

Z8/28. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 22.6.2021

134. Nabídka předkupního práva ke stavbě pro rodinnou rekreaci č. e. 278, stojící na pozemku p. č. 1492/3, v k. ú. Brněnské Ivanovice

Anotace

Orgánům města je předkládána nabídka předkupního práva ke stavbě pro rodinnou rekreaci č. e. 278, stojící na pozemku p. č. 1492/3, v k. ú. Brněnské Ivanovice

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. bere na vědomí** nabídku [REDAKCE], doručenou dne 6. 4. 2021, na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě č.e. 278, způsob využití rod. rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 1492/3, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 15 m2, k.ú. Brněnské Ivanovice, za kupní cenu ve výši 190.000,- Kč, a za podmínek sděleného obsahu a podmínek kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivým.
- 2. nesouhlasí** s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě č. e. 278, způsob využití rod. rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 1492/3, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 15 m2, k.ú. Brněnské Ivanovice, dle nabídky doručené dne 6. 4. 2021.

Stanoviska

Rada města Brna

Rada města Brna projednala materiál na jednání konaném dne 9. 6. 2021 pod bodem č. 72, kdy byl materiál schválen jednomyslně 11 členy.

Komise majetková

Materiál nebyl z časových důvodů projednán Komisí majetkovou RMB.

Odbor územního plánování a rozvoje MMB

Žádost byla o sdělení stanoviska byla odeslána dne 10. 2. 2021, vyjádření ale nebylo do dnešního dne doručeno.

Městská část Brno - Tuřany

Vyjádření ze dne 12. 4. 2021

Zastupitelstvo Městské části Brno - Tuřany na svém 16/VIII zasedání konané dne 29. 4. 2021 doporučilo Zastupitelstvu města Brna nesouhlasit s využitím předkupního práva z úrovně statutárního města Brna.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

[Redacted Signature]

vedoucí odboru - Majetkový odbor

15.6.2021 v 10:54

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

[Redacted Signature]

vedoucí úseku - Úsek 2. náměstka primátorky

11.6.2021 v 10:20

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 5
Příloha (Nabídka, kupní smlouva.pdf)	6 - 12
Příloha (Majetek SMB.pdf)	13 - 13
Příloha (Ortofoto.pdf)	14 - 14
Příloha (ÚPmB.pdf)	15 - 15
Příloha (Nový ÚPmB.pdf)	16 - 16

Důvodová zpráva:

Úvod:

Předmětem předkládaného materiálu je nabídka [REDAKCE], doručená dne 6. 4. 2021, na využití předkupního práva dle § 3056 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě č.e. 278, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 1492/3, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 15 m², k.ú. Brněnské Ivanovice.

Nabídka předkupního práva:

Majetkový odbor MMB obdržel dne 6. 4. 2021 nabídku [REDAKCE] na využití předkupního práva dle § 3056 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě č.e. 278, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 1492/3, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 15 m², k.ú. Brněnské Ivanovice, za kupní cenu ve výši 190.000,-Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivým.

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 končí dne 6. 7. 2021.

Popis:

Žádost o sdělení stanoviska OÚPR MMB byla odeslána dne 10. 2. 2021. Do dnešního dne neobdržel MO MMB odpověď.

Výše specifikovaná stavba č.e. 278, způsob využití rodinná rekreace, postavená na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 1492/3 v k.ú. Brněnské Ivanovice, je situována v zahrádkářské osadě při ulici Popelova.

Předmětný pozemek je svěřen městské části Brno - Tuřany.

Předmětný pozemek je dle platného Územního plánu města Brna součástí nestavební – volné stabilizované plochy s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem zemědělský půdní fond.

V připravovaném novém Územním plánu města Brna je pozemek zahrnut do plochy změny v krajině – plocha krajinné zeleně.

Cena:

Realizované prodeje v širší okolí:

2019	při ulici K jezerům – stavba pro rodinnou rekreaci – 16 m ²	200.000,- Kč
	při ulici Vinohrady – stavba pro rodinnou rekreaci – 20 m ²	250.000,- Kč
	při ulici Na Jurance – stavba pro rodinnou rekreaci – 10 m ²	180.000,-Kč
2018	při ulici Vinohrady – stavba pro rodinnou rekreaci – 16 m ²	290.000,-Kč
	při ulici Kamínky – stavba pro rodinnou rekreaci – 57 m ²	220.000,-Kč

V blízké lokalitě se nenacházejí žádné realizované prodeje obdobných staveb, a proto muselo být vycházeno z realizovaných prodejů ze širšího okolí.

S ohledem na realizované prodeje v širším okolí leží nabídková cena ve výši 190.000,-Kč ve spodní polovině intervalu realizovaných prodejů. Nabídkovou kupní cenu v rámci předkupního práva lze z cenového hlediska akceptovat.

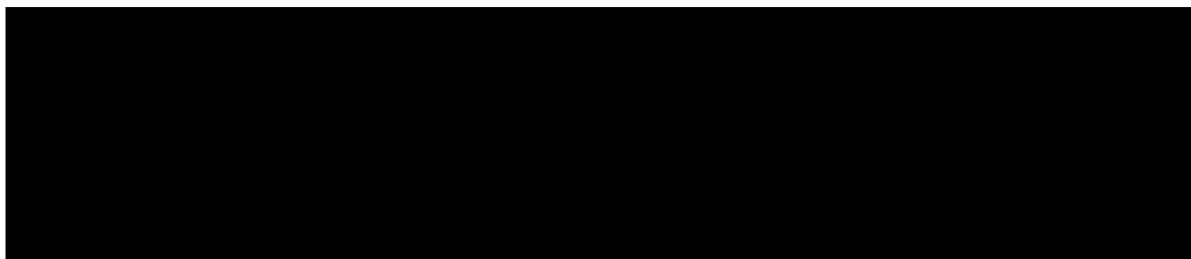
Závěr:

S ohledem na výše uvedené je orgánům statutárního města Brna nyní předkládán návrh nesouhlasit

- s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě č.e. 278, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 1492/3, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 15 m², k.ú. Brněnské Ivanovice, dle nabídky doručené dne 6. 4. 2021, a to na základě stanoviska MČ Brno – Tuřany

Materiál byl projednán na jednání Rady města Brna konané dne 9. 6. 2021 pod bodem č. 72.

Schváleno jednomyslně 11 členy.



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

Stanoviska dotčených orgánů:

Odbor územního plánování a rozvoje MMB

Žádost byla o sdělení stanoviska byla odeslána dne 10. 2. 2021, vyjádření ale nebylo do dnešního dne doručeno.

Městská část Brno – Tuřany

Vyjádření ze dne 12. 4. 2021

Zastupitelstvo Městské části Brno – Tuřany na svém 16/VIII zasedání konané dne 29. 4. 2021 doporučilo Zastupitelstvu města Brna nesouhlasit s využitím předkupního práva z úrovně statutárního města Brna.



Statutární město Brno

Majetkový odbor

Malinovského nám. 3

Brno

GRAT

V Brně dne 29.3.2021

Věc: Nabídka ke koupi

Vážení,

tímto se na Vás obracím jako na vlastníka pozemku p.č. 1492/3 v k.ú. Brněnské Ivanovice. Tento pozemek je vaším vlastnictvím a je zapsán na LV č. 10001 pro k.ú. Brněnské Ivanovice.

Na tomto pozemku mám umístěnu stavbu pro rodinnou rekreaci č.e. 278.

Mám zájem stavbu č.e. 278, způsob využití – rodinná rekreace, prodat třetí osobě – Ing. Dítě Majerové, za kupní cenu 190.000,- Kč. S paní [redacted] jsem uzavřel dne ...2021 kupní smlouvu, jejíž kopii v příloze přikládám.

S ohledem na ustanovení § 3056 občanského zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.) máte jako vlastník pozemku k výše uvedené stavbě č.e. 278, způsob využití – rodinná rekreace, předkupní právo. Proto Vám tímto činím tuto nabídku předkupního práva:

Nabízím Vám tímto ke koupi stavbu pro rodinnou rekreaci č.e. 278 stojící na pozemku p.č. 1492/3, zastavěná plocha a nádvoří, v k.ú. Brněnské Ivanovice, obec Brno, a to za kupní cenu 190.000,-Kč (slovy jedno sto devadesát tisíc korun českých) za totožných podmínek, jaké jsou sjednány mezi mnou a paní [redacted]. Tyto podmínky Vám sděluji oznámením obsahu kupní smlouvy s paní Ing. Dítou Majerovou, jejíž kopie tvoří přílohu této nabídky.

V případě, že budete mít zájem o koupi Vás tímto vyzývám k uzavření kupní smlouvy v zákonném termínu do tří měsíců od doručení této nabídky a ve stejném termínu ke složení kupní ceny do úschovy.

V případě, že nebudete mít o koupi zájem, velmi by mi pomohlo, pokud byste byli ochotni v co nejkratším čase nám toto Vaše stanovisko sdělit, popřípadě se rovnou své předkupního práva vzdali a dali mi tuto skutečnost co nejdříve na vědomí.

Tímto si vyhrazuji právo tuto nabídku až do jejího přijetí odvolat.

Děkuji za pochopení a brzkou reakci.

Příloha: kupní smlouva

KUPNÍ SMLOUVA

kterou dále uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli:

1) [redacted], r.č. [redacted]
bytem [redacted]

na straně jedné jako prodávající

a

2) [redacted], r.č. [redacted]
bytem [redacted]

na straně druhé jako kupující

I.

Prodávající má ve vlastnictví nemovitou věc v k.ú. Brněnské Ivanovice, obec Brno, zapsanou u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město, na listu vlastnictví č. 1059 pro katastrální území Brněnské Ivanovice, a to:

- budovu č. ev. 278, způsob využití – stavba pro rodinnou rekreaci, stojící na pozemku p.č. 1492/3 v části obce Brněnské Ivanovice,

(dále jen převáděná nemovitost).

II.

Prodávající prodává v čl. I této smlouvy specifikovanou převáděnou nemovitost se všemi jejími součástmi a příslušenstvím kupujícímu do jeho výlučného vlastnictví za dále sjednanou kupní cenu, a kupující tuto nemovitost se všemi součástmi a příslušenstvím za stejnou cenu kupuje a do svého výlučného vlastnictví přijímá.

III.

Kupní cena za prodej převáděné nemovitosti specifikované v čl. I této smlouvy byla smluvními stranami sjednána ve výši 190.000,- Kč (slovy: jedno sto devadesát tisíc korun českých).

Prodávající a kupující se dohodli na následujícím způsobu úhrady kupní ceny:

- celou kupní cenu ve výši 190.000,- Kč se kupující zavazuje uhradit prodávajícímu jejím složením do úschovy [redacted] se sídlem v [redacted] (dále jen schovatel), převodem na účet č. [redacted], a to
 - i. část ve výši 50.000,-Kč do pěti pracovních dnů od uzavření této smlouvy,

- ii. část ve výši 140.000,- Kč nejpozději do pěti pracovních dnů ode dne, kdy kupujícímu bude doloženo sdělení Statutárního města Brna o nevyužití předkupního práva k převáděné nemovitosti nebo vzdání se tohoto předkupního práva, popřípadě bude kupujícímu doloženo, že uplynula zákonná tříměsíční lhůta k využití předkupního práva.

Schovatel naloží s touto kupní cenou dle podmínek sjednaných ve smlouvě o advokátní úschově č. 55/2021 uzavřené mezi prodávajícím, jako oprávněným, kupujícím, jako uschovatelem a schovatelem, dne 29.3.2021.

V případě prodlení s úhradou kupní ceny či její části je kupující povinen uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč. V případě prodlení delšího jak 5 dnů má prodávající právo od této smlouvy odstoupit.

IV.

Prodávající není vlastníkem pozemku p.č. 1492/3, když vlastníkem tohoto pozemku je Statutární město Brno. Statutární město Brno tak má předkupní právo k převáděné nemovitosti.

Prodávající se zavazuje nejpozději do pěti pracovních dnů od uzavření této smlouvy doručit Statutárnímu městu Brnu nabídku předkupního práva dle § 3056 odst. 1 občanského zákoníku za stejnou kupní cenu. Prodávající je povinen předložit kupujícímu vyjádření Statutárního města Brna k nabídce předkupního práva nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne, co jej obdrží. V případě, že by Statutární město Brno svého předkupního práva využilo, je kterákoliv ze smluvních stran oprávněna od této smlouvy odstoupit.

Prodávající prohlašuje, že se žádným právním jednáním nezavázal svého práva s převáděnou nemovitostí neomezeně nakládat, že převáděná nemovitost není zatížena žádným věcným břemenem, předkupním právem s výjimkou výše uvedeného zákonného předkupního práva, zástavním právem ani jiným věcným právem ani, že ji nedal nikomu do nájmu, pachtu, výpůjčky nebo výprosy a zavazuje se převáděnou nemovitost v tomto právním stavu zachovat i v budoucnu, do provedení vkladu vlastnického práva pro kupujícího.

Dále prodávající prohlašuje, že nemá žádných závazků vůči státu, na základě kterých by mohlo být zřízeno zákonné zástavní právo na převáděné nemovitosti.

Současně prodávající prohlašuje, že není žádným způsobem omezen v právu převáděnou nemovitost převést, tj. zejména, že vůči němu není vedeno insolvenční řízení a ani mu není známo, že by vůči němu byl podán návrh na zahájení insolvenčního řízení, a že proti němu není vedeno žádné exekuční řízení či výkon rozhodnutí. Dále prodávající prohlašuje, že nemá žádné závazky vůči třetím osobám, které by mohly být předmětem exekučního řízení, výkonu rozhodnutí, soudcovského zástavního práva nebo předběžného opatření.

V případě, že by se prohlášení prodávajícího uvedená v tomto článku této smlouvy ukázala jako nepravdivá, popřípadě by prodávající porušil některý ze závazků uvedených v tomto článku této smlouvy, je kupující oprávněn od této smlouvy odstoupit a současně je prodávající povinen uhradit kupujícímu smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč.

V.

Prodávající prohlašuje, že kupujícího seznámil se stavem převáděné nemovitosti, stejně tak i s jejími součástmi a příslušenstvím.

Kupující prohlašuje, že je seznámen se stavem převáděné nemovitosti, jejími součástmi a příslušenstvím, a v tomto stavu tuto nemovitost od prodávajícího kupuje.

Prodávající je dále povinen do předání převáděné nemovitosti kupujícímu o tuto pečovat s péčí řádného hospodáře a provádět její nezbytnou údržbu tak, aby stav převáděné nemovitosti v okamžiku jejího předání kupujícímu odpovídal s přihlédnutím k běžnému opotřebení stavu, ve kterém se převáděná nemovitost nachází ke dni podpisu této smlouvy.

Prodávající prohlašuje, že má od Statutárního města Brna, městské části Brno-Tuřany na základě pachtovní smlouvy č. 8-02-474 ze dne 18.6.2018 ve znění dodatku č. 1 ze dne 25.7.2018 v pachtu pozemek p.č. 1492/3 a dále část pozemku p.č. 1492/1 o výměře 340 m² v k.ú. Brněnské Ivanovice. Kupující se s pachtovní smlouvou seznámil. Prodávající se tímto zavazuje poskytnout kupujícímu veškerou součinnost tak, aby kupující mohl uzavřít se Statutárním městem Brnem pachtovní smlouvu, jejímž předmětem bude užívání pozemku p.č. 1492/3 a části pozemku p.č. 1492/1 za stejných či obdobných podmínek, jako je pacht pozemků v pachtovní smlouvě č. 8-02-474 ze dne 18.6.2018 ve znění dodatku č. 1 ze dne 25.7.2018.

VI.

Prodávající se zavazuje vyklidit převáděnou nemovitost a vyklizenou ji kupujícímu předat nejpozději do 10 dnů od složení části kupní ceny ve výši 50.000,-Kč do úschovy schovatele. Veškeré náklady spojené s užíváním převáděné nemovitosti do doby jejího předání kupujícímu nese prodávající. Od okamžiku předání převáděné nemovitosti kupujícímu tento nese nebezpečí škody na převáděné nemovitosti.

V případě prodlení s vyklizením a předáním převáděné nemovitosti je prodávající povinen uhradit kupujícímu smluvní pokutu ve výši 200,- Kč za každý den prodlení. V případě prodlení delšího jak 15 dnů je kupující oprávněn od této smlouvy odstoupit.

O předání převáděné nemovitosti jsou smluvní strany povinny sepsat písemný předávací protokol a každá ze smluvních stran obdrží jedno vyhotovení tohoto předávacího protokolu.

VII.

Vlastnické právo k převáděné nemovitosti přejde na kupujícího vkladem do katastru nemovitostí, a to k okamžiku podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.

Návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí podá za smluvní strany k příslušnému katastrálnímu úřadu schovatel nejpozději do 3 pracovních dnů ode dne nabytí účinnosti této smlouvy dle čl. X této smlouvy za předpokladu předchozího vyjádření Statutárního města Brna o nevyužití jeho předkupního práva.

Pro případ, že příslušný katastrální úřad vkladové řízení přeruší, zavazují se strany kupní smlouvy vyvinout veškeré úsilí k tomu, aby došlo k odstranění vad, které

brání vkladu vlastnického práva a k povolení vkladu vlastnického práva pro kupujícího. V případě, že ani toto úsilí nepovede k povolení vkladu vlastnického práva pro kupujícího, je kterákoliv ze smluvních stran oprávněna od této smlouvy odstoupit. Smluvní strany sjednaly, že bude-li návrh na vklad vlastnického práva, podaný dle této smlouvy, katastrálním úřadem zamítnut, tato smlouva se tím zcela ruší. Smluvní strany se současně zavazují sjednat bez zbytečného odkladu novou smlouvu, která nahradí původní smlouvu, a to ve stejném rozsahu a za stejných podmínek, zejména cenových, avšak s nápravou vad bránících vkladu vlastnického práva.

VIII.

Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo na náhradu škody přesahující zaplacenou smluvní pokutu.

Odstoupením od této smlouvy není dotčeno právo na smluvní pokuty vzniklé do té doby dle této smlouvy.

Smluvní pokuty jsou splatné do 14-ti dnů ode dne, kdy nastala skutečnost zakládající právo na smluvní pokutu.

V případě odstoupení od této smlouvy nebo jejího zániku z jiného právního důvodu se smluvní strany zavazují vrátit si bez zbytečného odkladu do té doby vzájemně poskytnutá plnění. Při vrácení prostředků hrazených na kupní cenu je prodávající povinen k jejich vrácení na účet, který bude sdělen pro tento účel kupujícím.

IX.

Prodávající a kupující výslovně prohlašují, že mezi sebou nesjednali žádné vedlejší ujednání při kupní smlouvě, tak jak jsou tato upravena v § 2128 odst. 1 a v § 2132 až § 2157 občanského zákoníku.

X.

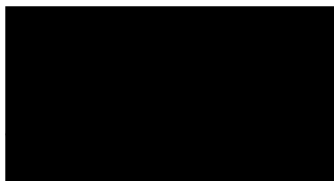
Účastníci se dohodli, že tato smlouva s výjimkou čl. II nabývá účinnosti okamžikem jejího uzavření. Čl. II této smlouvy nabývá účinnosti okamžikem připsání celé kupní ceny na účet schovatele [REDACTED] č.ú. [REDACTED]. Na základě této odkládací podmínky nelze provést vklad vlastnického práva dle této smlouvy dříve, než dojde ke složení celé kupní ceny do úschovy schovatele.

Tato smlouva je vyhotovena v celkem čtyřech vyhotoveních s platností originálu každého z nich, přičemž jedno vyhotovení bude použito jako listinný podklad v řízení o povolení vkladu práva vlastnického do katastru nemovitostí, po jednom vyhotovení obdrží každý účastník bezprostředně po podpisu této smlouvy a jedno vyhotovení obdrží schovatel kupní ceny.

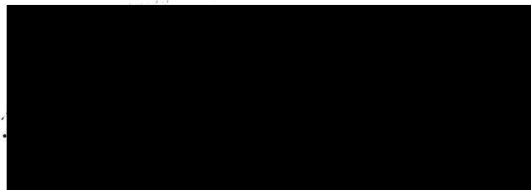
Účastníci prohlašují, že si smlouvu přečetli a s jejím obsahem souhlasí. Dále prohlašují, že tato smlouva je výrazem jejich pravé a svobodné vůle a že není uzavírána pod hrozbou nebo na základě lsti.

V Brně dne 29.3.2021

Prodávající:



Kupující:



PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINĚ SEPSANÉ ADVOKÁTEM

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu [REDACTED]

Já, níže podepsaný [REDACTED]
[REDACTED], zapsaný v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev.č. [REDACTED]
prohlašuji, že tuto listinu, kterou jsem sám sepsal, přede mnou vlastnoručně v jednom
vyhotovení podepsal (a/i/y)

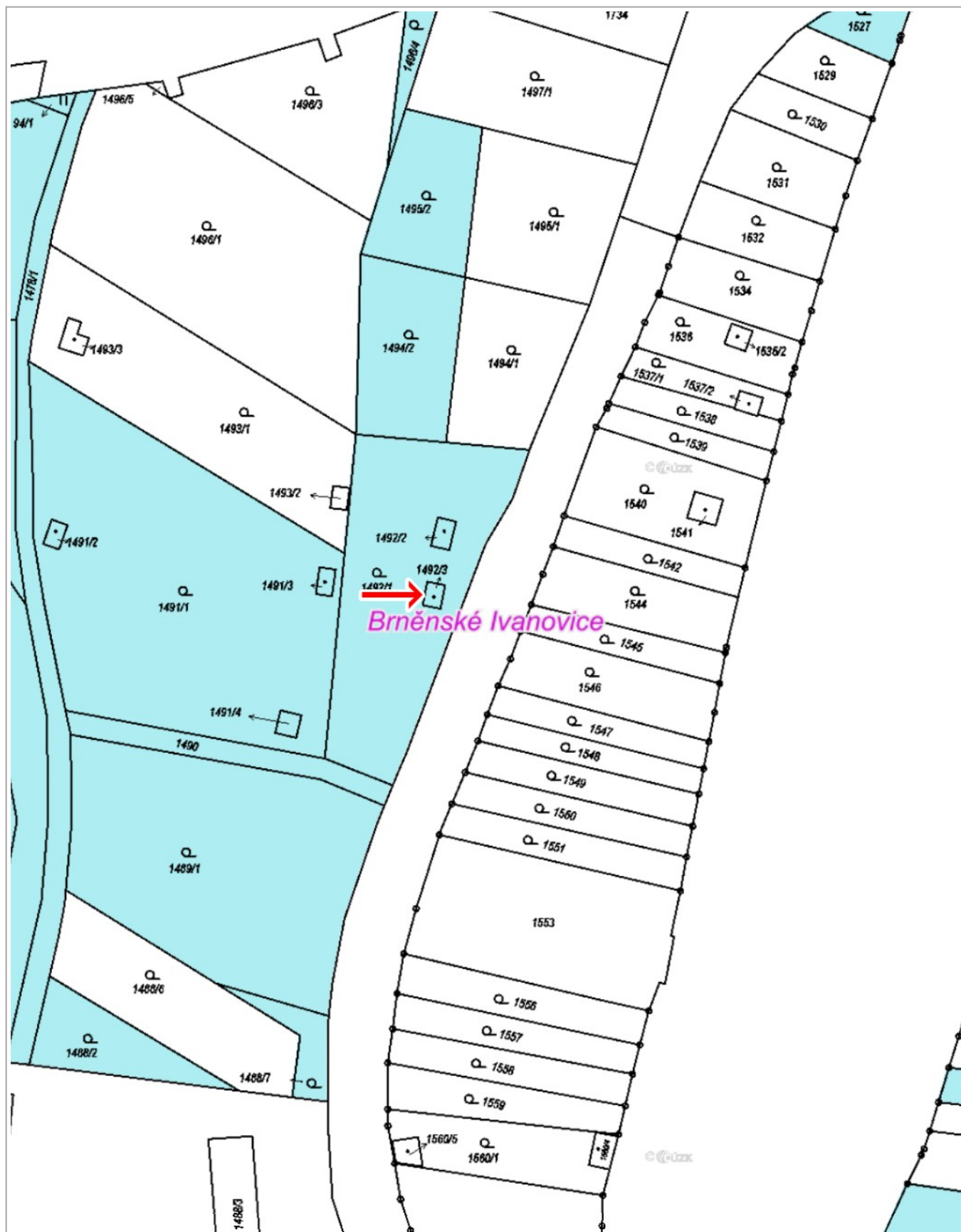
1) [REDACTED], jehož
totožnost jsem zjistil z OP č. [REDACTED]

2) [REDACTED], nar. [REDACTED], bytem [REDACTED], jejíž totožnost jsem
zjistil z OP č. 211898616

V Brně, dne 29.3.2021

[REDACTED]

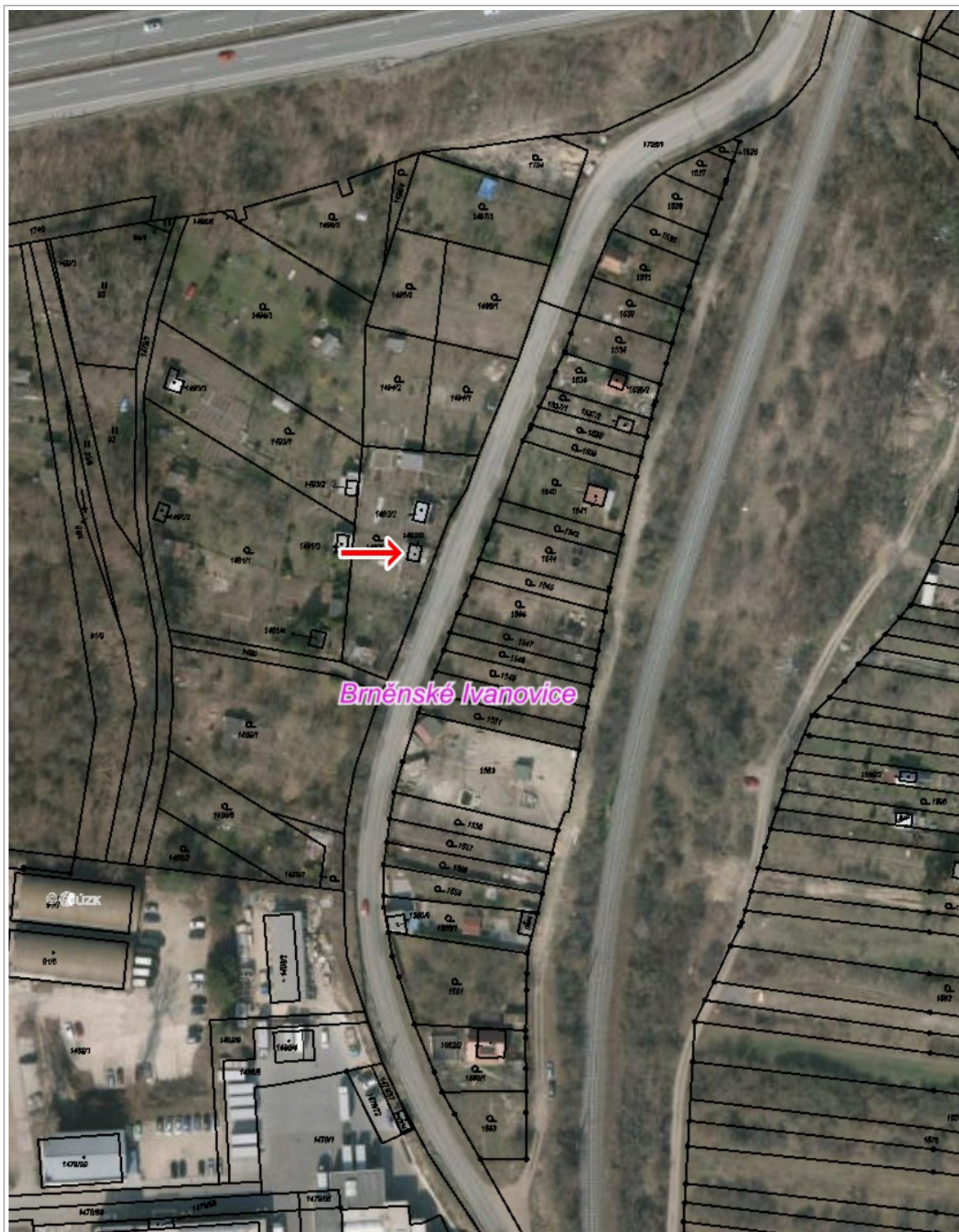
[REDACTED]



20 m

1 : 1 000

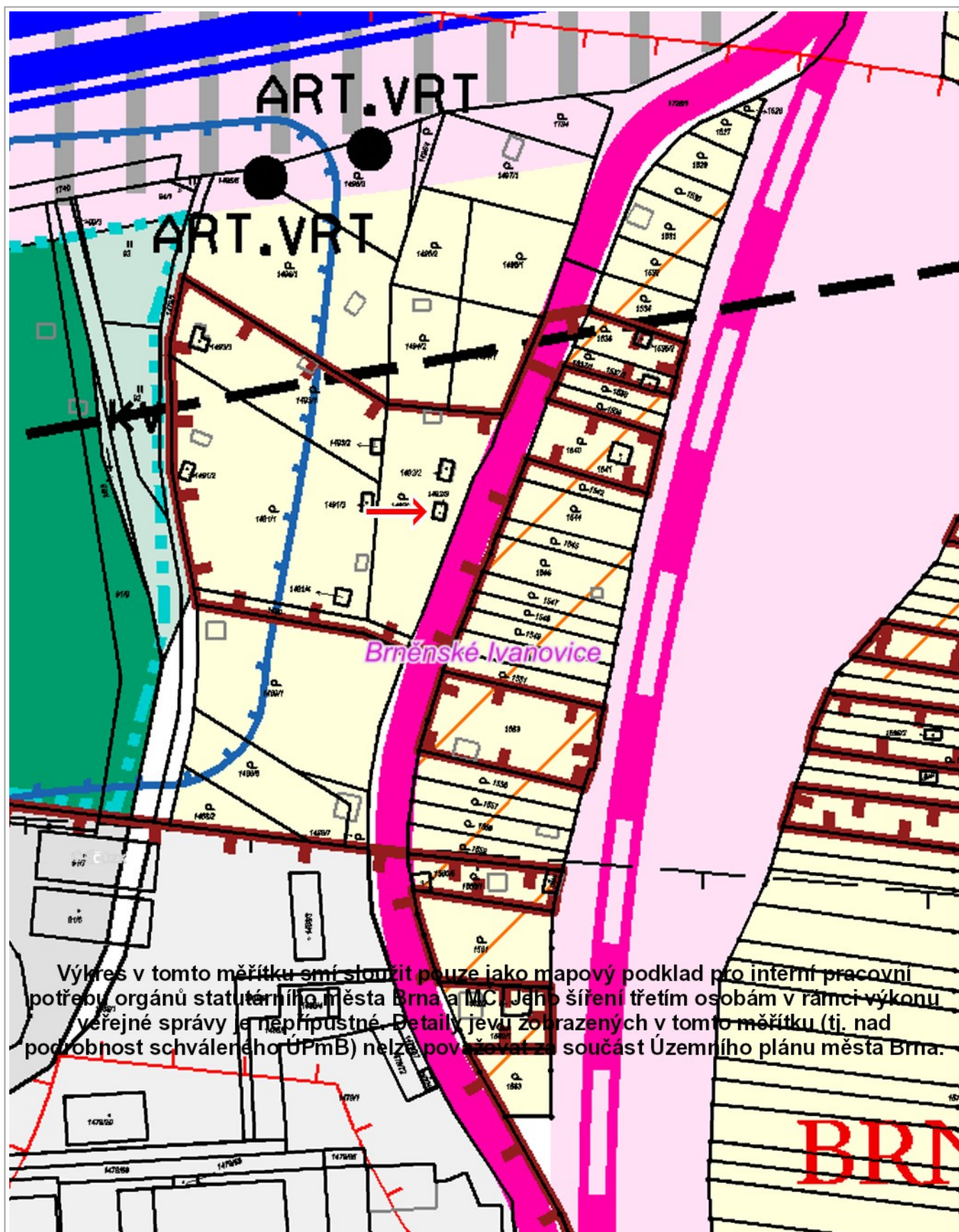
RÚIAN: © ČÚZK, © ČÚZK



50 m

1 : 1 500

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

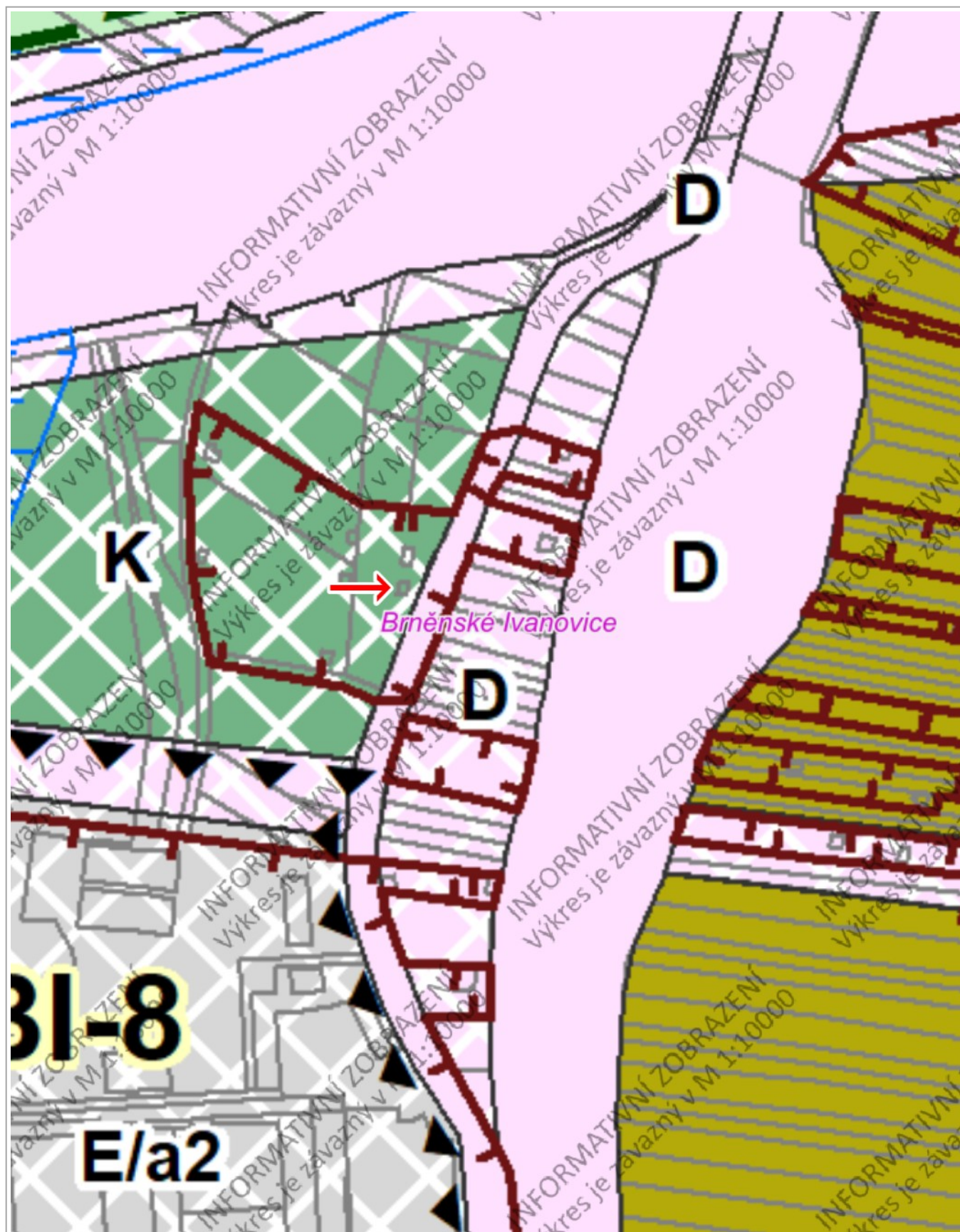


Výkres v tomto měřítku smí sloužit pouze jako mapový podklad pro interní pracovní potřeby orgánů statutárního města Brna a MČ. Jeho šíření třetím osobám v rámci výkonu veřejné správy je nepřipustné. Detaily jevu zobrazených v tomto měřítku (tj. nad podrobnost schváleného ÚPmB) nelze považovat za součást Územního plánu města Brna.

50 m

1 : 1 500

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



50 m

1 : 1 887