

Z8/35. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 25.1.2022

84. Nabídka předkupního práva ke stavbě č.e. 101, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku p.č. 2250 v k.ú. Pisárky

Anotace

Nabídka zákonného předkupního práva dle § 3056 NOZ ke stavbě chaty určen k rodinné rekreaci postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. bere na vědomí** - nabídku společnosti [REDAKCE] doručenou dne 19.11.2021, na využití předkupního práva dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě č.e. 101, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 2250, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 13 m² v k.ú. Pisárky, za kupní cenu ve výši 275.000,- Kč, a za podmínek doložené 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. 101, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 2250, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 13 m², k.ú. Pisárky, dle nabídky z 19.11.2021.

Stanoviska

Materiál byl předložen k projednání RMB na schůzi R8/193, konané dne 19.1.2022.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

[REDAKCE]

vedoucí odboru - Majetkový odbor

18.1.2022 v 08:01

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno



vedoucí úseku - Úsek 2. náměstka primátorky

17.1.2022 v 13:14

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 6
Příloha (návrh k uplatnění předkup. práva.pdf)	7 - 7
Příloha (kupní smlouva Pisárky.pdf)	8 - 12
Příloha (majetková mapa [redacted] df)	13 - 13
Příloha (ortofoto - [redacted] df)	14 - 14
Příloha (upmb platný [redacted] df)	15 - 15
Příloha (novy upmb [redacted] pdf)	16 - 16

Důvodová zpráva:

Úvod:

Předmětem předkládaného materiálu je řešení nabídky [REDAKCE] doručené dne 19.11.2021, na využití předkupního práva dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě č.e. 101, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 2250, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 13 m² v k.ú. Pisárky.

Nabídka předkupního práva:

Majetkový odbor MMB obdržel dne 19.11.2021 nabídku [REDAKCE] na využití předkupního práva dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen NOZ), ke stavbě č.e. 101, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 2250, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 13 m² v k.ú. Pisárky, za kupní cenu ve výši 275.000,- 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 ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, 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 vlastníku výše uvedeného pozemku, předkupní právo k budově, která je na tomto pozemku umístěna, a vlastníkem 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 uplyne k datu 19.2.2022.

Popis:

Výše specifikovaná stavba č.e. 101, postavená na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 2250, způsob využití rodinná rekreace, je situovaná v zahrádkářské lokalitě Juranka. Tato zahrádkářská kolonie se nachází v katastrálním území Pisárky a v katastrálním území Jundrov. Jedná se o jednu z nejrozsáhlejších zahradních kolonií na území města Brna se zahradními chatkami ve vlastnictví třetích osob, postavenými na pozemcích ve vlastnictví SMB.

Bližší popis chaty, její stáří, technický stav a skutečná velikost nejsou známy, zastavěná plocha dotčeného pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna dle údajů z katastru nemovitostí činí 13 m².

Pozemek je svěřen městské části Brno-Jundrov.

Z hlediska platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) jsou předmětný pozemek i stavba situovány v nestavební - volné stabilizované ploše s objekty pro individuální rekreaci na zemědělském půdním fondu v zahrádkářské lokalitě Juranka.

Takto vymezené plochy slouží dle regulativů ÚPmB pro soustředěnou individuální rekreaci v objektech pro individuální rekreaci na ZPF, PUPFL, případně ostatních plochách. Obecně se jedná o stabilizované území.

Pozemek není dotčen žádnou navazující územně plánovací dokumentací ani veřejně prospěšnou stavbou či veřejně prospěšným opatřením.

Dle upraveného návrhu jsou pozemek i stavba situovány v ploše zahrádek- I v zahrádkářské lokalitě Juranka.

Poznámka:

Z lokality zahrádkářské kolonie Juranka bylo orgánům SMB již dříve navrženo nevyužít nabídky předkupního práva k obdobné stavbě č.e. 854, stojící na pozemku ve vlastnictví statut. města Brna, p.č. 1927, k.ú. Jundrov, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 20 m², za kupní cenu ve výši 100.000,- Kč, doručené dne 10.4.2017. Důvodem nevyužití předkupního práva byla stanoviska OUPR a MČ Brno-Jundrov, kterými byl vyjádřen nesouhlas s využitím předkupního práva. Tento uvedený materiál byl projednán na zasedání ZMB Z7/29., konaném dne 20.6.2017 a ZMB nesouhlasilo s využitím předkupního práva.

ZMB č. Z7/29 konané dne 20.6.2017 vzalo na vědomí nabídku [redacted] doručenou po doplnění dne 31. 5. 2017, na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě č. e. 875 stojící na pozemku p. č. 1949 k.ú. Jundrov za kupní cenu ve výši 30.000,- Kč a za podmínek doložené kupní smlouvy a smlouvy o advokátní úschově. ZMB nesouhlasilo s využitím předkupního práva statutárního města Brna ke stavbě č. e. 875 stojící na pozemku p. č. 1949 k.ú. Jundrov za kupní cenu ve výši 30.000,- Kč.

ZMB č. Z7/35 konané dne 30.1.2018 zejm. vzalo na vědomí nabídku [redacted] doručenou po doplnění dne 27. 11. 2017, na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě č. e. 875 stojící na pozemku p. č. 1949, k. ú. Jundrov, za kupní cenu ve výši 189.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy a smlouvy o advokátní úschově peněz. ZMB nesouhlasilo s využitím předkupního práva statutárního města Brna ke stavbě č. e. 875 stojící na pozemku p. č. 1949 k. ú. Jundrov za kupní cenu ve výši 189.000,-Kč.

Ve stejné zahrádkářské lokalitě byla projednávána nabídka na využití předkupního práva, a to opětovně k chatce na pozemku p.č. 1949 v k.ú. Jundrov. ZMB na Z8/07 zasedání dne 18.6.2019 vzalo na vědomí nabídku [redacted] doručenou dne 28. 5. 2019, na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., OZ, ke stavbě č. e. 875, způsob využití rod. rekreace, postavené na pozemku p. č. 1949 v k. ú. Jundrov, ve vlastnictví statutárního města Brna, za kupní cenu ve výši 180.000 Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy. ZMB nesouhlasilo s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., OZ, ke stavbě č.e. 875, způsob využití rod. rekreace, postavené na pozemku p. č. 1949 v k. ú. Jundrov, dle zaslané nabídky.

ZMB č. Z8/28 konané dne 16.6.2021 vzalo na vědomí nabídku [redacted] doručenou dne 28.4.2021, na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě č. e. 294 postavené na pozemku p. č. 1827 v k.ú. Pisárky za kupní cenu ve výši 50.000,- Kč a za podmínek doložené kupní smlouvy a smlouvy o advokátní úschově. ZMB nesouhlasilo s využitím předkupního práva statutárního města Brna ke stavbě č. e. 294 stojící na pozemku p. č. 1827 v k.ú. Pisárky za kupní cenu ve výši 50.000,- Kč.

Doposud nebyla žádná nabídka předkupního práva ke stavbám rodinné rekreace z této lokality ze strany SMB využita.

Cena:

Zastavěná plocha chatky je cca 13 m². Bližší informace nebyly poskytnuty.

Realizované prodejní ceny chatek v lokalitě, bez pozemku:

V roce 2019 byla realizovaná cena chatky č.e. 177, o zastavěné ploše cca 26 m², na pozemku SMB p. č. 2205 za částku ve výši 30.000,- Kč.

V roce 2020 byla realizovaná cena chatky č.e. 675 o zastavěné ploše cca 27 m² na pozemku SMB p.č. 1980 za 350.000,- Kč.

V roce 2021 byla realizovaná cena chatky č.e. 632 o zastavěné ploše cca 25 m² na pozemku SMB p.č. 2198 za 599.000,- Kč.

V roce 2021 byla realizovaná cena chatky č.e. 17 o zastavěné ploše cca 18 m² na pozemku SMB p.č. 2207 za 990.000,- Kč.

Nabídkovou cenu stavby ve výši 275.000,- Kč nelze z cenového hlediska posoudit, jelikož nám není známa velikost stavby a její technický stav. V případě zájmu o koupi doporučujeme objednat znalecký posudek.

Žadatel v roce 2020 vydražil spoluvlastnický podíl o velikosti 1/3 na předmětné chatce č.e. 101 na pozemku SMB p.č. 2250 za 24.000,- Kč.

Závěr:

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

- nesouhlasit s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě č.e. 101, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 2250, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 13 m² v k.ú. Pisárky, dle nabídky ze dne 19.11.2021,

a to s ohledem na stanovisko OÚPR MMB, v neposlední řadě také zejména s přihlédnutím k nevyužití předchozích projednaných nabídek předkupního práva k jiným rekreačním objektům postaveným v této lokalitě.

Materiál nebyl z časových důvodů předložen k projednání v Majetkové komisi MMB.

Materiál byl předložen k projednání RMB na schůzi R8/193, konané dne 19.1.2022.

Stanoviska dotčených orgánů:

Odbor územního plánování a rozvoje MMB

- vyjádření z 1.12.2021

Z hlediska platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) jsou pozemek i stavba situovány v nestavební - volné stabilizované ploše s objekty pro individuální rekreaci na zemědělském půdním fondu v zahrádkářské lokalitě Juranka.

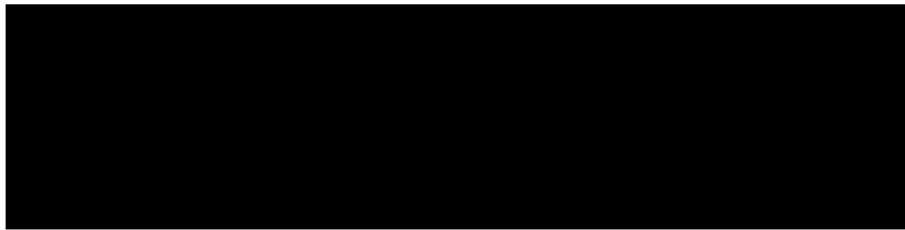
Takto vymezené plochy slouží dle regulativů ÚPmB pro soustředěnou individuální rekreaci v objektech pro individuální rekreaci na ZPF, PUPFL, případně ostatních plochách. Obecně se jedná o stabilizované území.

Pozemek není dotčen žádnou navazující územně plánovací dokumentací ani veřejně prospěšnou stavbou či veřejně prospěšným opatřením.

Dle upraveného návrhu jsou pozemek i stavba situovány v ploše zahrádek - I v zahrádkářské lokalitě Juranka.

MČ Brno – Jundrov

Vyjádření bylo vyžádáno.



Statutární město Brno
Magistrát města Brna

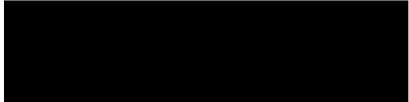
MMB/0606678/2021

listy: přilohy: 3
druh:



mmb1es7d32c29a Doručeno: 19.11.2021

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA	
Majetkový odbor	
Dobito dne	19 -11- 2021
Č. j. MMB:	PPL:



Magistrát města Brna
Majetkový odbor
Oddělení realitních aktivit
Malinovského nám. 3
601 67 Brno



Nabídka k uplatnění předkupního práva

Na základě uzavřené kupní smlouvy, tímto nabízím uplatnění předkupního práva objektu rodinné rekreace č. ev. 101, zapsaný na LV č. [redacted] pro k.ú. Pisárky obec Brno, stojící p. č. 2250, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

Jako vlastníkoví pozemku p. č. 2250 v k.ú. Pisárky obec Brno, na kterém je umístěna chatka č.ev. 101, jejímž je [redacted] vlastníkem, vám předkládám nabídku k jejímu odkupu za cenu 275.000 Kč.

V Praze, dne 19.11.2021

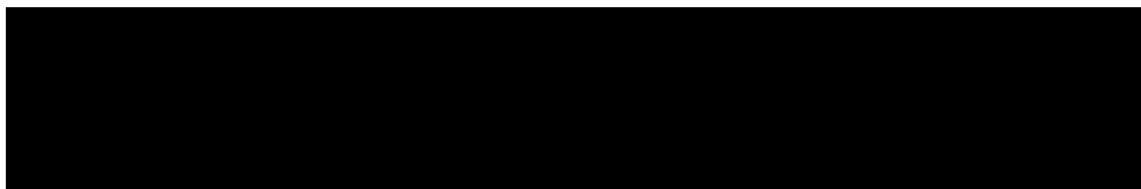


pošta



KUPNÍ SMLOUVA

níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli podle ustanovení § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů



(dále také jako „Prodávající“)

a



(dále také jako „Kupující“)

tuto kupní smlouvu

I.

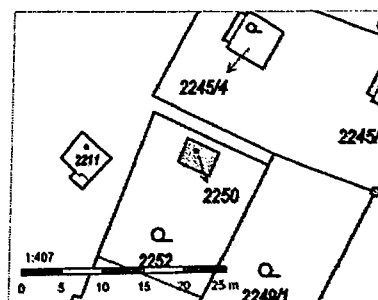
Prohlášení prodávajícího

Prodávající prohlašuje, že má v okamžiku podpisu této smlouvy ve svém vlastnictví následující nemovitou věc:

Objekt rodinné rekreace č. ev. 101, zapsaný na LV č. [redacted] pro k.ú. Pisárky obec Brno, stojící p. č. 2250, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město

Informace o stavbě

Stavba:	č. ev. 101
Obec:	Brno [592786]
Část obce:	Pisárky [490385]
Katastrální území:	Pisárky [610208]
Číslo LV:	[redacted]
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 2250
Typ stavby:	budova s číslem evidenčním
Způsob využití:	stavba pro rodinnou rekreaci



Informace z RÚIAN

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

(dále také jako „předmětná nemovitá věc“)

II.

Předmět kupní smlouvy

Předmětem této kupní smlouvy je převod vlastnického práva k předmětnou nemovité věci uvedené v čl. I této smlouvy.

Prodávající prodává Kupujícímu předmětnou nemovitou věc uvedenou v čl. I. této smlouvy do jeho výlučného vlastnictví, a to se všemi součástmi, příslušenstvím a právy, které se k předmětné nemovité věci váží. Kupující shora uvedenou nemovitou věc od prodávajícího za dohodnutou kupní cenu kupuje a nabývá do svého výlučného vlastnictví.

III.

Kupní cena

Kupní cena předmětné nemovité věci, tak jak je vymezena v čl. I. této smlouvy, byla stanovena dohodou smluvních stran v celkové výši **275.000 Kč** (slovy: dvě stě sedmdesát pět tisíc korun českých).

Smluvní strany souhlasně prohlašují, že Kupní cena je částkou konečnou.

IV.

Splatnost kupní ceny

Kupující uhradí kupní cenu ve výši 275.000 Kč (slovy: dvě stě sedmdesát pět tisíc korun českých) bezhotovostním převodem na účet „prodávajícího“, č.ú. [redacted] Raiffeisenbank po ukončení řízení nabídky předkupního práva vlastníkovu pozemku p. č. 2250 Statutární město Brno. Zapsaného u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

Pokud Statutární město Brno využije předkupního práva na koupi pozemku, tato smlouva tímto zaniká.

Prodávající se zavazuje do 5ti pracovních dní od převodu kupní ceny provést vklad práva do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno.

Na těchto podmínkách se smluvní strany dohodly a tuto skutečnost potvrzují níže svými podpisy.

V případě, že příslušný katastrální úřad zamítne návrh na vklad vlastnického práva podle této kupní smlouvy, příp. vyzve účastníky k doplnění nebo opravě smlouvy nebo jinému právnímu úkonu, účastníci této smlouvy se dohodli, že uzavřou smlouvu novou, příp. tuto smlouvu doplní nebo opraví bez zbytečného odkladu se zachováním jejích podmínek. Pokud k této vzájemné součinnosti nedojde ani do 30 dnů ode dne, kdy jim budou rozhodnutí nebo výzva katastrálního úřadu doručeny, má každý z účastníků

právo od kupní smlouvy odstoupit se všemi právními důsledky z toho vyplývajícími. Prodávající se v případě zrušení této kupní smlouvy zavazuje vrátit Kupujícímu uhrazenou kupní cenu.

Správní poplatek za vklad vlastnického práva dle této Smlouvy do katastru nemovitostí uhradí Prodávající.

V.

Prohlášení a závazky smluvních stran

Prodávající prohlašuje, že:

Předmětná nemovitost nemá žádné právní vady, neváznou na ní žádné dluhy, věcná práva, včetně práv zástavních a podzástavních, služebností a reálných břemen a ani jiná práva třetích osob, včetně práv užívacích, že na předmětné nemovitosti neváznou žádné závady nezapsané do veřejného seznamu, které by ve smyslu ust. § 1107 občanského zákoníku přešly s převodem vlastnického práva k předmětné nemovitosti na Kupujícího a že výkon vlastnických práv k předmětné nemovitosti není ani jakkoli jinak omezen; uhradí-li Kupující jakýkoli dluh související s předmětnou nemovitostí vzniklý před vkladem vlastnického práva k Předmětu převodu pro Kupující stranu do katastru nemovitostí, zavazuje se Prodávající takový dluh Kupující straně na její výzvu neprodleně uhradit.

Není známo, že by si jakákoliv třetí osoba činila jakékoliv právo nebo nárok /např. na vlastnictví/ ve vztahu k předmětné nemovitosti a že jí není známa žádná skutečnost, která by mohla jakkoli zpochybnit její vlastnické právo k předmětné nemovitosti;

Předmětná nemovitost není předmětem insolvenčního nebo jiného obdobného řízení ani předmětem výkonu soudního nebo správního rozhodnutí a předmětná nemovitost ani žádné její části nebyly vloženy do základního kapitálu obchodní společnosti nebo družstva nadace nadačního fondu či jiného právního subjektu ani do svěřenského fondu a v předmětné nemovitosti se nenachází rodinná domácnost ve smyslu ust. § 747 občanského zákoníku;

Nebyla k vymožení pohledávky za Prodávající stranou nařízena exekuce, či soudní výkon rozhodnutí, ani se Prodávající nenachází v takové situaci, kdy by takováto skutečnost hrozila;

Neexistují žádné jiné smlouvy, dohody nebo splatné či nesplatné pohledávky, které by ohledně předmětné nemovitosti zakládaly výše uvedená práva, jež dosud nejsou zapsána v katastru nemovitostí, pokud se tam zapisují, a ani nejsou u příslušného katastrálního úřadu ohledně předmětné nemovitosti podány žádné návrhy, o nichž dosud nebylo pravomocně rozhodnuto a v Katastru nemovitostí tak není v této souvislosti u předmětné nemovitosti vedena žádná poznámka či plomba.

Kupující potvrzuje, že se seznámil se stavem převáděných nemovitých věcí a v tomto stavu je takto po důkladném zvážení a prohlídce kupuje do svého výlučného vlastnictví.

Prodávající a Kupující se zavazují poskytnout si veškerou součinnost potřebnou k nabytí užívacích práv k předmětné nemovitosti a jejímu příslušenství zejména v jednání se Základní organizací Českého zahrádkářského svazu Juranka a dalšími dotčenými subjekty za účelem převodu nájemní smlouvy (právního umožnění užívání) p. č. 2252 v rozsahu obvyklém pro daný typ nemovitosti v dané lokalitě.

VI. Předání předmětu smlouvy

Prodávající předává Kupujícímu předmětnou nemovitou věc do 14 dnů od ukončení převodu vlastnických práv katastrem nemovitostí.

VII. Převod vlastnického práva

Kupující nabývá vlastnictví k převáděným nemovitostem uvedeným v čl. I této smlouvy vkladem práva do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno.

VIII. Odstoupení od Smlouvy

Kupující je oprávněn od této Smlouvy odstoupit, zjistí-li, že kterékoli z prohlášení a/nebo závazků Prodávajícího dle článku V. této Smlouvy nejsou pravdivá a/nebo byly porušeny. Kupující je dále oprávněn odstoupit od této smlouvy v případě, že přibude jakékoliv omezení vlastnického práva ve prospěch třetích osob pro zajištění pohledávky, či v souvislosti s pohledávkou anebo se souhlasem Prodávajícího.

Prodávající je oprávněn od této Smlouvy odstoupit v případě, že Kupující řádně a bez prodlení neuhradí Kupní cenu dle článku IV. této Smlouvy.

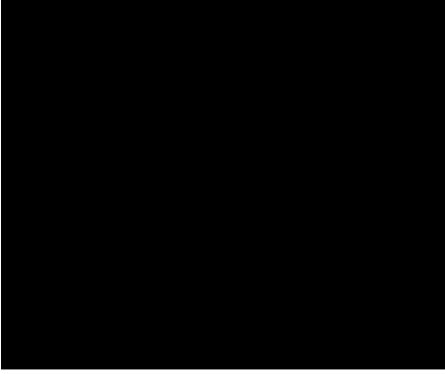
Odstoupením od této Smlouvy se tato Smlouva ruší od počátku. Účinky odstoupení od této Smlouvy nastávají dnem doručení písemného oznámení o odstoupení od této Smlouvy druhé Smluvní straně. Stejně právní účinky jako doručení má i oznámení přepravce pověřeného doručením zásilky o tom, že zásilku obsahující písemný projev vůle o odstoupení nebylo možné doručit, přestože byla příslušná Smluvní strana o uložení zásilky řádně vyrozuměna nebo protože odmítla tuto zásilku převzít.

IX. Závěrečná ustanovení

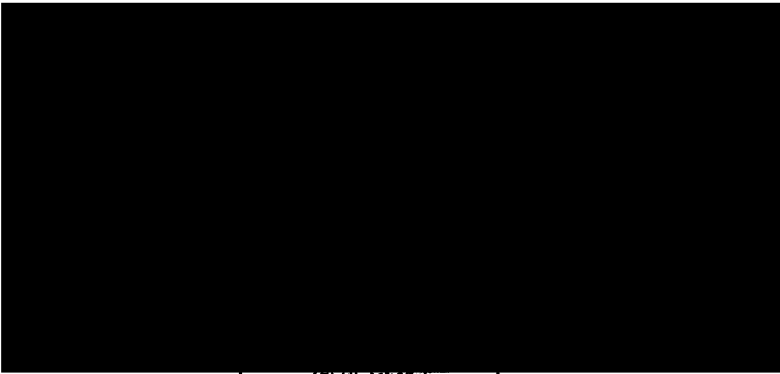
Tato smlouva je sepsána a uzavřena celkem ve třech vyhotoveních stejné právní závaznosti, z nichž jedno bude použito jako příloha k návrhu na vklad do katastru nemovitostí a po jednom vyhotovení obdrží každý účastník smlouvy po podpisu této smlouvy.

Účastníci této smlouvy žádají, aby byl u příslušného katastrálního úřadu pro obec Brno a k.ú. Pisárky proveden zápis změn vlastnických práv k předmětu koupě podle čl. I. této smlouvy.

v JUMPERU dne 18. 11. 2021

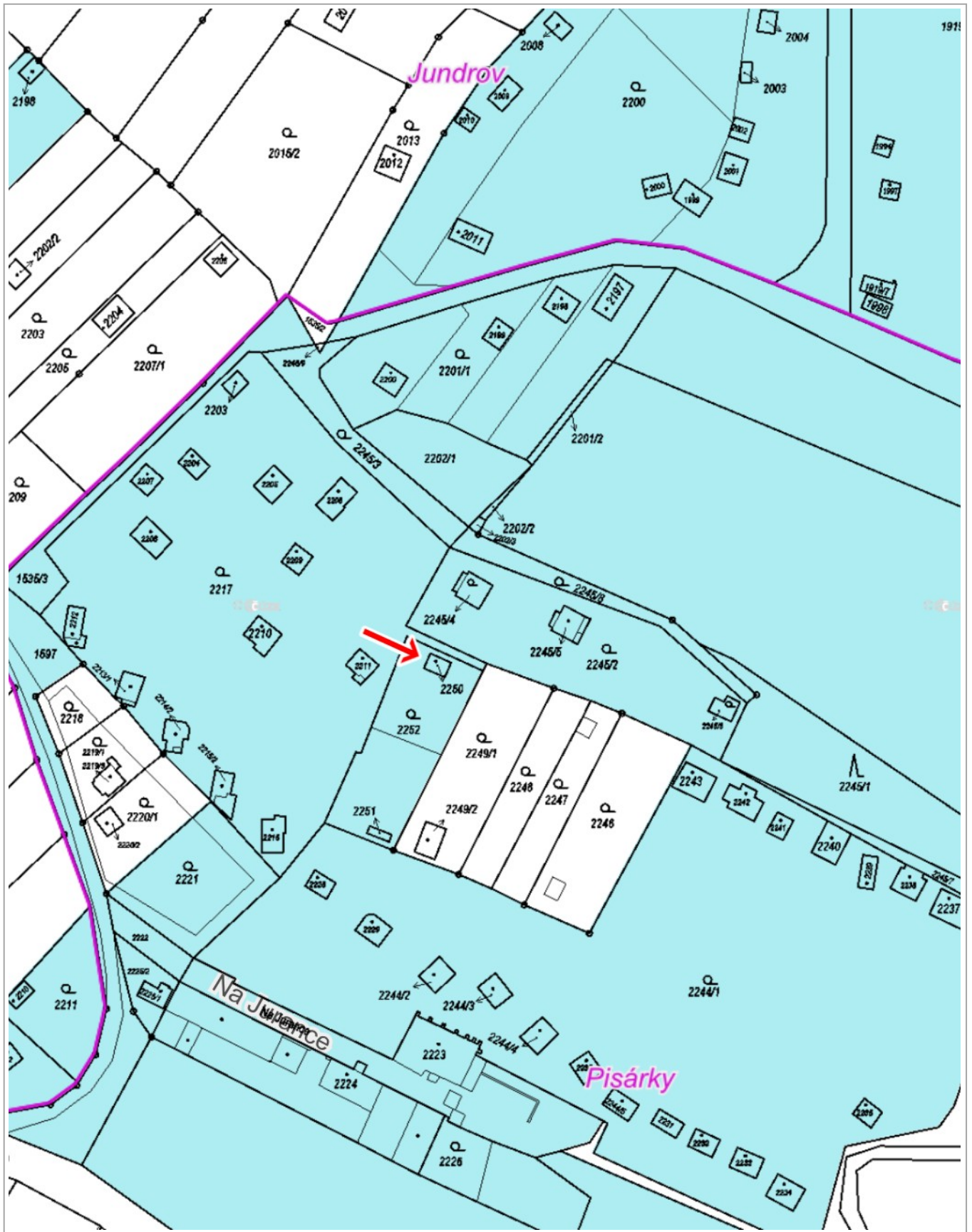


v FIVE dne 13. 11. 2021





předkupní právo - stavba č.e. 101 na p.č. 2250 v k.ú. Pisárky



20 m

1 : 1 000

RÚIAN: © ČÚZK, © ČÚZK



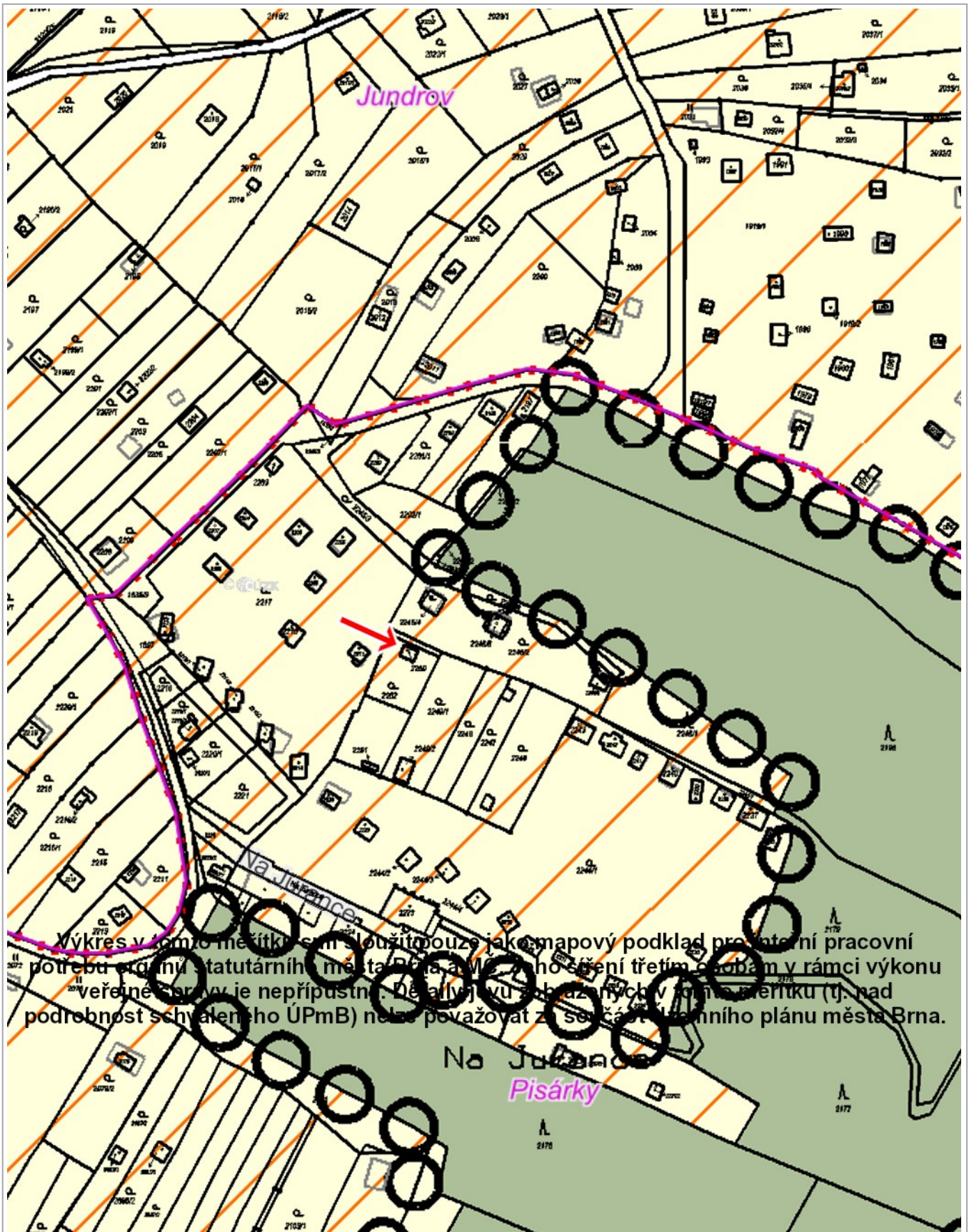
předkupní právo - stavba č.e. 101 na p.č. 2250 v k.ú. Pisárky



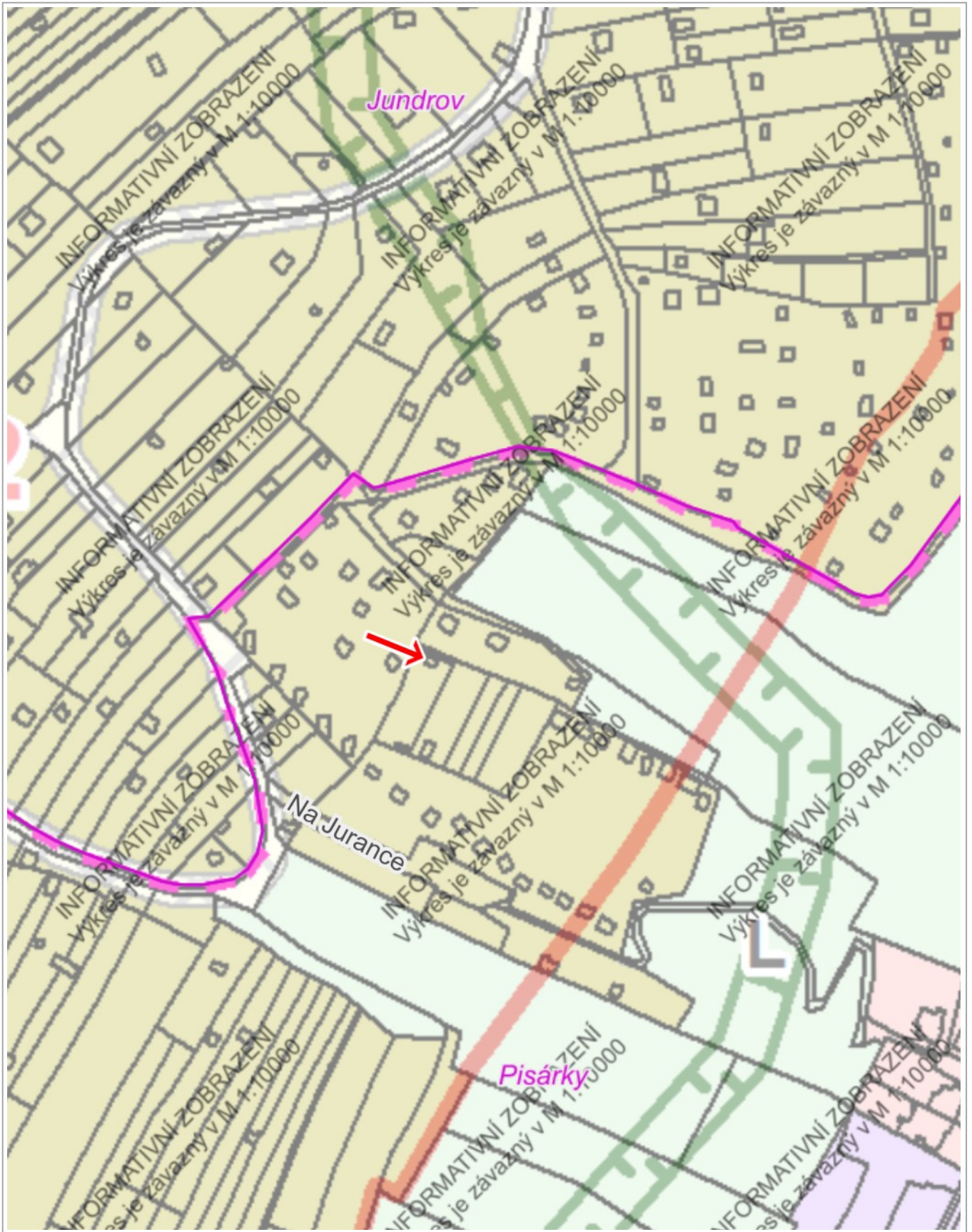
50 m

1 : 1 250

© TopGis, s.r.o., datum snímkování: 3. 3. 2021, RÚIAN: © ČÚZK, © ČÚZK



1 : 1 500



1 : 2 000