

Z8/26. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 20.4.2021

81. Nabídka předkupního práva ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáží, postavené na pozemku p.č. 1796 v k.ú. Černovice

Anotace

Nabídka zákonného předkupního práva dle § 3056 NOZ.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. bere na vědomí** - nabídku [REDAKCE] zastoupeného na základě udělené plné moci advokátem Mgr. Jaroslavem Zemanem, doručenou dne 16.2.2021, na využití předkupního práva dle § 3056 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáží, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 1796, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 21 m² v k.ú. Černovice, za kupní cenu ve výši 490.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivým a smlouvy o advokátní úschově peněz.
- 2. nesouhlasí** - s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáží, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 1796, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 21 m² v k.ú. Černovice, dle nabídky ze dne 16.2.2021.

Stanoviska

Materiál byl předložen k projednání RMB na schůzi R8/142, konané dne 14.4.2021.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel


Elektronicky podepsáno

[REDAKCE]
vedoucí odboru - Majetkový odbor
13.4.2021 v 12:17

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno


vedoucí úseku - Úsek 2. náměstka primátorky

12.4.2021 v 13:54

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 6
Příloha (foto s vyznacením [redacted])	7 - 7
Příloha (majetková mapa - [redacted])	8 - 8
Příloha (ortofoto- [redacted])	9 - 9
Příloha (upmb platný [redacted])	10 - 10
Příloha (novy upmb - [redacted])	11 - 11

Důvodová zpráva:

Úvod:

Předmětem předkládaného materiálu je nabídka [REDAKCE] zastoupeného na základě udělené plné moci advokátem Mgr. Jaroslavem Zemanem, doručená dne 16.2.2021, na využití předkupního práva dle § 3056 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě bez č.p./ č.e., způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 1796, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 21 m² v k.ú. Černovice.

Nabídka předkupního práva:

Majetkový odbor MMB obdržel dne 16.2.2021 nabídku [REDAKCE] zastoupeného na základě udělené plné moci advokátem Mgr. Jaroslavem Zemanem, na využití předkupního práva dle § 3056 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě bez č.p./ č.e., způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 1796, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 21 m² v k.ú. Černovice, za kupní cenu ve výši 490.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivým a smlouvy o advokátní úschově peněz.

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 tato lhůta v případě předmětné nabídky uplyne k datu 16.5.2021.

Popis:

Výše specifikovaná stavba bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavená na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 1796, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 21 m² v k.ú. Černovice, je situována v garážovém dvoře při ulici Řehořova. Jde o starší řadovou prefabrikovanou garáž pro 1 osobní auto. V tomto garážovém dvoře je postaveno celkem 150 řadových garáží. Aktuálně je 77 staveb garáží postaveno na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna. Celkem 73 garáží je postaveno na pozemcích, které již nejsou ve vlastnictví SMB (SMB pozemky pod garážemi v minulosti prodávalo vlastníkům garáží a prodej pozemků pod garážemi je realizován i nadále).

Pozemek je svěřen městské části Brno-Černovice.

Předmětný pozemek je dle platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) součástí stavební stabilizované plochy pro dopravu s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem – hromadné odstavné a parkovací garáže (DG).

Podle regulativů ÚPmB pro uspořádání území, uvedených v Příloze č. 1 obecně závazné vyhlášky města Brna č. 2/2004 o závazných částech ÚPmB, v platném znění, plochy pro dopravu jsou určeny zejména pro zařízení systémů dopravní obsluhy města.

Základní regulace vyplývající z ÚPmB

Hromadné odstavné a parkovací garáže (DG) (včetně případných doplňkových zařízení obchodu a služeb do 400 m² plochy).

Stabilizovaná plocha je dílčí část území, ve kterém se stávající účel a intenzita využití nebude zásadně měnit. Za změnu se přitom nepovažuje modernizace, revitalizace a přestavba území za dodržení charakteru zástavby a indexu podlažní plochy, zástavba proluk a dostavba uvnitř stávajících areálů.

Plochy pro dopravu

- jsou určeny zejména pro zařízení systémů dopravní obsluhy města.

Dle ÚPmB se jedná o dlouhodobě stabilizované území, kde není předpoklad zásadní změny funkčního využití.

Podle návrhu nového ÚPmB je pozemek p.č. 1796, k.ú. Černovice, součástí plochy přestavby s kódem plochy s rozdílným způsobem využití D a názvem plochy s rozdílným způsobem využití plocha dopravní infrastruktury.

Vzhledem k tomu, že vlastnictví garáže na pozemku p.č. 1796 v k.ú. Černovice z hlediska územního plánování není podstatné (i vlastnictví staveb na okolních pozemcích, které jsou součástí plochy DG), OÚPR MMB doporučuje nabídku předkupního práva ve prospěch statutárního města Brna u stavby garáže na pozemku nevyužít.

Z výše uvedených důvodů OÚPR MMB nedoporučuje využití předkupního práva ke všem ostatním garážím v dané lokalitě na pozemcích p.č. 1695, 1696, 1698, 1700, 1702, 1704, 1706, 1707, 1709-1719, 1721, 1723-1731, 1733-1735, 1737, 1739-1742, 1745, 1746, 1748, 1750-1752, 1756, 1759-1762, 1764-1768, 1770, 1771, 1773-1776, 1786-1801, 1807 a 1808, vše v k.ú. Černovice, pokud budou statutárnímu městu Brnu v budoucnu v rámci předkupního práva nabídnuty.

Pozn.:

ZMB Z8/01 na svém zasedání konaném dne 20.11.2018 vzalo na vědomí nabídku [redacted] doručenou dne 1. 11. 2018, na využití předkupního práva, ke stavbě bez č. p./č. e., způsobem postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p. č. 1695 - zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 19 m² v k. ú. Černovice za kupní cenu ve výši 319.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy a nesouhlasilo s využitím předkupního práva ke garáži na pozemku p.č. 1695 v k.ú. Černovice ve stejném garážovém dvoře dle učiněné nabídky.

ZMB č. Z8/03. konané dne 5.2.2019 vzalo na vědomí nabídku [redacted] doručenou dne 22. 11. 2018, na využití předkupního práva, ke stavbě bez č.p./č.e., způsobem využití garáž, postavené na pozemku p.č. 1721 v k.ú. Černovice, ve stejném garážovém dvoře za kupní cenu ve výši 300.000,- Kč a nesouhlasilo s využitím předkupního práva ke garáži na pozemku p.č. 1721 v k.ú. Černovice ve stejném garážovém dvoře dle učiněné nabídky.

Cena:

Podle zjištění jde o starší prefabrikovanou garáž pro 1 osobní auto.

Realizované prodeje garáží **bez pozemku** v okolí:

2019	ul. Řehořova, řadová garáž	340.000,- Kč
	ul. Řehořova, řadová garáž	319.000,- Kč
	ul. Řehořova, řadová garáž	360.000,- Kč
2020	ul. Řehořova, řadová garáž	250.000,- Kč

S ohledem na výše uvedené nelze z cenového hlediska doporučit akceptovat nabídkovou cenu ve výši 490.000,- Kč v rámci předkupního práva.

Závěr:

S ohledem na výše uvedené k této lokalitě, je orgánům statutárního města Brna nyní předkládán tento návrh:

- nesouhlasit s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě bez č.p./ č.e., způsobem využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 1796, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 21 m² v k.ú. Černovice, dle nabídky ze dne 16.2.2021,

a to na základě stanoviska OÚPR MMB a vzhledem k předchozímu nesouhlasu ZMB k nabídkám předkupního práva k jiným stavbám garáží v této lokalitě a v neposlední řadě vzhledem k vysoké nabídkové ceně stavby, která se pohybuje vysoko nad hranicí intervalu realizovaných cen garáží z této lokality.

Obdobné vyjádření dle OÚPR MMB platí i pro případné využití předkupního práva ke všem ostatním garážím v této lokalitě.

Materiál nebyl z časových důvodů předložen k projednání Komisi majetkové Rady města Brna.

Materiál byl předložen k projednání RMB na schůzi R8/142, konané dne 14.4.2021.

Stanoviska dotčených orgánů:

Odbor územního plánování a rozvoje

- vyjádření z 5.3.2021:

Předmětný pozemek je dle platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) součástí stavební stabilizované plochy pro dopravu s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem – hromadné odstavné a parkovací garáže (DG).

Podle regulativů ÚPmB pro uspořádání území, uvedených v Příloze č. 1 obecně závazné vyhlášky města Brna č. 2/2004 o závazných částech ÚPmB, v platném znění, plochy pro dopravu jsou určeny zejména pro zařízení systémů dopravní obsluhy města.

Základní regulace vyplývající z ÚPmB

Hromadné odstavné a parkovací garáže (DG) (včetně případných doplňkových zařízení obchodu a služeb do 400 m² plochy).

Stabilizovaná plocha je dílčí část území, ve kterém se stávající účel a intenzita využití nebude zásadně měnit. Za změnu se přitom nepovažuje modernizace, revitalizace a přestavba území za dodržení charakteru zástavby a indexu podlažní plochy, zástavba proluk a dostavba uvnitř stávajících areálů.

Plochy pro dopravu

- jsou určeny zejména pro zařízení systémů dopravní obsluhy města.

Dle ÚPmB se jedná o dlouhodobě stabilizované území, kde není předpoklad zásadní změny funkčního využití.

Podle návrhu nového ÚPmB je pozemek p.č. 1796, k.ú. Černovice, součástí plochy přestavby s kódem plochy s rozdílným způsobem využití D a názvem plochy s rozdílným způsobem využití plocha dopravní infrastruktury.

Vzhledem k tomu, že vlastnictví garáže na pozemku p.č. 1796 v k.ú. Černovice z hlediska územního plánování není podstatné (i vlastnictví staveb na okolních pozemcích, které jsou součástí plochy DG), OÚPR MMB doporučuje nabídku předkupního práva ve prospěch statutárního města Brna u stavby garáže na pozemku nevyužít.

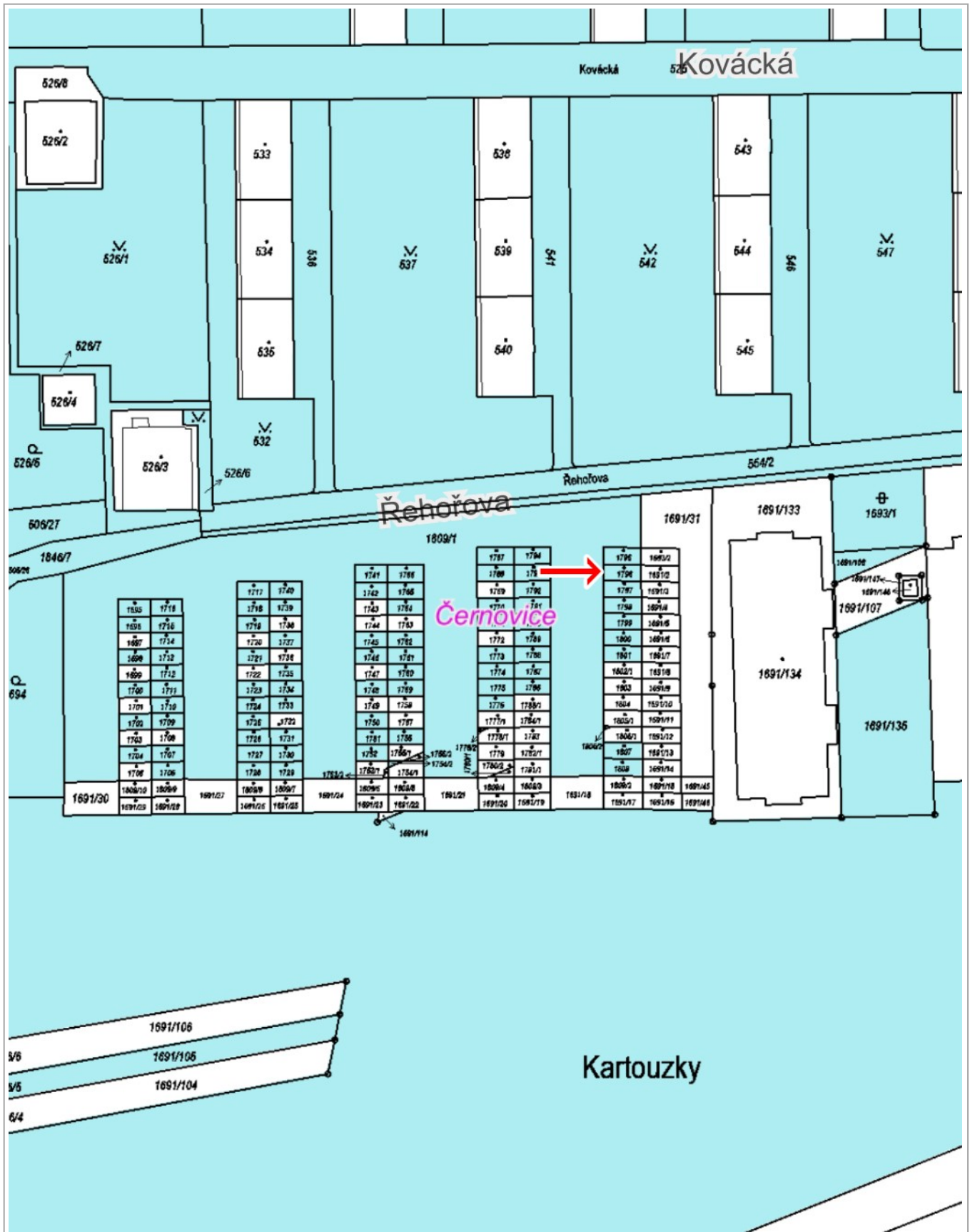
Z výše uvedených důvodů OÚPR MMB nedoporučuje využití předkupního práva ke všem ostatním garážím v dané lokalitě na pozemcích p.č. 1695, 1696, 1698, 1700, 1702, 1704, 1706, 1707, 1709-1719, 1721, 1723-1731, 1733-1735, 1737, 1739-1742, 1745, 1746, 1748, 1750-1752, 1756, 1759-1762, 1764-1768, 1770, 1771, 1773-1776, 1786-1801, 1807 a 1808, vše v k.ú. Černovice, pokud budou statutárnímu městu Brnu v budoucnu v rámci předkupního práva nabídnuty.

MČ Brno – Černovice - vyjádření bylo vyžádáno.





předkupní právo - garáž na pozemku p.č. 1796 v k.ú. Černovice



20 m

1 : 1 000

RÚIAN: © ČÚZK, © ČÚZK



předkupní právo - garáž na pozemku p.č. 1796 v k.ú. Černovice

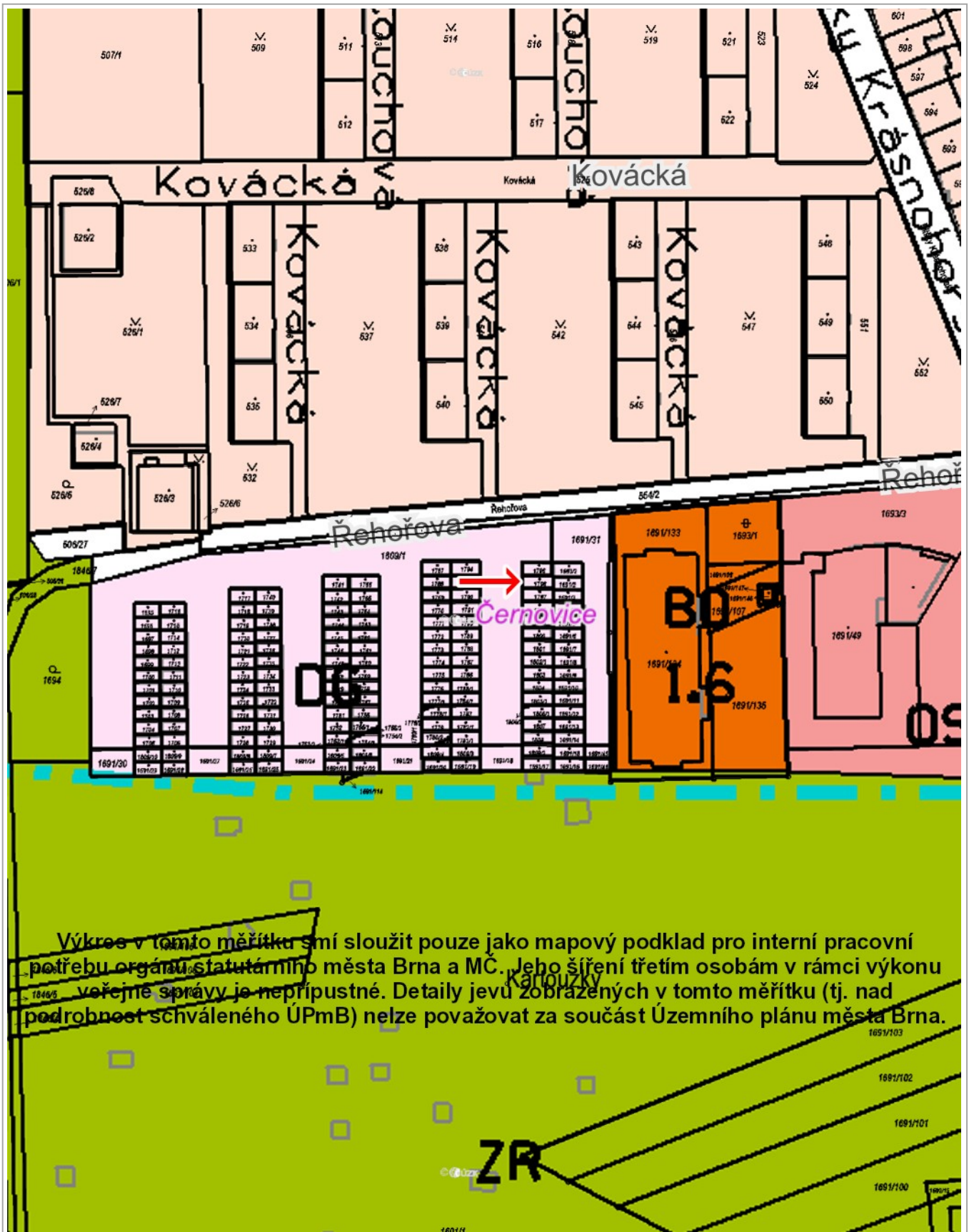


1 : 1 250

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



předkupní právo - garáž na pozemku p.č. 1796 v k.ú. Černovice

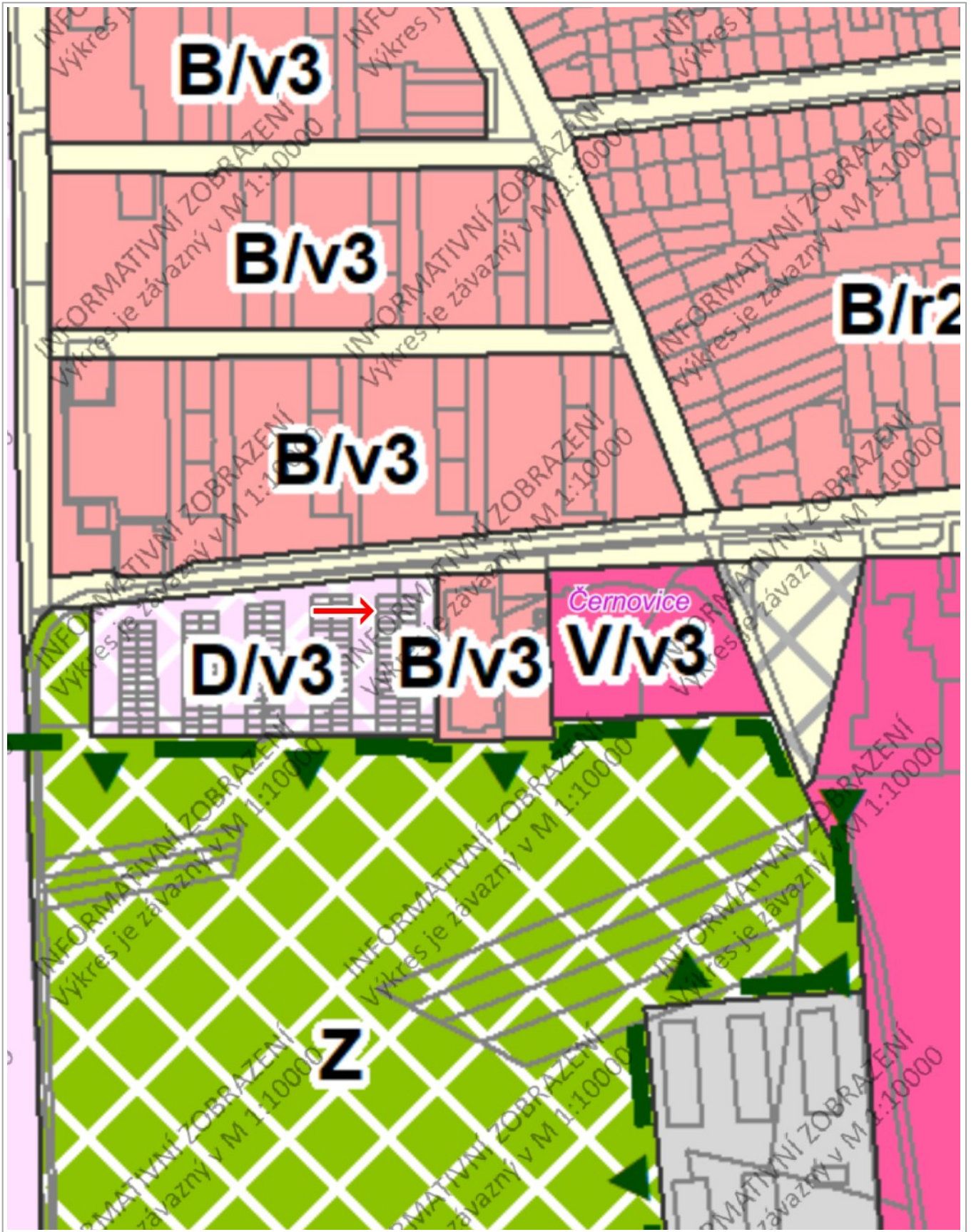


Výkres v tomto měřítku smí sloužit pouze jako mapový podklad pro interní pracovní potřebu orgánů statutárního města Brna a MČ. Jeho šíření třetím osobám v rámci výkonu veřejné správy je nepřipustné. Detaily jevů zobrazených v tomto měřítku (tj. nad podrobnost schváleného ÚPmB) nelze považovat za součást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



1 : 1 250

ÚPmB úplné znění k 28.01.2021, RÚIAN: © ČÚZK, © ČÚZK



1 : 1 887