

Z8/33. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 9.11.2021

106. Nabídka předkupního práva ke stavbě č.p. 2236, způsob využití jiná stavba, postavené na pozemku p.č. 875 v k.ú. Řečkovice

Anotace

Nabídka zákonného předkupního práva dle § 3056 NOZ k jiné stavbě, užívané jako sklad, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. bere na vědomí** - nabídku [REDAKCE], doručenou dne 7.9.2021, na využití předkupního práva dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě č.p. 2236, způsob využití jiná stavba (užívána jako sklad), postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 875, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 37 m² v k.ú. Řečkovice, za kupní cenu ve výši 540.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy.
- 2. nesouhlasí** - s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě č.p. 2236, způsob využití jiná stavba, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 875, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 37 m² v k.ú. Řečkovice, dle nabídky ze dne 7.9.2021.

Stanoviska

RMB na své schůzi R8/178, konané dne 27.10.2021, projednala a doporučila ZMB nesouhlasit s využitím předkupního práva.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

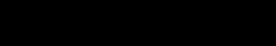
[REDAKCE]
vedoucí odboru - Majetkový odbor

2.11.2021 v 12:09

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno


vedoucí úseku - Úsek 2. náměstka primátorky

1.11.2021 v 12:15

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 6
Příloha (Příloha materiálu [redacted])	7 - 10
Příloha (foto objektu - [redacted])	11 - 11
Příloha (majetková mapa - [redacted])	12 - 12
Příloha (ortofoto [redacted])	13 - 13
Příloha (upmb platný [redacted])	14 - 14
Příloha (novy upmb - [redacted])	15 - 15

Důvodová zpráva:

Úvod:

Předmětem předkládaného materiálu je nabídka [REDAKCE] doručená dne 7.9.2021, na využití předkupního práva dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě č.p. 2236, způsob využití jiná stavba (užívána jako sklad), postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 875, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 37 m² v k.ú. Řečkovice.

Nabídka předkupního práva:

Majetkový odbor MMB obdržel dne 7.9.2021 nabídku [REDAKCE] na využití předkupního práva dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě č.p. 2236, způsob využití jiná stavba (užívána jako sklad), postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 875, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 37 m² v k.ú. Řečkovice, za kupní cenu ve výši 540.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy.

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

Dle § 3056 zák. č.89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen NOZ), 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 NOZ vzniklo ke dni 1. 1. 2014 statutárnímu městu Brnu, jakožto vlastníkovému 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 NOZ) a v případě této nabídky lhůta uplyne k datu 7.12.2021.

Popis:

Výše specifikovaná stavba č.p. 2236, způsob využití jiná stavba, postavená na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 875, v k.ú. Řečkovice, je situována jako samostatně stojící stavba v garážovém dvoře v bezprostředním sousedství řadových garáží nacházejících se podél komunikace u ulice Podpěrova, v lokalitě „Cihelna“. V této lokalitě SMB vlastní pozemky, na kterých se nachází mimo samotné předmětné stavby velké množství řadových garáží ve vlastnictví třetích osob.

Jedná se o starší zděnou stavbu se dvěma samostatnými místnostmi a **z platné nájemní smlouvy uzavřené s vlastníkem stavby ke stavbou dotčenému pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna vyplývá, že pozemek je nájemci pronajatý za účelem umístění dočasné stavby skladu.**

Pozn.:

V této lokalitě „Cihelna“ je plánovaná budoucí výstavba polyfunkčního domu. Objekt bývalé cihelny ve vlastnictví společnosti ALUTREND, s.r.o., byl postavený na pozemku SMB p.č. 814, k.ú. Řečkovice. K tomuto objektu bezprostředně přiléhá 23 staveb garáží. Vzhledem k havarijnímu stavu objektu přijala Rada MČ Brno-Řečkovice a Mokrý Hora dne 14.11.2018 usnesení, kterým souhlasila s ponecháním dočasných staveb garáží vybudovaných na pozemcích města Brna v k.ú. Řečkovice při ulici Podpěrově do 31.12.2019, vyjma garáží, které přiléhají k objektu na pozemku p.č. 814, což je právě objekt spol. ALUTREND, s.r.o. (jedná se o garáže na pozemcích SMB p.č. 838-854 a 815/19-23). Statutární město Brno do roku 2019 využívalo nabídky předkupního práva ke stavbám garáží z této lokality z důvodu uvedené plánované výstavby.

Na základě záměru spol. ALUTREND, s.r.o. realizovat výše uvedený developerský projekt byla mezi společností a statutárním městem Brnem v dubnu 2021 uzavřena směnná smlouva, na jejímž základě tato společnost nabyla do vlastnictví pozemek p.č. 814 v k.ú. Řečkovice a došlo tak ke sjednocení vlastnictví stavby a pozemku ve prospěch spol. ALUTREND, s.r.o.

Z důvodu výše uvedeného řešení došlo k majetkoprávního vypořádání pozemků a stavby do vlastnictví uvedené společnosti v této lokalitě a odpadl tak důvod k dalšímu využívání předkupních práv ke stavbám garáží v lokalitě. Další existenci dočasných a trvalých staveb garáží na přilehlých pozemcích v lokalitě řeší správce pozemků, tj. MČ Brno-Řečkovice a Mokrý Hora.

Předmětná stavba č.p. 2236 na p.č. 875 v k.ú. Řečkovice svým umístěním nespadá mezi stavby v lokalitě, které bezprostředně přiléhají k objektu spol. ALUTREND, s.r.o.

Dle OÚPR MMB jsou předmětný pozemek i stavba dle platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) součástí stavební návrhové smíšené plochy s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem - smíšené plochy obchodu a služeb (SO).

Dle aktuálně projednávaného upraveného návrhu nového ÚPmB pro opakované veřejné projednávání zveřejněného dne 14.5.2021 se předmětný pozemek p.č. 875 v k.ú. Řečkovice, obec Brno, nachází v plochách přestavby ploch smíšené obytné (C/v3).

OÚPR MMB nemá z územně plánovacího hlediska námitky k využití předkupního práva a následné nabytí stavby č.p. 2236 nacházející se na pozemku p.č. 875 v k.ú. Řečkovice, obec Brno, do vlastnictví statutárního města Brna.

Předmětný pozemek je svěřen městské části Brno - Řečkovice a Mokrý Hora.

Prodávající má k pozemku dotčeného stavbou z úrovně MČ Brno-Řečkovice a Mokrý Hora uzavřenou platnou nájemní smlouvu z 10.6.2016. Nájemní vztah dle této smlouvy je uzavřen na dobu neurčitou od 1.7.2016 s výpovědní dobou 3 měsíce.

Ve smlouvě je výslovně uvedeno, že pronajímatel pronajímá nájemci pozemek za účelem umístění dočasné stavby skladu.

Cena:

Jedná se o starší zděnou stavbu o výměře 37 m². Nejsou nám však známy žádné podrobnější informace o technických vlastnostech, velikosti a stavu stavby.

V případě zájmu o koupi doporučujeme objednat znalecký posudek.

Závěr:

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

1. nesouhlasit s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě č.p. 2236, způsob využití jiná stavba, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 875, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 37 m² v k.ú. Řečkovice, dle nabídky ze dne 7.9.2021,

a to s ohledem na stanovisko MČ Brno-Řečkovice a Mokrý Hora a rovněž tak vzhledem ke skutečnosti, že v souvislosti s majetkoprávním vypořádáním pozemků se společností ALUTREND, s.r.o., již nejsou od roku 2020 z úrovně statutárního města Brna využívána předkupní práva ke stavbám garáží v lokalitě, a to se týká i předmětné projednávané stavby.

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

RMB na své schůzi R8/178, konané dne 27.10.2021, projednala a doporučila ZMB nesouhlasit s využitím předkupního práva.

Bylo hlasováno bez rozpravy společně s body 40 a 41.

Rada města Brna

1. vzala na vědomí

- nabídku [REDAKCE] doručenou dne 7.9.2021, na využití předkupního práva dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě č.p. 2236, způsob využití jiná stavba (užívána jako sklad), postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 875, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 37 m² v k. ú. Řečkovice, za kupní cenu ve výši 540.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy.

2. doporučila

Zastupitelstvu města Brna
nesouhlasit

- s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě č.p. 2236, způsob využití jiná stavba, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 875, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 37 m² v k. ú. Řečkovice, dle nabídky ze dne 7. 9. 2021.

Schváleno jednomyslně 10 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Hladík	Bc. Kolářný	JUDr. Oliva	JUDr. Kerndl	Róbert Čuma	Ing. Fišer	Ing. Grund	RNDr. Chvátal	Ing. Kratochvíl	Mgr. Suchý
pro	pro	pro	pro	pro	pro	---	pro	pro	pro	pro

Stanoviska dotčených orgánů:

Odbor územního plánování a rozvoje MMB

-vyjádření ze dne 20.9.2021:

Dle OÚPR MMB jsou předmětný pozemek i stavba dle platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) součástí stavební návrhové smíšené plochy s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem – smíšené plochy obchodu a služeb (SO).

Dle aktuálně projednávaného upraveného návrhu nového ÚPmB pro opakované veřejné projednávání zveřejněného dne 14.5.2021 se předmětný pozemek p.č. 875 v k.ú. Řečkovice, obec Brno, nachází v plochách přestavby ploch smíšené obytné (C/v3).

OÚPR MMB nemá z územně plánovacího hlediska námitky k využití předkupního práva a následné nabytí stavby č.p. 2236 nacházející se na pozemku p.č. 875 v k.ú. Řečkovice, obec Brno, do vlastnictví statutárního města Brna.

MČ Brno – Řečkovice a Mokrá Hora

RMČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora na své schůzi dne 22.9.2021 v přijatém usnesení nesouhlasila s využitím předkupního práva z úrovně MČ a doporučila Zastupitelstvu města Brna nesouhlasit s využitím předkupního práva z úrovně statutárního města Brna.

Statutární město Brno
Dominikánské nám. 196/1
602 00 Brno

STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO
MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
podatelna

Došlo dne: - 7 -09- 2021

Č.j. MMB:.....
Příl:.....

Statutární město Brno
Magistrát města Brna

MMB/0468417/2021

listy: 1 přílohy:

druh:



mmb1es7d311371 Doručeno: 07.09.2021

V Brně dne 7. září 2021

Věc: Nabídka na využití předkupního práva

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Majetkový odbor

Došlo dne: - 9 -09- 2021

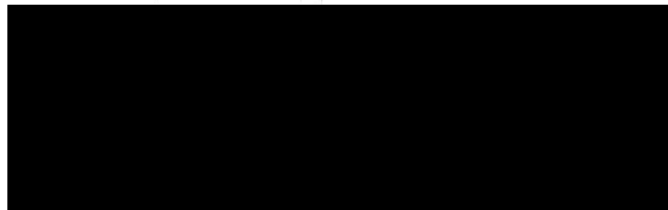
Č. j. MMB: Příl:

Vážení,

obracím se na Vás jako vlastník **stavby č.p. 2236** – jiná stavba, postavené na pozemku parc.č. 875, zapsané na listu vlastnictví č. [redacted] pro katastrální území Řečkovice, obec Brno, okres Brno-město. Uvedený pozemek parc.č. 875 je ve Vašem vlastnictví, podle ustanovení § 3056 občanského zákoníku tak máte předkupní právo k uvedené stavbě.

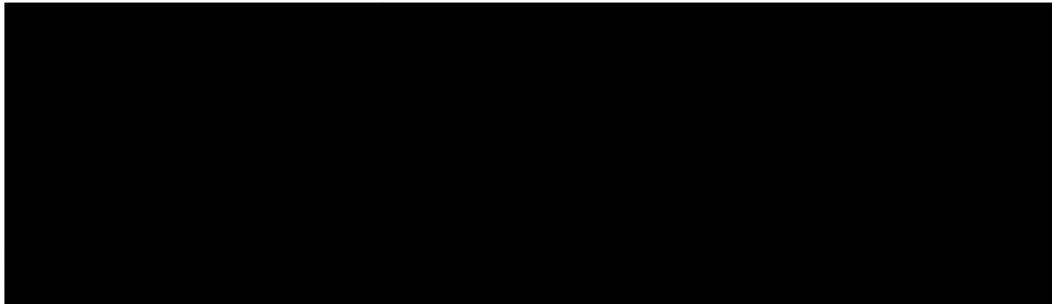
Vzhledem k tomu, že jsem se rozhodla prodat výše uvedenou stavbu, a to za kupní cenu 540.000,- Kč (slovy Pět set čtyřicet tisíc korun českých), posílám Vám v příloze uzavřenou kupní smlouvu a **nabízím Vám jako vlastníkovu pozemku pod stavbou k odkoupení uvedenou stavbu za nabídkovou kupní cenu 540.000,-Kč.**

Očekávám Vaše vyjádření. S pozdravem



Kupní smlouva

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely smluvní strany:



tuto

kupní smlouvu:

I.

1. Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem této nemovitosti: **stavby č.p. 2236** – jiná stavba, postavené na pozemku parc.č. 875, zapsané na listu vlastnictví č. [REDACTED] pro katastrální území Řečkovice, obec Brno, okres Brno-město (dále jen „nemovitost“). Pozemek parc.č. 875 je ve vlastnictví Statutárního města Brna a není předmětem prodeje.
2. Prodávající prohlašuje, že do dnešního dne svoje vlastnická práva k výše uvedené nemovitosti nepozbyla, není žádným způsobem omezena v nakládání s nemovitostí, na nemovitosti neváznou zástavní práva, věcná břemena ani jiné právní zátěže s výjimkou zákonného předkupního práva ve prospěch Statutárního města Brna, jako vlastníka pozemku parc.č. 875. Prodávající se zavazuje do sedmi dnů od uzavření této smlouvy doručit Statutárnímu městu Brno nabídku na využití předkupního práva k nemovitosti.
3. Prodávající prohlašuje, že žádným právním jednáním, které dosud není zapsáno v katastru nemovitostí, nepřevedla ani nezatížila nemovitost a zavazuje se, že do doby pravomocného rozhodnutí o návrhu na vklad vlastnického práva podle této kupní smlouvy do katastru nemovitostí žádné takové právní jednání neučiní.
4. Prodávající prohlašuje, že ke dni uzavření této kupní smlouvy nemá žádné závazky po lhůtě splatnosti vůči státu, tj. zejména vůči finančnímu úřadu, správě sociálního zabezpečení nebo zdravotním pojišťovnám, a že si není vědoma toho, že by proti ní bylo vedeno exekuční řízení, řízení o výkonu rozhodnutí nebo byl podán insolvenční návrh.
5. V případě, že je některé z výše uvedených prohlášení prodávající nepravdivé nebo prodávající poruší některý z výše uvedených závazků, je kupující oprávněn od této kupní smlouvy písemně odstoupit a prodávající je v případě takového odstoupení kupujícího povinna zaplatit kupujícímu smluvní pokutu ve výši 50.000,-Kč.

II.

1. Touto smlouvou prodávající prodává nemovitost uvedenou v čl. I. odst. 1. této smlouvy se všemi součástmi a příslušenstvím za kupní cenu ve výši 540.000,- Kč (slovy Pět set čtyřicet tisíc korun českých) do výlučného vlastnictví kupujícího a kupující uvedenou nemovitost do svého výlučného vlastnictví kupuje.
2. Kupující při uzavření této smlouvy zaplatil prodávající v hotovosti část kupní ceny ve výši 250.000,-Kč (slovy Dvě stě padesát tisíc korun českých) a prodávající svým podpisem tuto skutečnost potvrzuje. Kupující se zavazuje zaplatit prodávající zbývající část kupní ceny ve výši 290.000,-Kč (slovy Dvě stě devadesát tisíc korun českých) do sedmi dnů ode

dne, kdy mu prodávající předloží písemné vyjádření Statutárního města Brna, že nevyužívá svého zákonného předkupního práva k nemovitosti nebo prohlášení prodávající, že učinila Statutárnímu městu Brno nabídku na využití předkupního práva a Statutární město Brno tuto nabídku v zákonné tříměsíční lhůtě nevyužilo.

3. V případě prodlení kupujícího se zaplacením zbývajících částí kupní ceny ve výši 290.000,- Kč je prodávající oprávněna od této smlouvy písemně odstoupit a kupující je v případě takového odstoupení povinen zaplatit prodávající smluvní pokutu ve výši 50.000,-Kč.
4. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí ve prospěch kupujícího podle této smlouvy podají společně v den zaplacení zbývajících částí kupní ceny ve výši 290.000,- Kč. Smluvní strany berou na vědomí, že vlastnické právo k nemovitosti přejde na kupujícího dnem, kdy nastanou právní účinky vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí. Právní účinky nastanou k okamžiku podání návrhu na vklad.
5. V případě, že příslušný katastrální úřad v řízení o povolení vkladu vlastnického práva na základě této smlouvy vyzve účastníky k opravě či doplnění návrhu na vklad, smluvní strany se zavazují poskytnout si navzájem součinnost potřebnou k odstranění případných vad či nedostatků podaného návrhu tak, aby byl vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí povolen.
6. V případě, že návrh na vklad vlastnického práva podle této smlouvy ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí bude pravomocně zamítnut nebo bude řízení o povolení vkladu pravomocně zastaveno, smluvní strany se zavazují do deseti dnů od právní moci rozhodnutí uzavřít novou kupní smlouvu za stejných podmínek, jako jsou dohodnuty v této smlouvě a upravenou tak, aby byl vklad vlastnického práva povolen. Pokud nebude v uvedené lhůtě nová kupní smlouva, je prodávající povinna do tří dnů od skončení uvedené lhůty vrátit kupujícímu zaplacenou kupní cenu.

III.

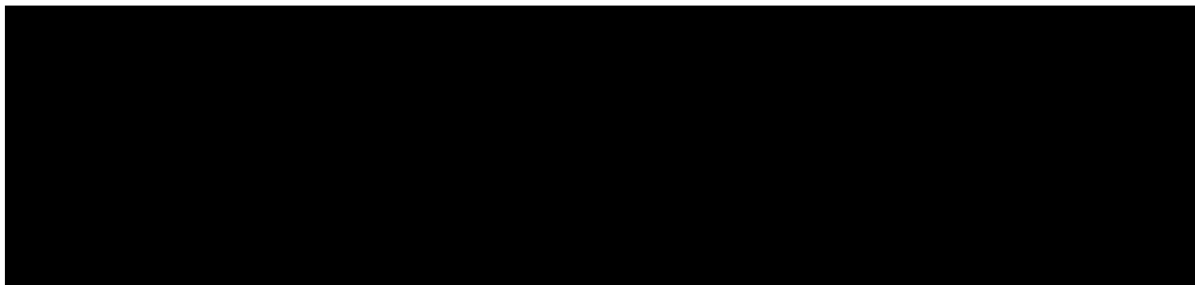
1. Prodávající seznámila kupujícího se stavem nemovitosti uvedené v čl. I., kupující si uvedenou nemovitost osobně prohlédl a v tomto stavu ji kupuje.
2. Prodávající se zavazuje nemovitost předat kupujícímu do devadesáti dnů ode dne, kdy bude povolen vklad vlastnického práva podle této smlouvy ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí. V případě prodlení prodávající s předáním nemovitosti je prodávající povinna zaplatit kupujícímu smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení.
3. Okamžikem předání přechází na kupujícího nebezpečí škody na nemovitosti. Smluvní strany se zavazují při předání nemovitosti kupujícímu sepsat písemný předávací protokol, ve kterém uvedou aktuální stavy měřidel médií (elektrická energie, voda, plyn apod.). Prodávající je povinna zaplatit poskytovatelům výše uvedených služeb (elektrická energie, voda, plyn apod.) dodávky těchto služeb uskutečněné do dne předání nemovitosti kupujícímu. Smluvní strany se dále zavazují poskytnout si veškerou součinnost nutnou k přehlášení odběratelů u dodavatelů elektrické energie, vody, plynu apod.

IV.

1. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení, jedno vyhotovení s ověřenými podpisy smluvních stran bude v držení prodávající a bude předloženo katastrálnímu úřadu jako příloha návrhu na vklad vlastnických práv do katastru nemovitostí, jedno vyhotovení předloží prodávající Statutárnímu městu Brna.

2. Tuto smlouvu je možné měnit či doplňovat pouze formou písemných číslovaných dodatků.
3. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva je výrazem jejich pravé a svobodné vůle, učiněným nikoli v tísni za nápadně nevýhodných podmínek. Smluvní strany smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho připojují vlastnoruční podpisy.

V Brně dne 7. září 2021



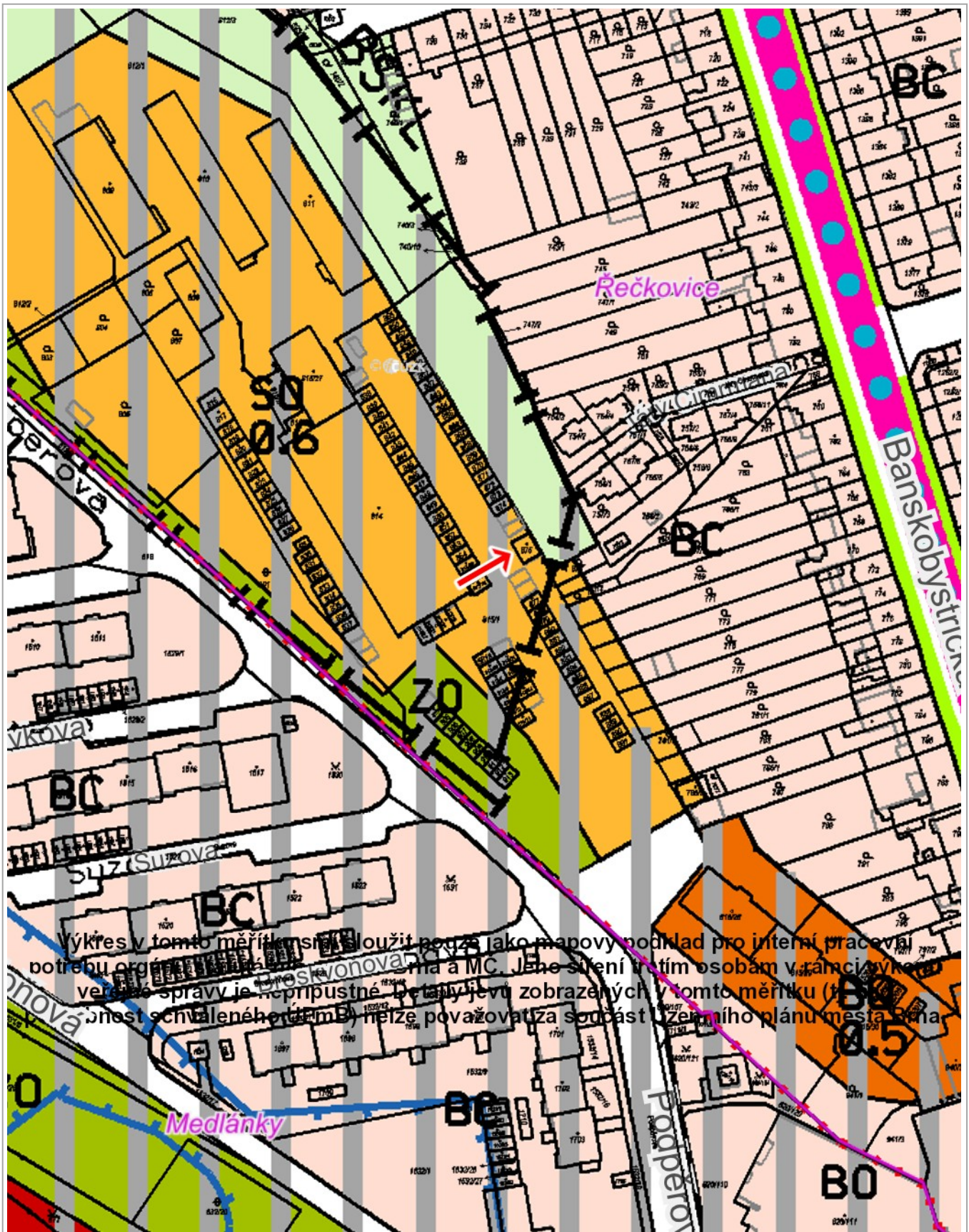


©Seznam.cz, a.s. | 18. 5. 2019

Panorama



předkupní právo - stavba na pozemku p.č. 875 v k.ú. Řečkovice



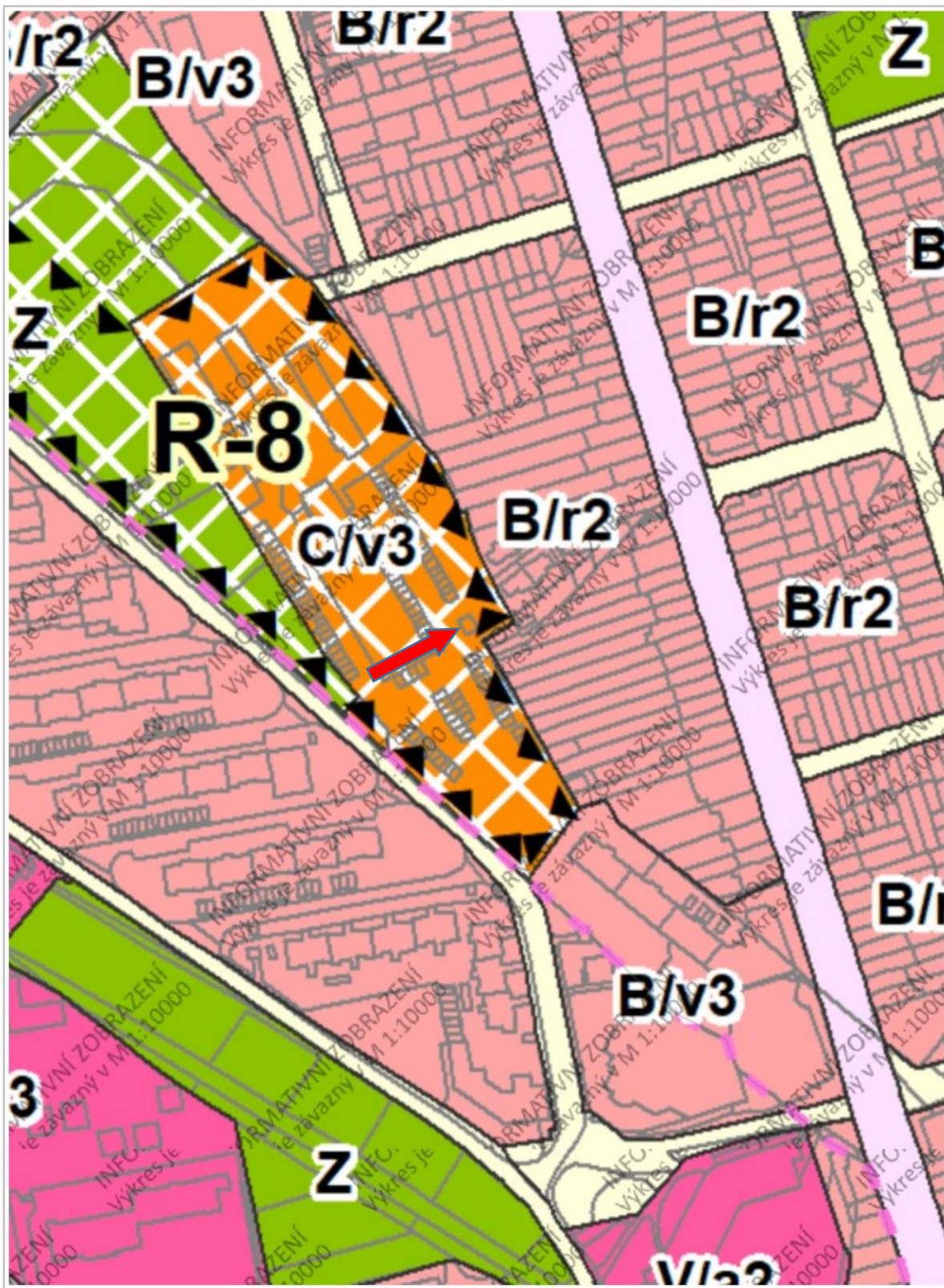
Výkres v tomto měřítku sloužit pouze jako mapový podklad pro interní pracovní potřeby orgánů územní samosprávy a MČ. Jeho šíření třetími osobami v rámci územní veřejné správy je nepřipustné. Detaily jeví zobrazených v tomto měřítku (třeba výšnost schváleného územního plánu) nelze považovat za součást územního plánu města Bana

50 m

1 : 1 500

ÚPmB úplné znění k 14.07.2021, RÚIAN: © ČÚZK, © ČÚZK

Připravovaný Územní plán města Brna



50 m

1 : 2 251