

MATERIÁL

pro schůzi Zastupitelstva města Hranice dne 30. 3. 2023

Číslo bodu: 19
Název bodu: **Uplatnění zákonného předkupního práva ke stavbám garáží**
Předkládá: Rada města, Hranice
Zodpovídá: Mgr. Dagmar Chmelařová, vedoucí odboru
Zpracoval/a/i: Mgr. Dagmar Chmelařová, vedoucí odboru
Bc. Ludmila Bortlová, referent
Mgr. Kristina Onyščuková, referent

Návrh usnesení:

usnesení č. ../2023 - ZM 5 ze dne 30. 3. 2023

Zastupitelstvo města Hranice

uplatňuje

zákonné předkupní právo podle ust. § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, ke stavbám bez čp/če, garáží nacházející se na pozemcích parc. č. st. 1627/8 a parc. č. st. 1627/30 vše v k. ú. Hranice ve vlastnictví města Hranice, za cenu v místě a čase obvyklou stanovenou na základě znaleckého posudku

a pověřuje starostu města k podání "žaloby na plnění", tedy popsaneho právního jednání dle důvodové zprávy.

usnesení č. ../2023 - ZM 5 ze dne 30. 3. 2023 (varianta)

Zastupitelstvo města Hranice

neuplatňuje

zákonné předkupní právo podle ust. § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, ke stavbám bez čp/če, garáží nacházející se na pozemcích parc. č. st. 1627/8 a parc. č. st. 1627/30 vše v k. ú. Hranice ve vlastnictví města Hranice, za cenu v místě a čase obvyklou stanovenou na základě znaleckého posudku.

Důvodová zpráva:

Město Hranice je vlastníkem pozemků parc. č. st. 1627/8 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 21 m² a parc.č.st. 1627/30 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 22 m² vše k. ú. Hranice LV 3182. Pozemky se nachází v lokalitě ulice Čechova viz příloha snímek mapy.

Stavba na pozemku parc.č.st. 1627/8 v k. ú. Hranice

Původním vlastníkem stavby garáže byla paní, která zemřela. Vlastníkem stavby garáže se na základě dědického řízení stal pan. V případě úmrtí nájemní smlouva na nového vlastníka stavby nepřechází.

Poznámka:

Stavebníci garáží měli s MěNV v Hranicích uzavřenu nájemní smlouvu po dobu existence stavby garáže
Dne 13.2.2023 bylo v katastru nemovitostí pod č.j. V-1857/2023-835 založeno řízení o změně vlastnictví, kdy je uveden jako převodce a paní jako nabyvatel.

Stavba na pozemku parc.č.st. 1627/30 v k.ú. Hranice

Původním vlastníkem stavby garáže na pozemku parc. č. st. 1627/30 v k. ú. Hranice byli, se kterými byla v roce 1988 uzavřena nájemní smlouva po dobu trvání stavby garáže. Manželé v říjnu roku 2021 darovali stavbu garáže svým dětem, a to a. Dne 2.2.2022 požádali noví vlastníci stavby garáže o pronájem pozemku parc. č. st. 1627/30 v k. ú. Hranice.

Odbor majetkový a právní

Původní majitelé stavby garáže na pozemku parc.č.st. 1627/30 vznesli na tehdejší odbor správy majetku ústní dotaz týkající se možného převodu stavby garáže. Při této příležitosti byli upozorněni za existenci zákonného předkupního práva města Hranic dle § 3056 občanského zákoníku. Dle výkladu citovaného ustanovení občanského zákoníku se toto předkupní právo vztahuje i na bezúplatné převody s tím, že spoluvlastník (spoluvlastníci) mají právo podíl vykoupit za obvyklou cenu (§ 1124 odst. 2 občanského zákoníku).

Vlastník stavby garáže na pozemku parc. č. st. 1627/8 v k. ú. Hranice neřešil s městem Hranice zákonné předkupní právo.

Dle § 3056 občanského zákoníku v platném znění platí:

(1) 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. Předkupní právo vlastníka pozemku se vztahuje i na podzemní stavbu na stejném pozemku, která je příslušenstvím nadzemní stavby. K ujednáním vylučujícím nebo omezujícím předkupní právo se nepřihlíží.

Dle § 1124 odst. 2 dále platí:

(2) Předkupní právo mají spoluvlastníci i v případě, že některý ze spoluvlastníků převádí podíl bezúplatně; tehdy mají spoluvlastníci právo podíl vykoupit za obvyklou cenu. To platí i v jiných případech zákonného předkupního práva.

Obecná promlčení lhůta je 3 roky.

Manželé převedli sice bezúplatně na své potomky garáž na pozemku ve vlastnictví města, avšak nebyla splněna podmínka uplatnění zákonného předkupního práva města Hranic podle § 3056 občanského zákoníku.

Smyslem § 3056 občanského zákoníku je sjednocení vlastnického práva pozemku a stavby, tj. dosáhnout vlastnické jednoty a spojení stavby s pozemkem formou naplnění tzv. superficiální zásady. Město může toto zákonné předkupní právo požadovat buďto na převodci nebo na novém vlastníku - žalobou na plnění, resp. nahrazení projevu vůle. Toto plnění má však charakter právního jednání, což znamená, že by musel být předem formulován obsah kupní smlouvy jakožto žalobní návrh. Cena by se stanovovala na základě znaleckého ocenění.

Stavby garáže se nachází v garážovém dvoře v lokalitě Pod Synagogou ulice Čechova. Město Hranice vlastní v dané lokalitě všechny pozemky pod garážemi včetně garážového dvora. Součástí pozemku parc. č. st. 1627/2 je i stavba garáže v majetku města Hranice. Stavbu garáže odkoupilo město Hranice od paní Volfové. V jednom případě město Hranice v této lokalitě neuplatnilo předkupní právo. V minulosti město

Hranice neplánovalo prodat pozemky pod stavbami garáží v této lokalitě včetně podílu na garážovém dvoře vlastníků staveb.

Město Hranice má jedinečnou možnost v uvedených případech získat stavby garáží a naplnit tak smysl ustanovení NOZ. Garáže může využít pro svou potřebu nebo je případně pronajmout.

V případě, že město Hranice neuplatní předkupního právo, bude vztah k pozemkům pod stavbami garáží řešen pronájmem. Doba mezi vznikem vlastnictví a dobou uzavření nájemní smlouvy bude řešena náhradou za bezesmluvní užívání.

Dle údajů z katastru nemovitostí o dosažených cenách nemovitostí se v letech 2020 až 2022 pohybovaly převody pozemků včetně staveb garáží v k. ú. Hranice a k. ú. Drahotuše rozmezí od 120.000 do 450.000 Kč.

Rada města Hranic dne 28.2.2023 usnesením č. 270/2023 - RM 8 doporučuje zastupitelstvu města uplatnit zákonné předkupní právo podle ust. § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, ke stavbám bez čp/če, garáží nacházející se na pozemcích parc. č. st. 1627/8 a parc. č. st. 1627/30 vše v k. ú. Hranice ve vlastnictví města Hranice, za cenu v místě a čase obvyklou stanovenou na základě znaleckého posudku.

Příloha č. 1: [Priloha Cechova ulice.pdf](#)

V Hranicích 23.03.2023