručenou dne 5. 11. 2019, na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., NOZ, ke stavbě č.p. 693, způsob využití objekt bydlení, postavené na pozemku ve vlastnictví SMB p. č. 910 v k. ú. Štýřice, za kupní cenu ve výši 2.530.000 Kč, a za podmínek doložené smlouvy o koupi nemovitosti a smlouvy o advokátní úschově peněz. ZMB nesouhlasilo s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., NOZ ke stavbě č. p. 693 bydlení postavené na pozemku p. č. 910 v k. ú. Štýřice, dle nabídky ze dne 5.11. 2019.

- Zastupitelstvo města Brna č. Z8/28 dne 22.6.2021 projednalo nabídku předkupního práva k budově bydlení ve stejné lokalitě Kamenná kolonie. ZMB vzalo na vědomí nabídku [REDAKCE] doručenou dne 12.4.2021, na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., NOZ, ke stavbě č.p. 664, způsob využití objekt bydlení, postavené na pozemku ve vlastnictví SMB p. č. 864/1 v k. ú. Štýřice, za kupní cenu ve výši 3.000.000 Kč, a za podmínek doložené smlouvy o koupi nemovitosti a smlouvy o advokátní úschově peněz. ZMB nesouhlasilo s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., NOZ ke stavbě č. p. 664 bydlení postavené na pozemku p. č. 864/1 v k. ú. Štýřice, dle nabídky ze dne 12.4.2021.

- Zastupitelstvo města Brna č. Z8/28 dne 22.6.2021 projednalo nabídku předkupního práva k budově bydlení ve stejné lokalitě Kamenná kolonie. ZMB vzalo na vědomí nabídku [REDAKCE] doručenou dne 2.6.2021, na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., NOZ, ke stavbě č.p. 662, způsob využití objekt bydlení, postavené na pozemku ve vlastnictví SMB p. č. 1001 v k. ú. Štýřice, za kupní cenu ve výši 1.200.000 Kč, a za podmínek doložené smlouvy o koupi nemovitosti a smlouvy o advokátní úschově peněz. ZMB nesouhlasilo s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle

§ 3056 zákona č. 89/2012 Sb., NOZ ke stavbě č. p. 662 bydlení postavené na pozemku p. č. 1001 v k. ú. Štýřice, dle nabídky ze dne 2.6.2021.

- Zastupitelstvo města Brna č. Z8/33 dne 9.11.2021 projednalo nabídku předkupního práva k budovám bydlení ve stejné lokalitě Kamenná kolonie. ZMB vzalo na vědomí nabídku [REDAKCE] doručenou dne 9.9.2021, na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., NOZ, ke stavbám č. p. 578 a č. p. 581, způsob využití objekty k bydlení, postavené na pozemku ve vlastnictví SMB p. č. 837 a p. č. 836, obě v k. ú. Štýřice, za kupní cenu ve výši 8.000.000 Kč, a za podmínek doložené smlouvy uzavřené s koupěchtivým. ZMB nesouhlasilo s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., NOZ ke stavbám č. p. 578 a č. p. 581 určených k bydlení, postavených na pozemku p. č. 837 a p. č. 836, obě v k. ú. Štýřice, dle nabídky ze dne 9.9.2021.

- Zastupitelstvo města Brna č. Z8/37 dne 5.4.2022 projednalo nabídku předkupního práva k budově bydlení ve stejné lokalitě Kamenná kolonie. ZMB vzalo na vědomí nabídku [REDAKCE] doručenou dne 16. 2. 2022, na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., NOZ, ke stavbě č. p. 641, způsob využití objekt k bydlení, postavený na pozemku ve vlastnictví SMB p. č. 783 v k. ú. Štýřice, za kupní cenu ve výši 4.100.000 Kč, a za podmínek doložené smlouvy uzavřené s koupěchtivým. ZMB nesouhlasilo s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., NOZ ke stavbě č. p. 641 určené k bydlení, postavené na pozemku p. č. 783 v k. ú. Štýřice, dle nabídky ze dne 16. 2. 2022.

- Zastupitelstvo města Brna č. Z9/05 dne 28.2.2023 projednalo nabídku předkupního práva k budově bydlení ve stejné lokalitě Kamenná kolonie. ZMB vzalo na vědomí nabídku podílových spoluvlastníků, doručenou dne 6.1.2023, na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., NOZ, ke stavbě č. p. 580, způsob využití objekt k bydlení, postavený na pozemku ve vlastnictví SMB p. č. 835 v k. ú. Štýřice, za kupní cenu ve výši 3.000.000 Kč, a za podmínek doložené smlouvy uzavřené s koupěchtivým. ZMB nesouhlasilo s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., NOZ ke stavbě č. p. 580 určené k bydlení, postavené na pozemku p. č. 835 v k. ú. Štýřice, dle nabídky ze dne 6. 1. 2023.

- Zastupitelstvo města Brna č. Z9/12 dne 12.12.2023 projednalo nabídku předkupního práva k budově bydlení ve stejné lokalitě Kamenná kolonie. ZMB vzalo na vědomí nabídku [REDAKCE] doručenou dne 24.9.2023, na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., NOZ, ke stavbě č. p. 1034, způsob využití objekt k bydlení, postavený na pozemcích ve vlastnictví SMB p. č. 829 a p. č. 830/2, vše v k. ú. Štýřice, za kupní cenu ve výši 7000 000 Kč, a za podmínek doložené smlouvy uzavřené s koupěchtivým. ZMB nesouhlasilo s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., NOZ ke stavbě č. p. 1034 určené k bydlení, postavené na pozemcích p. č. 829 a p. č. 830/2, vše v k. ú. Štýřice, dle nabídky ze dne 24.9.2023.

- Zastupitelstvo města Brna č. Z9/15 dne 5.3.2024 projednalo nabídku předkupního práva k budově bydlení ve stejné lokalitě Kamenná kolonie. ZMB vzalo na vědomí nabídku [REDAKCE] doručenou dne 19.12.2023, na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., NOZ, ke stavbě č.p. 624, způsob využití objekt k bydlení, postavený na pozemku ve vlastnictví SMB p. č. 805 v k. ú. Štýřice, za kupní cenu ve výši 4 950 000 Kč, a za podmínek doložené smlouvy uzavřené s koupěchtivým. ZMB nesouhlasilo s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., NOZ ke stavbě č. p. 624 určené k bydlení, postavené na pozemku p. č. 805 v k. ú. Štýřice, dle nabídky ze dne 19. 12. 2023.

Pouze u jedné nabídky předkupního práva, kdy bylo zjištěno, že předkupní právo bylo porušené a zejména s přihlédnutím k nápadně výhodné nízké kupní ceně sjednané v kupní smlouvě ve prospěch kupujícího (koupěchtivého), bylo právo z porušeného předkupního práva uplatněno:

- Zastupitelstvo města Brna č. Z9/09 dne 5. 9. 2023 projednalo nabídku porušeného předkupního práva k budově bydlení ve stejné lokalitě Kamenná kolonie. ZMB vzalo na vědomí nabídku [REDAKCE] doručenou dne 23. 6. 2023, na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., NOZ, ke stavbě č. p. 625, způsob využití objekt k bydlení, postavený na pozemku ve vlastnictví SMB p. č. 806 v k. ú. Štýřice, za kupní cenu ve výši 1 000 000 Kč, a za podmínek doložené smlouvy uzavřené s koupěchtivým. ZMB souhlasilo s uplatněním porušeného předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., NOZ a schválilo nabytí stavby č. p. 625 určené k bydlení, postavené na pozemku p. č. 806 v k. ú. Štýřice, dle nabídky ze dne 23. 6. 2023 spolu s výzvou na převedení věci na nového vlastníka stavby, a to za stejných podmínek, za kterých nabyl stavbu do vlastnictví, tj. za

1 000 000 Kč. V roce 2024 byla ve věci podaná soudní žaloba na vymožení povinnosti převést stavbu do vlastnictví SMB.

Cena:

Rodinný dům se nachází při ulici Kamenná čtvrť, zastavěná plocha rodinného domu je cca 73 m². Bližší informace k rodinnému domu nebyly poskytnuty.

V dané lokalitě se v poslední době obchodovaly rodinné domy za ceny cca 3 – 4,5 mil. Kč.

Ocenění:

Realizované prodeje obdobných staveb v okolí:

- č.p. 1034	7 000 000 Kč, rok 2023
- č.p. 580	3 000 000 Kč, rok 2023
- č.p. 641	4 100 000 Kč, rok 2022
- č.p. 664	3 000 000 Kč, rok 2021
- č.p. 662	1 200 000 Kč, rok 2021
- č.p. 578 společně s č.p. 581	8 000 000 Kč, rok 2021
- č.p. 692	1 900 000 Kč, rok 2019
- č.p. 602	3 200 000 Kč, rok 2019
- č.p. 635	2 800 000 Kč, rok 2018
- č.p. 584	2 700 000 Kč, rok 2018

Závěr:

V návaznosti na výše uvedené k této nabídce předkupního práva je orgánům statutárního města Brna předkládán nyní tento návrh usnesení:

- nesouhlasit s využitím předkupního práva statutárního města Brna ve smyslu § 3056 OZ, ke spoluvlastnickým podílům na stavbě č. p. 575, způsob využití rodinný dům, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 832, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 73 m² v k. ú. Štýřice, dle nabídky spoluvlastníků doručené dne 16. 5. 2024,

neboť pozemky v lokalitě Kamenné kolonie jsou jak z hlediska platného ÚPmB, tak i z hlediska připravovaného ÚPmB návrhu 2024 stabilizovanou plochou všeobecného i individuálního bydlení, především však zejména s přihlédnutím k nevyužití všech dosavadních nabídek předkupního práva k obdobným objektům bydlení z lokality Kamenná kolonie projednaných v orgánech SMB (s jednou jedinou, výše popsanou výjimkou).

Materiál nebyl z časových důvodů předložen k projednání Komisi majetkové RMB.

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 podílových spoluvlastníků, a to [REDAKCE] (dále jen „spoluvlastníci“), když každý ze spoluvlastníků má ve svém výlučném vlastnictví spoluvlastnický podíl o velikosti id 1/3 vzhledem k celku, doručenou dne 16. 5. 2024, na využití předkupního práva ve smyslu § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „OZ“), ke spoluvlastnickým podílům na stavbě č. p. 575, způsob využití rodinný dům, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 832, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 73 m² v k. ú. Štýřice, za kupní cenu ve výši 6 000 000 Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivými.

- skutečnost, že uvedení spoluvlastníci podali souběžně další nabídku předkupního práva ke spoluvlastnickým podílům, a to na sousední stavbě č. p. 576, způsob využití rodinný dům, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 831, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 124 m² v k. ú. Štýřice, za kupní cenu rovněž ve výši 6 000 000 Kč, obě nabídky byly předloženy k projednání orgánům města Brna každá samostatně.

2. doporučila

Zastupitelstvu města Brna
nesouhlasit

- s využitím předkupního práva statutárního města Brna ve smyslu § 3056 OZ, ke spoluvlastnickým podílům na stavbě č. p. 575, způsob využití rodinný dům, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 832, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 73 m² v k. ú. Štýřice, dle nabídky spoluvlastníků doručené dne 16. 5. 2024.

Schváleno jednomyslně 10 členy.

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

Stanoviska dotčených orgánů:

Odbor územního plánování a rozvoje MMB

- vyjádření ze dne 29. 5. 2024:

Z hlediska platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) je předmětný pozemek i stavba na něm součástí stavební stabilizované plochy bydlení s podrobnějším účelem využití plochy všeobecného bydlení (BO), které jsou dle regulativů ÚPmB určeny především pro bydlení.

OÚPR MMB dále upozorňuje, že pozemek leží v návrhu plochy POP10 – Vodní režim – Protipovodňová ochrana – přírodě blízká protipovodňová opatření a v návrhu plochy RK1485 – Územní systém ekologické stability – regionální biokoridor, obojí vymezené v ZÚR JMK.

Pozemek není dotčený žádnou navazující územně plánovací dokumentací ani veřejně prospěšnou stavbou či opatřením

Dle připravovaného ÚPmB – NÁVRHU pro společné jednání (2024) je předmětný pozemek součástí stabilizované plochy, plochy bydlení individuální se strukturou zástavby rezidenční nízkopodlažní a výškovou úrovní zástavby č. 1 s výškou zástavby 3-7 – BI.R1.

MČ Brno-střed

RMČ Brno-střed na 70. schůzi, konané dne 3. 6. 2024, **doporučila ZMČ Brno-střed nemít námitek k využití předkupního práva k nabytí nemovité věci** (stavby rodinného domu č.p. 575) na pozemku p. č. 832 o výměře 73 m² v k. ú. Štýřice, dle nabídky spoluvlastníků, **z úrovně SMB za předpokladu úhrady kupní ceny z rozpočtu SMB.**

- paní [REDACTED] částku ve výši 1 975 000 Kč (slovy: jeden milión devět set sedmdesát pět tisíc korun českých) ve prospěch bankovního účtu vedeného u MONETA Money Bank, a. s., č. účtu [REDACTED]
- paní [REDACTED] částku ve výši 2 050 000 Kč (slovy: dva milióny padesát tisíc korun českých) ve prospěch bankovního účtu vedeného u mBank S. A., č. účtu [REDACTED]

a to v souladu s ust. § 2148 občanského zákoníku do tří (3) kalendářních měsíců od doručení této výzvy.

Dovoluji si Vás požádat o vyjádření, zda své předkupní právo uplatňujete, či nikoliv. V případě, že své předkupní právo nyní nevyužijete, zůstane Vám zachováno do budoucna.

V případě, že máte zájem své předkupní právo uplatnit, zaplaťte kupní cenu na bankovní účty uvedené výše ve výše uvedené lhůtě a o uplatnění předkupního práva mě prosím zároveň informujte. Na základě toho připravíme příslušnou smluvní dokumentaci k podpisu.

Děkuji a jsem s pozdravem

Přílohy:
Kupní smlouva

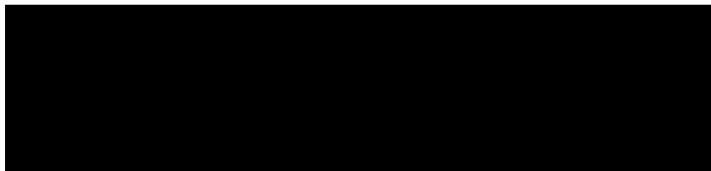
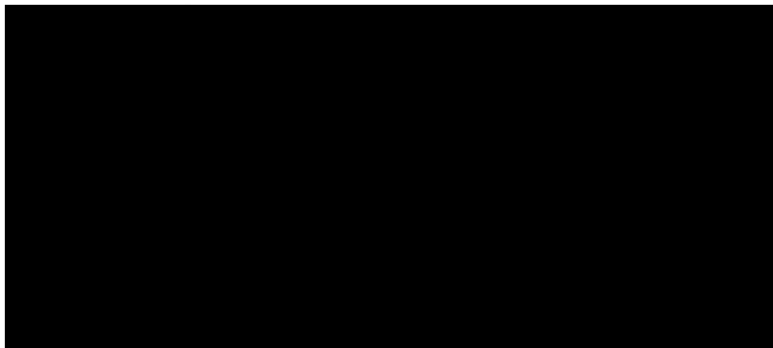
Potvrzuji převzetí výše uvedené výzvy k uplatnění předkupního práva.

V Brně dne

Podpis, razítko



HARTMAN PAULUS
ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ



společně dále také jen „Strana kupující“

spolu (Strana prodávající a Strana kupující společně dále také jen „Smluvní strany“) na základě ust. § 2128 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavírají tuto

KUPNÍ SMLOUVU
Č. 2024-003
(dále také jen „Tato smlouva“)

ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 1.1. Strana prodávající prohlašuje, že má ve svém podílovém spoluvlastnictví následující nemovité věci:
- budova č. p. 575, postavená na pozemku parc. č. 832, část obce Štýřice, způsob využití rodinný dům, v katastru nemovitostí zapsaná na LV č. [redacted] pro katastrální území Štýřice, obec Brno, okres Brno-město u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město,
- [redacted]
- 1.2. Nemovité věci specifikované v čl. 1.1. této smlouvy jsou dále společně označovány také jen „Nemovitosti“.



II. PROHLÁŠENÍ STRANY PRODÁVAJÍCÍ

2.1. Strana prodávající prohlašuje, že ke dni podpisu této smlouvy nejsou Nemovitosti zatíženy žádnými zástavními právy, věcnými břemeny nebo právy ve prospěch třetích osob, právy s přednostním pořadím nebo jejich výhradami, ani jinými právními povinnostmi či právními vadami, s výjimkou:

- zákonného předkupního práva k budově č. p. 575 ve prospěch vlastníka pozemku parc. č. 832, kterým je ke dni uzavření této smlouvy Statutární město Brno, IČ: 449 92 785, se sídlem: Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno (dále také jen „Předkupník“), dle ust. § 3056 občanského zákoníku.

Strana prodávající dále prohlašuje, že Nemovitosti nejsou předmětem poznámky rozepře a/nebo spornosti dle ust. § 985 a 986 občanského zákoníku a není zde žádná osoba, která by mohla k Nemovitostem zápis takové poznámky požadovat.

Strana prodávající se zavazuje nabídnout Nemovitosti ke koupi Předkupníkovi, a to způsobem uvedeným v čl. VIII. této smlouvy.

- 2.2. Strana prodávající se zavazuje, že do doby rozhodnutí o návrhu na vklad vlastnického práva na základě této smlouvy do katastru nemovitostí neučiní žádné právní jednání, kterým by Nemovitosti jakýmkoliv způsobem zatížila. V případě zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí se Strana prodávající zavazuje, že neučiní právní jednání dle předchozí věty až do uzavření smlouvy dle čl. 6.3. této smlouvy, nebo jiné dohody mezi Smluvními stranami.
- 2.3. Strana prodávající prohlašuje, že ke dni podpisu této smlouvy žádným právním jednáním nepředvedla Nemovitosti ani jejich část na jinou osobu, a zavazuje se, že do doby rozhodnutí o návrhu na vklad vlastnického práva na základě této smlouvy do katastru nemovitostí takové právní jednání neučiní s tím, že čl. 2.2. této smlouvy věta druhá platí obdobně.
- 2.4. Strana prodávající prohlašuje, že ke dni podpisu této smlouvy proti ní není veden výkon rozhodnutí a/nebo exekuce, že není v úpadku ani ve stavu hrozícího úpadku, že vůči ní nebylo zahájeno insolvenční řízení, a že není ani jinak omezena v možnosti volně nakládat se svým majetkem. Strana prodávající dále prohlašuje, že není dána žádná překážka převodu vlastnického práva k Nemovitostem ve prospěch Strany kupující.
- 2.5. Strana prodávající prohlašuje, že Nemovitosti jsou způsobilé k využití způsobem zapsaným v katastru nemovitostí.
- 2.6. Strana prodávající prohlašuje, že s Nemovitostmi nesouvisí žádné dluhy, za jejichž splnění by Strana kupující byla po nabytí Nemovitostí do svého vlastnictví odpovědná ve smyslu ust. § 1893 občanského zákoníku.
- 2.7. Strana prodávající prohlašuje, že pro uzavření této smlouvy není dána povinnost udělit souhlas se zcizením Nemovitostí ve smyslu ust. § 747 odst. 1 občanského zákoníku.
- 2.8. V případě, že se kterékoliv z prohlášení uvedených v čl. I. a/nebo II. této smlouvy ukáže být nepravdivým, zavazuje se Strana prodávající bez zbytečného odkladu uvést skutečný stav do souladu se svým prohlášením. V případě, že Strana prodávající nesplní svou povinnost uvést skutečný stav do souladu se svým prohlášením nejpozději do pěti (5) kalendářních dnů od okamžiku, kdy se o nepravdivosti svého prohlášení dozví, a/nebo v případě, že Strana prodávající poruší kterýkoliv ze svých závazků dle čl. II. této smlouvy, je Strana kupující oprávněna od této smlouvy odstoupit.



III. PŘEDMĚT SMLOUVY

- 3.1. Strana prodávající Touto smlouvou prodává Nemovitosti specifikované v čl. 1.1. Této smlouvy včetně všech součástí a příslušenství Straně kupující a Strana kupující tyto Nemovitosti včetně všech součástí a příslušenství kupuje a přijímá do svého podílového spoluvlastnictví tak, že pan David Oliva nabývá spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2 (slovy: jedna polovina) a paní Lucie Holoušová nabývá spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2 (slovy: jedna polovina).
- 3.2. Smluvní strany se dohodly na tom, že čl. 3.1. Této smlouvy nabývá účinnosti až okamžikem uhrazení kupní ceny dle čl. 4.2. Této smlouvy.

IV. KUPNÍ CENA

- 4.1. Kupní cenu Nemovitostí dohodly Smluvní strany ve výši 6 000 000 Kč (slovy: šest miliónů korun českých, dále také jen „Kupní cena“).
- 4.2. Strana kupující se zavazuje uhradit Kupní cenu z vlastních zdrojů, a to složením do advokátní úschovy JUDr. Ladislava Pauluse, advokáta, se sídlem: Veveří 456/9, Veveří, 602 00 Brno, zapsaného v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod č. 13578 (dále také jen „Advokát“), na zvláštní účet úschov Advokáta vedený u MONETA Money Bank, a. s., č. účtu [REDACTED] (dále také jen „Zvláštní účet úschov“) pod variabilním symbolem [REDACTED] do čtrnácti (14) kalendářních dnů od uplynutí lhůty pro uplatnění předkupního práva Předkupníkem dle čl. 8.4. Této smlouvy; vzdá-li se Předkupník písemně uplatnění předkupního práva před uplynutím lhůty pro jeho uplatnění, zavazuje se Strana kupující uhradit Kupní cenu na Zvláštní účet úschov do čtrnácti (14) kalendářních dnů ode dne, kdy Strana prodávající předloží Straně kupující kopii vzdání se uplatnění předkupního práva Předkupníkem dle čl. 8.6. Této smlouvy. Složením peněžních prostředků na Zvláštní účet úschov dle předchozí věty Strana kupující splní svou povinnost řádně a včas uhradit Kupní cenu. O podmínkách advokátní úschovy bude mezi Smluvními stranami a Advokátem sepsána samostatná Smlouva o advokátní úschově č. 2024-003.
- 4.3. V případě prodlení Strany kupující s úhradou Kupní ceny dle čl. 4.2. Této smlouvy je Strana prodávající oprávněna od Této smlouvy odstoupit a Strana kupující je povinna uhradit Straně prodávající smluvní pokutu ve výši 100 000 Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých).

V. PŘEDÁNÍ NEMOVITOSTÍ

- 5.1. Strana kupující prohlašuje, že je jí znám faktický stav Nemovitostí v rozsahu, se kterým se mohla seznámit při prohlídce Nemovitostí, kterou absolvovala před podpisem Této smlouvy, a právní stav v rozsahu zjistitelném z veřejné evidence nemovitostí, jakož i v rozsahu, ve kterém ji Strana prodávající s faktickým i právním stavem Nemovitostí seznámila, a v tomto stavu Nemovitostí přijímá.
- 5.2. Předání Nemovitostí proběhne nejpozději do sedmi (7) kalendářních dnů ode dne provedení vkladu vlastnického práva na základě Této smlouvy do katastru nemovitostí. O předání Nemovitostí se Smluvní strany zavazují sepsat předávací protokol.
- 5.3. Součástí předávacího protokolu bude také uvedení aktuálního stavu všech měřičů energií (elektřina, voda, plyn apod.), které jsou k Nemovitostem připojeny. Smluvní strany se zavazují poskytnout si vzájemnou součinnost nutnou k přepisu smluv uzavřených s dodavatelem těchto energií ze Strany prodávající na Stranu kupující. Za období do předání Nemovitostí je Strana prodávající povinna uhradit veškeré platby za dodávku připojených energií a ostatních služeb spojených s užíváním Nemovitostí. Případné přeplatky za období do předání Nemovitostí náleží Straně prodávající.



- 5.4. Do okamžiku předání Nemovitostí nese nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení Nemovitostí Strana prodávající. To neplatí v případě, kdy Strana kupující začne užívat Nemovitosti bez řádného předání ve smyslu Tého smlouvy. V takovém případě nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení Nemovitostí přechází na Stranu kupující okamžikem, kdy započala s jejich užíváním.
- 5.5. V okamžiku předání musí být Nemovitosti ve stavu, s jakým byla Strana kupující seznámena při prohlídce, pouze s přihlédnutím k běžnému opotřebení za dobu užívání. Nemovitosti budou předány včetně obvyklého vybavení, jinak vyklizené. V opačném případě je Strana kupující oprávněna Nemovitosti nepřevzít a Strana prodávající je povinna zajistit uvedení Nemovitostí do stavu, se kterým byla Strana kupující seznámena, a to do sedmi (7) kalendářních dnů.
- 5.6. Strana prodávající je povinna nejpozději do třiceti (30) kalendářních dnů od předání Nemovitostí zajistit, aby všechny osoby, s výjimkou Strany kupující a osob jí přihlášených, odhlásily svůj trvalý pobyt a/nebo sídlo, které v Nemovitostech mají.
- 5.7. V případě prodlení se splněním kterékoliv povinnosti uvedené v čl. V. Tého smlouvy je Smluvní strana, která svou povinnost řádně nesplnila, povinna uhradit druhé Smluvní straně smluvní pokutu ve výši 1 000 Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) za každý den prodlení.

VI. NABYTÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA

- 6.1. Strana kupující nabude vlastnické právo k Nemovitostem vkladem vlastnického práva na základě Tého smlouvy do katastru nemovitostí.
- 6.2. Smluvní strany spolu s Touto smlouvou podepsaly návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. Tento návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí bude uschován u Advokáta, přičemž podmínky advokátní úschovy budou sjednány ve Smlouvě o advokátní úschově uvedené v čl. 4.2. Tého smlouvy.
- 6.3. Bude-li návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí pravomocně zamítnut nebo bude-li řízení o návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí přerušeno či pravomocně zastaveno, zavazují se Smluvní strany odstranit vady bránící vkladu a vyvinout veškerou možnou součinnost k tomu, aby stav byl napraven a vklad byl proveden. V případě, že by nebylo možné odstranění vad bránících vkladu, zavazují se Smluvní strany bez zbytečného odkladu uzavřít novou kupní smlouvu, která nahradí původní smlouvu, a to ve stejném rozsahu a za stejných podmínek, avšak s nápravou vad bránících vkladu.
- 6.4. Nebude-li možné odstranit vady bránící vkladu ani uzavřením nové kupní smlouvy dle čl. 6.3. Tého smlouvy nebo bude-li návrh na vklad vlastnického práva na základě této nové kupní smlouvy do katastru nemovitostí pravomocně zamítnut nebo bude-li řízení o návrhu na vklad vlastnického práva na základě této nové kupní smlouvy do katastru nemovitostí pravomocně zastaveno, zavazují se Smluvní strany vrátit si vše, co si doposud na základě takové smlouvy navzájem plnily, a to bez zbytečného odkladu. Kterákoliv ze Smluvních stran je zároveň v takovém případě oprávněna od Tého smlouvy, popř. od nové kupní smlouvy uzavřené dle čl. 6.3. Tého smlouvy odstoupit.
- 6.5. Správní poplatek spojený s podáním návrhu na vklad vlastnického práva na základě Tého smlouvy do katastru nemovitostí se zavazují uhradit obě Smluvní strany rovným dílem.

VII. PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI

- 7.1. Strana kupující podpisem Tého smlouvy potvrzuje, že jí byl před uzavřením Tého smlouvy předložen a předán průkaz energetické náročnosti vztahující se k Nemovitostem zpracovaný v souladu s ust. § 7a zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů.

US

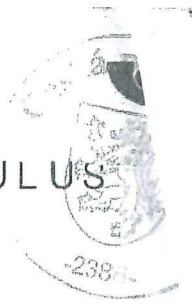


VIII. DALŠÍ UJEDNÁNÍ

- 8.1. Strana prodávající se zavazuje bez zbytečného odkladu po uzavření Těto smlouvy, nejpozději do sedmi (7) kalendářních dnů, nabídnout Nemovitosti Předkupníkovi ke koupi ve smyslu ust. § 2147 a násl. občanského zákoníku, a to způsobem uvedeným dále v Těto smlouvě.
- 8.2. Nabídku ke koupi Nemovitostí se Strana prodávající zavazuje odeslat Předkupníkovi do datové schránky a/nebo doporučeným dopisem s dodejkou a/nebo doručit osobně proti podpisu Předkupníka včetně data doručení.
- 8.3. Strana prodávající se zavazuje informovat Stranu kupující a Advokáta o datu doručení nabídky ke koupi Nemovitostí Předkupníkovi, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději do sedmi (7) kalendářních dnů po doručení nabídky Předkupníkovi. Strana prodávající se dále zavazuje předložit Straně kupující a Advokátovi kopie dokladu prokazujícího datum doručení nabídky Předkupníkovi.
- 8.4. Od data doručení nabídky ke koupi Nemovitostí Předkupníkovi počíná běžet tříměsíční lhůta pro uplatnění předkupního práva Předkupníkem dle ust. § 2148 odst. 1 občanského zákoníku.
- 8.5. Strana prodávající se zavazuje informovat Stranu kupující a Advokáta o uplatnění předkupního práva Předkupníkem, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději do sedmi (7) kalendářních dnů od řádného a včasného uplatnění předkupního práva.
- 8.6. Strana prodávající se dále zavazuje informovat Stranu kupující a Advokáta o písemném vzdání se uplatnění předkupního práva Předkupníkem před uplynutím lhůty pro jeho uplatnění, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději do sedmi (7) kalendářních dnů od doručení vzdání se uplatnění předkupního práva Předkupníkem. Strana prodávající se zároveň zavazuje předložit Straně kupující a Advokátovi kopii vzdání se uplatnění předkupního práva Předkupníkem.
- 8.7. V souladu s ust. § 2145 občanského zákoníku platí, že Tato smlouva je uzavřena s rozvazovací podmínkou uplatnění předkupního práva Předkupníkem dle Těto smlouvy.
- 8.8. Pozbude-li Tato smlouva účinnosti ve smyslu článku 8.7. Těto smlouvy, zavazují se Smluvní strany vrátit si vše, co si doposud na základě takové smlouvy navzájem plnily, a to bez zbytečného odkladu.

IX. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 9.1. Tato smlouva je uzavřena a s výjimkou čl. 3.1. Těto smlouvy nabývá účinnosti v den jejího podpisu oběma Smluvními stranami.
- 9.2. Tato smlouva může být měněna pouze písemně. Smluvní strany ve smyslu ust. § 564 občanského zákoníku vylučují možnost změny Těto smlouvy jinou formou.
- 9.3. Nedohodnou-li se Smluvní strany v konkrétním případě jinak, budou veškeré výzvy, sdělení a oznámení dle Těto smlouvy činěny písemně a zaslány doporučeným dopisem na adresu uvedenou v záhlaví Těto smlouvy nebo prostřednictvím veřejné datové sítě do datové schránky.
- 9.4. Zavazuje-li a/nebo opravňuje-li Tato smlouva více účastníků společně představujících jednu Smluvní stranu Těto smlouvy, jsou tito účastníci vždy zavázáni a/nebo oprávněni společně a nerozdílně. O prohlášeních činěných takovou Smluvní stranou pak platí, že tato prohlášení činí její účastníci jak společně, tak i každý samostatně.
- 9.5. Zaplacení jakékoliv smluvní pokuty dle Těto smlouvy nemá vliv na právo požadovat náhradu vzniklé škody.



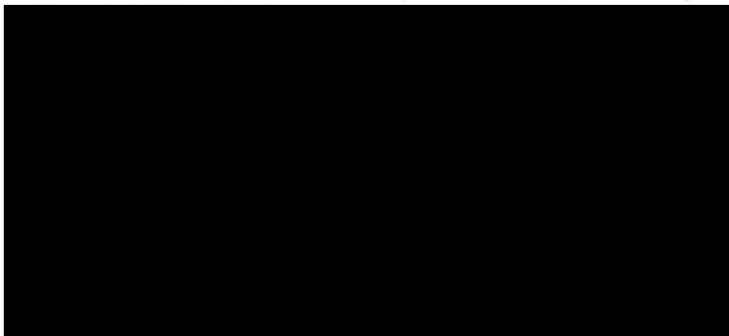
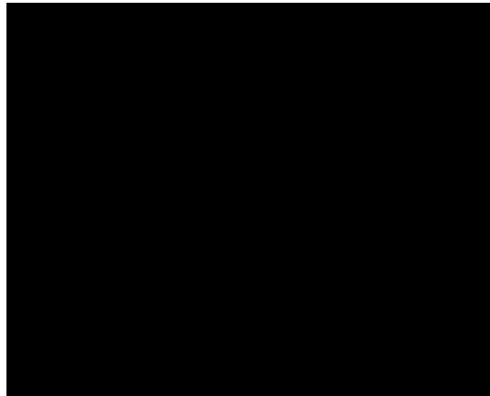
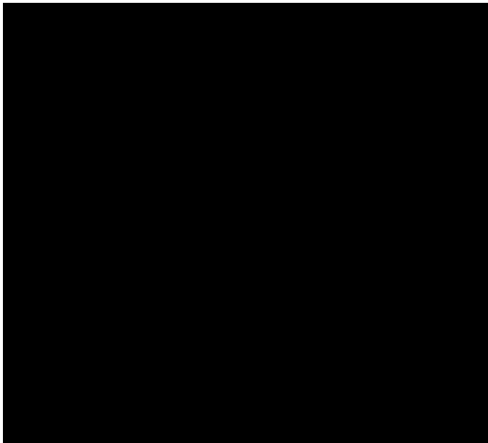
- 9.6. Tato smlouva je sepsána na šesti (6) stranách a v sedmi (7) vyhotoveních. Jedno vyhotovení opatřené úředně ověřenými podpisy Smluvních stran je určeno pro potřeby příslušného katastrálního úřadu a na základě dohody Smluvních stran bude uschováno u Advokáta, přičemž podmínky advokátní úschovy budou sjednány ve Smlouvě o advokátní úschově uvedené v čl. 4.2. této smlouvy. Ze zbývajících vyhotovení opatřených běžnými podpisy Smluvních stran pak každá ze Smluvních stran obdrží po jednom a jedno vyhotovení bude určeno pro Předkupníka.
- 9.7. Smluvní strany prohlašují, že se důkladně seznámily s obsahem této smlouvy a že mu rozumí. Dále prohlašují, že obsah této smlouvy vyjadřuje jejich svobodnou, vážnou a pravou vůli, že tato smlouva nebyla sjednána v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, a proto na důkaz svého souhlasu s touto smlouvou níže připojují své podpisy.

V Brně dne 16.05.2024

V Brně dne 16.05.2024

Strana prodávající:

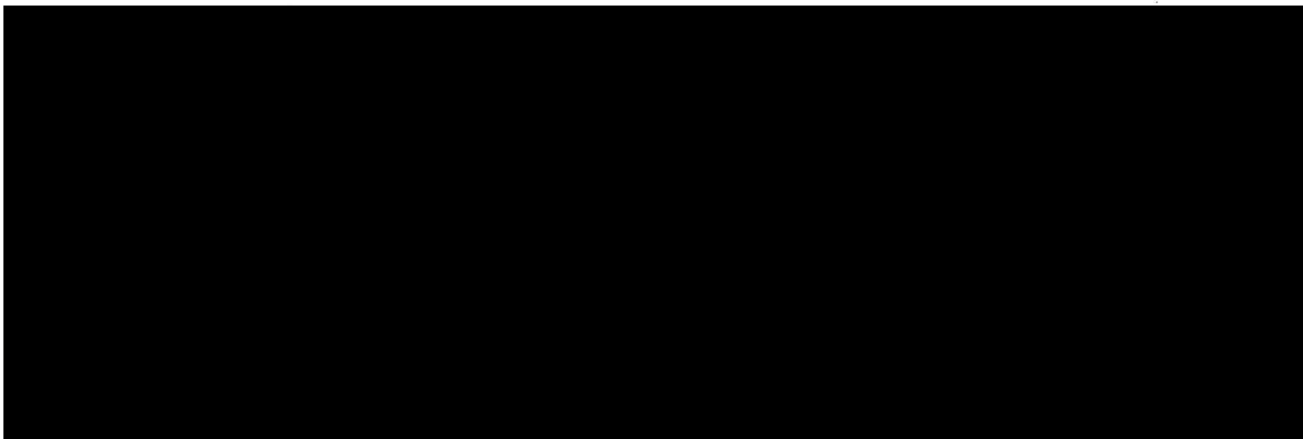
Strana kupující:



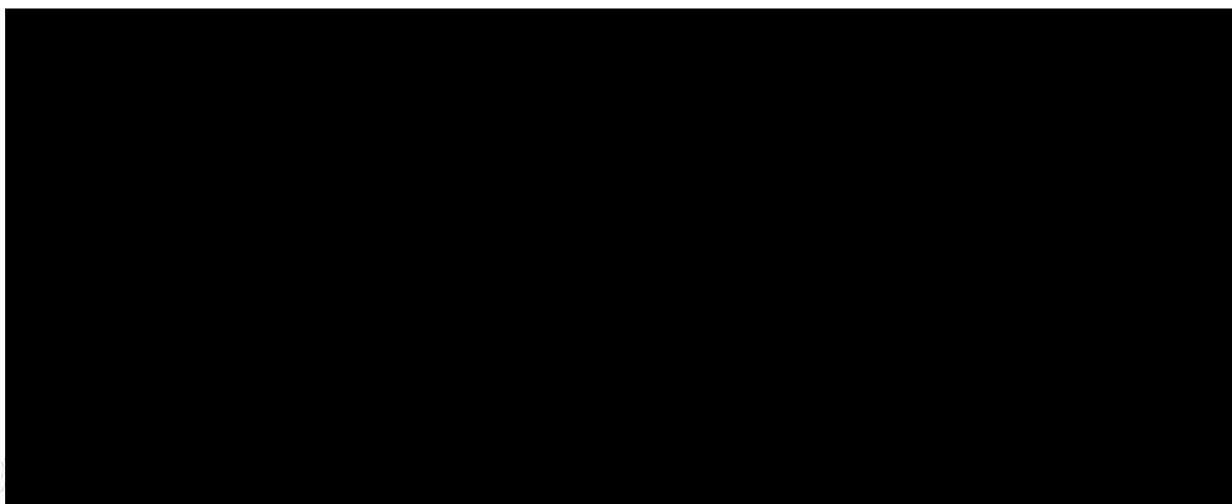
US

PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 20164/59/2024



PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU

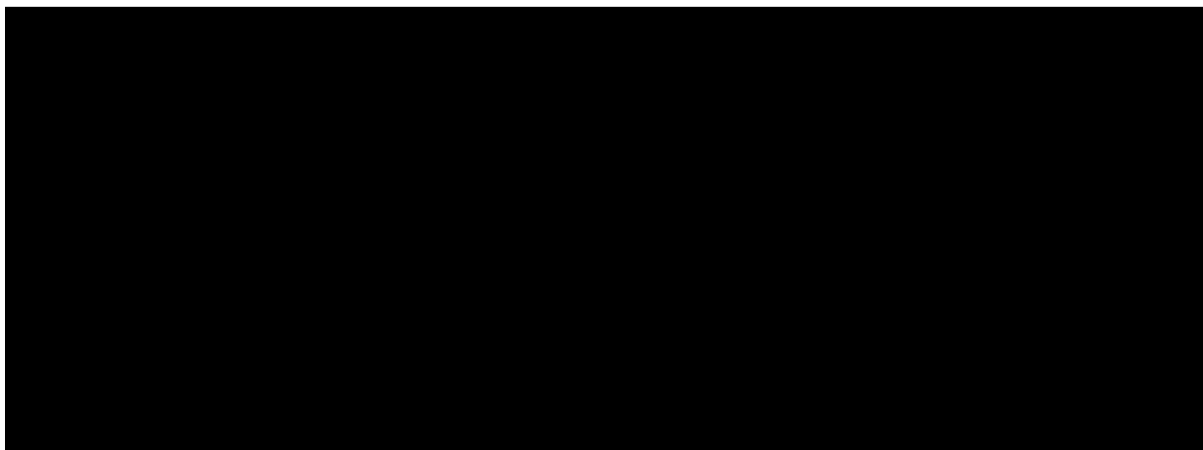


lého
na z

káta

PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 20164/61/2024

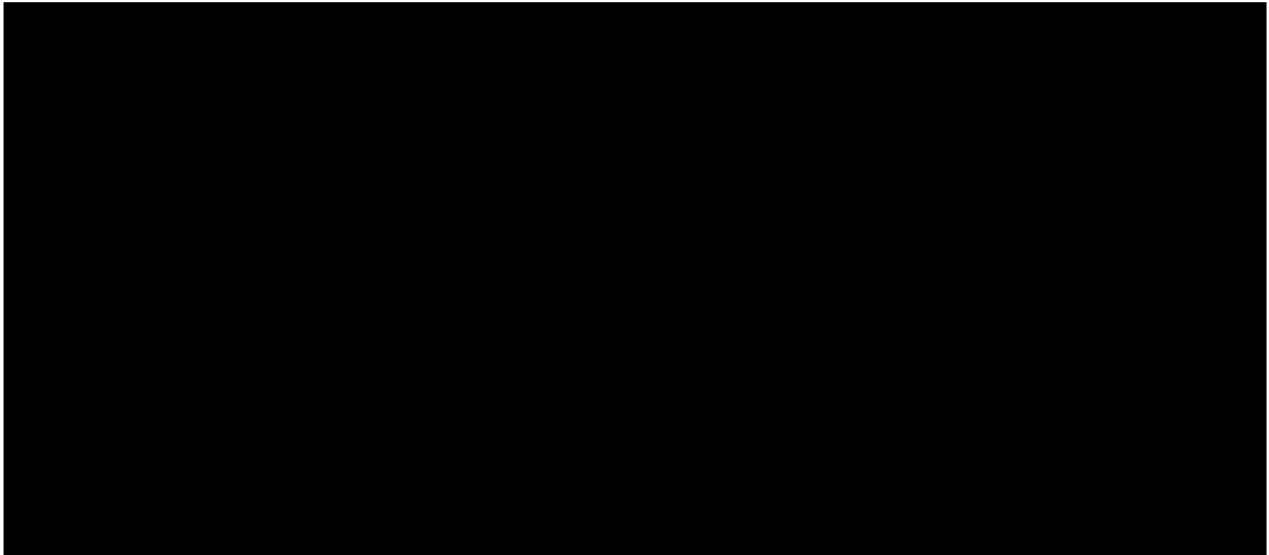


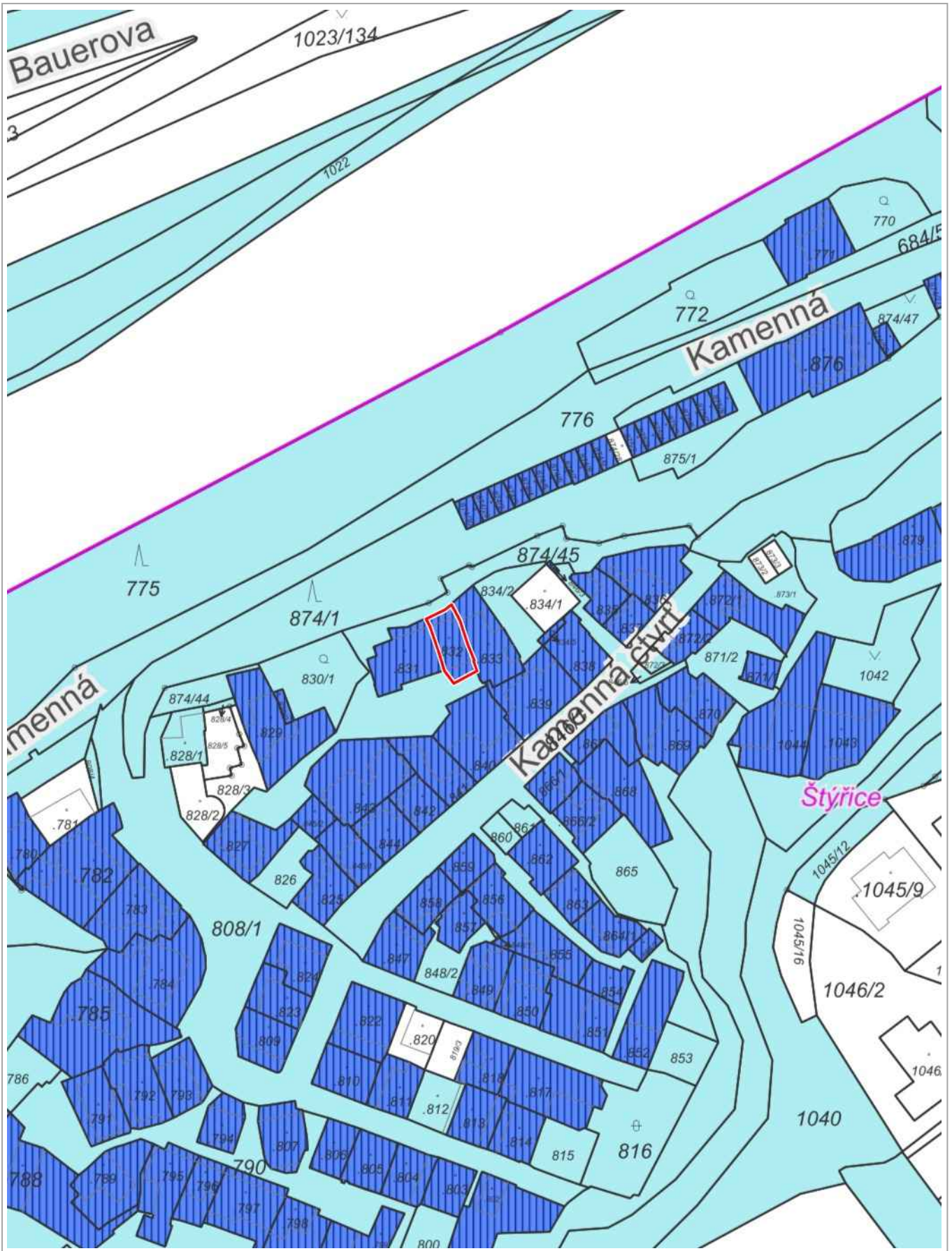
á čtvrt
řůkazu

vokáta

PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 20164/62/2024





0 25 m 50 m

1 : 1 000

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

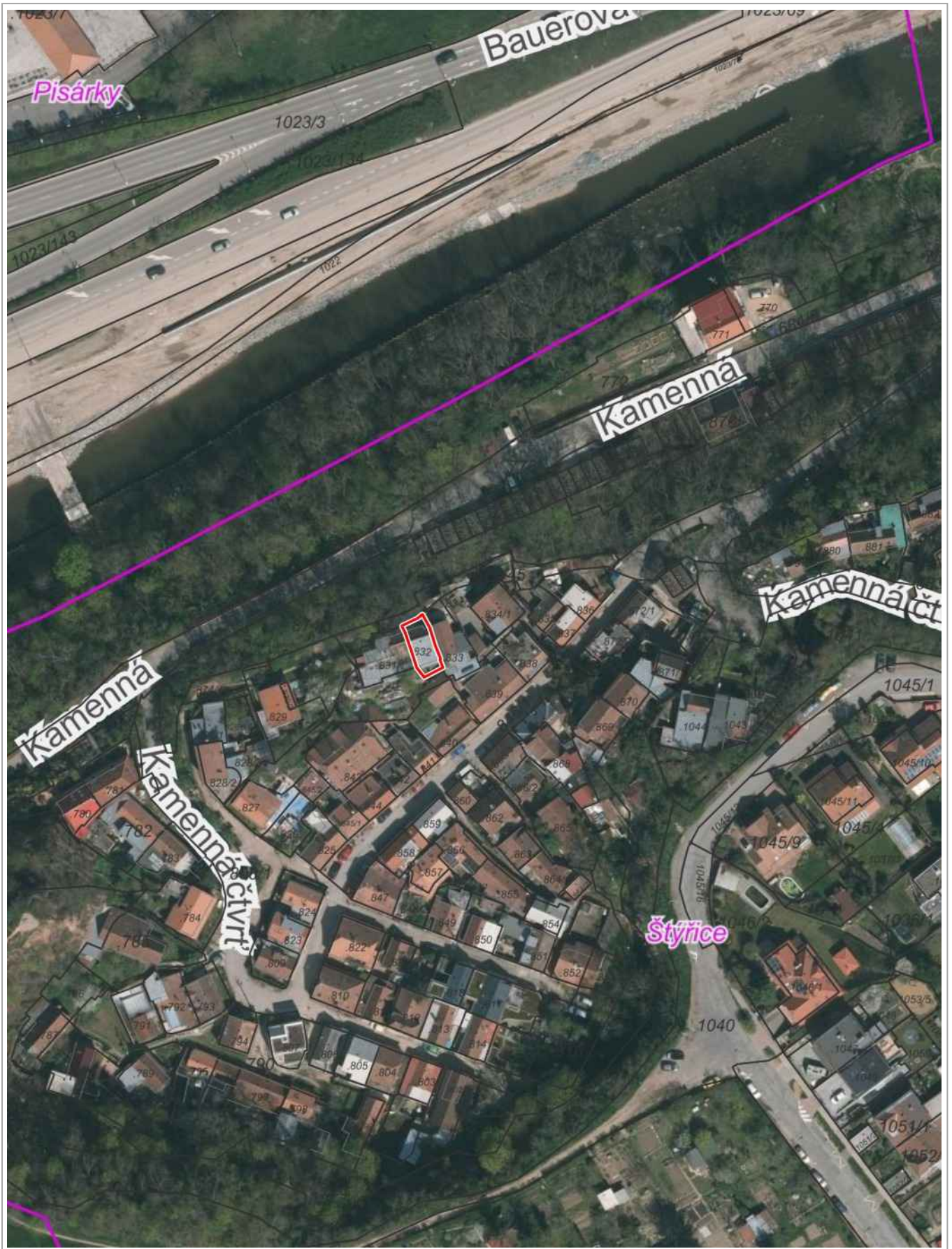


Parcelní kresba

PARCELY SMB



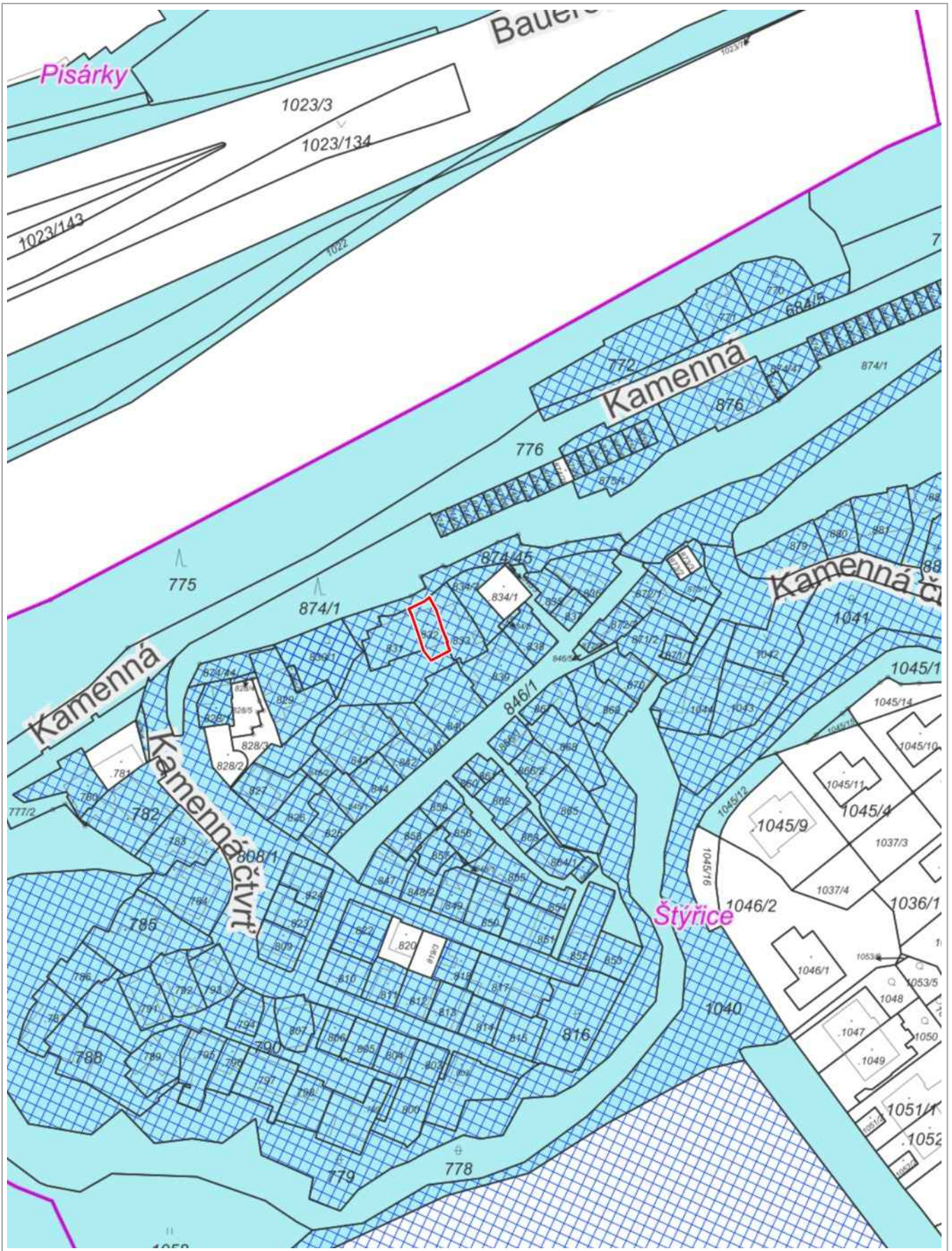
Parcely SMB



0 25 m 50 m

1 : 1 250

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



0 25 m 50 m

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

RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK



0 25 m 50 m

1 : 1 250

RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK