

Z9/27. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 10.6.2025

149. Nabídka předkupního práva k nezapsané stavbě č. e. 36, způsob využití rodinná rekreace, postavené na části pozemku p. č. 4051 v k. ú. Tuřany

Anotace

Nabídka zákonného předkupního práva dle § 3056 OZ k rekreační chatce nacházející se v zahrádkářské kolonii v blízkosti letiště Brno-Tuřany, postavené na části pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. bere na vědomí - nabídku podílových spoluvlastníků [REDAKCE] (dále jen „spoluvlastníci“), doručenou statutárnímu městu Brnu dne 23. 05. 2025, a to postoupením nabídky spoluvlastníků k vyřízení městskou částí Brno-Tuřany (MČ Brno-Tuřany byla nabídka spoluvlastníků doručena dne 15. 5. 2025), na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „OZ“), k jejich spoluvlastnickému podílu (každý vlastní podíl ve výši id. ½ vzhledem k celku) na nezapsané stavbě č. e. 36, způsob využití rodinná rekreace, postavené na části pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 4051, způsob využití zahrada o celkové výměře 387 m² (zastavěná plocha chaty činí cca 15 m²) v k. ú. Tuřany, jedná se o bezúplatný převod formou daru za podmínek doložené darovací smlouvy uzavřené s koupěchtivou (obdarovanou) a nejedná se o převod mezi osobami blízkými.

- skutečnost, že prodej stavby mezi povinnými z předkupního práva a koupěchtivou (obdarovanou) je v tomto případě realizován bezúplatně, a to na základě darovací smlouvy. V případech, kdy nabídka předkupního práva vznikla na základě bezúplatného plnění, v tomto případě z uzavřené darovací smlouvy, je předkupník dle zákona povinen vlastníkově bezúplatně nabízené nemovité věci v případě využití předkupního práva uhradit peněžní částku odpovídající odhadní ceně (tj. ceně obvyklé) nemovité věci vyčíslené znaleckým posudkem soudního znalce.

2. nesouhlasí - s využitím předkupního práva statutárního města Brna ve smyslu ustanovení § 3056 OZ, ke spoluvlastnickému podílu spoluvlastníků, z nichž každý vlastní samostatně podíl ve výši id. ½ na nezapsané stavbě č. e. 36, způsob využití rodinná rekreace, postavené na části pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 4051, způsob využití zahrada o celkové výměře 387 m² (zastavěná plocha chaty činí cca 15 m²) v k. ú. Tuřany, dle nabídky doručené dne 23. 5. 2025.

Stanoviska

Materiál bude předložen na schůzi Rady města Brna konané dne 4. 6. 2025.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Nikol Wagnerová

vedoucí odboru - Majetkový odbor

3.6.2025 v 12:07

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

3.6.2025 v 09:23

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 5
Příloha (Příloha materiálu [redacted])	6 - 9
Příloha (majetková mapa- [redacted])	10 - 11
Příloha (ortofoto- [redacted])	12 - 12
Příloha (Report z ÚPmB - [redacted])	13 - 14

Důvodová zpráva:

Úvod:

Předmětem předkládaného materiálu je nabídka podílových spoluvlastníků [REDAKCE] (dále jen „spoluvlastníci“), doručená statutárnímu městu Brnu dne 23. 05. 2025, a to postoupením nabídky spoluvlastníků k vyřízení městskou částí Brno-Tuřany (MČ Brno-Tuřany byla nabídka spoluvlastníků doručena dne 15. 5. 2025), na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „OZ“), k jejich spoluvlastnickému podílu (každý vlastní podíl ve výši id. $\frac{1}{2}$ vzhledem k celku) na nezapsané stavbě č. e. 36, způsob využití rodinná rekreace, postavené na části pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 4051, způsob využití zahrada o celkové výměře 387 m² (zastavěná plocha chaty činí cca 15 m²) v k. ú. Tuřany.

Nabídka předkupního práva:

Majetkový odbor MMB obdržel dne 23. 5. 2025 nabídku spoluvlastníků, postoupenou k vyřízení městskou částí Brno-Tuřany (MČ Brno-Tuřany byla nabídka spoluvlastníků doručena dne 15. 5. 2025), na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 OZ, k jejich spoluvlastnickému podílu (každý vlastní podíl ve výši id. $\frac{1}{2}$ vzhledem k celku) na nezapsané stavbě č. e. 36, způsob využití rodinná rekreace, postavené na části pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 4051, způsob využití zahrada o celkové výměře 387 m² (zastavěná plocha chaty činí cca 15 m²) v k. ú. Tuřany, jedná se o bezúplatný převod formou daru za podmínek doložené darovací smlouvy uzavřené s koupěchtivou (obdarovanou) a nejedná se o převod mezi osobami blízkými.

Pozn.:

Prodej stavby rekreační chatky mezi povinnými z předkupního práva a koupěchtivou (obdarovanou) je v tomto případě realizován bezúplatně, a to na základě darovací smlouvy. V případech, kdy nabídka předkupního práva vznikla na základě bezúplatného plnění, v tomto případě z uzavřené darovací smlouvy, je předkupník dle zákona povinen vlastníkově bezúplatně nabízené nemovité věci v případě využití předkupního práva uhradit peněžní částku odpovídající odhadní ceně (tj. ceně obvyklé) nemovité věci vyčíslené 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 vlastníkově výše uvedeného pozemku, předkupní právo k budově, která je na tomto pozemku umístěna, a vlastníků 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 15. 8. 2025.

Popis:

Jedná se o zahradní chatu, která je postavená na části pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 4051, způsob využití zahrada o celkové výměře 387 m² v k. ú. Tuřany. Zastavěná plocha části uvedeného pozemku dotčeného stavbou chaty činí cca 15 m². Stavba není zapsaná v katastru nemovitostí, jedná se tedy o nezapsanou stavbu. Chata je situována v zahrádkářské osadě při ulici

Jedouňkova v blízkosti letiště Brno-Tuřany. Předmětem převodu je i studna, která stojí na pozemku p. č. 4051 v k. ú. Tuřany. Podle historických záznamů byla chata postavena cca v roce 1966 v rámci tehdejší zahrádkářské osady, bližší informace o technickém stavu chaty nejsou známy. Všechny ostatní stavby rodinné rekreace v této zahrádkářské lokalitě jsou rovněž postaveny na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna a nejsou zapsány v KN.

Pozemek p. č. 4051 v k. ú. Tuřany, dotčený z části stavbou předmětné chaty, je svěřen MČ Brno-Tuřany. K celému pozemku o výměře 387 m² je se spoluvlastníky z úrovně městské části Brno-Tuřany uzavřená platná pachtovní smlouva č. 17-02-358 a městská část se spoluvlastníky jedná jako s vlastníky dotčené nezapsané chaty.

Dle platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) je převážná plocha pozemku p. č. 4051, dotčená stavbou rekreační chatky v k. ú. Tuřany, součástí plochy stabilizované, plochy s rozdílným způsobem využití RX – Rekreace jiná, malá část pozemku je součástí plochy stabilizované s rozdílným způsobem využití PU – Veřejná prostranství všeobecná.

Pozn.:

Z této zahrádkářské lokality nacházející se v blízkosti letiště Brno-Tuřany byly v minulosti v orgánech SMB projednány tři nabídky předkupního práva k obdobným rekreačním objektům, ve všech případech ZMB nesouhlasilo s využitím předkupního práva.

Závěr:

V návaznosti na výše uvedené je orgánům statutárního města Brna nyní předložen návrh:

- nesouhlasit s využitím předkupního práva statutárního města Brna ve smyslu ustanovení § 3056 OZ, ke spoluvlastnickému podílu spoluvlastníků, z nichž každý vlastní samostatně podíl ve výši id. 1/2 na nezapsané stavbě č. e. 36, způsob využití rodinná rekreace, postavené na části pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 4051, způsob využití zahrada o celkové výměře 387 m² (zastavěná plocha chaty činí cca 15 m²) v k. ú. Tuřany, dle nabídky doručené dne 23. 5. 2025,

a to s přihlédnutím ke skutečnosti, že v minulosti již byly v ZMB projednány tři předchozí nabídky předkupního práva k obdobným objektům rodinné rekreace vyskytující se v této lokalitě a ZMB ve všech případech nesouhlasilo s využitím předkupního práva.

Materiál nebyl z časových důvodů předložen k projednání Majetkové komisi RMB.

Materiál bude předložen na schůzi Rady města Brna konané dne 4. 6. 2025

Stanoviska dotčených orgánů:

MČ Brno-Tuřany

MČ Brno-Tuřany byla písemně vyrozuměna o skutečnosti, že nabídka předkupního práva bude předložena k projednání do orgánů SMB s návrhem usnesení na nevyužití předkupního práva, o přijatém usnesení ZMB bude MČ písemně informována.



Úřad městské části města Brna
Brno-Tuřany

Statutární město Brno

Doručeno: 23.05.2025

MMB/0253027/2025

listy:

přílohy: 3

druh:

li/ev:



mmb1es95065009

ODBOR PRÁVNÍ, TUŘANSKÉ NÁM. 1, 620 00 BRNO

Spis.zn.: OP/02817/25/K1

č.j.: MČBT/2899/2025

Vyřizuje:

Tel.:

e-mail:

V Brně dne : 20.5.2025



Uplatnění předkupního práva k chatě ev.č. 36 na pozemku parc.č. 4051 v k.ú. Tuřany

Vážení,

dne 15.5.2025 nám byla doručena nabídka k uplatnění předkupního práva k chatě ev. č. 36 v k.ú. Tuřany a smluvní dokumentace – darovací smlouva, jejíž předmětem je zahradní chata Tuřany č. ev. 36 a studna, které stojí na pozemku parc.č. 4051 v k.ú. Tuřany, ve vlastnictví statutárního města Brna. Zahradní chata Tuřany č.ev. 36 není zapsaná v katastru nemovitostí, podle historických záznamů byla realizovaná cca v r. 1966 v rámci tehdejší zahrádkářské osady.

Na základě předložené darovací smlouvy ze dne 5.5.2025 dosavadní vlastníci chaty, pan

darují chatu paní

Pánové mají s naší městskou částí uzavřenou platnou pachtovní smlouvu č. 17-02-358 k pozemku p.č. 4051 v k.ú. Tuřany a naše městská část s nimi jedná jako s vlastníky dotčené chaty.

Zaslání nabídky jsme vyhodnotili jako nabídku uplatnit předkupní právo k převáděné chatě dle ust. § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů. S ohledem na tuto skutečnost Vám předáváme předmětnou nabídku a darovací smlouvu k dalšímu vyřízení v orgánech statutárního města Brna. Předpokládáme, že v Zastupitelstvu městské části Brno-Tuřany může být daná záležitost projednána dne 26.6.2025.

S pozdravem

OTISK ÚŘEDNÍHO RAZÍTKA

Přílohy:

- nabídka k uplatnění předkupního práva ze dne 15.5.2025
- darovací smlouva

Obdrží:

Statutární město Brno zastoupené Majetkovým odborem, IDDS: a7kbrn

sídlo: Malinovského náměstí 3, Brno-město, 602 00 Brno 2

ostatní: spis

Statutární město Brno
městská část Brno-Tuřany
Tuřanské nám. 1
620 00 Brno



ÚMČ Brno-Tuřany

Doručeno: 15.05.2025

MČBT/2817/2025

listy: přílohy:

druh:



bc22es95030507

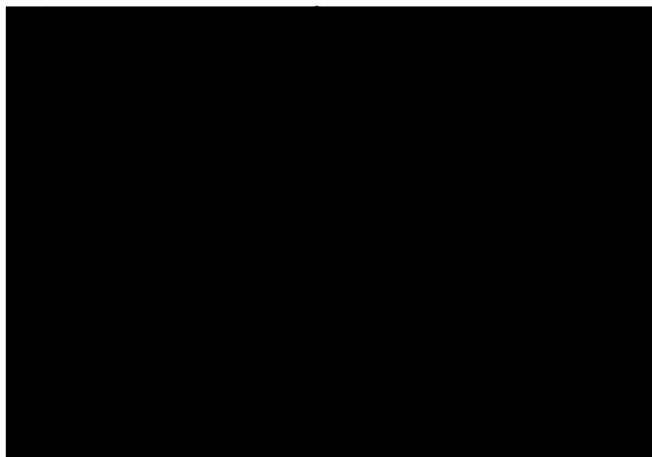
Nabídka k uplatnění předkupního práva k chatě na pozemku 4051 v k.ú. Tuřany

Vážení,

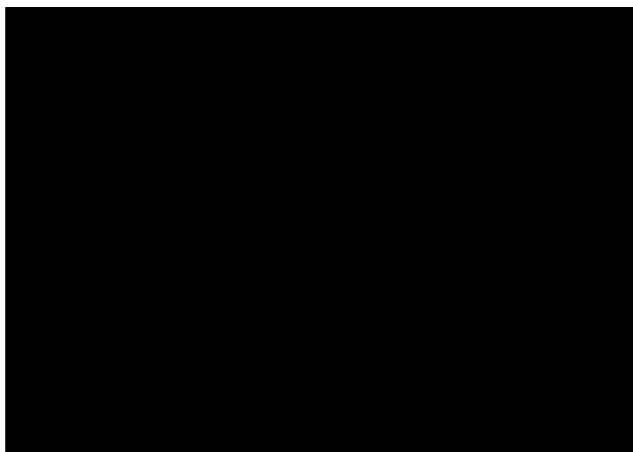
jako vlastník zahradní chaty na pozemku 4051. o rozměrech 15 (dále jen „zahradní chata“), která stojí na pozemku p.č. 4051 v k.ú. Tuřany. ve vlastnictví statutárního města Brna, Vám zasíláme kompletní smluvní dokumentaci – Darovací smlouva. Předmětem této darovací smlouvy je přenechání zahradní chaty, zahradní domku a studny

Tímto Vás žádáme o vyjádření, zda dle ust. § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, v zákonné lhůtě uplatníte předkupní právo k zahradní chatě za podmínek dle smlouvy.

S pozdravem



DAROVACÍ SMLOUVA



(dále jako „dárce“)

a



(dále jako „obdarovaný“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto darovací smlouvu:

I. Předmět převodu

1. Dárce je vlastníkem budovy ev. Číslo 36, nacházející se v katastrálním území , obec Brno, část obce Tuřany, (dále jen „**věc nemovitá**“).
2. Příslušenství věci nemovitě tvoří studna, zahradní domek
3. Součástí věci nemovitě je sklep.

II. Prohlášení smluvních stran

1. Dárci nejsou známy žádné faktické ani právní vady věci nemovitě a prohlašuje, že na věci nemovitě nevážnou věcná břemena ani jiná práva třetích osob [vyjma práv a omezení zapsaných v katastru nemovitostí].
2. Obdarovaný potvrzuje, že se seznámil se stavem věci nemovitě, včetně jejího příslušenství, součástí a vybavení a vůči těmto nemá žádné námitky.

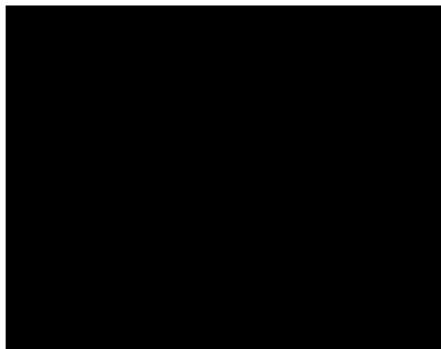
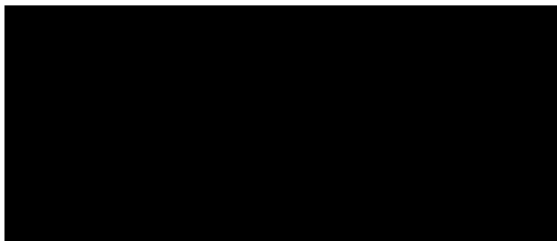
III. Předmět darovací smlouvy

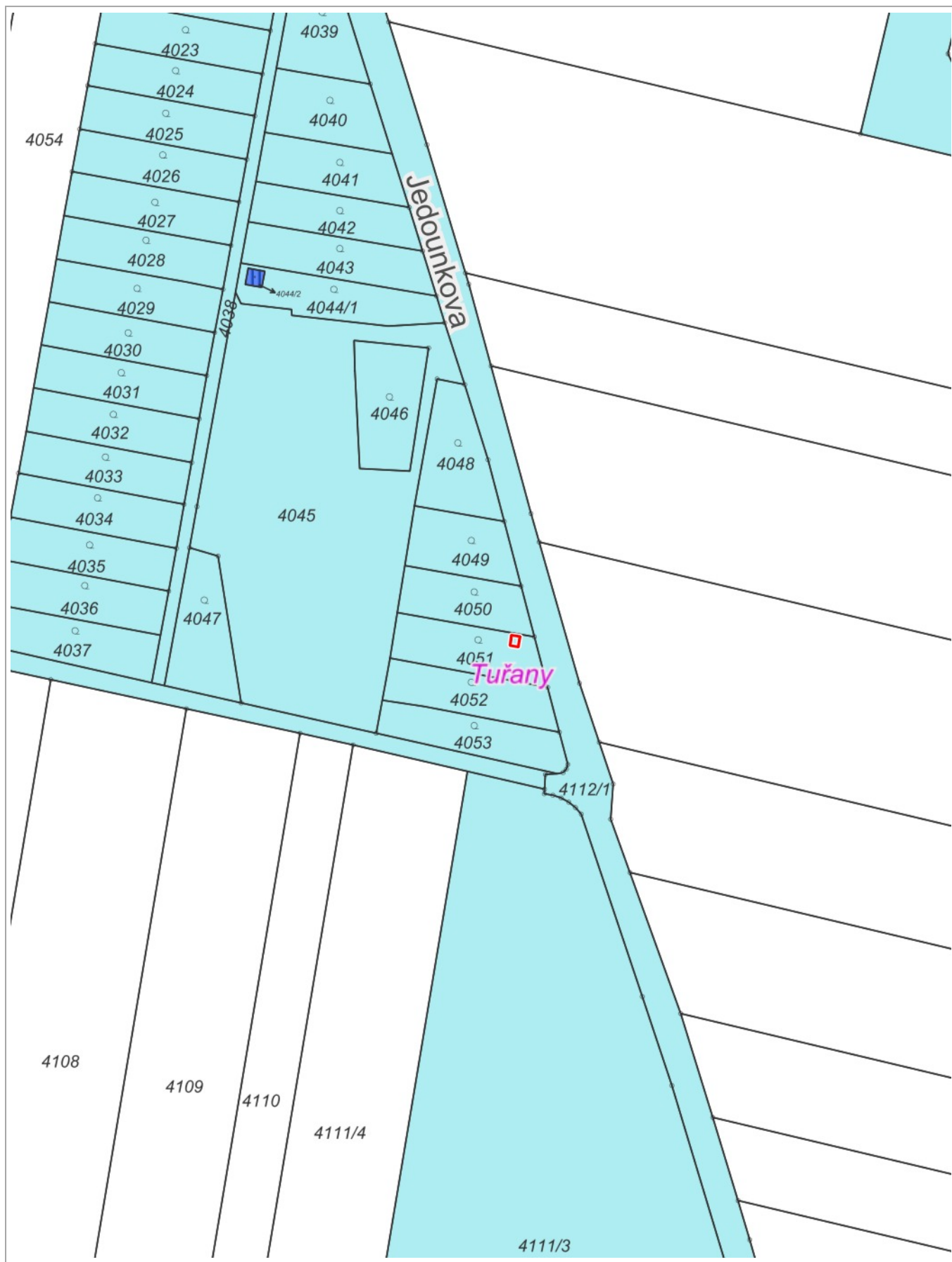
1. Dárce touto smlouvou daruje obdarovanému celou svou výše popsanou věc nemovitou s jejími součástmi, příslušenstvím a vybavením.
2. Obdarovaný tento dar přijímá.

IV. Závěrečná ustanovení

1. Veškeré správní poplatky spojené s uzavřením této smlouvy, zejména poplatek za vklad všech práv do katastru nemovitostí, hradí na základě dohody smluvních stran [obdarovaný].
2. V případě, že katastrální úřad zamítne, a to z jakéhokoli důvodu, návrh na povolení vkladu vlastnického práva ve prospěch obdarovaného do katastru nemovitostí, zavazují se smluvní strany poskytnout si vzájemně součinnost tak, aby v takovém případě došlo k odstranění příslušných vad, eventuálně k uzavření nové darovací smlouvy, jejíž obsah bude v podstatných náležitostech, po odstranění zjištěných vad, odpovídat obsahu této darovací smlouvy, a to nejpozději do 30 dnů od právní moci zamítavého rozhodnutí katastrálního úřadu. Obdobným způsobem bude postupováno, pokud katastrální úřad vyzve smluvní strany k doplnění či opravě podaného návrhu na vklad vlastnického práva k nemovitostem na podkladě této smlouvy.
3. Tato smlouva se řídí právem České republiky.
4. Veškeré dodatky, úpravy nebo změny této smlouvy musí být učiněny v písemné formě oprávněnými zástupci smluvních stran.
5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání, podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní ani za nijak jednostranně nevýhodných podmínek.
6. Smlouva byla vyhotovena ve [třech] stejnopisech, z nichž každá ze stran obdrží po jednom a jeden stejnopis s úředně ověřenými podpisy bude předložen příslušnému katastrálnímu úřadu.

V Brně dne 5.5.2025





0 25 m 50 m

1 : 1 250

P-SMB, S-JINÝ VL.



P-SMB, S-jiný vl.

KATASTRY



Katastry

KATASTRÁLNÍ MAPA

Az

Popisy parcel



Definiční bod parcel



Vnitřní parcelní kresba

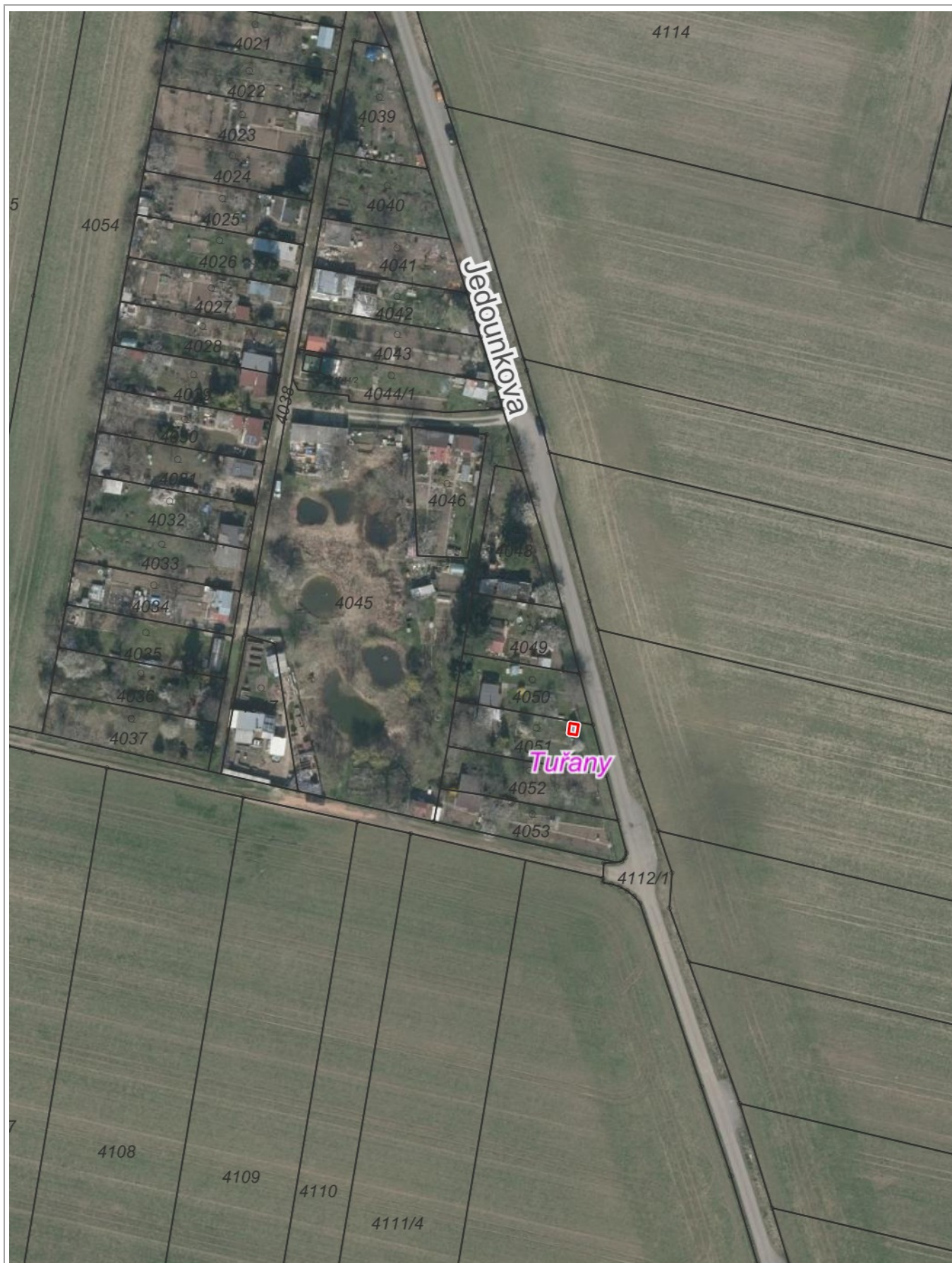


Parcelní kresba

PARCELY SMB



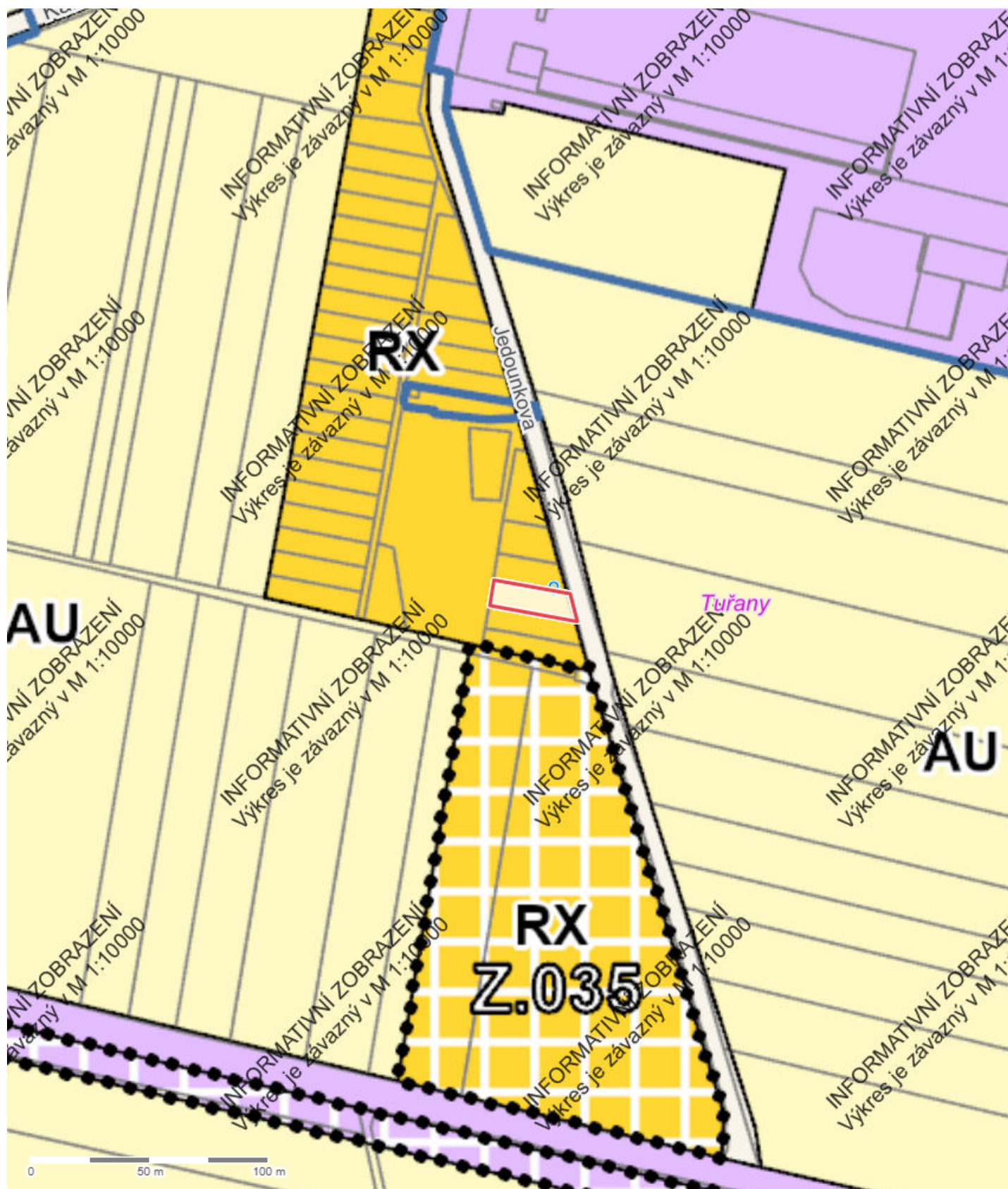
Parcely SMB



0 25 m 50 m

1 : 1 250

Report z ÚPmB k pozemku parc. č. 4051, k.ú. Tuřany



Parcela

Katastrální území	Tuřany
Číslo parcely	4051
List vlastnictví	10001
Druh pozemku	zahrada
Způsob využití	–
Výměra dle KN	387 m ²
Výměra dle geometrie	387 m ²
Stav parcely k	01.05.2025

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	PU
Název RZV	Veřejná prostranství všeobecná
Struktura zástavby	–
Výšková úroveň zástavby	–
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	10 m ² (3%)

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	RX
Název RZV	Rekreace jiná
Struktura zástavby	–
Výšková úroveň zástavby	–
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	377 m ² (97%)

Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	–
Zóna se shodným charakterem	–
Rozvojová lokalita	–
Územní rezerva	–
Koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití	–
VPS a VPO s možností vyvlastnění – plošné	–
VPS a VPO s možností vyvlastnění – liniové	–