

Z8/21. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 10.11.2020

136. Nabídka předkupního práva ke stavbě č.e. 199, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku p.č. 2611 v k.ú. Maloměřice

Anotace

Nabídka zákonného předkupního práva dle § 3056 NOZ

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. bere na vědomí** - nabídku manželů [REDAKCE] doručenou dne 17.8.2020, na využití předkupního práva dle § 3056 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě č.e. 199 ve společném jmění manželů, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 2611, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 12 m², k.ú. Maloměřice, za kupní cenu ve výši 60.000,- 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. 199 ve společném jmění manželů, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 2611, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 12 m² v k.ú. Maloměřice, dle nabídky ze 17.8.2020.

Stanoviska

Rada města Brna na své schůzi R8/112, konané dne 27.10.2020, projednala a doporučila Zastupitelstvu města Brna nesouhlasit s využitím předkupního práva.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

[Redacted signature]

vedoucí odboru - Majetkový odbor

3.11.2020 v 11:50

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

[Redacted signature]

vedoucí úseku - Úsek 2. náměstka primátorky

2.11.2020 v 12:27

Důvodová zpráva:

Úvod:

Předmětem předkládaného materiálu je nabídka manželů [REDAKCE] [REDAKCE] doručená dne 17.8.2020, na využití předkupního práva dle § 3056 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě č.e. 199 ve společném jmění manželů, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 2611, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 12 m², k.ú. Maloměřice.

Nabídka předkupního práva:

Majetkový odbor MMB obdržel dne 17.8.2020 nabídku manželů [REDAKCE] [REDAKCE] na využití předkupního práva dle § 3056 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě č.e. 199 ve společném jmění manželů, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 2611, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 12 m², k.ú. Maloměřice, za kupní cenu ve výši 60.000,- 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 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 lhůta uplyne k datu 17.11.2020.

Popis:

Výše specifikovaná stavba č.e. 199, způsob využití rod. rekreace, postavená na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 2611 v k.ú. Maloměřice, je situována v zahrádkářské lokalitě mezi ulicí Jarní a průmyslovým areálem při ulici Kulkova s celou řadou (více než 20) chat a různých účelových staveb stojících na pozemcích statutárního města Brna. Velikost stavby chaty a její technický stav není znám.

Z hlediska platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) je uvedený pozemek i stavba na něm součástí návrhové funkční **plochy krajinné zeleně všeobecné (KV)**, která je určena pro zachování a obnovu přírodních a krajinných hodnot území a musí být veřejně přístupná. Dle Územně analytických podkladů města Brna se v současnosti jedná o zahrádkářskou lokalitu mezi ulicí Jarní a průmyslovým areálem při ulici Kulkově.

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

OÚPR MMB z územně plánovacího hlediska, s přihlédnutím k platnému územnímu plánu, doporučuje využití předkupního práva k nabytí předmětné stavby do vlastnictví SMB.

Z hlediska připravovaného nového ÚPmB je předmětný pozemek i stavba na něm součástí **stabilizované plochy zahrádek – I.**

Hlavní využití takových ploch je pro individuální rekreaci formou zahrádkaření, nepřípustné využití je pro bydlení. Plochy zahrádek nejsou určeny k umístování staveb, kromě obecných podmínek využití území v nich lze umísťovat pouze chaty, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví se zastavěnou plochou stavby do 40 m², příslušenství těchto staveb za podmínky, že jsou objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby, stavby a zařízení sloužící ke zlepšení podmínek využití území pro účely veřejné rekreace a občanské vybavení, sloužící danému území. Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu v plochách zahrádek je stanoveno v rozsahu 80% pro disponibilní pozemky.

OÚPR MMB z územně plánovacího hlediska, s přihlédnutím k připravovanému ÚPmB, nedoporučuje využití předkupního práva k nabytí předmětné stavby do vlastnictví SMB.

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.

Správu předmětného pozemku vykonává MČ Brno – Maloměřice a Obřany.

Cena:

Zastavěná plocha chatky je cca 12 m², bližší informace nejsou známe.

V roce 2017 byla realizovaná cena chatky č.e. 235 o zastavěné ploše cca 12 m² na pozemku SMB p.č. 2704 za 100.000,- Kč.

Nabídkovou cenu stavby ve výši 60.000,- 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, ke stavbě č.e. 199 ve společném jmění manželů, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 2611, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 12 m² v k.ú. Maloměřice, dle nabídky ze 17.8.2020,

a to na základě stanoviska OÚPR MMB s přihlédnutím k připravovanému ÚPmB vztahujícímu se na tuto lokalitu (stabilizovaná plocha zahrádek) a s přihlédnutím k dřívějšímu nevyužití nabídky předkupního práva k obdobné stavbě chaty postavené v této lokalitě.

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

Rada města Brna na své schůzi R8/112, konané dne 27.10.2020, projednala a doporučila Zastupitelstvu města Brna nesouhlasit s využitím předkupního práva.

Bylo hlasováno bez rozpravy.

Rada města Brna

1. vzala na vědomí

- nabídku manželů [REDAKCE] doručenou dne 17.8.2020, na využití předkupního práva dle § 3056 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě č.e. 199 ve společném jmění manželů, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 2611, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 12 m², k.ú. Maloměřice, za kupní cenu ve výši 60.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivým.

2. doporučila

Zastupitelstvu města Brna nesouhlasit

- s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě č.e. 199 ve společném jmění manželů, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 2611, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 12 m² v k.ú. Maloměřice, dle nabídky ze 17.8.2020.

Schváleno jednomyslně 11 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Hladík	Bc. Kolářný	JUDr. Oliva	JUDr. Kerndl	Róbert Čuma	Ing. Fišer	Ing. Grund	RNDr. Chvátal	Ing. Kratochvíl	Mgr. Suchý
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro

Stanoviska dotčených orgánů:

Odbor územního plánování a rozvoje MMB

- vyjádření ze dne 1.9.2020:

Z hlediska platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) je uvedený pozemek i stavba na něm součástí návrhové funkční **plochy krajinné zeleně všeobecné (KV)**, která je určena pro zachování a obnovu přírodních a krajinných hodnot území a musí být veřejně přístupná. Dle Územně analytických podkladů města Brna se v současnosti jedná o zahrádkářskou lokalitu mezi ulicí Jarní a průmyslovým areálem při ulici Kulkově.

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

OÚPR MMB z územně plánovacího hlediska, s přihlédnutím k platnému územnímu plánu, doporučuje využití předkupního práva k nabytí předmětné stavby do vlastnictví SMB.

Z hlediska připravovaného nového ÚPmB je předmětný pozemek i stavba na něm součástí stabilizované plochy zahrádek – I.

Hlavní využití takových ploch je pro individuální rekreaci formou zahrádkaření, nepřipustné využití je pro bydlení. Plochy zahrádek nejsou určeny k umisťování staveb, kromě obecných podmínek využití území v nich lze umisťovat pouze chaty, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví se zastavěnou plochou stavby do 40 m², příslušenství těchto staveb za podmínky, že jsou objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby, stavby a zařízení sloužící ke zlepšení podmínek využití území pro účely veřejné rekreace a občanské vybavení, sloužící danému území. Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu v plochách zahrádek je stanoveno v rozsahu 80% pro disponibilní pozemky.

OÚPR MMB z územně plánovacího hlediska, s přihlédnutím k připravovanému ÚPmB, nedoporučuje využití předkupního práva k nabytí předmětné stavby do vlastnictví SMB.

MČ Brno – Maloměřice a Obřany – vyjádření bylo vyžádáno.

Statutární město Brno

Magistrát města Brna

Majetkový odbor

Malinovského nám.3

601 67 Brno

Statutární město Brno
Magistrát města Brna

MMB/0339728/2020

listy: 1 přílohy

druh: Smlouva



mmb1es773a35bc Doručeno: 17.08.2020

V Brně dne 17.8.2020

Nabídka na využití předkupního práva

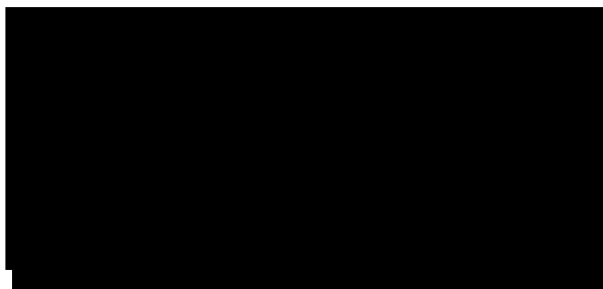
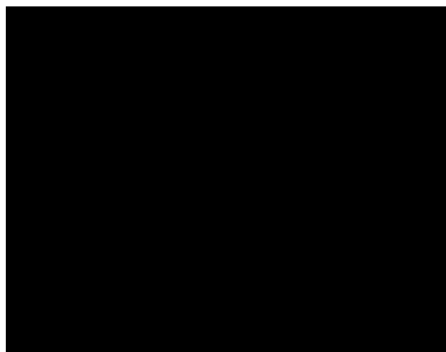
Vážení

Jsem vlastníkem stavby pro rodinnou rekreaci č.e.199, stojící na pozemku p.č. 2611 v k.ú. Maloměřice, kterou jsem se rozhodl prodat.

Vzhledem k tomu, že vlastníkem pozemku p.č. 2611 v k.ú. Maloměřice, na němž stavba stojí, je Statutární město Brno, vzniká mu ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, předkupní právo ke stavbě.

Dne 17.8.2020 jsem uzavřel kupní smlouvu na prodej výše specifikované stavby za kupní cenu 60 000Kč. 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



KUPNÍ SMLOUVA

Smluvní strany:

[REDACTED]

/prodávající/

a

[REDACTED]

/prodávající/

[REDACTED]

/kupující/

se dohodly níže uvedeného dne, měsíce a roku tak, jak stanoví tato

Kupní smlouva

1. Postavení smluvních stran

1.1. Prodávající vlastní pozemek parc. č. 2611 v k.ú.Maloměřice, jehož součástí je budova č.p. 199 a pozemek parc. č. st. 2611, jehož součástí je budova č. ev. 199 vše v katastrálním území Maloměřice zapsáno na listu vlastnictví č.1688 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno .

2. Předmět smlouvy

2.1. Prodávající převádí nemovitost, spolu se všemi právy a povinnostmi, součástmi a příslušenstvím, tak jak je sám vlastnil a užíval, do vlastnictví kupujících.

2.2. Kupující nemovitosti, spolu se všemi právy a povinnostmi, součástmi a příslušenstvím, nabývají do vlastnictví za dohodnutou kupní cenu.

3. Cena a platební podmínky

3.1. Smluvní strany se dohodly na kupní ceně ve výši 60 000 Kč (slovy: šedesát tisíc korun českých), kterou se kupující zavazuje uhradit před podpisem této smlouvy a podpisem smlouvy zároveň smluvní strany stvrzují předání a převzetí kupní ceny.

3.2. Nebude-li ze strany kupujících řádně uhrazena celá kupní cena dle této smlouvy, má prodávající právo jednostranně od této smlouvy odstoupit. Odstoupením od smlouvy se smlouva od počátku ruší a smluvní strany jsou si povinny vrátit vzájemná plnění.

4. Prohlášení stran

4.1. Proávající tímto prohlašuje, že na nemovitostech neváznou ke dni podpisu této smlouvy žádné právní vady (zejména věcné břemeno, předkupní právo, nájemní právo, splatné poplatky za elektřinu, teplou a studenou vodu, teplo), vyjma případného zástavního práva ve prospěch úvěrující banky. Proávajícímu nejsou rovněž známy žádné skryté vady, na které by měl kupujícího upozornit.

4.2. Proávající též prohlašuje, že ke dni podpisu této smlouvy neexistují žádné smlouvy, které by zakládaly práva ohledně nemovitostí, jež dosud nejsou zapsána v katastru nemovitostí, ani nejsou u katastrálního úřadu ohledně nemovitostí podány návrhy, o nichž dosud nebylo pravomocně rozhodnuto.

4.3. Proávající se tímto výslovně zavazuje, že do dne povolení vkladu vlastnického práva k nemovitostem ve prospěch kupujícího dle této smlouvy nebude činit žádné úkony, které by vlastnické právo k nemovitostem jakkoli omezovaly.

4.4. Proávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitostí, je oprávněn uzavřít tuto kupní smlouvu a převést vlastnické právo k nemovitostem na kupujícího, a že převod není smluvně omezen.

4.5. Pokud by se ukázalo, že prohlášení prodávajícího, obsažená v této smlouvě, nejsou pravdivá, zavazuje se prodávající na své náklady odstranit závadný stav. V případě neodstranění takového závadného stavu ve lhůtě 10 dnů od výzvy kupujícího má kupující právo od této smlouvy odstoupit.

4.6. Obě smluvní strany shodně prohlašují, že jim není znám důvod, který by bránil v uzavření této kupní smlouvy, případně přivodil její neplatnost.

4.7. Obě smluvní strany jsou si vědomy toho, že daň z nabytí věci nemovité hradí kupující dle své zákonné povinnosti.

5. Předání nemovitosti

5.1. Nemovitosti budou protokolárně předány do 10 dnů od zápisu vlastnického práva podle této smlouvy do katastru nemovitostí, nedohodnou-li se strany jinak. O předání nemovitostí bude sepsán předávací protokol, který bude obsahovat údaje o stavu měřidel, zaznamenávajících spotřebu vody, energií a dalších médií. Veškeré náklady spojené s užíváním nemovitostí do data jejich předání hradí prodávající.

5.2. Za každý den prodlení s převzetím/předáním nemovitostí uhradí strana, která je v prodlení s převzetím/předáním, druhé straně smluvní pokutu ve výši 200,- Kč.

6. Závěrečná ustanovení

6.1. Vlastnické právo nabývají kupující vkladem práva do katastru nemovitostí.

6.2. Poplatek za návrh na vydání rozhodnutí o vkladu a zápisu do katastru nemovitostí bude uhrazen kupujícím.

6.3. V případě, že katastrální úřad zamítne, a to z jakéhokoliv důvodu, návrh na povolení vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujících do katastru nemovitostí, zavazují se smluvní strany

poskytnout si vzájemně součinnost, aby v takovém případě došlo k odstranění příslušných vad, eventuálně k uzavření nové kupní smlouvy, jejíž obsah bude v podstatných náležitostech, po odstranění zjištěných vad, odpovídat obsahu této kupní smlouvy, a to nejpozději do 30 dnů od právní moci zamítavého rozhodnutí katastrálního úřadu. Obdobným způsobem bude postupováno, pokud katastrální úřad vyzve smluvní strany k doplnění či opravě podaného návrhu na vklad vlastnického práva k nemovitostem na podkladě této smlouvy. Nedojde-li k opravě anebo doplnění podaného návrhu ve lhůtě, uvedené ve výzvě katastrálního úřadu anebo smluvní strany v uvedené lhůtě neuzavřou novou kupní smlouvu, jsou strany povinny vrátit přijatá plnění.

6.4. Veškeré změny nebo doplňky této smlouvy je možno činit pouze písemně, a to po vzájemné dohodě obou smluvních stran.

6.5. Smluvní strany se zavazují řešit veškeré spory, které snad mezi nimi v souvislosti s realizací této smlouvy vzniknou, smírnou cestou. Nedojde-li ke smírnému vyřešení sporu, bude předložen k projednání a rozhodnutí příslušnému soudu České republiky.

6.6. Tato smlouva je vyhotovena v 5 stejnopisech.

6.7. Smluvní strany shodně prohlašují, že mají plnou způsobilost k právním úkonům a že smlouvu přečetly a s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy.

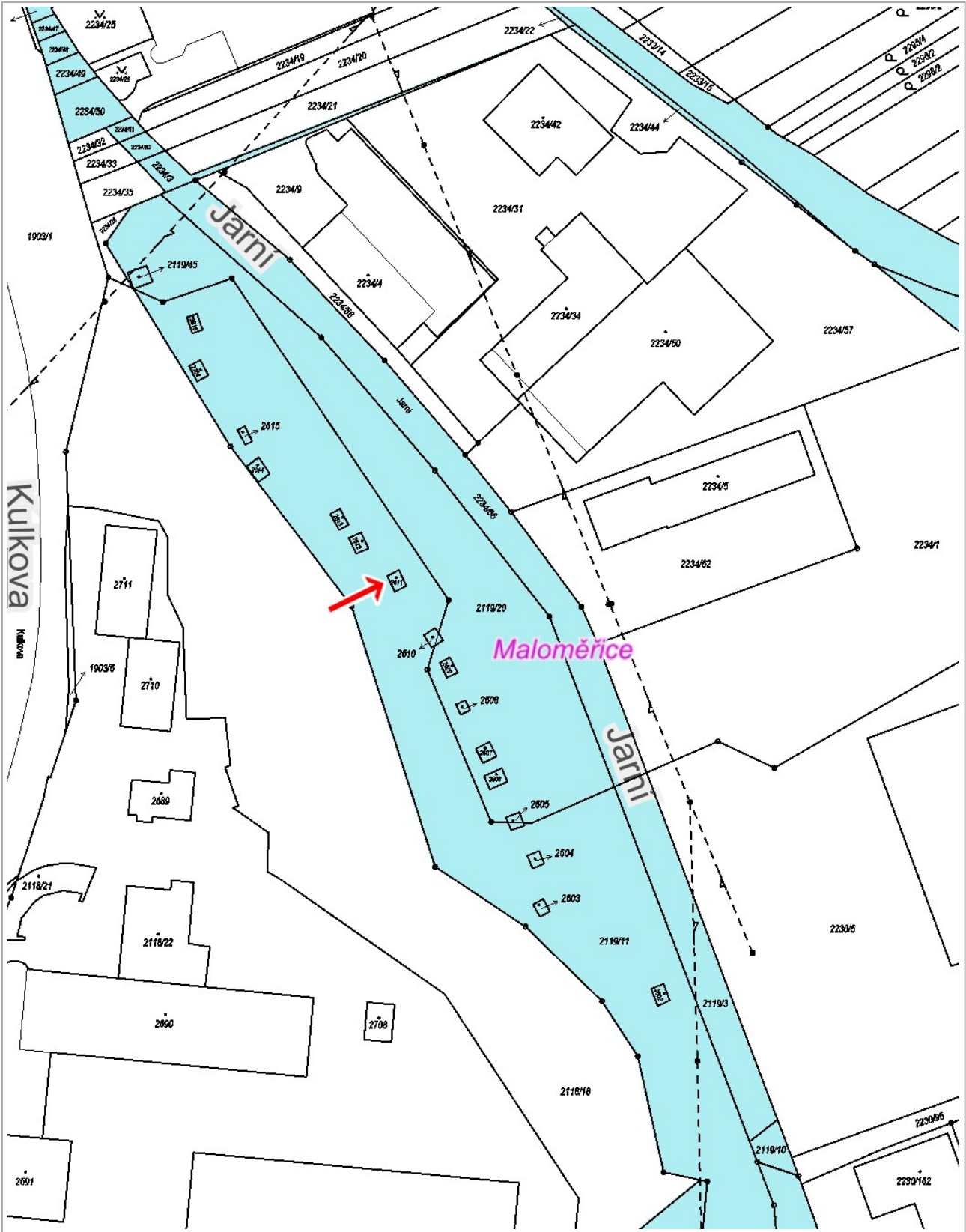
V Brně dne 17.8.2020

V Brně dne 17.8.2020

V Brně dne 17.8.2020



předkupní právo - stavba č.e. 199 na pozemku p.č. 2611 v k.ú. Maloměřice



1 : 1 250

RÚIAN: © ČÚZK, © ČÚZK



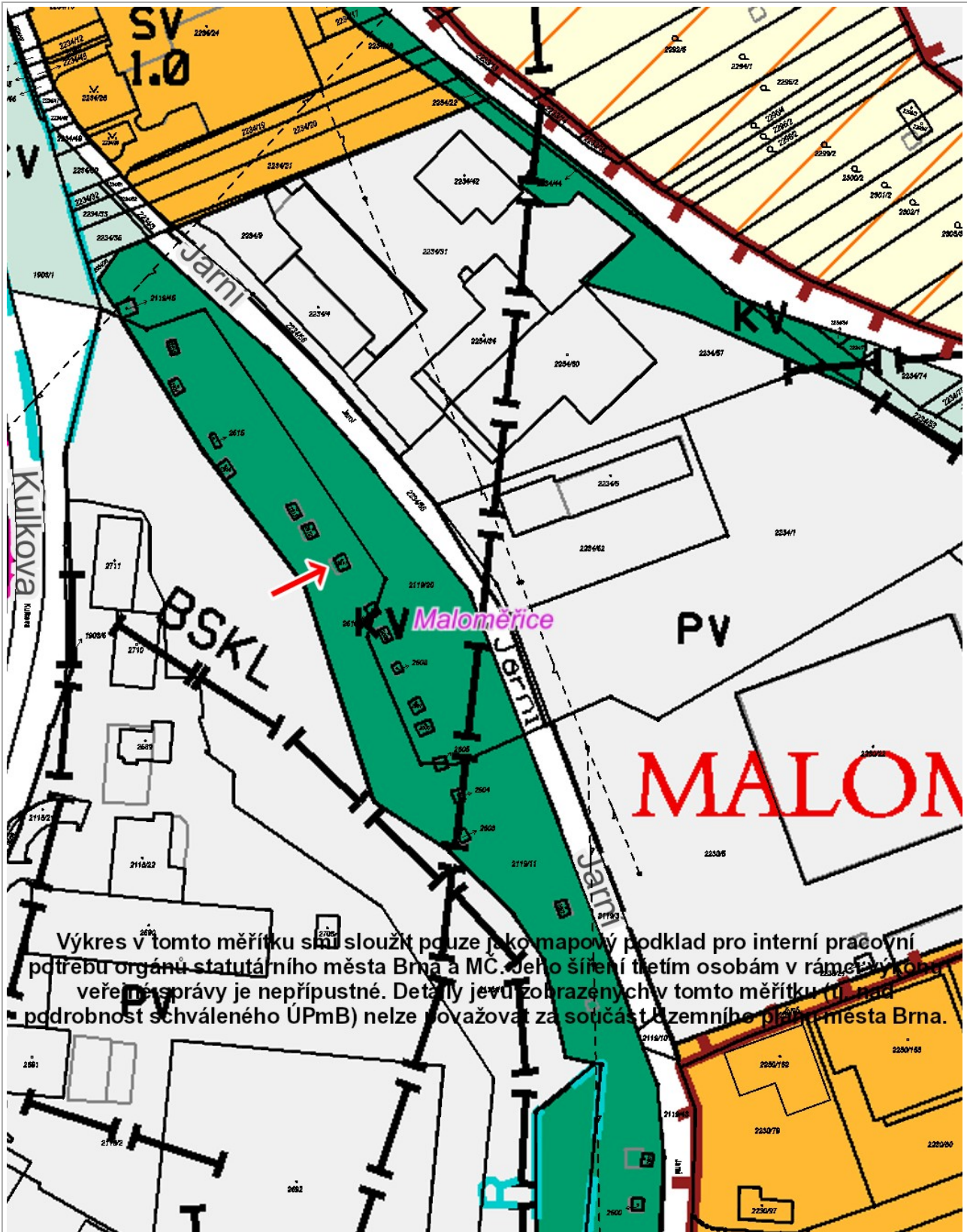
předkupní právo - stavba č.e. 199 na pozemku p.č. 2611 v k.ú. Maloměřice



50 m

1 : 1 500

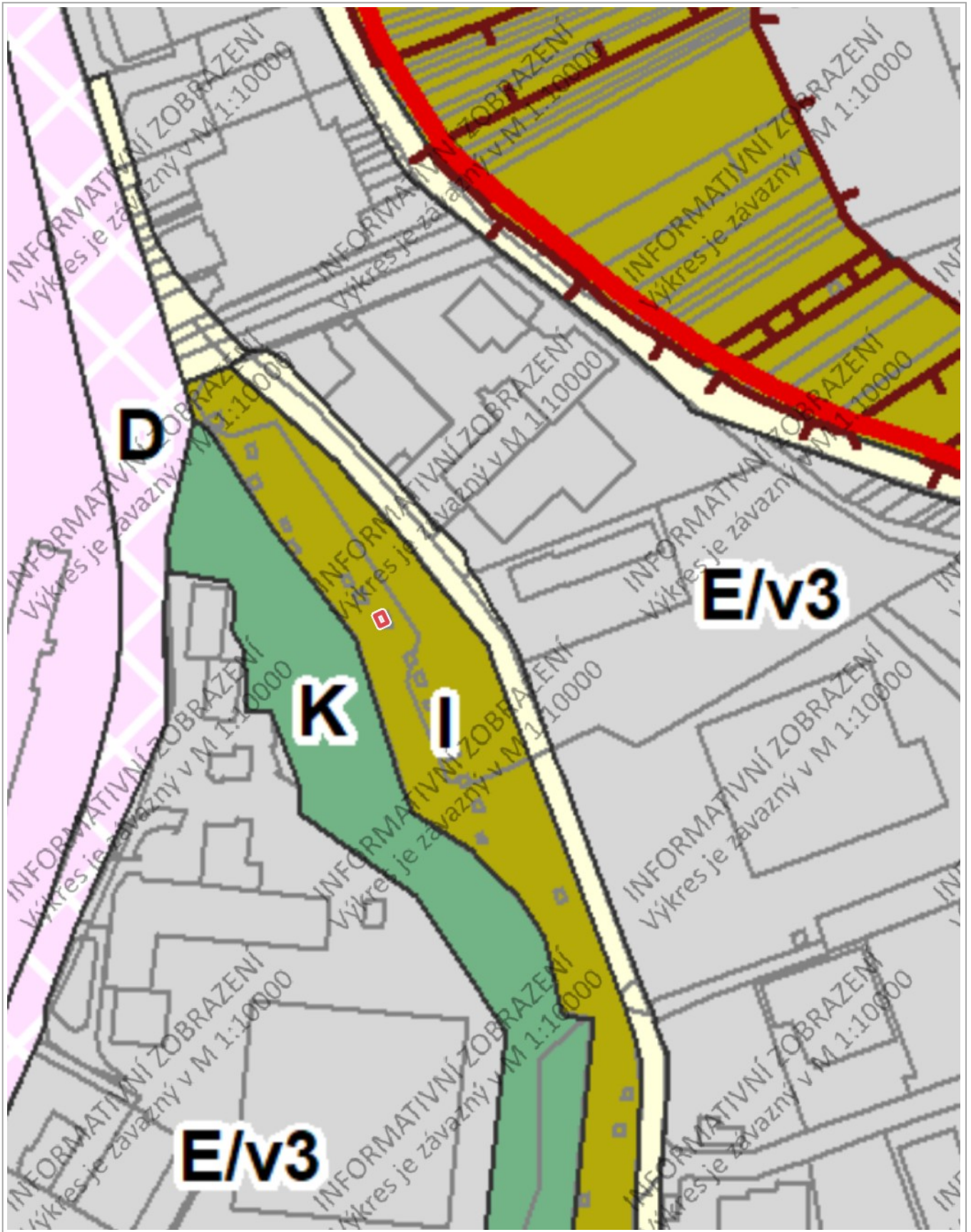
© TopGis, s.r.o., datum snímkování: 19. 3. 2020, RÚIAN: © ČÚZK, © ČÚZK



50 m

1 : 1 500

ÚPmB úplné znění k 17.06.2020, RÚIAN: © ČÚZK, © ČÚZK



1 : 1 887