

Z8/25. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 23.3.2021

86. Nabídka předkupního práva ke stavbě pro rodinnou rekreaci č. e. 877, stojící na pozemku p. č. 1957, v k. ú. Jundrov

Anotace

Orgánům města je předkládána nabídka předkupního práva ke stavbě pro rodinnou rekreaci č. e. 877, stojící na pozemku p. č. 1957, v k. ú. Jundrov.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. bere na vědomí** nabídku [REDAKCE] doručenou dne 28. 12. 2020, na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě č.e. 877, způsob využití rod. rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 1957, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 11 m2, k.ú. Jundrov, za kupní cenu ve výši 30.000,- 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. 877, způsob využití rod. rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 1957, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 11 m2, k.ú. Jundrov, dle nabídky z 28. 12. 2020.

Stanoviska

Odbor územního plánování a rozvoje MMB

- vyjádření ze dne 18. 1. 2021:

Předmětný pozemek i stavba jsou z hlediska Územního plánu města Brna (ÚPmB) součástí nestavební - volné stabilizované plochy s objekty pro individuální rekreaci. Obecně se jedná o stabilizované území, přičemž pozemek není dotčen žádnou navazující územně plánovací dokumentací ani veřejně prospěšnou stavbou či veřejně prospěšným opatřením. Z hlediska budoucího využití se pro uvedený pozemek předpokládá obdobný způsob využití, neboť v návrhu nového ÚPmB je předmětný pozemek rovněž součástí plochy zahrádek. OÚPR MMB z územně plánovacího hlediska neshledává důvody k využití předkupního práva a z toho důvodu nedoporučuje nabytí stavby č. e. 877 nacházející se na pozemku p. č. 1957 v k. ú. Jundrov, do vlastnictví Statutárního města Brna.

MČ Brno - Jundrov

-vyjádření ze dne 17. 2. 2021

Žádost Majetkového odboru MMB, č. j. MMB/0003125/2021 ze dne 5. 1. 2021, týkající se žádosti o vyjádření k využití předkupního práva - Jundrov, č. e. 877, projednalo Zastupitelstvo MČ Brno - Jundrov na svém 12. zasedání dne 10. 2. 2021 a schválilo usnesení, ve kterém doporučuje

Zastupitelstvu města Brna nesouhlasit s využitím předkupního práva z úrovně Statutárního města Brna.

Rada Města Brna:

Rada města Brna, konaná dne 10. 3. 2021, projednala materiál pod bodem 68.
Schváleno jednomyslně 10 členy.

Komise majetková:

Z časových důvodů, kdy dle ust. § 2148 NOZ je v případě využití nabídky předkupního práva nutno v zákonné tříměsíční lhůtě (Uplyne ke dni 11. 4. 2021.) uhradit prodávajícímu kupní cenu, nebyl materiál předložen k projednání Komise majetkové MMB.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno



vedoucí odboru - Majetkový odbor

15.3.2021 v 16:09

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno



vedoucí úseku - Úsek 2. náměstka primátorky

15.3.2021 v 10:47

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 6
Příloha (Mapa - majetek SMB.pdf)	7 - 7
Příloha (Mapa - návrh ÚPmB.pdf)	8 - 8
Příloha (Mapa - ortofoto.pdf)	9 - 9
Příloha (Mapa - ÚPmB.pdf)	10 - 10
Příloha (Nabídka, kupní smlouva.pdf)	11 - 14

Důvodová zpráva:

Úvod:

Předmětem předkládaného materiálu je řešení nabídky [REDAKCE], doručené dne 28. 12. 2020, na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále též NOZ), ke stavbě č.e. 877, způsob využití rod. rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 1957, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 11 m², k.ú. Jundrov.

Nabídka předkupního práva:

Majetkový odbor MMB obdržel dne 28. 12. 2020 nabídku [REDAKCE] na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále též NOZ), ke stavbě č.e. 877, způsob využití rod. rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 1957, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 11 m², k.ú. Jundrov, za kupní cenu ve výši 30.000,- Kč, a za podmínek sděleného obsahu a podmínek 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 vlastníkům 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 28. 3. 2021.

Popis:

Výše specifikovaná stavba č.e. 877, způsob využití rod. rekreace, je situovaná v zahrádkářské lokalitě Juranka. Tato zahrádkářská kolonie Juranka je lokalizována na katastrálním území Pisárky a na k.ú. Jundrov.

Pozemek je svěřen městské části Brno – Jundrov.

Dle platného Územního plánu města Brna se uvedená stavba nachází na pozemku, který je součástí plochy **nestavební – volné stabilizované plochy s objekty pro individuální rekreaci.**

Takto vymezené plochy slouží dle regulativů ÚPmB pro soustředěnou individuální rekreaci v objektech pro individuální rekreaci na ZPF, PUPFL, případně ostatních plochách.

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

Dle návrhu Územního plánu města Brna se uvedená stavba nachází na pozemku, který je součástí stabilizované plochy zahrádek.

OÚPR MMB z územně plánovacího hlediska nedoporučuje využití předkupního práva a následné nabytí stavby č.e. 877, postavené na pozemku p.č. 1957 v k.ú. Jundrov, obec Brno, do vlastnictví statutárního města Brna.

Pozn.:

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 OÚPR 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 [REDAKCE] 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 [REDAKCE], 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 PP, 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 [REDAKCE] 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.

Cena:

Zastavěná plocha chatky je cca 11 m². Bližší informace nebyly poskytnuty.

V roce 2018 byla realizovaná cena chatky ve stejné zahrádkářské osadě, o zastavěné ploše cca 21 m² na pozemku SMB za 150.000,- Kč.

V roce 2019 byla realizovaná cena chatky ve stejné zahrádkářské osadě, o zastavěné ploše cca 18 m² na pozemku SMB za 9.000,- Kč.

V roce 2020 byla realizovaná cena chatky ve stejné zahrádkářské osadě, o zastavěné ploše cca 27 m² na pozemku SMB za 350.000,- Kč.

Nabídková cena stavby ve výši 30.000,-Kč se pohybuje při spodní hranici intervalu realizovaných prodejů obdobných objektů v okolí.

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 ust. § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě č. e. 877, způsob využití rod. rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 1957, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 11 m², k.ú. Jundrov, dle nabídky doručené dne 28. 12. 2021,

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

Z časových důvodů, kdy dle ust. § 2148 NOZ je v případě využití nabídky předkupního práva nutno v zákonné tříměsíční lhůtě (Uplyne ke dni 28. 3. 2021.) uhradit prodávajícímu kupní cenu, nebyl materiál předložen k projednání Komise majetkové MMB.

Rada Města Brna:

Rada města Brna, konaná dne 10. 3. 2021, projednala materiál pod bodem 68.
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
nepřítomna	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro

Stanoviska dotčených orgánů:

Odbor územního plánování a rozvoje MMB

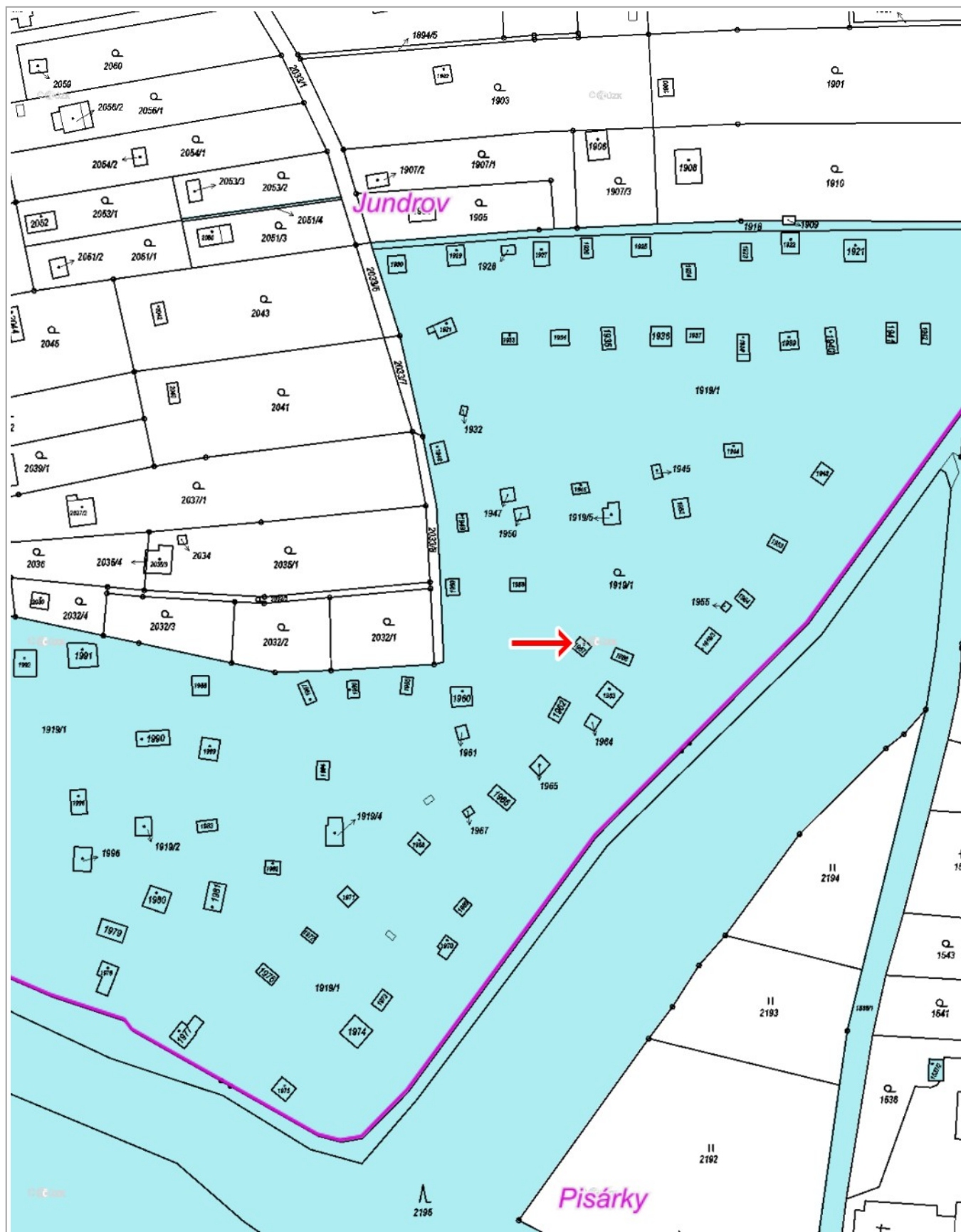
- vyjádření ze dne 18. 1. 2021:

Předmětný pozemek i stavba jsou z hlediska Územního plánu města Brna (ÚPmB) součástí nestavební – volné stabilizované plochy s objekty pro individuální rekreaci. Obecně se jedná o stabilizované území, přičemž pozemek není dotčen žádnou navazující územně plánovací dokumentací ani veřejně prospěšnou stavbou či veřejně prospěšným opatřením. Z hlediska budoucího využití se pro uvedený pozemek předpokládá obdobný způsob využití, neboť v návrhu nového ÚPmB je předmětný pozemek rovněž součástí plochy zahrádek. OÚPR MMB z územně plánovacího hlediska neshledává důvody k využití předkupního práva a z toho důvodu nedoporučuje nabytí stavby č. e. 877 nacházející se na pozemku p. č. 1957 v k. ú. Jundrov, do vlastnictví Statutárního města Brna.

MČ Brno – Jundrov

-vyjádření ze dne 17. 2. 2021

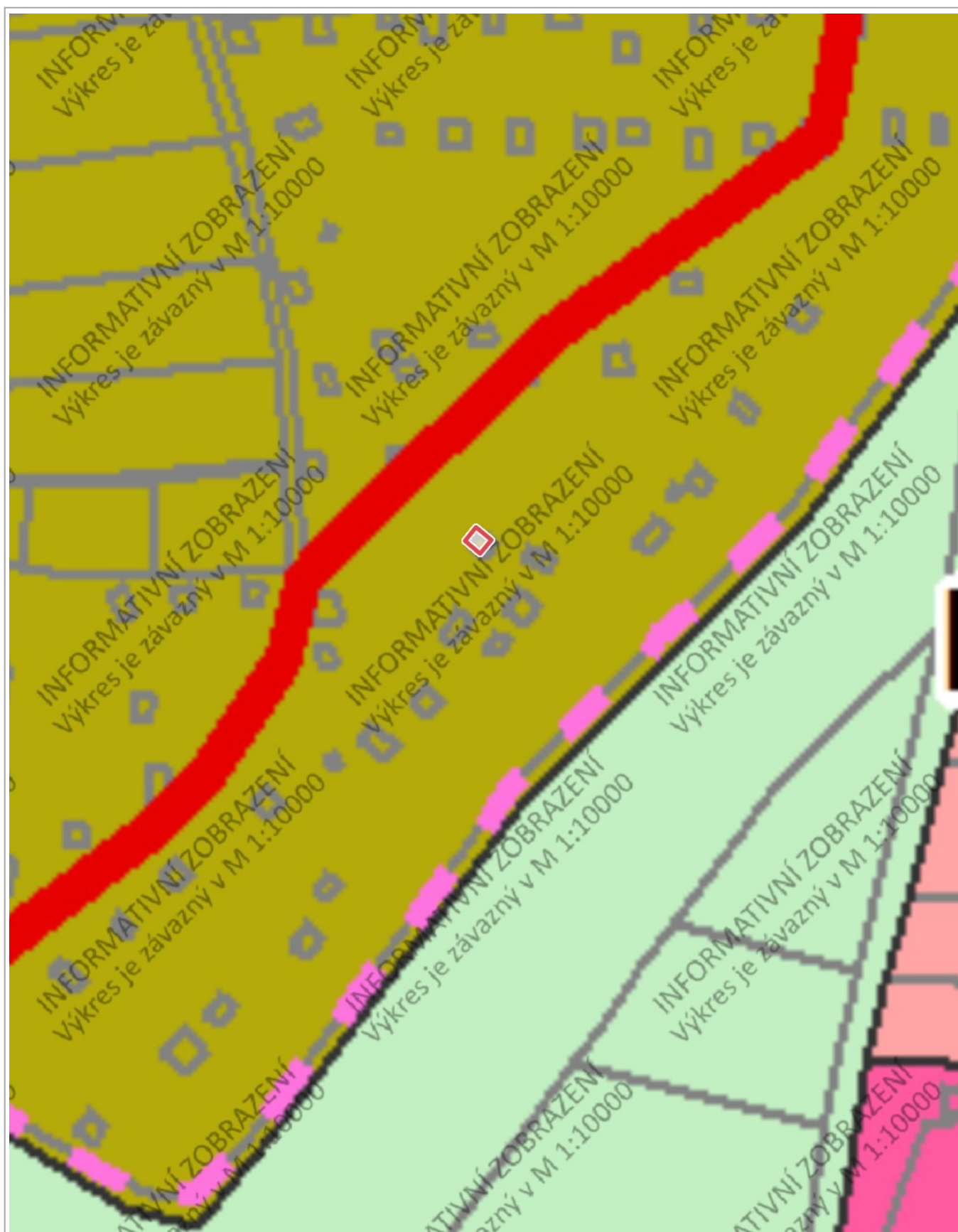
Žádost Majetkového odboru MMB, č. j. MMB/0003125/2021 ze dne 5. 1. 2021, týkající se žádosti o vyjádření k využití předkupního práva – Jundrov, č. e. 877, projednalo Zastupitelstvo MČ Brno – Jundrov na svém 12. zasedání dne 10. 2. 2021 a schválilo usnesení, ve kterém doporučuje Zastupitelstvu města Brna nesouhlasit s využitím předkupního práva z úrovně Statutárního města Brna.



50 m

1 : 1 250

RÚIAN: © ČÚZK, © ČÚZK



20 m

1 : 944



10 m

1 : 472

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



10 m

1 : 472

Statutární město Brno
Magistrát města Brna
Majetkový odbor
Malinovského nám. 3
601 67 Brno

029/570/fen
Statutární město Brno
Magistrát města Brna

MMB/0536438/2020

listy: 1 přílohy: 1
druh: Smlouva



mmb1es773cdae8 Doručeno: 28.12.2020

V Brně dne 20.12.2020

Nabídka na využití předkupního práva

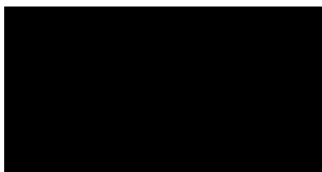
Vážení,

jsem vlastníkem stavby pro rodinnou rekreaci č.e. 877, stojící na pozemku p.č. 1957 v k.ú. Jundrov, obec Brno, okres Brno-město, kterou jsem se rozhodla prodat.

Vzhledem k tomu, že vlastníkem pozemku p.č. 1957 v k.ú. Jundrov, obec Brno, okres Brno-město, na němž stavba stojí, je Statutárního města Brno, vzniká mu ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, předkupní právo ke stavbě.

Dne 27.10.2020 jsem uzavřela kupní smlouvu na prodej výše specifikované stavby za kupní cenu 30.000 Kč. Tímto Vám ve smyslu ustanovení § 2147 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, činím nabídku na využití předkupního práva, přičemž kupní smlouva, která specifikuje veškeré podmínky prodeje, je přílohou této nabídky.

S pozdravem



Příloha: kopie kupní smlouvy



Smlouva o koupi nemovité věci

uzavřená podle § 2079 a násl. občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., v platném znění

[redacted]
(jako prodávající)

a

[redacted]
(jako kupující)

ve smlouvě společně jako „smluvní strany“

Smluvní strany prohlašují, že jsou způsobilé uzavřít tuto smlouvu, stejně jako způsobilé nabývat v rámci právního řádu vlastním právním jednáním práva a povinnosti.

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto
SMLOUVU O KOUPI NEMOVITÉ VĚCI

I.

Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem:

I) Stavby č.ev. 877, na pozemku parc. č. 1957 – zahrada, typ stavby budova s číslem evidenčním, způsob využití stavba pro rodinnou rekreaci - vše v k.ú. Jundrov, obec Brno, okres Brno-město, zapsáno na LV č. 3168 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město (dále jen „nemovitost“).

II.

Prodávající prodává nemovitost, jak je specifikována v čl. I. této smlouvy, se všemi součástmi a příslušenstvím, právy a povinnostmi kupujícímu a kupující je do svého vlastnictví takto kupuje a přijímá.

III.

1. Kupní cena za nemovitosti je stanovena dohodou smluvních stran na částku ve výši 30.000,-Kč (slovy: třicet tisíc korun českých).

2. Kupující se zavazuje uhradit kupní cenu nejpozději do 30 dnů od podpisu této smlouvy na účet č. 218573995/0300 vedený u ČSOB.

3. Pokud nebude uvedená částka v tomto termínu uhrazena, prodávající má právo od smlouvy odstoupit.

IV.

1. Prodávající kupujícího výslovně ujišťuje, že na nemovitostech nevážnou žádné dluhy, věcná břemena ani zástavní práva, práva třetích osob nebo jiná omezení, není zde zřízeno sídlo právnické osoby nebo fyzické osoby. Prodávající kupujícího výslovně ujišťuje, že žádné z těchto omezení nebo práv nebude k nemovitostem zřízeno ani ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí. Prodávající kupujícího dále ujišťuje, že mu k datu uzavření kupní smlouvy nebylo doručeno žádné usnesení o nařízení exekuce ani mu nejsou známy skutečnosti nasvědčující možnému nařízení exekuce na jeho majetek v době do provedení vkladu vlastnického práva k nemovitostem ve prospěch kupujícího. Prodávající kupujícího dále ujišťuje, že proti němu nebyl podán návrh na zahájení insolvenčního řízení ani nebyl prohlášen na jeho majetek konkurs. V případě, že se ukáže některé z těchto prohlášení prodávajícího jako nepravdivé, má kupující právo od této smlouvy odstoupit. Sjednání smluvní pokuty dle tohoto odstavce nevylučuje nárok kupujícího na případnou náhradu škody vůči prodávajícímu.

2. Prodávající poskytuje záruku, že stavba byla postavena v souladu s právními předpisy, že prodávající nemá vůči zahrádkářské kolonii žádné nedoplatky, a nemá žádné informace o tom, že by mělo dojít k zániku zahrádkářské kolonie nebo podnájemního vztahu budoucího prodávajícího.

3. Kupující prohlašuje, že jej prodávající seznámil se stavem touto smlouvou převáděné nemovitosti, a že tuto nemovitost v tomto stavu bez výhrad kupuje. Kupující dále prohlašuje, že si nemovitost řádně prohlédl, a že je mu znám její současný faktický stav, a že na převáděné nemovitosti neshledal žádné zjevné vady, na které by nebyl prodávajícím upozorněn.

V.

1. Prodávající se zavazuje předat nemovitost kupujícímu vyklizenou, neužívanou kýmkoliv dalším, nejpozději do 30.10.2020.

2. O předání a převzetí nemovitosti jsou si strany povinny sepsat a podepsat předávací protokol, jehož obsahem bude mimo jiné i stav měřičů odebíraných médií.

VI.

1. Smluvní strany se dále dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva bude u příslušného katastrálního úřadu podán ve lhůtě 7 pracovních dnů od podpisu této smlouvy a uhrazení celé kupní ceny dle čl. III. této smlouvy, a to stranou kupující.

2. Smluvní strany se dohodly, že správní poplatek za zahájení řízení o provedení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí hradí kupující.

3. V případě, že katastrální úřad vyzve navrhovatele k odstranění nedostatků návrhu na vklad vlastnického práva dle této smlouvy, zavazují se obě smluvní strany ve stanovené lhůtě katastrálním úřadem tyto nedostatky odstranit. V případě, že příslušný katastrální úřad návrh vkladu vlastnického práva zamítne nebo zastaví řízení, zavazují se obě smluvní strany neodkladně odstranit nedostatky, pro které byl návrh zamítnut nebo zastaveno řízení o povolení vkladu vlastnického práva pro kupujícího a podat nový návrh na povolení vkladu dle této smlouvy.

4. V případě, že nedojde ani v náhradním termínu k převodu vlastnického práva na kupujícího, vymezují si obě smluvní strany možnost od této smlouvy odstoupit. V takovém případě jsou si smluvní strany povinny vydat vše, co bylo v souvislosti s touto kupní smlouvou vzájemně poskytnuto.

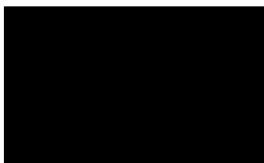
5. Smluvní strany berou na vědomí, že daň z převodu nemovitosti je povinen ze zákona hradit kupující.

6. Kupující stvrzuje, že se ve smyslu ustanovení §980 až 986 zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, v platném znění, seznámil s aktuálním stavem zápisů ve veřejném seznamu, který je veden u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Brno-město a ve kterém je převáděná nemovitost zapsána a že proti ní nevznáší žádné námítky.

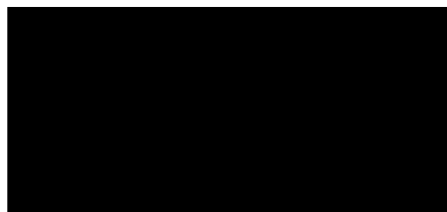
VII.

1. Smluvní strany berou na vědomí, že vlastnické právo k nemovitosti nabude kupující až vkladem tohoto práva do katastru nemovitostí s věcně právními účinky ke dni podání návrhu na vklad.
2. Tato smlouva je sepsána a každým z účastníků i podepsána v celkem třech vyhotoveních s platností originálu každého z nich s tím, že na jednom vyhotovení jsou úředně ověřené podpisy obou smluvních stran, přičemž toto vyhotovení je určeno pro příslušný katastrální úřad.

V Brně, dne 27.10.2020



prodávající
(úředně ověřený podpis)



kupující
(úředně ověřený podpis)

Ověřovat: dopisovna pro legalizaci Ref.č.: 62530-019a-00.
Podle ověřovací knihy poř.č.: 810025
Vlastnoručně podepsal: 

Datum a místo narození: 27.05.1982, HAVÍŘOV, CZ

Adresa pobytu: BRNO, KRYMSKÁ 305/11, CZ

Držitel a č. předlož.dokl.totožnosti: Občanský průkaz
209446219 

Brno25 dne 27.10.2020
Večeřova 17a

Podpis, úřední razítko

