

Z8/28. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 22.6.2021

120. Nabídka předkupního práva k budově č.p. 2491 a k budově bez č.p./č.e., způsob využití je občanská vybavenost, postaveným na pozemcích p.č. 9339 a p.č. 9340, vše v k.ú. Líšeň

Anotace

Nabídka zákonného předkupního práva k budovám občanské vybavenosti dle § 3056 NOZ.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. bere na vědomí** - nabídku společnosti Arcona Capital Central European Properties, a.s., se sídlem Politických vězňů 912/10, 110 00 Praha 1 – Nové Město, IČO: 24727873 (dále jen „Arcona, a.s.“), zastoupené Ing. Zbyňkem Laubem, členem představenstva, doručenou dne 30.3.2021, na využití předkupního práva dle § 3056 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a to k budově č.p.2491, způsob využití občanská vybavenost, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 9339, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1163 m² a k budově bez č.p./č.e., způsob využití občanská vybavenost, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 9340 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 669 m², vše v k.ú. Líšeň. Kupní cena za budovy, včetně příslušenství, které tvoří veškeré vedlejší budovy postavené na tomtéž pozemku, jak stojí a leží, je ve výši 15.000.000,- Kč, a za sdělených podmínek kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivým dne 29.3.2021 (společnost FCMV Properties s.r.o, se sídlem Na dračkách 850/19, Střešovice, 162 00 Praha 6, IČO: 097 02 504).
- 2. nesouhlasí** - s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a to k budově č.p.2491, způsob využití občanská vybavenost, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 9339, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1163 m² a k budově bez č.p./č.e., způsob využití občanská vybavenost, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 9340 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 669 m², vše v k.ú. Líšeň, dle nabídky ze dne 30.3.2021.

Stanoviska

RMB na své schůzi R8/154, konané dne 9.6.2021, projednala a doporučila ZMB nesouhlasit s využitím předkupního práva.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

[Redacted Signature]

vedoucí odboru - Majetkový odbor

15.6.2021 v 10:48

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

[Redacted Signature]

vedoucí úseku - Úsek 2. náměstka primátorky

11.6.2021 v 14:38

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 6
Příloha (Příloha materiálu - Arcona, a.s..pdf)	7 - 8
Příloha (foto s vyznacením - Arcona, a.s. - Líšeň.pdf)	9 - 12
Příloha (majetková mapa - Arcona, a.s. - Líšeň.pdf)	13 - 13
Příloha (ortofoto - Arcona, a.s. - Líšeň.pdf)	14 - 14
Příloha (upmb platný - Arcona, a.s. - Líšeň.pdf)	15 - 15
Příloha (nový upmb - Arcona, a.s. - Líšeň.pdf)	16 - 16

Důvodová zpráva:

Úvod:

Předmětem předkládaného materiálu je řešení nabídky společnosti Arcona Capital Central European Properties, a.s., se sídlem Politických vězňů 912/10, 110 00 Praha 1 – Nové Město, IČO: 24727873 (dále jen „Arcona, a.s.“), zastoupené Ing. Zbyňkem Laubem, členem představenstva, doručenou dne 30.3.2021, na využití předkupního práva dle § 3056 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a to k budově č.p.2491, způsob využití občanská vybavenost, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 9339, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1163 m² a k budově bez č.p./č.e., způsob využití občanská vybavenost, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 9340, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 669 m², vše v k.ú. Líšeň.

Nabídka předkupního práva:

Majetkový odbor MMB obdržel nabídku společnosti Arcona Capital Central European Properties, a.s., se sídlem Politických vězňů 912/10, 110 00 Praha 1 – Nové Město, IČO: 24727873 (dále jen „Arcona, a.s.“), zastoupené Ing. Zbyňkem Laubem, členem představenstva, doručenou dne 30.3.2021, na využití předkupního práva dle § 3056 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a to k budově č.p.2491, způsob využití občanská vybavenost, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 9339, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1163 m² a k budově bez č.p./č.e., způsob využití občanská vybavenost, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 9340, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 669 m², vše v k.ú. Líšeň. Kupní cena za budovy, včetně příslušenství, které tvoří veškeré vedlejší budovy postavené na tomtéž pozemku, jak stojí a leží, je ve výši 15.000.000,- Kč, a za sdělených podmínek kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivým dne 29.3.2021 (společnost FCMV Properties s.r.o, se sídlem Na dračkách 850/19, Střešovice, 162 00 Praha 6, IČO: 097 02 504).

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 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 NOZ) a tato lhůta v případě předmětné nabídky uplyne k datu 30.6.2021.

Popis:

Výše specifikované budovy s č.p.2491 a bez č.p./č.e., způsob využití občanská vybavenost, postavené na pozemcích ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 9339 a p.č. 9340 v k.ú. Líšeň, jsou situovány při ulici Jedovnická. Jedná se o starší stavebně propojené objekty. Společnost užívá budovy ke komerčním účelům, a to formou pronájmu prostor v těchto budovách třetím osobám k provozování jejich podnikatelských aktivit (např. Fitness centrum apod.). Stáří a stav budov není ke dni zpracování materiálu znám.

Pozn.:

Na LV č. 9916 pro k.ú. Líšeň, na kterém je zapsáno vlastnictví společnosti k předmětným budovám, je zapsáno zejména toto zatížení:

- zástavní právo smluvní ve výši 660.000.000,- Kč, budoucí pohledávky ve výši 1.320.000.000,- Kč vzniklé do 31.12.2029 pro Raiffeisenbank a.s., na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 07.10.2019.
- závazek nezajistit zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový dluh.
- zákaz zcizení a zatížení bez písemného souhlasu zástavního věřitele, na dobu trvání zástavního práva, nejpozději však do 31.12.2029.
- věcné břemeno užívání za účelem provozu, údržby a oprav komunikační infrastruktury ve prospěch spol. CETIN, a.s.

K výše uvedeným závazkům Arcona a.s. v nabídce předkupního práva uvádí, že v rámci transakce dojde k výmazu zástavního práva zatěžujícího budovy, zbývající zatížení, tj. zejména věcné břemeno evidované na příslušném LV, budou na budovách ponechány.

Správu pozemků p.č. 9339 a p.č. 9340, k.ú. Líšeň, vykonává Odbor správy majetku MMB.

Dle OÚPR MMB jsou předmětné pozemky p.č. 9339 a p.č. 9340 k.ú. Líšeň dle platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) částečně součástí stavební stabilizované funkční plochy pro technickou vybavenost s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem **spoje TS, část pozemků je součástí nestavební – volné návrhové plochy městské zeleně** s podrobnějším způsobem využití stanoveným funkčním typem **plocha rekreační zeleně ZR**.

V návrhu nového územního plánu jsou uvedené parcely součástí stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití W – plocha komerční vybavenosti.

Dle OÚPR MMB z hlediska územně plánovacího jsou pozemky určeny pro technickou vybavenost – spoje a část pozemků je určena jako návrhové plochy rekreační zeleně a vzhledem tomu **OÚPR MMB doporučuje využití předkupního práva ke stavbě č.p. 2491 na pozemku p.č. 9339 v k.ú. Líšeň a stavbě bez č.p./č.e. na pozemku p.č. 9340 v k.ú. Líšeň, obec Brno.**

Cena:

S ohledem na skutečnost, že nebyly poskytnuty bližší informace a není znám technický stav objektu, nelze nabídkovou cenu stavby ve výši 15.000.000,- Kč posoudit a doporučujeme v případě zájmu o koupi objektu objednání znaleckého posudku.

Závěr:

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

- **nesouhlasit s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a to k budově č.p.2491, způsob využití občanská vybavenost, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 9339, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1163 m² a k budově bez č.p./č.e., způsob využití občanská vybavenost, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 9340, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 669 m², vše v k.ú. Líšeň, dle nabídky ze dne 30.3.2021,**

a to zejména na základě stanoviska OSM MMB, neboť s ohledem na charakter stavby a způsob jejího provozování nemá Odbor správy majetku MMB v případě využití předkupního práva pro takovýto nemovitý majetek vhodné a efektivní využití.

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

RMB na své schůzi R8/154, konané dne 9.6.2021, projednala a doporučila ZMB nesouhlasit s využitím předkupního práva.

Rada města Brna

1. vzala na vědomí

- nabídku společnosti Arcona Capital Central European Properties, a.s., se sídlem Politických vězňů 912/10, 110 00 Praha 1 – Nové Město, IČO: 24727873 (dále jen „Arcona, a.s.“), zastoupené Ing. Zbyňkem Laubem, členem představenstva, doručenou dne 30.3.2021, na využití předkupního práva dle § 3056 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a to k budově č.p.2491, způsob využití občanská vybavenost, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 9339, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1163 m² a k budově bez č.p./č.e., způsob využití občanská vybavenost, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 9340 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 669 m², vše v k.ú. Líšeň. Kupní cena za budovy, včetně příslušenství, které tvoří veškeré vedlejší budovy postavené na tomtéž pozemku, jak stojí a leží, je ve výši 15.000.000,- Kč, a za sdělených podmínek kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivým dne 29.3.2021 (společnost FCMV Properties s.r.o, se sídlem Na dračkách 850/19, Střešovice, 162 00 Praha 6, IČO: 097 02 504).

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, a to k budově č.p.2491, způsob využití občanská vybavenost, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 9339, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1163 m² a k budově bez č.p./č.e., způsob využití občanská vybavenost, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 9340 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 669 m², vše v k.ú. Líšeň, dle nabídky ze dne 30.3.2021.

Schváleno jednomyslně 11 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Hladík	Bc. Kolářský	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	pro

Stanoviska dotčených orgánů:

Odbor územního plánování a rozvoje MMB

Vyjádření z 26.4.2021:

Dle OÚPR MMB jsou předmětné pozemky p.č. 9339 a p.č. 9340 k.ú. Líšeň dle platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) částečně součástí stavební stabilizované funkční plochy pro technickou vybavenost s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem **spoje TS, část pozemků je součástí nestavební – volné návrhové plochy městské zeleně** s podrobnějším způsobem využití stanoveným funkčním typem **plocha rekreační zeleně ZR**.

V návrhu nového územního plánu jsou uvedené parcely součástí stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití W – plocha komerční vybavenosti.

OÚPR MMB doporučuje využití předkupního práva ke stavbě č.p. 2491 na pozemku p.č. 9339 v k.ú. Líšeň a stavbě bez č.p./č.e. na pozemku p.č. 9340 v k.ú. Líšeň, obec Brno, neboť z hlediska územně plánovacího jsou pozemky určeny pro technickou vybavenost – spoje a část pozemků je určena jako návrhové plochy rekreační zeleně

MČ Brno – Líšeň

Zastupitelstvo městské části Brno-Líšeň projednalo na svém VIII/22. zasedání konaném **dne 27.5.2021 nabídku k využití předkupního práva** ke stavbě č.p. 2491 a stavbě bez č.p./č.e. ve vlastnictví společnosti Arcona Capital Central European Properties, a.s., postavených na pozemcích ve vlastnictví statutárního města Brna p.č 9339 a 9340 v k.ú. Líšeň **a nepřijalo žádné usnesení.**

Odbor správy majetku MMB

– vyjádření z 20.4.2021:

Z hlediska správce pozemků nepovažuje OSM MMB za vhodné uplatnit předkupní právo, neboť s ohledem na charakter stavby a způsob jejího provozování nemá OSM MMB pro takovýto majetek vhodné a efektivní využití.



MAGISTRÁT MĚSTA BRNA	
podatelna	17
Došlo dne	30-03-2021
Č.j. MMB:	
Příl.:	



ARCONA CAPITAL

Arcona Capital Central European Properties, a.s., Politických vězňů 912/10, Praha 1, 110 00,

Arcona Capital Central European Properties, a.s.

Politických vězňů 912/10

110 00 Praha 1 – Nové Město

Magistrát města Brna

majetkový odbor

Malinovského náměstí 624/3

602 00 Brno

V Praze dne 29.3.2021

Věc: Oznámení ve věci prodeje budov v obci Brno, část obce Líšeň

Vážení,

naše společnost Arcona Capital Central European Properties, a.s., se sídlem Politických vězňů 912/10, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 247 27 873 (dále jen „**Společnost**“) je vlastníkem budovy č.p. 2491 (obč. vyb.), postavené na pozemku parc. č. 9339, o výměře 1 163 m² (dále jen „**Budova 1**“) a budovy bez č.p. (obč. vyb.), postavené na pozemku parc. č. 9340, o výměře 669 m² (dále jen „**Budova 2**“), přičemž Budova 1 a Budova 2 jsou zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj (Katastrální pracoviště Brno-město) (dále jen „**Katastr nemovitostí**“) na LV č. 9916, pro katastrální území Líšeň (Budova 1 a Budova 2 dále společně jen „**Budovy**“). Pozemek parc. č. 9339, na kterém stojí Budova 1, a pozemek parc. č. 9340, na kterém stojí Budova 2, jsou zapsané ve prospěch Statutárního města Brno, se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 602 00 Brno (dále jen „**Město**“) v Katastru nemovitostí na LV č. 10001 pro katastrální území Líšeň (dále společně jen „**Pozemky Města**“).

Dne 29.3.2021 došlo mezi Společností, jako prodávajícím, a společností FCMV Properties s.r.o., se sídlem Na dračkách 850/19, Střešovice, 162 00 Praha 6, IČO: 097 02 504, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 340780 (dále jen „**Kupující**“), jako kupujícím, k uzavření kupní smlouvy, jejímž předmětem je prodej Budov (dále jen „**Kupní smlouva**“).

Arcona Capital Central European Properties, a.s.
Politických vězňů 912/10
110 00 Praha 1
Česká republika

Tel: 00420 284 086 400

IČ: 247 27 873
DIČ: CZ247 27 873

www.arconacapital.com

Společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném
Městským soudem v Praze, sp.zn. B 16436



ARCONA CAPITAL

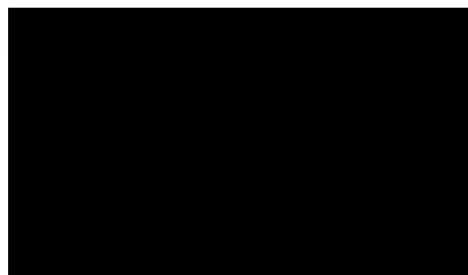
Vzhledem k naší zákonné povinnosti si Vás tímto dovolujeme oslovit ve věci uplatnění Vašich práv, ve smyslu § 3056 a souvisejících ustanovení zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku, ve znění novel. Kupní cena za Budovy, včetně příslušenství, které tvoří veškeré vedlejší budovy postavené na tomtéž pozemku, jak stojí a leží, je ve výši 15.000.000,- Kč a má být zaplacená nejpozději do 15.9.2021, na bankovní účet č. [REDAKCE]. Společnost se dle Kupní smlouvy zavazuje protokolárně předat Kupujícímu Budovy do deseti (10) pracovních dnů po dni, ve kterém příslušný katastrální úřad povolí vklad práva vlastnického dle Kupní smlouvy ve prospěch Kupujícího a Kupující se zavazuje v této lhůtě Budovy od Společnosti převzít. V rámci transakce dojde k výmazu zástavního práva zatěžujícího Budovy, zbývající zatížení, tj. zejména věcné břemeno evidované na příslušném listu vlastnictví, budou na Budovách ponechány.

Dovolujeme si Vás požádat o vyjádření, zda využijete své zákonné předkupní právo či nikoliv a případně zda k uzavření Kupní smlouvy s Kupujícím nemáte výhrad.

Závěrem si Vám dovolujeme poděkovat za spolupráci a v případě jakýchkoli dotazů či nejasností se na nás, prosím, neváhejte obrátit. Rádi Vám poskytneme naši součinnost tak, aby došlo k brzkému vyřízení celé záležitosti.

Předem děkujeme.

S pozdravem a přáním hezkého dne



on Properties, a.s.
en představenstva

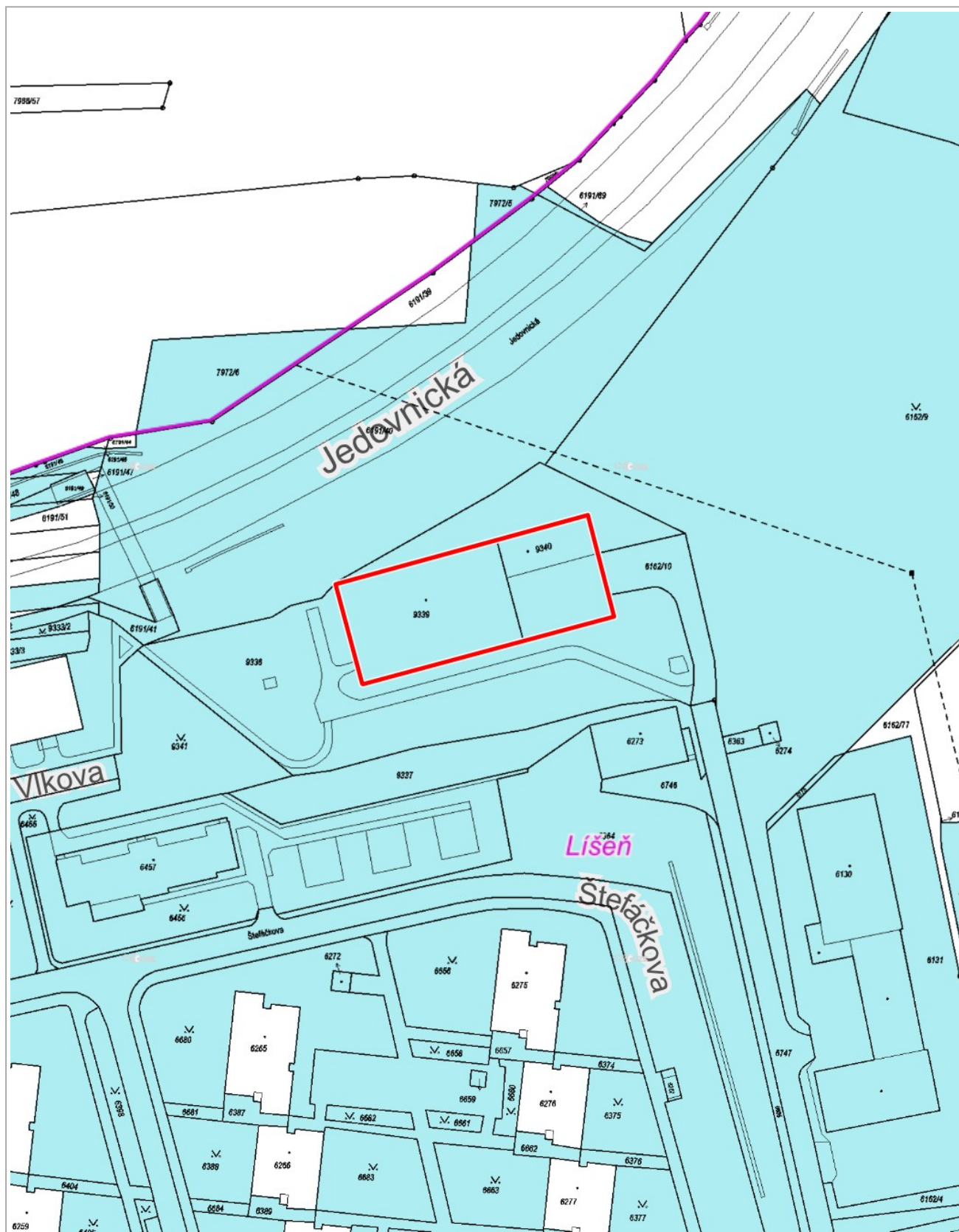




Pořízení obrázku: říj 2011 © 2021 Google Česko Smluvní podmínky Ochrana soukromí Nahlásit problém



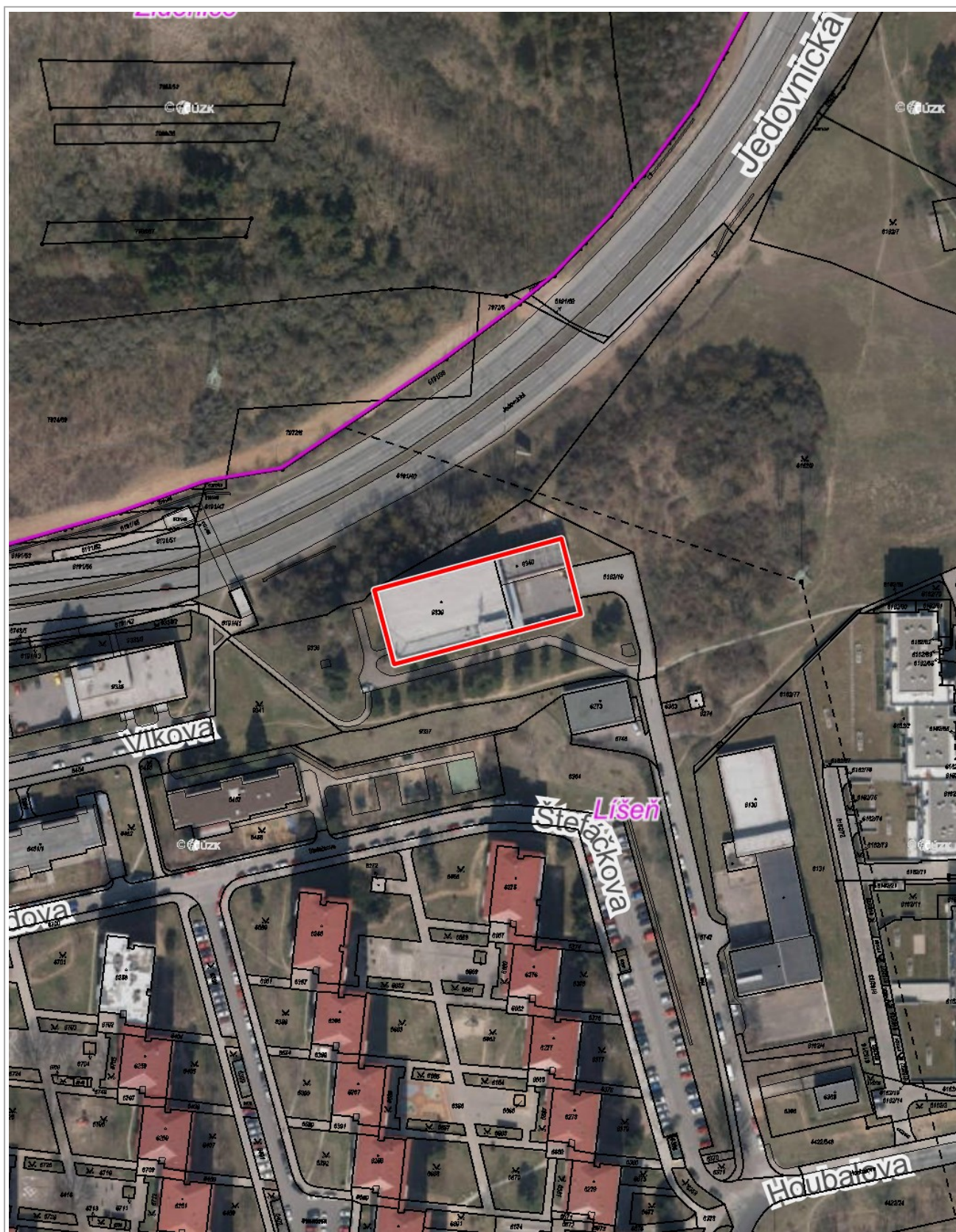




50 m

1 : 1 400

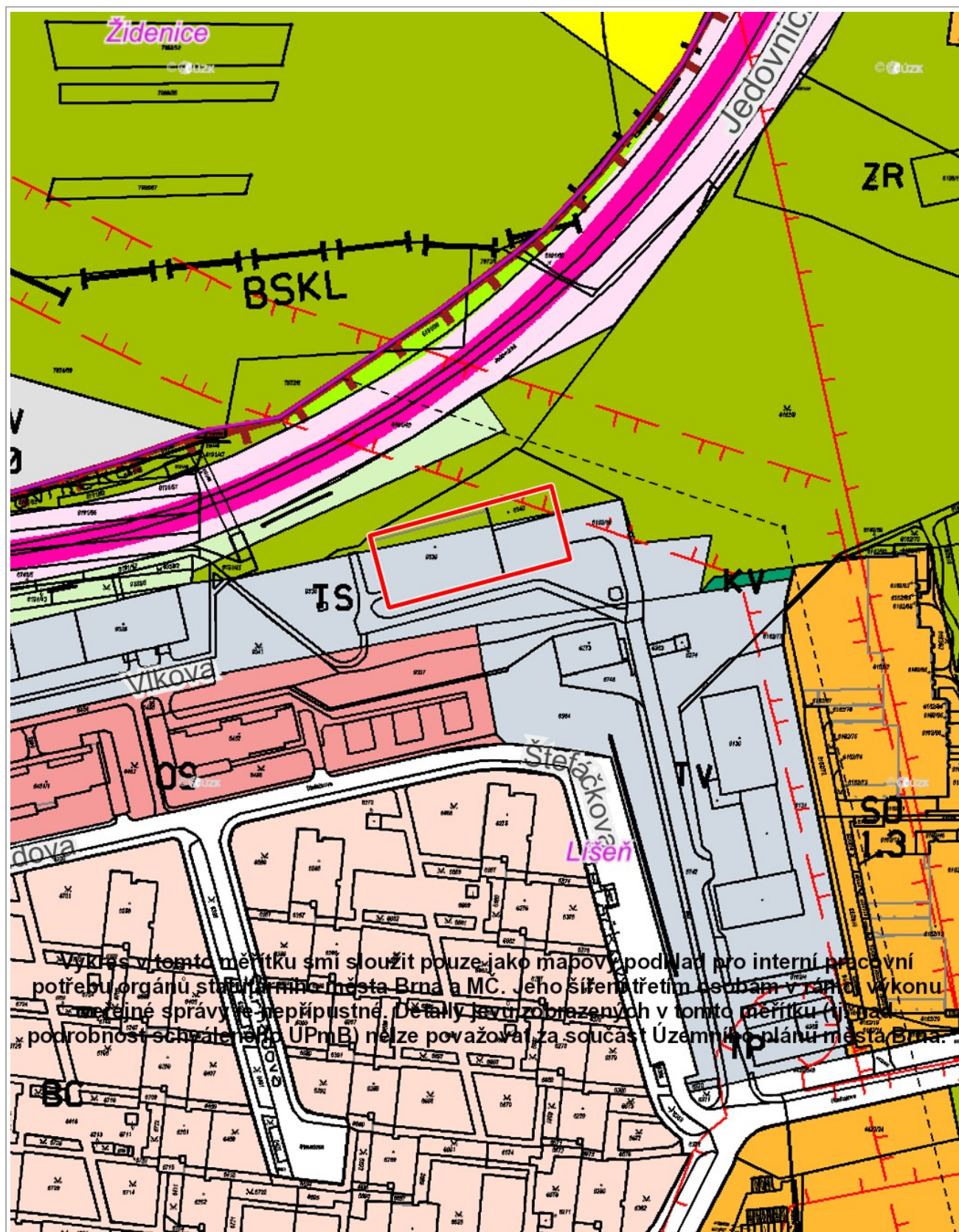
RÚIAN: © ČÚZK, © ČÚZK



50 m

1 : 1 887

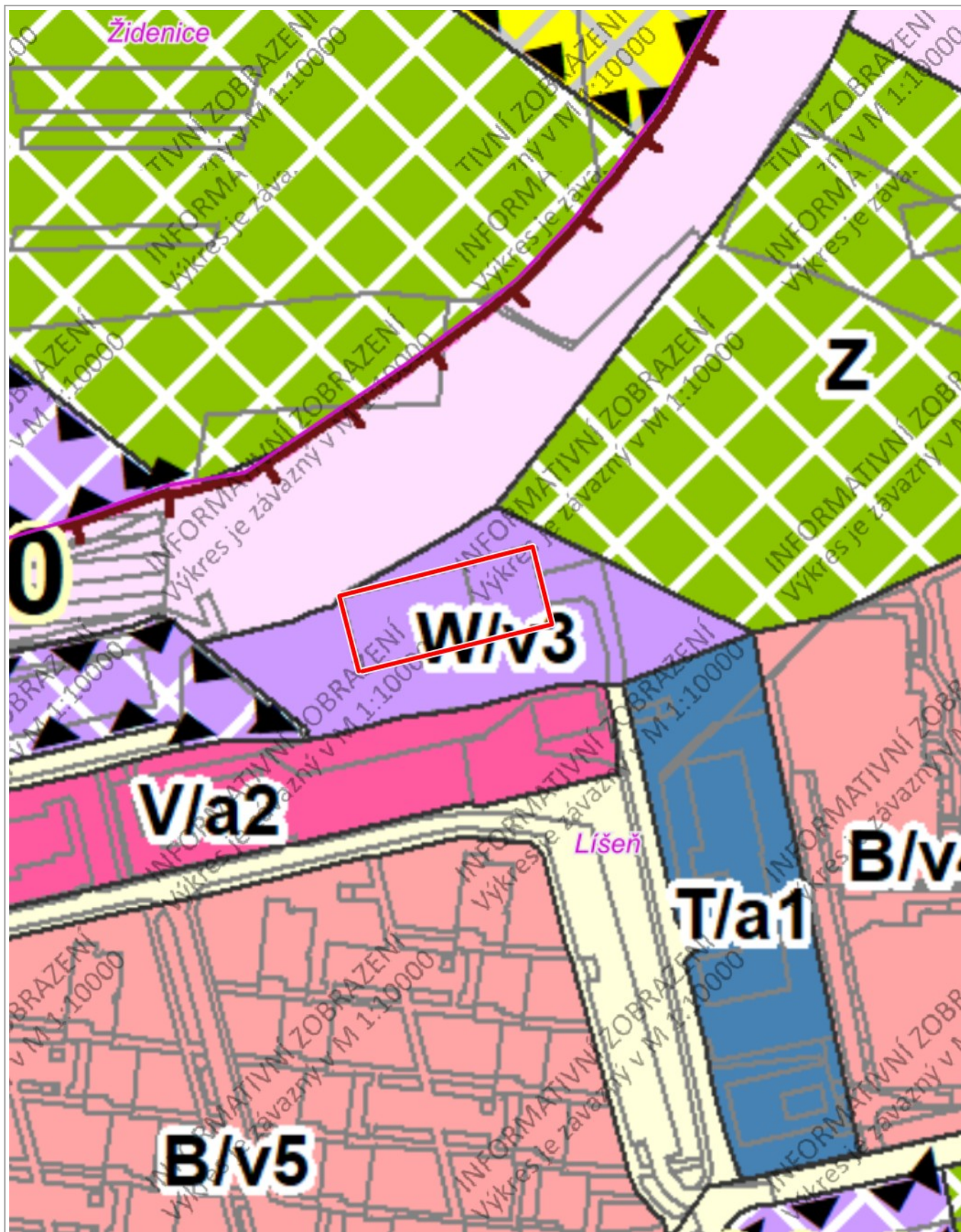
© TopGis, s.r.o., datum snímkování: 19. 3. 2020, RÚIAN: © ČÚZK, © ČÚZK



50 m

1 : 1 947

ÚPmB úplné znění k 01.03.2021, RÚIAN: © ČÚŽK, © ČÚŽK



1 : 1 887