107. Nabídka předkupního práva ke dvěma nezapsaným stavbám, způsob využití garáže, postaveným na části pozemku p.č. 154/1 v k.ú. Staré Brno

Anotace

Nabídka zákonného předkupního práva dle § 3056 OZ ke dvěma nezapsaným stavbám garáží nacházejícími se na části pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna v rozvojové lokalitě při ulici Trýbova v k.ú. Staré Brno.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. bere na vědomí - nabídku [redacted] doručenou dne 16.2.2024, na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, v platném znění (dále jen „OZ“), ke dvěma stavbám nezapsaným v katastru nemovitostí (dále jen „KN“), způsob využití garáže, postavenými na části pozemku (každá garáž zabírá plochu o výměře cca 18 m2) ve vlastnictví statutárního města Brna (dále jen „SMB“) p.č. 154/1, ostatní plocha – jiná plocha, který má celkovou výměru 4701 m2, v k.ú. Staré Brno, jedná se o bezúplatný převod formou daru za podmínek doložených darovacích smluv uzavřených s koupěchtivým (obdarovaným).

- skutečnost, že obě garáže se nacházejí na části pozemku ve strategické rozvojové lokalitě města Brna při ulici Trýbova a rovněž další pozemky ve vlastnictví SMB v této lokalitě jsou z velké části zastavěné stavbami zapsaných i nezapsaných hromadných garáží. Z územně plánovacího hlediska, a to jak dle platného Územního plánu města Brna (dále jen „ÚPmB“), tak i z hlediska připravovaného ÚPmB, se jedná o území rozvojové lokality určené k přestavbě, je plánované jiné funkční využití tohoto území a stavby garáží nejsou v tomto území určeny výhledově ke stabilizaci a jejich setrvání je dlouhodobě v rozporu jak s platnou, tak i s navrhovanou novou územně plánovací dokumentací stanovenou ÚPmB pro dané území. Existence staveb omezuje majetkoprávní dispozice s těmito pozemky a zároveň negativně limituje jejich účelné využití. Garáže umístěné v této lokalitě jsou překážkou bránící v realizaci možných investičních záměrů a z uvedeného důvodu připravil Majetkový odbor Magistrátu města Brna materiál s návrhem schválení relevantního postupu na odstranění garáží z pozemků ve vlastnictví SMB z této lokality (v lokalitě má být realizován soukromý developerský projekt výstavby bytových domů spolu s bytovým domem určeným pro sociální péči včetně plánované realizace dalších veřejně prospěšných projektů připravovaných z úrovně městské části Brno-střed).

- skutečnost, že prodej staveb garáží mezi povinným z předkupního práva a koupěchtivým je v tomto případě realizován bezúplatně, a to na základě darovacích smluv uzavřených mezi osobami blízkými (mezi otcem a synem). V případech, kdy nabídka předkupního práva vznikla na základě bezúplatného plnění z uzavřené

darovací smlouvy, je předkupník dle zákona povinen vlastníkovi nabízené nemovité věci v případě využití předkupního práva uhradit cenu obvyklou, vyčíslenou znaleckým posudkem soudního znalce.

2. nesouhlasí - s využitím předkupního práva statutárního města Brna ve smyslu ustanovení § 3056 OZ, ke dvěma stavbám nezapsaným v KN, způsob využití garáže, postavenými na části pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 154/1, ostatní plocha – jiná plocha, který má celkovou výměru 4701 m2, v k.ú. Staré Brno, dle nabídky ze dne 16.2.2024.

Stanoviska

RMB na své R9/075. schůzi, konané dne 20.3.2024, projednala a doporučila ZMB nesouhlasit s využitím předkupního práva.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno
Mgr. Nikol Wagnerová
vedoucí odboru - Majetkový odbor
2.4.2024 v 09:50
Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno
Mgr. Pavel Blažík
vedoucí úseku - 3. úsek
22.3.2024 v 12:05

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 10
Příloha (Příloha materiálu-	11 - 15
Příloha (foto s vyznacenim objektu-	16 - 17
Příloha (majetkova mapa -	18 - 19
Příloha (ortofoto -	20 - 20
Příloha (upmb platny	21 - 21
Příloha (novy upmb -	22 - 22

Důvodová zpráva:

Úvod:
Předmětem předkládaného materiálu je nabídka [redacted], doručená dne 16.2.2024, na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, v platném znění (dále jen „OZ"), ke dvěma stavbám nezapsaným v katastru nemovitostí (dále jen „KN"), způsob využití garáže, postavené na části pozemku (každá garáž zabírá plochu o výměře cca 18 m^2) ve vlastnictví statutárního města Brna (dále jen „SMB") p.č. 154/1, ostatní plocha – jiná plocha, který má celkovou výměru 4701 m^2, v k.ú. Staré Brno.

Nabídka předkupního práva:
Majetkový odbor MMB obdržel dne 16.2.23024 nabídku [redacted] na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 OZ ke dvěma stavbám nezapsaným v katastru nemovitostí (dále jen „KN"), způsob využití garáže, postavené na části pozemku (každá garáž zabírá plochu o výměře cca 18 m^2) ve vlastnictví SMB p.č. 154/1, ostatní plocha – jiná plocha, který má celkovou výměru 4701 m^2, v k.ú. Staré Brno, jedná se o bezúplatný převod formou daru za podmínek doložených darovacích smluv uzavřených s koupěchtivým (obdarovaným).

Pozn.:
Obě garáže se nacházejí na části pozemku ve strategické rozvojové lokalitě města Brna při ulici Trýbova a rovněž tak další sousedící pozemky ve vlastnictví SMB v této lokalitě jsou z velké části zastavěné stavbami zapsaných i nezapsaných hromadných garáží. Z územně plánovacího hlediska, a to jak dle platného Územního plánu města Brna (dále jen „ÚPmB"), tak i z hlediska připravovaného ÚPmB, se jedná o území rozvojové lokality určené k přestavbě, je plánované jiné funkční využití tohoto území a stavby garáží nejsou v tomto území určeny výhledově ke stabilizaci a jejich setrvání je dlouhodobě v rozporu jak s platnou, tak i s navrhovanou novou územně plánovací dokumentací stanovenou ÚPmB pro dané území. Existence staveb omezuje majetkoprávní dispozice s těmito pozemky a zároveň negativně limituje jejich účelné využití. Garáže umístěné v této lokalitě jsou překážkou bránící v realizaci možných investičních záměrů a z uvedeného důvodu připravil MO MMB materiál s návrhem schválení relevantního postupu na odstranění garáží z pozemků ve vlastnictví SMB z této lokality (v lokalitě má být realizován soukromý developerský projekt výstavby bytových domů spolu s bytovým domem určeným pro sociální péči včetně plánované realizace dalších veřejně prospěšných projektů připravovaných z úrovně městské části Brno-střed).

Pozn.:
Prodej staveb garáží mezi povinným z předkupního práva a koupěchtivým je v tomto případě realizován bezúplatně, a to na základě darovacích smluv uzavřených mezi osobami blízkými (mezi otcem a synem). V případech, kdy nabídka předkupního práva vznikla na základě bezúplatného plnění z uzavřené darovací smlouvy, je předkupník dle zákona povinen vlastníkovi za nabízené nemovité věci, v případě využití předkupního práva, uhradit cenu obvyklou, vyčíslenou znaleckým posudkem soudního znalce.

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 16.5.2024.

Popis:
Výše specifikované nezapsané stavby, způsob využití garáže, postavené na části pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 154/1 v k.ú. Staré Brno, jsou situovány v blízkosti bytových domů při ulici Trýbova. Jedna garáž je postavená v řadové zástavbě garáží a jedná se o starší prefabrikovanou železobetonovou garáž (výrobce Prefa) o rozměru 5,43 x 3,35 m, je uložena na betonových patkách a krytá dvojitou asfaltovou lepenkou, garáž není napojená na žádné inženýrské

sítě a je určena pro 1 osobní auto. Druhá nezapsaná garáž stojí samostatně naproti první garáži a jedná se o ocelovou garáž na zděné podezdívce o rozměru 5,86 x 3,0 m, je uložena na betonových patkách a kryta vlnitými ocelovými plechy a rovněž není napojena na žádné inženýrské sítě a je určena pro 1 osobní auto.

Pozemek byl původně evidován v KN pod p.č. 169/1, k.ú. Staré Brno, nové očíslování pozemku vzniklo na základě rozdělení pozemku p.č. 169/1 dle geometrického plánu v souvislosti s níže uvedenou pozn., týkající se návrhu na odsvěření majetku města Brna (pozemků) MČ Brno-střed.

Pozn.:
Za účelem zjištění skutkového stavu souboru všech garáží provedl MO MMB místní šetření v lokalitě Trýbova, Staré Brno.
Místním šetřením, konaném dne 20.5.2020, bylo zjištěno, že soubor garáží je tvořen několika druhy objektů – přízemních jednoduchých garáží, uspořádaných do řad a uliček, které se nachází v jihozápadní části ulice Trýbova. Příjezd ke garážovému souboru je pouze z ulice Trýbova, která ústí do ulice Úvoz.

Celkem bylo nalezeno 134 garáží, 1 volné stání p.č.147/2 a 1 plechový kontejner/unimobuňka s nápisem „Kancelář“ umístěný na p.č. 171/1, parcela v majetku Zeleň MB.

Z uvedeného množství garáží je na pozemku města Brna postaveno celkem 131 garáží, z toho 40 garáží je zapsáno v KN, dalších 86 garáží není zapsáno v katastru nemovitostí a zbývajících 5 garáží nabylo do vlastnictví SMB v letech 2017 - 2020 v rámci využití nabídek předkupního práva (všechny jsou zapsané v KN) a stavby se ze zákona staly součástí pozemku. Tři garáže vč. pozemku jsou ve vlastnictví spol. Impera, z toho dvě nejsou zapsané v KN a 1 garáž je součástí pozemku.

Konstrukčně jsou garáže tvořeny prefabrikovanými betonovými objekty, které k sobě v řadách většinou přiléhají. Část garáží jsou montované plechové objekty. Pouze 4 garáže jsou umístěny v jednom zděném objektu.

Pohledem lze usoudit, že některé objekty jsou uloženy na betonových patkách či nízkých podezdívkách, které vyrovnávají nerovnosti terénu. Některé jsou patrně uloženy přímo na terénu. Odtok dešťových vod je ze střech sveden obvykle na zem vedle garáží, kde přirozeně vsakuje do nezpevněných ploch.
Příjezd ke garážím od posledního obytného domu je tvořen mlatovými cestami. Plochy před garážemi jsou mnohdy zpevněné, buď betonem, asfaltem nebo betonovými dlaždicemi v šířkách od 25 cm do 1,25m nebo jen zatravněné. Travní porost je sečený. Prostor za garážemi je většinou neudržovaná zeleň s náletovými dřevinami.

Správu předmětného pozemku (vč. dalších pozemků dotčenými stavbami garáží v lokalitě) donedávna vykonávala MČ Brno-střed.

Pozn.:
MO MMB po dohodě s MČ Brno-střed předložil v roce 2021 návrh na odnětí svěřeného majetku města, a to pozemků v k.ú. Staré Brno městské části Brno-střed, která na základě usnesení 115. schůzi RMČ konané dne 10.5.2021 s odnětím odsouhlasila.

Jedná se o pozemky v lokalitě při ulici Trýbova, které jsou tvořeny převážně pozemky pod garážemi ve vlastnictví fyzických nebo právnických osob a veřejnou zelení.

Důvodem odnětí svěření pozemků je předpoklad pro realizací možných investičních záměrů, a to v souladu se stávajícím územním plánem a s návrhem nového územního plánu. Součástí tohoto postupu je také záležitost majetkoprávního vypořádání stávajících garáží zapsaných i nezapsaných v katastru nemovitostí.

Vzhledem ke skutečnosti, že realizaci investičních záměrů v této lokalitě plánuje rovněž MČ Brno-střed, bylo nutné uvedený návrh na odsvěření pozemků s MČ Brno-střed upravit a uvést do souladu formou geometrického oddělení pozemků, kterým došlo k rozdělení pozemků na ty, které zůstávají ve správě MČ Brno-střed a na pozemky přecházející po odsvěření do správy OSM MMB.

Správu odsvěřených pozemků, na kterých se mj. nacházejí stavby garáží, vykonává nově OSM MMB.

Dle platného ÚPmB je předmětná část pozemku (vč. staveb) z hlediska Územního plánu města Brna (dále jen „ÚPmB“) součástí přestavbové lokality v ploše stavební, návrhové funkční ploše bydlení s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem - plocha všeobecného bydlení (BO) a z části plochy nestavební – volné, návrhové funkční plochy městské zeleně s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem – plochy ostatní městské zeleně /ZO).

Z Regulativů ÚPmB pro uspořádání území (tvořících Přílohu č. 1 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech ÚPmB) a z výkresů ÚPmB vyplývají následující podmínky využití území:

Plocha nestavební – volná část území převážně nezastavěná, ve které je přípustnost nebo podmíněná přípustnost výstavby objektů omezena a regulována účelem využití, vyjádřeným v regulačních podmínkách pro plochy nestavební – volné.

Plocha stabilizovaná je dílčí část území, ve kterém se stávající účel ani intenzita využití nebude zásadně měnit. Za změnu se přitom nepovažuje modernizace, revitalizace a přestavba území za dodržení charakteru zástavba idexu podlažní plochy (IPP), zástavba proluk a dostavba uvnitř stávajících areálů.

Plocha návrhová je dílčí část území, ve které se předpokládá změna účelu nebo intenzity využití.

PLOCHY VŠEOBECNÉHO BYDLENÍ
- slouží především bydlení (podíl hrubé podlažní plochy bydlení je větší než 60 %)

PLOCHY MĚSTSKÉ ZELENĚ
- jsou záměrně vytvořenou náhradou za původní přírodní prostředí, jsou veřejně přístupné a slouží jako zázemí pro odpočinek a rekreační aktivity.

Stavby a zařízení neuvedené v regulačních podmínkách jednotlivých funkčních typů jsou nepřípustné – s výjimkou komunikací a zařízení technické vybavenosti zajišťujících pouze bezprostřední obsluhu předmětné funkční plochy, objektů zeleně, dětských hřišť a ostatních veřejných prostranství.

Pro předmětné území není zpracována žádná podrobnější územně plánovací dokumentace.

V připravovaném ÚPmB je řešená část pozemku p.č. 154/1, k.ú. Staré Brno, součástí rozvojové lokality v plochách změn, ploše bydlení všeobecného (struktura zástavby volná, výšková hladina zástavby 6 – 16 m) a ploše PU – veřejná prostranství všeobecná.

Pozn.
V letech 2017 – 2018 byly z úrovně SMB využité všechny nabídky předkupního práva k jiným stavbám garáží postavených v této lokalitě, od roku 2020 jsou však další předkupní práva ke garážím z této lokalitě nevyužívána z důvodu záměru SMB tyto stavby z předmětné lokality vyklidit.

- Z7/29. ZMB konané dne 20.6.2017 souhlasilo s využitím předkupního práva ke stavbě garáže na pozemku p.č. 169/28 v k.ú. Staré Brno a schválilo nabytí této stavby z vlastnictví pí. [redacted] do vlastnictví SMB za kupní cenu ve výši 270.000,- Kč. Kupní smlouva č. 6317023370 ze dne 25.7.2017, právní účinky vkladu k 2.8.2017.

- Z7/28. ZMB konané dne 16.5.2017 ve znění Z7/30. ZMB konaného dne 25.7.2017 souhlasilo s využitím předkupního práva ke stavbě garáže na pozemku p.č. 169/17 v k.ú. Staré Brno a schválilo nabytí této stavby z vlastnictví [redacted] do vlastnictví SMB za kupní cenu ve výši 110.000,- Kč. Kupní smlouva č. 6317022564 ze dne 16.10.2017, právní účinky vkladu k 19.10.2017.

- Do Z7/38. ZMB, konaného 10.4.2018, byl předložen k projednání návrh souhlasu s využitím předkupního práva ke stavbě garáže na pozemku p.č. 169/29 v k.ú. Staré Brno a schválení nabytí této stavby z vlastnictví [redacted] do vlastnictví SMB za kupní cenu ve výši 200.000,- Kč, dle nabídky z 19.2.2018.

- Z7/39. ZMB konané dne 15.5.2018 souhlasilo s využitím předkupního práva ke stavbě garáže na pozemku p.č. 169/18 v k.ú. Staré Brno a schválilo nabytí této stavby z vlastnictví [redacted] do vlastnictví SMB za kupní cenu ve výši 199.000,- Kč dle nabídky z 23.2.2018.

Cena:
Stanovení obvyklé ceny nemovité věci – 2x garáž neevidovaná v KN stojící na pozemku parc.č. 154/1, k.ú. Staré Brno, předkupní právo

Ocenění:

Ocenění ke dni:	28.2.2024
Umístění:	při ulici Trýbova
Dispozice:	předkupní právo – darovací smlouvy – 2x garáž
Dle KN:	objekty nejsou evidovány v KN, oba se nachází na pozemku ve vlastnictví SMB: - parc.č. 154/1 – ostatní plocha, jiná plocha – 4 701 m^2
Dle ÚP:	podle platného ÚP v ploše návrhové pro bydlení BO – všeobecné bydlení; podle návrhu nového ÚP v ploše přestavby pro bydlení (B/v3), rozvojová lokalita SB-3 Žlutý kopec
Dle skutečnosti:	dle darovací smlouvy: A) ocelová garáž ev.č. 91 (není zapsáno v KN) na zděné podezdívce o rozměru 5,86 * 3,0 m, uložena na betonových patkách a kryta vlnitými ocelovými plechy, bez napojení na IS, zastavěná plocha 18 m^2 B) prefabrikovaná železobetonová garáž ev.č. 78 (není zapsáno v KN) o rozměru 5,43 * 3,35 m, uložena na betonových patkách a kryta asfaltovou lepenkou, bez napojení na IS, zastavěná plocha 18 m^2

Ocenění garáže neevidované v KN, bez pozemku v k.ú. Staré Brno:

Realizované kupní ceny garáží neevidovaných v KN není možné zjistit. K dispozici jsou pouze kupní smlouvy doložené vlastníky garáží na pozemcích ve vlastnictví SMB v rámci předkupního práva.

1) 2022 – ul. Trýbova, k.ú. Staré Brno, ocelová garáž v řadě	280. 000,- Kč
2) 2021 – ul. Trýbova, k.ú. Staré Brno, samostatná garáž	270. 000,- Kč
2) 2022 – ul. Rybkova, k.ú. Veveří, řadová garáž v garážovém dvoře	531. 460,- Kč
4) 2021 – ul. Rybkova, k.ú. Veveří, řadová garáž v garážovém dvoře	400. 000,- Kč

Z uvedeného je zřejmé, že i o garáže neevidované v KN situované na pozemku jiného vlastníka, je na trhu zájem, a to zejména v situaci, kdy se jedná o lokalitu s nedostatkem parkovacích míst.

Pro celkový náhled dále uvádíme prodeje garáží evidovaných v KN na pozemku jiného vlastníka ve srovnatelné lokalitě.

Realizované prodeje garáží bez pozemku (evidované v KN):

1) 2022	ul. Trýbova, k.ú. Staré Brno, řadová garáž zděná	1.000. 000,- Kč
2) 2022	ul. Rybkova, k.ú. Veveří, starší řadová garáž zděná	575. 000,- Kč
3) 2022	ul. Rybkova, k.ú. Veveří, starší řadová garáž zděná	475.000,- Kč
4) 2021	ul. Rybkova, k.ú. Veveří, starší řadová garáž zděná	350.000,- Kč
5) 2021	ul. Rybkova, k.ú. Veveří, starší řadová garáž prefabrikovaná	499.000,- Kč

Z pohledu vlastníka pozemku je možné na uvedenou stavbu (nezlegalizovanou, neevidovanou v KN) pohlížet jako na zátěž pozemku, kdy by hodnota stavby mohla být vyjádřena nákladově.

Ocenění:

S ohledem na skutečnost, že se jedná o převod garáží neevidovaných v KN, na pozemku SMB, darovací smlouvou, stanovuji na základě výše uvedených zjištěných informací:

Odhad:	Obvyklá cena	Věcná hodnota
Ad A) Ocelová garáž ev.č. 91	**300. 000,- Kč**	**45. 550,- Kč**
Ad B) Prefabrikovaná garáž ev.č. 78	**350. 000,- Kč**	**88. 300,- Kč**

Cena byla stanovena v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., zákon o obcích (obecní zřízení), v platném znění, jako cena obvyklá, jejíž hodnota byla určena porovnáním v souladu s ustanovením § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

Cena obvyklá je cena konečná, tedy včetně případného DPH.

Stanovisko MO MMB:
Obě garáže se nacházejí na části pozemku ve vlastnictví SMB, a to ve strategické rozvojové lokalitě města Brna při ulici Trýbova. V této lokalitě jsou pozemky SMB z velké části zastavěné stavbami zapsaných i nezapsaných hromadných garáží. Z územně plánovacího hlediska, a to jak z hlediska platného Územního plánu města Brna (dále jen „ÚPmB"), tak i z hlediska připravovaného ÚPmB, se jedná o území rozvojové lokality určené k přestavbě, je plánované jiné funkční využití tohoto území a stavby garáží nejsou v tomto území určeny výhledově ke stabilizaci a jejich setrvání je dlouhodobě v rozporu jak s platnou, tak i s navrhovanou novou územně plánovací dokumentací stanovenou ÚPmB pro dané území. Existence staveb omezuje majetkoprávní dispozice s těmito pozemky a zároveň negativně limituje jejich účelné využití. Garáže umístěné v této lokalitě jsou překážkou bránící v realizaci možných investičních záměrů a z uvedeného důvodu připravil Majetkový odbor MMB materiál s návrhem schválení relevantního postupu na odstranění garáží z pozemků ve vlastnictví SMB z této lokality (v lokalitě má být realizován soukromý developerský projekt výstavby bytových domů spolu s bytovým domem určeným pro sociální péči včetně plánované realizace dalších veřejně prospěšných projektů připravovaných z úrovně městské části Brno-střed).

Vzhledem k plánovanému záměru SMB vyklidit z pozemků stavby garáží v této lokalitě 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 dvěma stavbám nezapsaným v KN, způsob využití garáže, postavenými na části pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 154/1, ostatní plocha – jiná plocha, který má celkovou výměru 4701 m2, v k.ú. Staré Brno, dle nabídky ze dne 16.2.2024.

a to vzhledem ke skutečnosti, že jak dle platného, tak i dle nově navrhovaného ÚPmB se jedná o území v rozvojové lokalitě určené k přestavbě a stavby garáží v tomto území nejsou určeny ke stabilizaci, dále pak vzhledem ke stanovisku MO MMB, který v návaznosti v souvislosti s plánovanými investičními záměry v této lokalitě připravil k projednání do orgánů SMB materiál s návrhem postupu na vyklizení garáží z pozemků ve vlastnictví SMB nacházejících se v této lokalitě.

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

RMB na své R9/075. schůzi, konané dne 20.3.2024, projednala a doporučila ZMB nesouhlasit s využitím předkupního práva.
Bylo hlasováno bez rozpravy.

Rada města Brna

1. vzala na vědomí

- nabídku [redacted], doručenou dne 16.2.2024, na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, v platném znění (dále jen „OZ"), ke dvěma stavbám nezapsaným v katastru nemovitostí (dále jen „KN"), způsob využití garáže, postavenými na části

pozemku (každá garáž zabírá plochu o výměře cca 18 m²) ve vlastnictví statutárního města Brna (dále jen „SMB“) p. č. 154/1, ostatní plocha – jiná plocha, který má celkovou výměru 4701 m², v k. ú. Staré Brno, jedná se o bezúplatný převod formou daru za podmínek doložených darovacích smluv uzavřených s koupěchtivým (obdarovaným).

- skutečnost, že obě garáže se nacházejí na části pozemku ve strategické rozvojové lokalitě města Brna při ulici Trýbova a rovněž další pozemky ve vlastnictví SMB v této lokalitě jsou z velké části zastavěné stavbami zapsaných i nezapsaných hromadných garáží. Z územně plánovacího hlediska, a to jak dle platného Územního plánu města Brna (dále jen „ÚPmB“), tak i z hlediska připravovaného ÚPmB, se jedná o území rozvojové lokality určené k přestavbě, je plánované jiné funkční využití tohoto území a stavby garáží nejsou v tomto území určeny výhledově ke stabilizaci a jejich setrvání je dlouhodobě v rozporu jak s platnou, tak i s navrhovanou novou územně plánovací dokumentací stanovenou ÚPmB pro dané území. Existence staveb omezuje majetkoprávní dispozice s těmito pozemky a zároveň negativně limituje jejich účelné využití. Garáže umístěné v této lokalitě jsou překážkou bránící v realizaci možných investičních záměrů a z uvedeného důvodu připravil Majetkový odbor Magistrátu města Brna materiál s návrhem schválení relevantního postupu na odstranění garáží z pozemků ve vlastnictví SMB z této lokality (v lokalitě má být realizován soukromý developerský projekt výstavby bytových domů spolu s bytovým domem určeným pro sociální péči včetně plánované realizace dalších veřejně prospěšných projektů připravovaných z úrovně městské části Brno-střed).

- skutečnost, že prodej staveb garáží mezi povinným z předkupního práva a koupěchtivým je v tomto případě realizován bezúplatně, a to na základě darovacích smluv uzavřených mezi osobami blízkými (mezi otcem a synem). V případech, kdy nabídka předkupního práva vznikla na základě bezúplatného plnění z uzavřené darovací smlouvy, je předkupník dle zákona povinen vlastníkovi za nabízené nemovité věci, v případě využití předkupního práva, uhradit cenu obvyklou, vyčíslenou znaleckým posudkem soudního znalce.

2. doporučila

Zastupitelstvu města Brna nesouhlasit

- s využitím předkupního práva statutárního města Brna ve smyslu ustanovení § 3056 OZ, ke dvěma stavbám nezapsaným v KN, způsob využití garáže, postavenými na části pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 154/1, ostatní plocha – jiná plocha, který má celkovou výměru 4701 m², v k. ú. Staré Brno, dle nabídky ze dne 16.2.2024.

Schváleno jednomyslně 11 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	pro

Stanoviska dotčených orgánů:

Odbor územního plánování a rozvoje MMB
-vyjádření ze dne 29.2.2024:

Dle platného ÚPmB je předmětná část pozemku (vč. staveb) z hlediska Územního plánu města Brna (dále jen „ÚPmB“) součástí přestavbové lokality v ploše stavební, návrhové funkční ploše bydlení s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem - plocha všeobecného bydlení (BO) a z části plochy nestavební – volné, návrhové funkční plochy městské zeleně s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem – plochy ostatní městské zeleně /ZO).

Z Regulativů ÚPmB pro uspořádání území (tvořících Přílohu č. 1 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech ÚPmB) a z výkresů ÚPmB vyplývají následující podmínky využití území:

Plocha nestavební – volná část území převážně nezastavěná, ve které je přípustnost nebo podmíněná přípustnost výstavby objektů omezena a regulována účelem využití, vyjádřeným v regulačních podmínkách pro plochy nestavební – volné.

Plocha stabilizovaná je dílčí část území, ve kterém se stávající účel ani intenzita využití nebude zásadně měnit. Za změnu se přitom nepovažuje modernizace, revitalizace a přestavba území za dodržení charakteru zástavba idexu podlažní plochy (IPP), zástavba proluk a dostavba uvnitř stávajících areálů.

Plocha návrhová je dílčí část území, ve které se předpokládá změna účelu nebo intenzity využití.

PLOCHY VŠEOBECNÉHO BYDLENÍ
- slouží především bydlení (podíl hrubé podlažní plochy bydlení je větší než 60 %)

PLOCHY MĚSTSKÉ ZELENĚ
- jsou záměrně vytvořenou náhradou za původní přírodní prostředí, jsou veřejně přístupné a slouží jako zázemí pro odpočinek a rekreační aktivity.

Stavby a zařízení neuvedené v regulačních podmínkách jednotlivých funkčních typů jsou nepřípustné – s výjimkou komunikací a zařízení technické vybavenosti zajišťujících pouze bezprostřední obsluhu předmětné funkční plochy, objektů zeleně, dětských hřišť a ostatních veřejných prostranství.

Pro předmětné území není zpracována žádná podrobnější územně plánovací dokumentace.

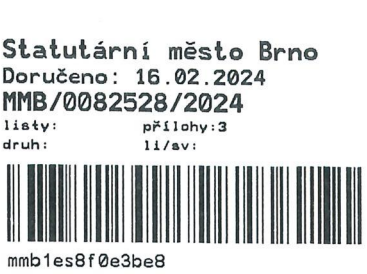
V připravovaném ÚPmB je řešená část pozemku p.č. 154/1, k.ú. Staré Brno, součástí rozvojové lokality v plochách změn, ploše bydlení všeobecného (struktura zástavby volná, výšková hladina zástavby 6 – 16 m) a ploše PU – veřejná prostranství všeobecná.

MČ Brno – střed

RMČ Brno-střed na 59. schůzi, konané dne 4.3.2024, **doporučila ZMČ Brno-střed nemít námitek k využití předkupního práva** k nabytí nemovitých věcí (nezapsaných staveb garáží) na části pozemku p.č. 154/1, obě stojící na ploše o vým. 18 m2 v k.ú. Staré Brno, **z úrovně SMB za předpokladu úhrady kupní ceny z rozpočtu SMB.**

Odbor správy majetku MMB

K využití předkupního práva z hlediska správce předmětného pozemku nemá OSM MMB výhrady.



Magistrát města Brna
Majetkový odbor
Malinovského nám 3
60200 Brno

Věc: Nabídka předkupního práva

Dne 14. 2. 2024 jsem uzavřel se svým synem, [redacted], dvě darovací smlouvy ke garážím, které jsou umístěny na pozemku města, parc. č. 154/1, k.ú Staré Brno. Kopie obou smluv přikládám.
Jako vlastníkovi pozemku Vám tímto činíme nabídku předkupního práva na oba objekty garáží.

S pozdravem
[redacted]

DAROVACÍ SMLOUVA NA GARÁŽ

[redacted]

(jako „dárce")

a

[redacted]

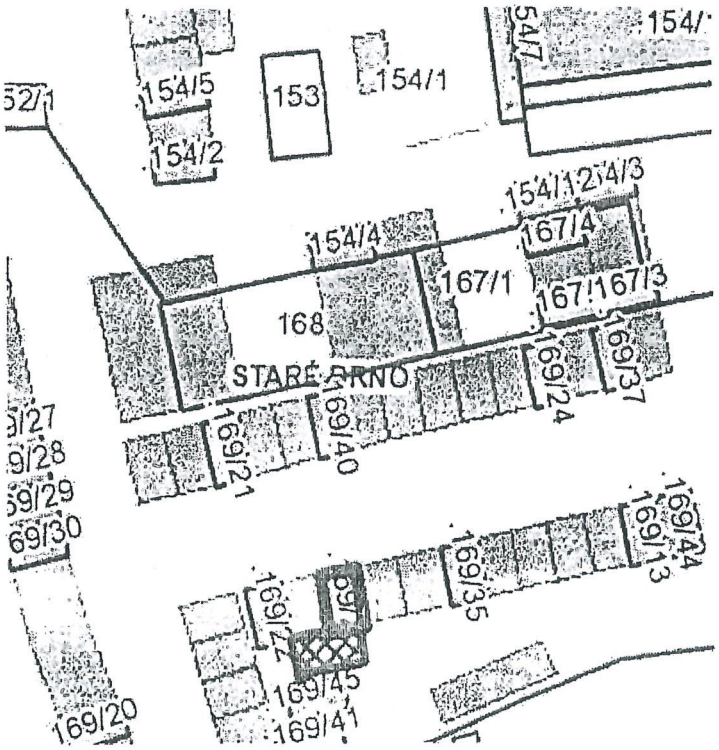
(jako „**obdarovaný**")

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku
podle příslušných ustanovení zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku
tuto následující **darovací smlouvu:**

I.

Dárce prohlašuje, že je výlučným vlastníkem stavby garáže, umístěné na ul. Trýbova, na části pozemku 154/1 k.ú. Staré Brno o zastavěné ploše 18 m2. Evidenční číslo garáže je 91, garáž není zapsána v katastru nemovitostí. Ocelová garáž na zděné podezdívce o rozměru 5,86 x 3,0 m je uložena na betonových patkách a kryta vlnitými ocelovými plechy. Garáž není napojena na žádné inženýrské sítě.

Dárci nejsou známy žádné faktické ani právní vady uvedené nemovitosti, zatímco obdarovaný prohlašuje, že je mu faktický i právní stav uvedené nemovitosti znám.



II.

Dárce touto smlouvou bezplatně přenechává – daruje obdarovanému, jako svému synovi, nemovitost specifikovanou v čl. I. této smlouvy, včetně součástí a příslušenství této nemovitosti a obdarovaný tento dar přijímá do svého výlučného vlastnictví.

Smluvní strany prohlašují, že jsou si vědomy svých daňových povinností, případně osvobození od nich, v souvislosti s touto smlouvou a jejím předmětem.

III.

Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí ustanoveními zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění a ostatním právními předpisy českého právního řádu.

Změny či doplnění této smlouvy je možné realizovat pouze po dohodě smluvních stran formou písemných dodatků k této smlouvě.

Smlouva byla vypracována ve 2 vyhotoveních, z nichž po 1 si ponechá každý účastník smlouvy.

Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, souhlasí s jejím obsahem a že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně.

V Brně, dne 14. 2. 2024

[redacted]

DAROVACÍ SMLOUVA NA GARÁŽ

[redacted]

(jako „**dárce**")

a

[redacted]

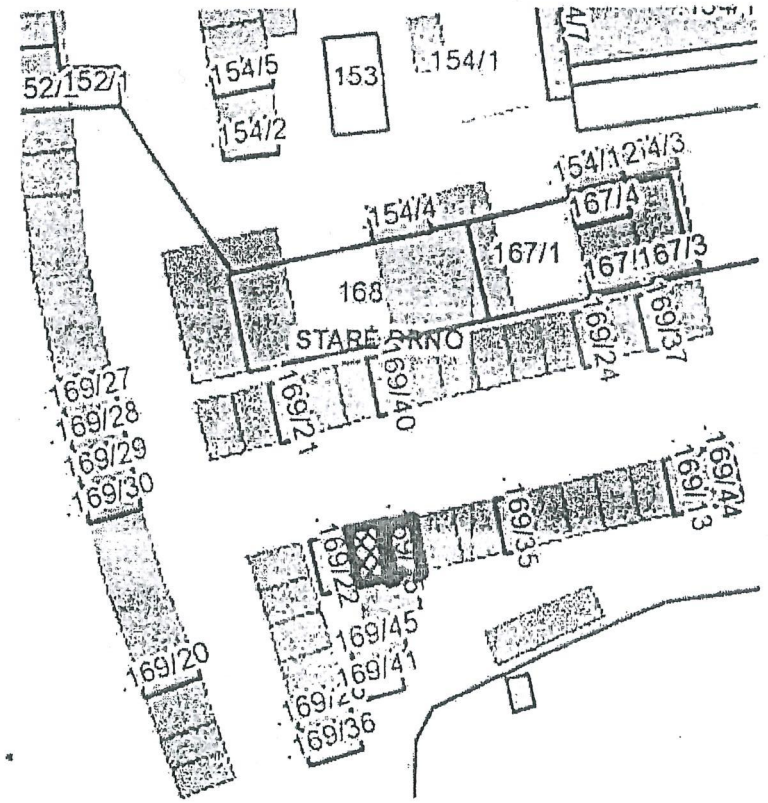
(jako „**obdarovaný**")

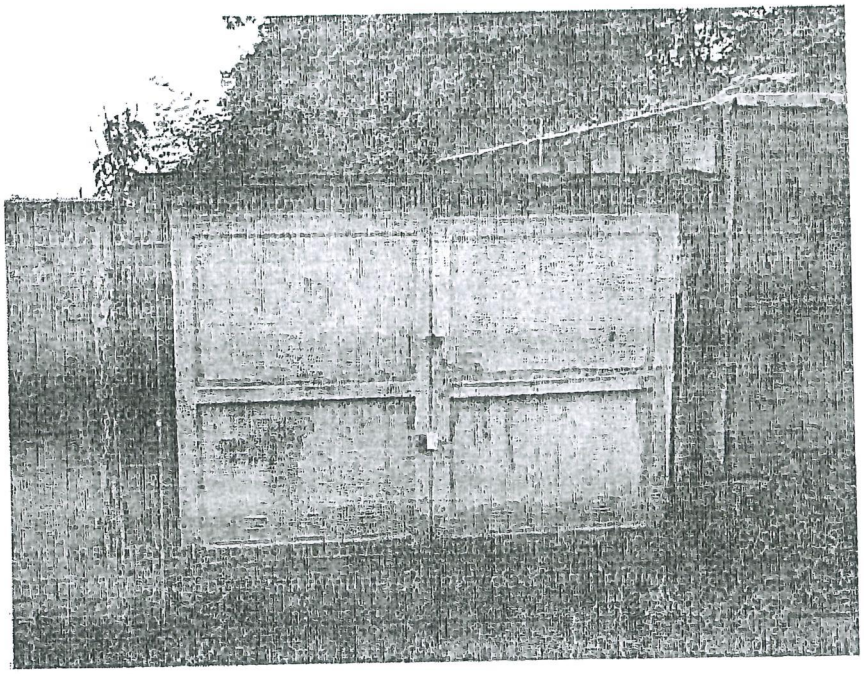
uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku
podle příslušných ustanovení zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku
tuto následující **darovací smlouvu:**

I.

Dárce prohlašuje, že je výlučným vlastníkem stavby garáže, umístěné na ul. Trýbova, na části pozemku 154/1 k.ú. Staré Brno o zastavěné ploše 18 m2. Evidenční číslo garáže je 78, garáž není zapsána v katastru nemovitostí. Prefabrikovaná železobetonová garáž o rozměru 5,43 x 3,35m je uložena na betonových patkách a kryta dvojitou asfaltovou lepenkou. Garáž není napojena na žádné inženýrské sítě.

Dárci nejsou známy žádné faktické ani právní vady uvedené nemovitosti, zatímco obdarovaný prohlašuje, že je mu faktický i právní stav uvedené nemovitosti znám.





II.

Dárce touto smlouvou bezplatně přenechává – daruje obdarovanému, jako svému synovi, nemovitost specifikovanou v čl. I. této smlouvy, včetně součástí a příslušenství této nemovitosti a obdarovaný tento dar přijímá do svého výlučného vlastnictví.

Smluvní strany prohlašují, že jsou si vědomy svých daňových povinností, případně osvobození od nich, v souvislosti s touto smlouvou a jejím předmětem.

III.

Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí ustanoveními zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění a ostatním právními předpisy českého právního řádu.

Změny či doplnění této smlouvy je možné realizovat pouze po dohodě smluvních stran formou písemných dodatků k této smlouvě.

Smlouva byla vypracována ve 2 vyhotoveních, z nichž po 1 si ponechá každý účastník smlouvy.

Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, souhlasí s jejím obsahem a že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně.

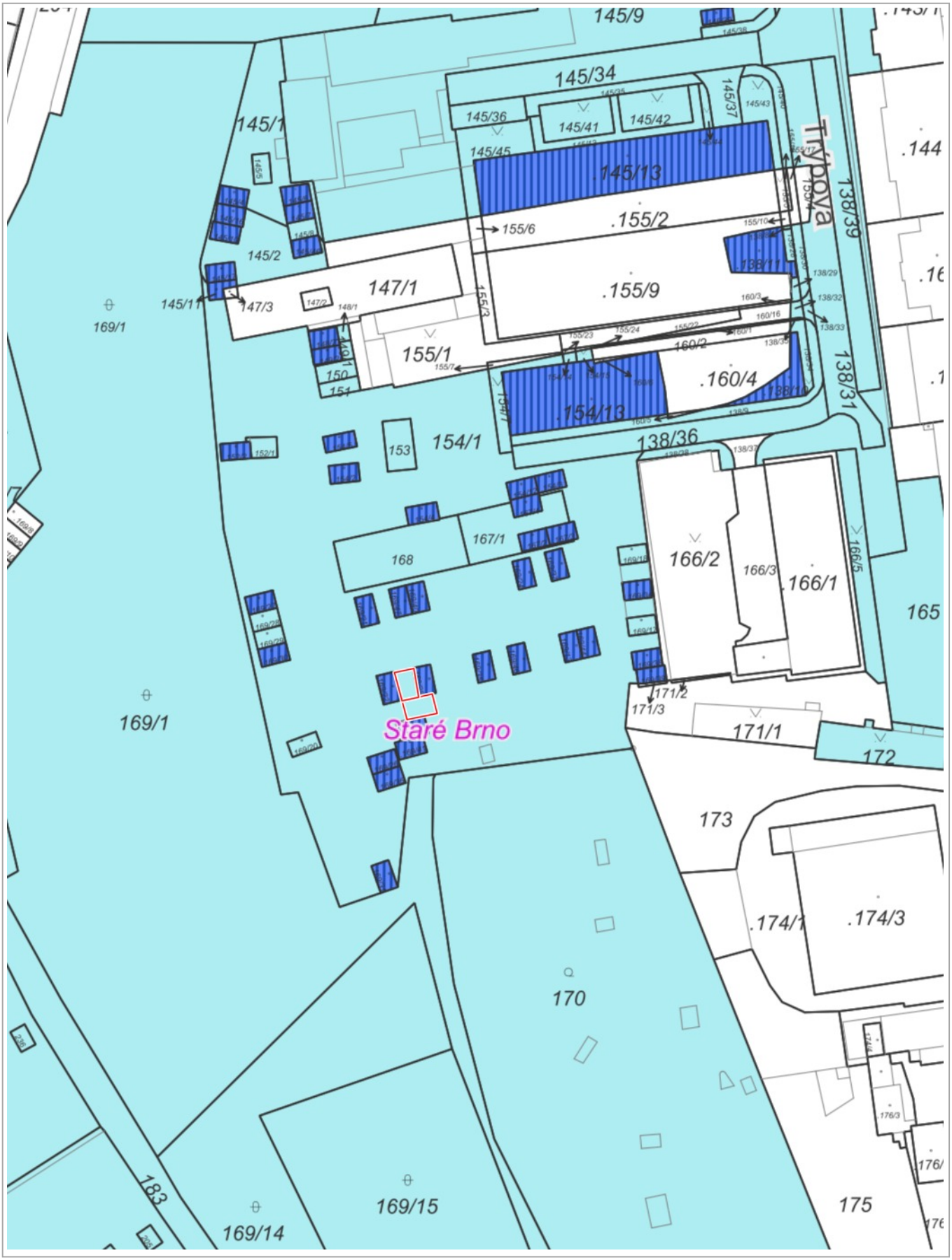
V Brně, dne 14. 2. 2024

[redacted]

Nejnovější
© Seznam.cz, a.s., Cyclomedia Technology B.V. | 20. 8. 2023
Panorama

Google
Pořízení obrázku: bře 2020
© 2024 Google
Česko
Smluvní podmínky
Ochrana soukromí
Nahlásit problém

předkupní právo - nezapsané gar. na části p.č. 154/1 v k.ú. Staré Brno



RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY

P-SMB, S-JINÝ VL.

P-SMB, S-jiný vl.

KATASTRY

Katastry

KATASTRÁLNÍ MAPA

Az Popisy parcel

• Definiční bod parcel

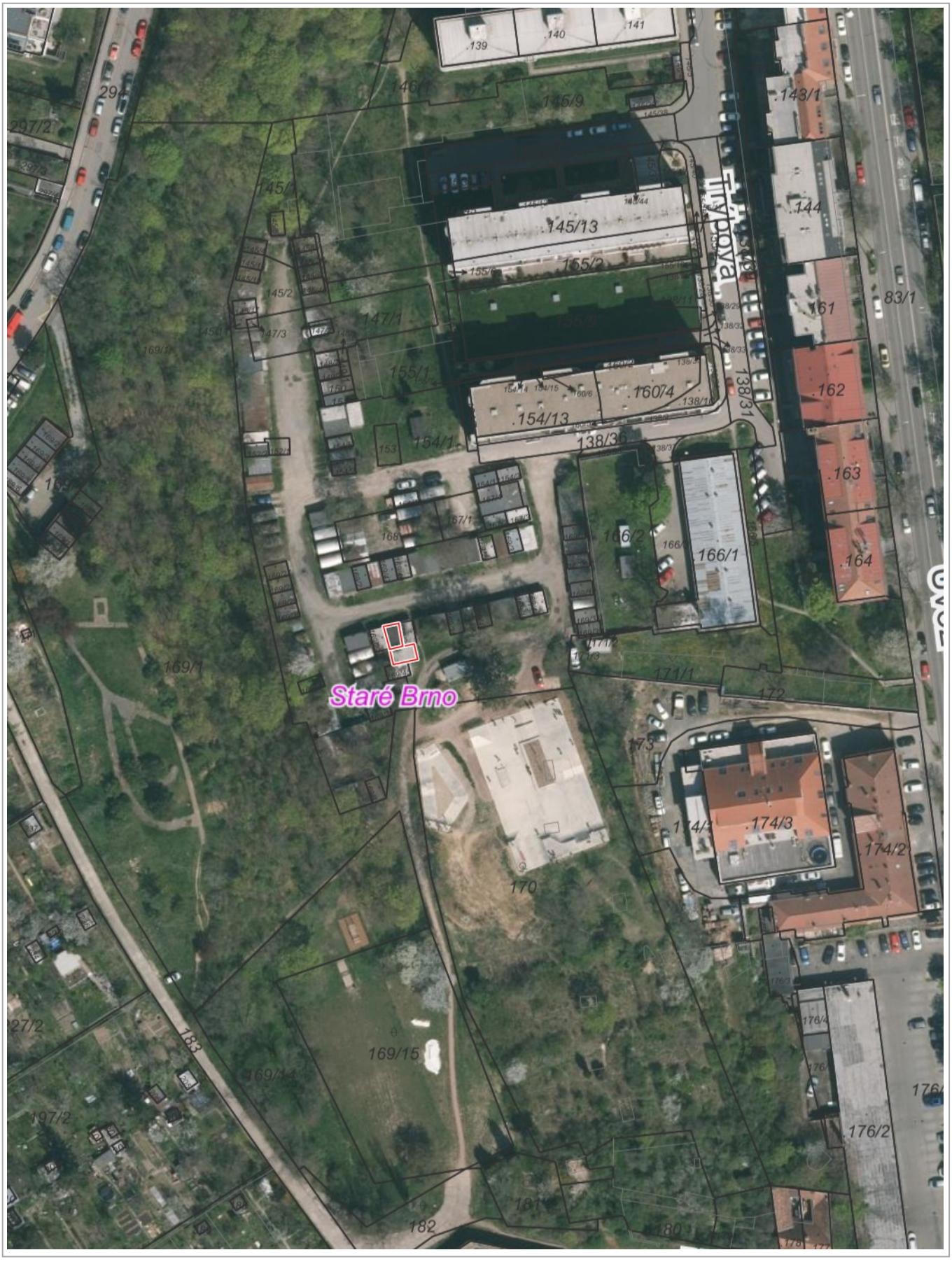
Vnitřní parcelní kresba

Parcelní kresba

PARCELY SMB

 Parcely SMB

předkupní právo - nezapsané gar. na části p.č. 154/1 v k.ú. Staré Brno

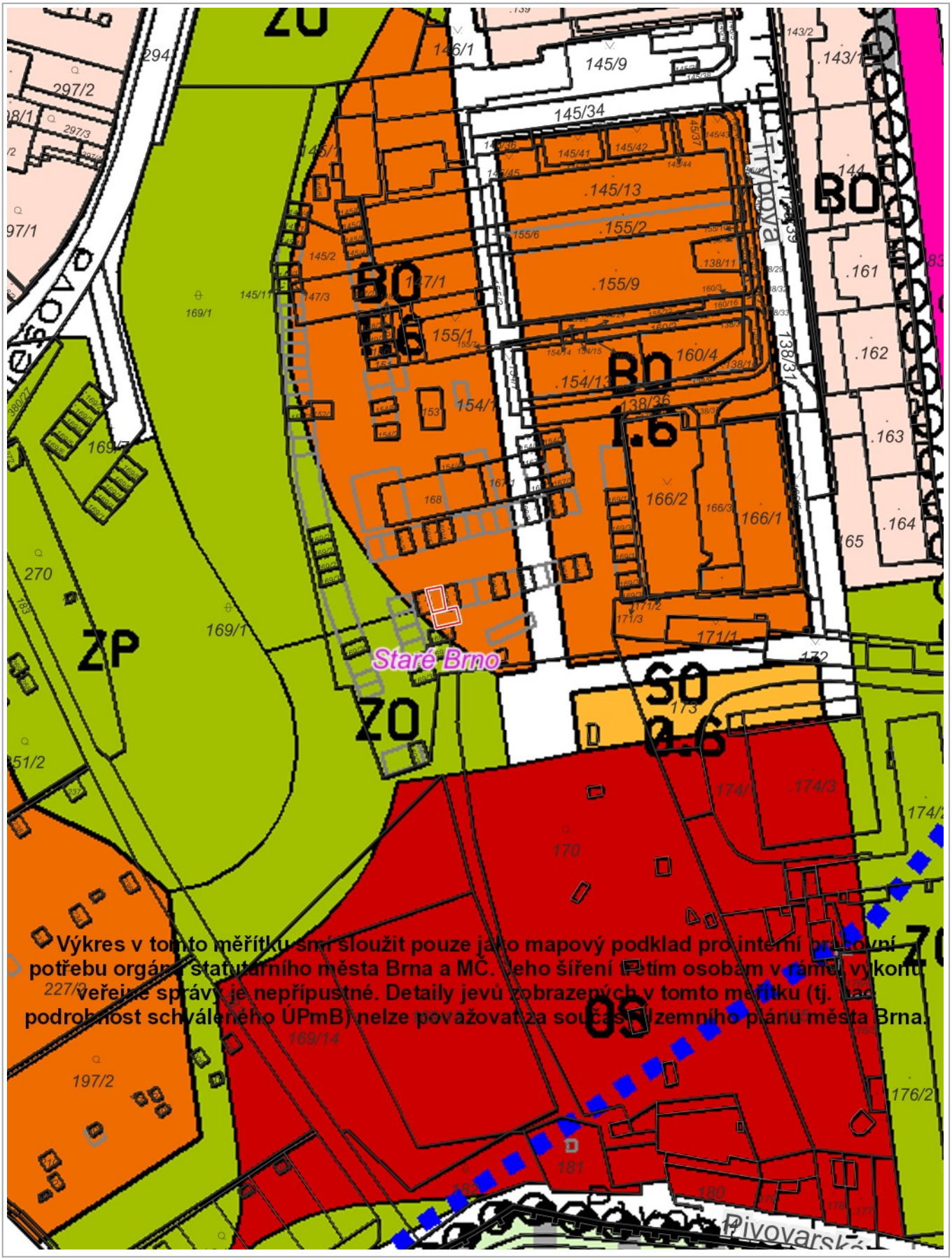


0 25 m 50 m

1 : 1 250

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

předkupní právo - nezapsané gar. na části p.č. 154/1 v k.ú. Staré Brno

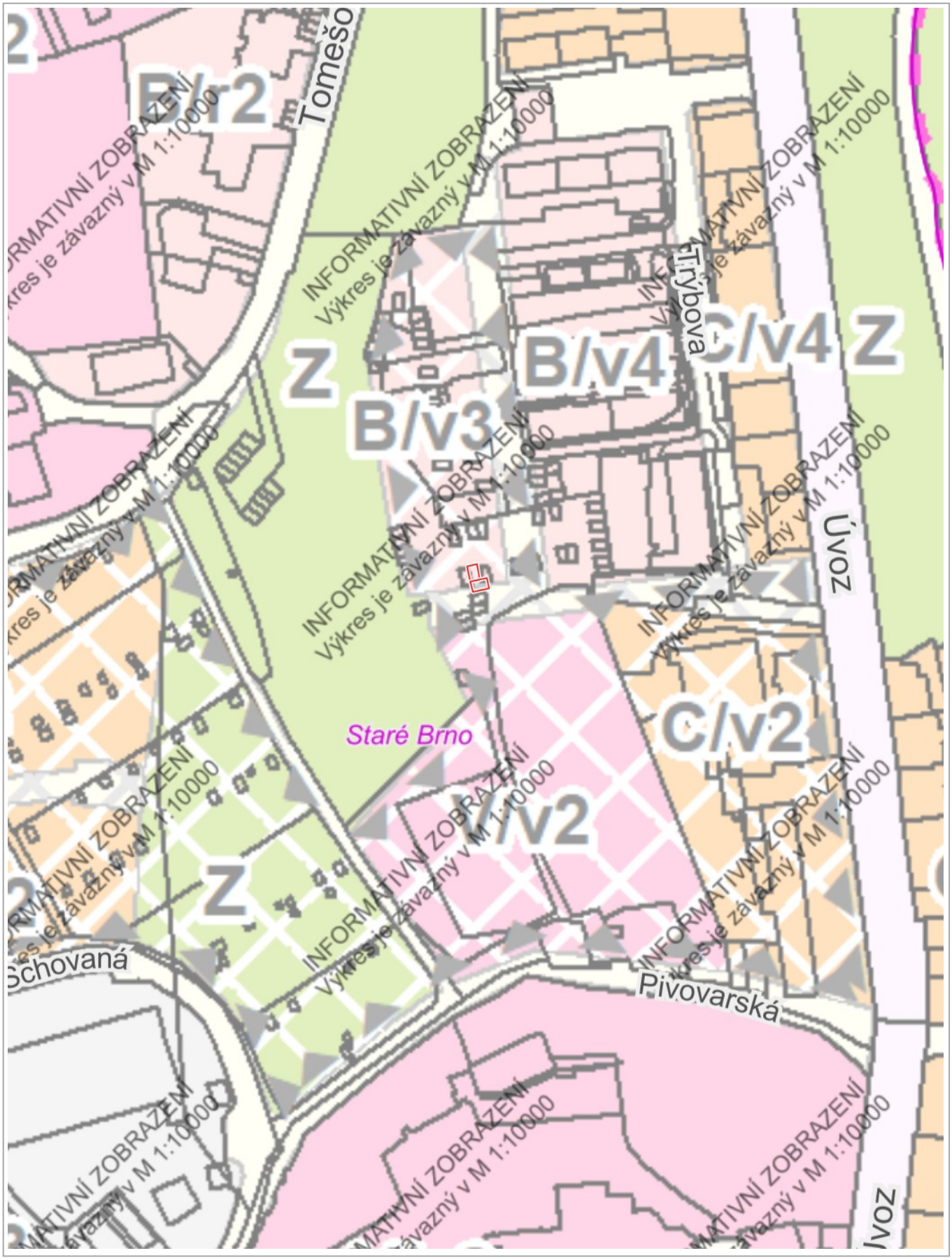


0 25 m 50 m

1 : 1 250

ÚPmB úplné znění k 14.12.2023, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

Připravovaný ÚPmB



0 50 m 100 m

1 : 1 887

© SM Brno, KÚ pro JMK, ČÚZK, RÚIAN: © ČÚZK