

Z8/23. zasedání Zastupitelstva města Brna  
konané dne 19.1.2021

## 86. Nabídka předkupního práva k nezapsané stavbě, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku p.č. 1929 v k.ú. Maloměřice

### Anotace

Nabídka zákonného předkupního práva dle § 3056 NOZ.

### Návrh usnesení

#### Zastupitelstvo města Brna

- 1. bere na vědomí** - nabídku [REDAKCE] doručenou dne 9.11.2020, na využití předkupního práva dle § 3056 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, k nezapsané stavbě, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 1929, ostatní plocha - jiná plocha o výměře 4 m<sup>2</sup> v k.ú. Maloměřice, za kupní cenu ve výši 50.000,- 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, k nezapsané stavbě, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 1929, ostatní plocha - jiná plocha o výměře 4 m<sup>2</sup> v k.ú. Maloměřice, dle nabídky ze dne 9.11.2020.

### Stanoviska

**Materiál byl předložen k projednání RMB na schůzi R8/125, konané dne 13.1.2021.**

#### Podpis zpracovatele pro archivaci

#### Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

[REDAKCE]  
vedoucí odboru - Majetkový odbor

12.1.2021 v 13:14

**Garance správnosti, zákonnosti materiálu**

## Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno



vedoucí úseku - Úsek 2. náměstka primátorky

8.1.2021 v 11:32

**Obsah materiálu**

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 5
Příloha (Příloha materiálu - [redacted])	6 - 8
Příloha (majetková mapa - [redacted])	9 - 9
Příloha (letecká mapa - [redacted])	10 - 10
Příloha (upmb platný - [redacted])	11 - 11
Příloha (nový upmb - [redacted])	12 - 12

## **Důvodová zpráva:**

### **Úvod:**

Předmětem předkládaného materiálu je nabídka [REDAKCE] doručená dne 9.11.2020, na využití předkupního práva dle § 3056 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, k nezapsané stavbě, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 1929, ostatní plocha – jiná plocha o výměře 4 m<sup>2</sup> v k.ú. Maloměřice.

### **Nabídka předkupního práva:**

Majetkový odbor MMB obdržel dne 9.11.2020 nabídku [REDAKCE] na využití předkupního práva dle § 3056 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, k nezapsané stavbě, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 1929, ostatní plocha – jiná plocha o výměře 4 m<sup>2</sup> v k.ú. Maloměřice, za kupní cenu ve výši 50.000,- Kč, a za podmínky 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 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 v případě této nabídky lhůta uplyne k datu 9.2.2021.

### **Popis:**

Výše specifikovaná nezapsaná stavba (chatka), způsob využití rod. rekreace, postavená na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 1929 v k.ú. Maloměřice, je situována v zahrádkářské osadě při ulici Kulkova. Zastavěná plocha chatky je dle KN cca 4 m<sup>2</sup> a její technický stav není znám.

**Z hlediska platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) je uvedený pozemek i stavba na něm součástí stavební – volné stabilizované plochy s objekty pro individuální rekreaci (R).**

**V připravovaném novém Územním plánu města Brna je předmětný pozemek součástí stabilizované plochy zahrádek (I).**

Předmětný pozemek není dotčen veřejně prospěšnou stavbou či veřejně prospěšným opatřením.

### **Pozn.:**

Ze stejné lokality projednalo již dříve ZMB na svém zasedání Z7/33, konaném 7.11.2017, nabídku předkupního práva [REDAKCE] doručenou 23.8.2017, ke stavbě chaty č.e. 235, postavené na pozemku ve vlastnictví SMB p.č. 2704 v k.ú. Maloměřice za kupní cenu ve výši 100.000,- Kč a ZMB nesouhlasilo s využitím předkupního práva.

Rovněž tak z této lokality ZMB na svém zasedání Z8/21, konaném 10.11.2020, projednalo nabídku předkupního práva manželů [REDAKCE] doručenou 17.8.2020, ke stavbě chaty č.e. 199, postavené na pozemku ve vlastnictví SMB p.č. 2611 v k.ú. Maloměřice za kupní cenu ve výši 60.000,- Kč a ZMB nesouhlasilo s využitím předkupního práva.

Správu předmětného pozemku vykonává MČ Brno – Maloměřice a Obřany.

### **Cena:**

Zastavěná plocha chatky je dle KN cca 4 m<sup>2</sup>, bližší informace nejsou známé.

V roce 2018 byla realizovaná cena chatky č.e. 68 o zastavěné ploše cca 23 m<sup>2</sup> na pozemku SMB p.č. 1927 za 200.000,- Kč.

V roce 2018 byla realizovaná cena chatky č.e. 992 o zastavěné ploše cca 27 m<sup>2</sup> na pozemku SMB p.č. 7532/5 za 50.000,- Kč.

Další realizované prodeje nebo nabídky z realitní inzerce v okolí nebyly zjištěny.

Nabídkovou cenu stavby ve výši 50.000,- Kč nelze z cenového hlediska posoudit, jelikož není známa velikost stavby a její technický stav. V případě zájmu o koupi doporučuje ORE MO MMB objednat znalecký posudek.

#### **Závěr:**

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

**- nesouhlasit s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, k nezapsané stavbě, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 1929, ostatní plocha – jiná plocha o výměře 4 m<sup>2</sup> v k.ú. Maloměřice, dle nabídky ze dne 9.11.2020,**

**a to s přihlédnutím k plánovanému využití předmětného pozemku jak dle platného ÚPmB (plocha pro rekreaci), tak rovněž dle připravovaného ÚPmB vztahujícímu se na tuto lokalitu (individuální rekreace) a rovněž tak s přihlédnutím k dřívějšímu nevyužití nabídky předkupního práva k obdobným stavbám chatek postaveným v této lokalitě.**

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

**Materiál byl předložen k projednání RMB na schůzi R8/125, konané dne 13.1.2021.**

#### **Stanoviska dotčených orgánů:**

**Odbor územního plánování a rozvoje MMB** – vyjádření bylo vyžádáno.

#### **MČ Brno – Maloměřice a Obřany**

**Rada městské části Brno – Maloměřice a Obřany** na své 61. schůzi, konané dne 02.12.2020, rozhodla, že **nesouhlasí s využitím předkupního práva ve prospěch statutárního města Brna** ke stavbě pro rodinnou rekreaci (chatky) postavené na svěřeném obecním pozemku p.č. 1929 o výměře 4 m<sup>2</sup> v k.ú. Maloměřice.



MAGISTRÁT MĚSTA BRNA	
podatelna	17
Došlo dne	- 9 - 11 - 2020
Č.j. MMB: .....	
Příl.: .....	

Magistrát města Brna  
Majetkový odbor  
Malinovského náměstí 3  
601 67 Brno

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA Majetkový odbor	
Došlo dne	- 9 - 11 - 2020
Č.j. MMB: .....	Příl.: .....

### Nabídka předkupního práva – stavba nezapsaná v katastru nemovitostí

Vážení,

obracím se na Vás s nabídkou na využití předkupního práva. Jsem výlučným vlastníkem nemovité věci – stavby nezapsané v katastru nemovitostí, stojící na pozemku p.č. 1929 v k.ú. Maloměřice, zapsaném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, na LV č. 10001, pro obec Brno a k.ú. Maloměřice.

**Tímto tedy činím vůči vám, jakožto vlastníkům uvedeného pozemku, nabídku předkupního práva na uvedenou stavbu.** V příloze tohoto přípisu Vám tak zároveň zasílám kopii kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivým. Odkoupení vám nabízím tedy za stejných podmínek jako koupěchtivému, včetně výše kupní ceny.

Podle § 2148 odst. 1 občanského zákoníku činí lhůta k uplatnění předkupního práva tři měsíce a počíná plynout ode dne následujícího po doručení této nabídky k uplatnění předkupního práva.

Ať už se rozhodnete svého předkupního práva využít či nevyužít, zdvořile Vás žádám, abyste mne o svém rozhodnutí neprodleně informovali.

Děkuji Vám za pochopení.

V Brně dne 9.11.2020

S pozdravem

# KUPNÍ SMLOUVA

dle ust. § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi těmito účastníky:

1.

(dále jako „prodávající“ na straně jedné)

a

2.

(dále jako „kupující“ na straně druhé)

**t a k t o :**

## I.

Prodávající je výlučným vlastníkem nemovité věci – stavby nezapsané v katastru nemovitostí (dále jako „předmět koupě“), stojící na pozemku p.č. 1929 v k.ú. Maloměřice, zapsaném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, na LV č. 10001, pro obec Brno a k.ú. Maloměřice.

## II.

Prodávající touto smlouvou prodává (odevzdává) kupujícímu předmět koupě specifikovaný v článku I. této smlouvy, tj. shora označenou stavbu nezapsanou v katastru nemovitostí, a to jak stojí a leží, se všemi právy a povinnostmi, v hranicích tak, jak jej užíval nebo byl oprávněn užívat, se všemi součástmi a příslušenstvím, za vzájemně dohodnutou kupní cenu ve výši 50.000,- Kč (slovy: padesát tisíc korun českých) a kupující prohlašuje, že předmět koupě za tuto cenu kupuje.

Smluvní strany sjednávají, že dohodnutá kupní cena bude uhrazena ve lhůtě do pěti měsíců od uzavření této smlouvy, a to na účet prodávajícího č.ú. [REDAKCE] Kupující je oprávněn uhradit ujednanou cenu i kdykoliv dříve.

Ujednaná cena zahrnuje i veškeré vybavení předmětu koupě.

## III.

Prodávající prohlašuje, že předmět koupě není zatížen, žádnými dluhy, zástavními právy, věcnými právy, nebo jinými právy třetích osob či jinými omezeními a že jeho dispoziční právo k předmětu koupě není žádným způsobem omezeno.

Pokud by někdo vůči kupujícímu uplatňoval jakoukoliv pohledávku či jiné právo vzniklé před převodem vlastnického práva podle kupní smlouvy spojené s vlastnictvím předmětu koupě, zavazuje se prodávající, že pohledávku zaplatí či jiné právo uspokojí sám ze svého a dále kupujícímu nahradí případně vzniklou škodu.

V případě, že by se některé z výše uvedených prohlášení prodávajícího obsažených v tomto článku smlouvy nezakládalo na pravdě nebo prodávající nesplnil některý z výše uvedených závazků obsažených v tomto článku smlouvy, je kupující oprávněn od této smlouvy odstoupit.

Kupující prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu koupě a v tomto stavu jej kupuje.

Prodávající i kupující shodně prohlašují, že jim není znám důvod, který by bránil uzavření této smlouvy nebo mohl přivodit její neplatnost.

## IV.

Smluvní strany sjednávají, že předmět koupě bude předán kupujícímu ve lhůtě pěti měsíců od podpisu této smlouvy. Dnem předání přechází nebezpečí škody na kupujícího.

Smluvní strany se zavazují poskytnout si veškerou potřebnou součinnost k postoupení pachtovní smlouvy uzavřené mezi prodávajícím, jako pachtýřem, a vlastníkem sousedního pozemku p.č. 1930 v k.ú. Maloměřice (dále jako „předmět pachtu“), jako propachtovatelem, či jiné smlouvy, na základě které vznikne kupujícímu právo užívat předmět pachtu. Pokud by k uzavření takové smlouvy nedošlo a/nebo pacht k předmětu pachtu nevznikl kupujícímu ve lhůtě pěti měsíců od k uzavření této smlouvy, je kupující oprávněn od této smlouvy odstoupit.

#### V.

Tato smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních, z nichž každý účastník obdrží po jednom a jeden bude přílohou k nabídce předkupního práva majiteli pozemku.

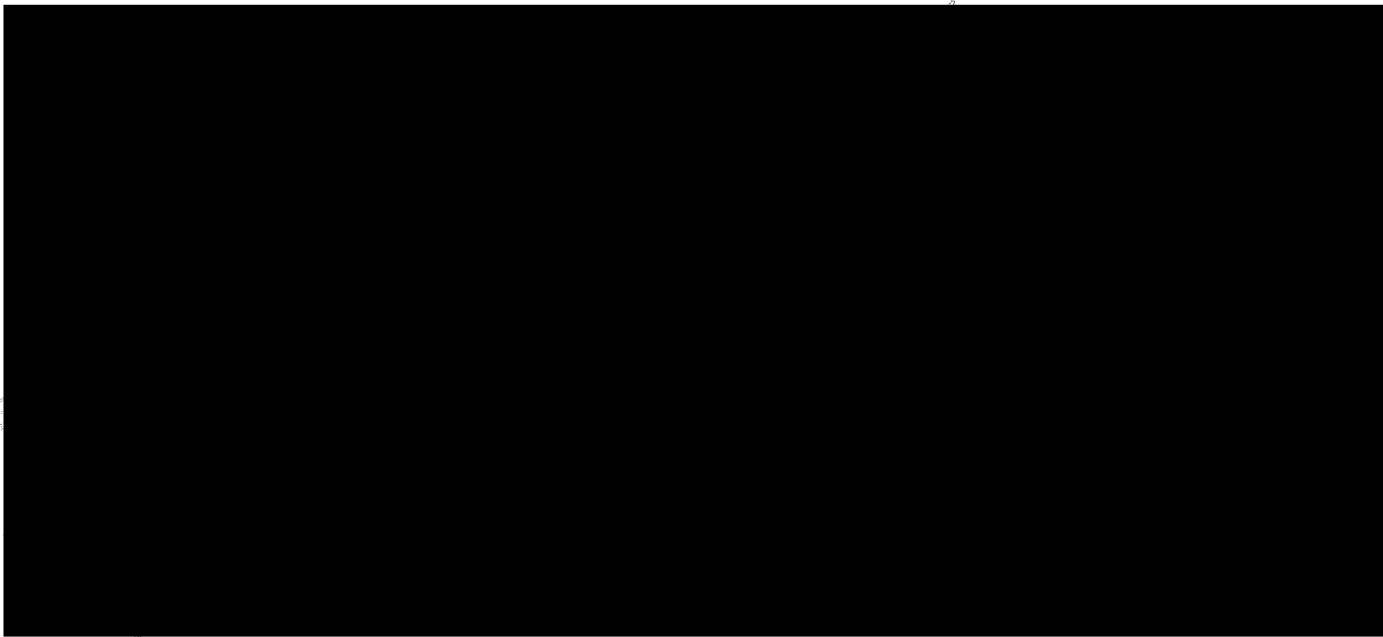
Pokud bude jakékoliv ustanovení této dohody shledán neplatným, neúčinným, nicotným či nevymahatelným, nebude to mít vliv na platnost, účinnost a vymahatelnost ostatních ustanovení této dohody a smluvní strany se zavazují do jednoho měsíce nahradit takovéto ustanovení novým platným, účinným a vymahatelným ustanovením, jehož znění bude odpovídat záměru vyjádřenému původním ustanovením a touto smlouvou jako celkem.

Účastníci prohlašují, že si tuto smlouvu řádně přečetli, že tato byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě a vážně, že je jim ve všech ustanoveních jasná a srozumitelná, že nebyla ujednána v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, a že s jejím obsahem výslovně souhlasí, což stvrzují svými níže připojenými vlastnoručními podpisy.

Dne: 9. 11. 2020

Prodávající:

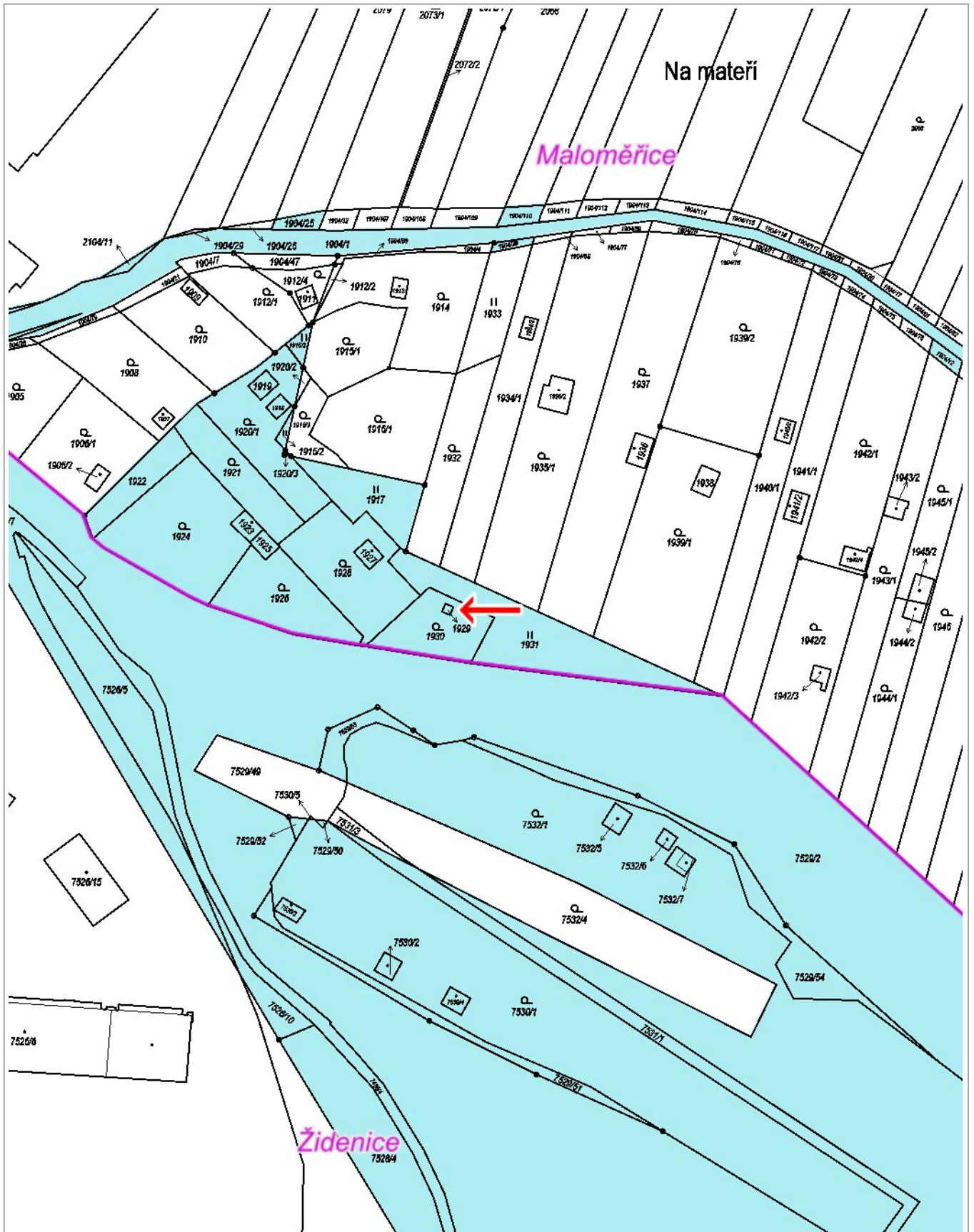
Kupující:







# předkupní právo - stavba na pozemku p.č. 1929 v k.ú. Maloměřice

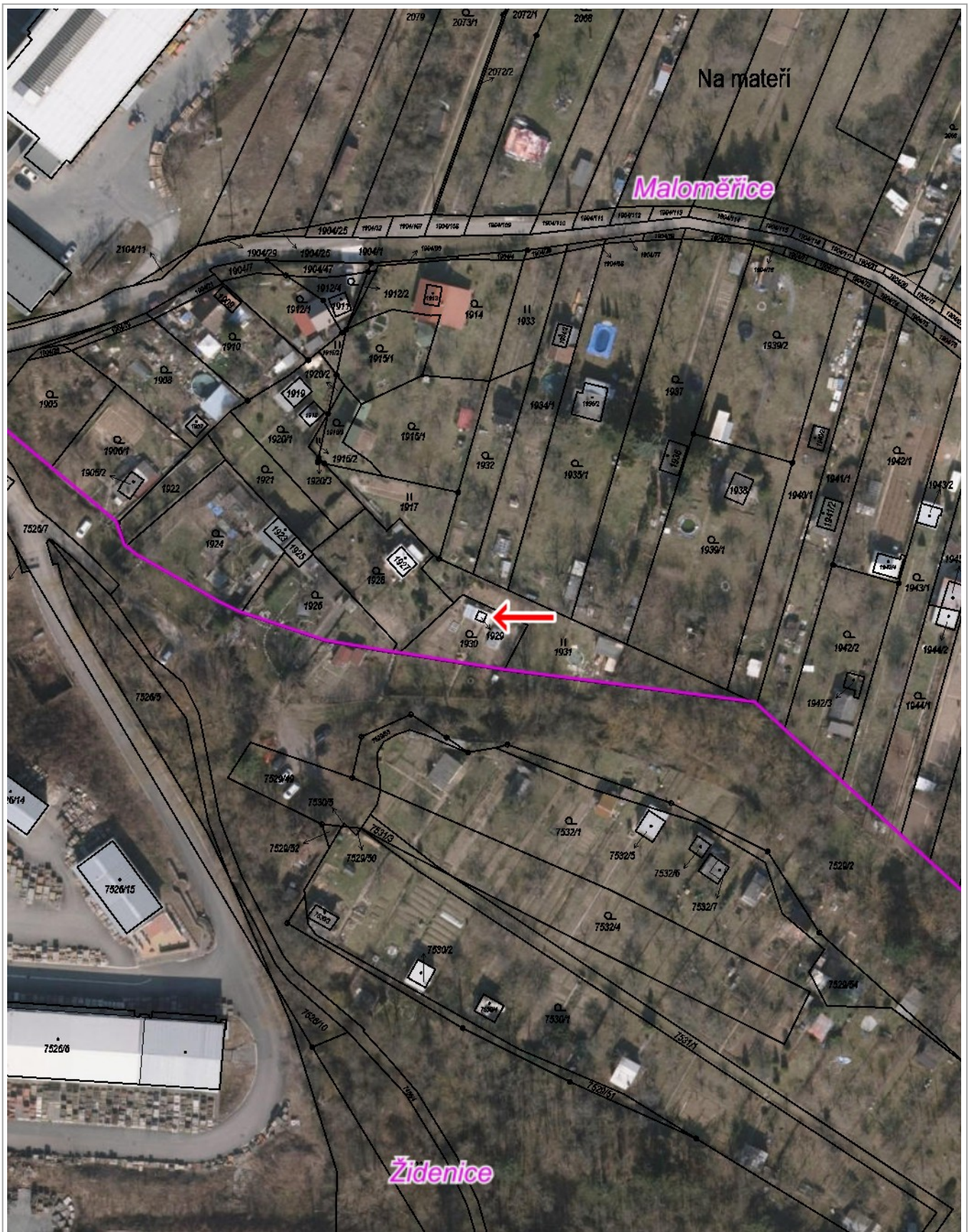


1 : 1 250

RÚIAN: © ČÚZK, © ČÚZK



# předkupní právo - stavba na pozemku p.č. 1929 v k.ú. Maloměřice



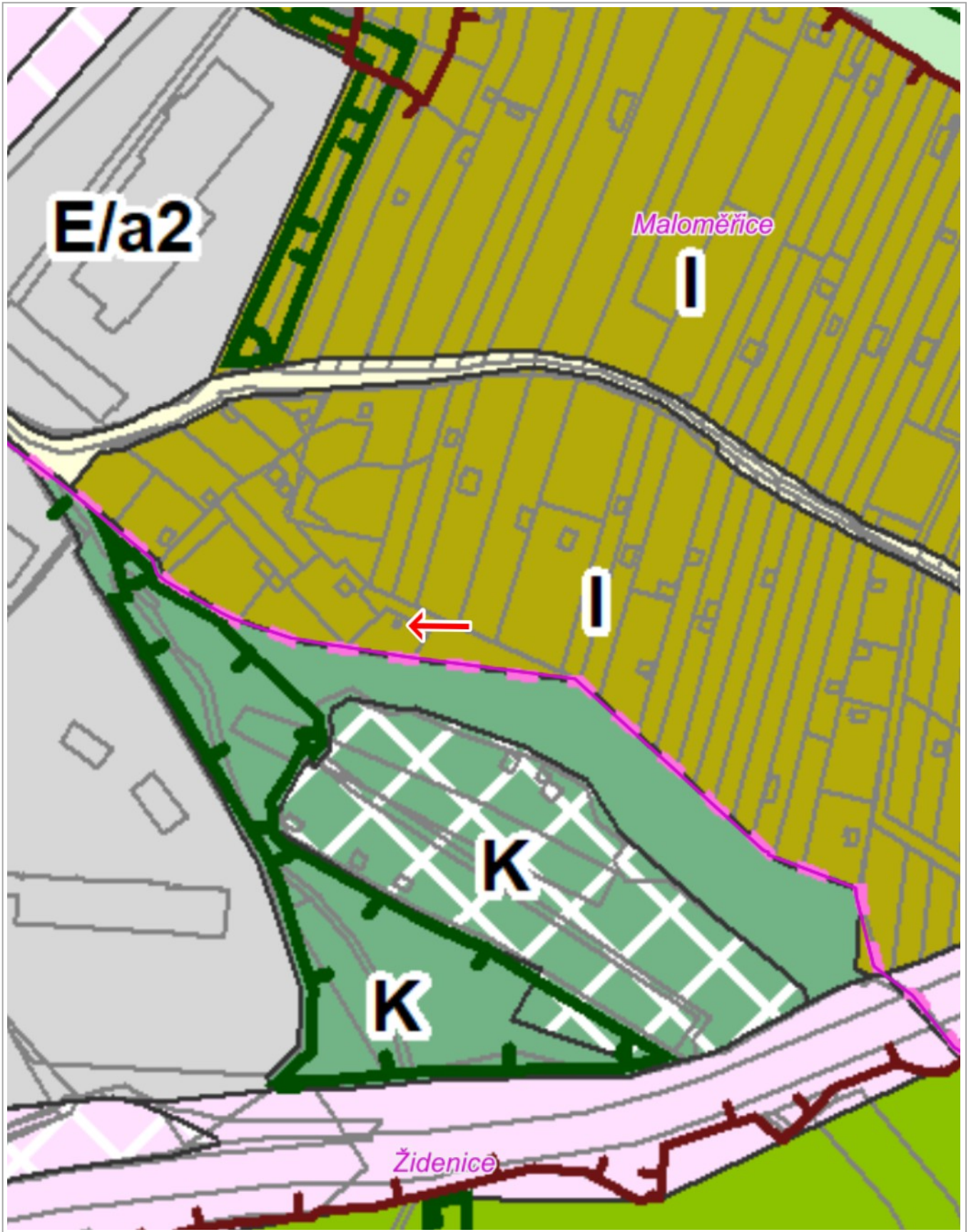
50 m

1 : 1 250

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



1 : 1 250



1 : 1 887