

Z8/11. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 5.11.2019

110. Nabídka předkupního práva ke stavbě č.e. 305, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku p.č. 782 v k.ú. Nový Lískovec

Anotace

Nabídka zákonného předkupního práva dle § 3056 NOZ

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

bere na vědomí - nabídku [REDAKCE] doručenou dne 5.9.2019, na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě č.e. 305, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 782, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 32 m² v k.ú. Nový Lískovec, za kupní cenu ve výši 275.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy.

nesouhlasí - s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě č.e. 305, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 782, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 32 m² v k.ú. Nový Lískovec dle nabídky ze dne 5.9.2019.

Stanoviska

Materiál byl předložen k projednání RMB na schůzi R8/047, konané dne 30.10.2019.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Dagmar Baborovská

vedoucí odboru - Majetkový odbor

24.10.2019 v 13:57

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Jiří Kučera

vedoucí úseku - Úsek 2. náměstka primátorky

24.10.2019 v 13:47

Úvod:

Předmětem předkládaného materiálu je nabídka [REDAKCE], doručená dne 5.9.2019, na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě č.e. 305, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 782, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 32 m² v k.ú. Nový Lískovec.

Nabídka předkupního práva:

Majetkový odbor MMB obdržel dne 5.9.2019 nabídku [REDAKCE] na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě č.e. 305, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 782, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 32 m² v k.ú. Nový Lískovec, za kupní cenu ve výši 275.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy.

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 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 5.12.2019.

Popis:

Výše specifikovaná stavba č.e. 305, způsob využití rod. rekreace, postavená na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 782, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 32 m², k.ú. Nový Lískovec je situována v zahrádkářské lokalitě při ulici Kluchova. K předmětnému pozemku je uzavřena pachtovní smlouva s ZO ČZS Pod Myslívou z úrovně MČ Brno – Nový Lískovec.

V dané lokalitě jsou další pozemky ve vlastnictví SMB, na kterých jsou postavené stavby rodinné rekreace ve vlastnictví fyzických osob.

Pozemek je svěřen městské části Brno – Nový Lískovec.

Okolní zastavěné pozemky jsou rovněž ve vlastnictví statutárního města Brna a tvoří společně pohromadě ucelenou plochu.

Dle OÚPR MMB je předmětný pozemek i stavba z hlediska Územního plánu města Brna (ÚPmB) součástí stavební návrhové plochy bydlení s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem **plochy čistého bydlení (BC).**

Pozemek není dotčen žádnou navazující územně plánovací dokumentací ani veřejně prospěšnou stavbou. S ohledem na stanovený funkční typ se nepředpokládá využití pozemku k veřejnému účelu.

OÚPR MMB na základě výše uvedeného z hlediska územně plánovacího nedoporučuje využití předkupního práva a následné nabytí stavby pro rodinnou rekreaci č.e., 305 nacházející se na pozemku p.č.782 v k.ú. Nový Lískovec, obec Brno, do vlastnictví statutárního města Brna.

Porada vedení SMB, konaná dne 16.9.2019, vzala na vědomí informaci ve věci nabídky na využití předkupního práva dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě č.e. 305, způsob využití rod. rekreace, postavené na pozemku p.č.782 v k.ú. Nový Lískovec, doručené dne 5.9.2019 a **doporučila předkupní právo nevyužít.**

Pozn.:

Ve stejné zahrádkářské lokalitě byla již v loňském roce projednána nabídka na využití PP k chatce na pozemku p.č. 734 v k.ú. Nový Lískovec. ZMB na zasedání Z7/40 dne 19.6.2018 vzalo na vědomí nabídku [REDAKCE] doručenou dne 11. 5. 2018, na využití předkupního práva dle OZ ke stavbě

č. e. 78, způsob využití rod. rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p. č. 734 - zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 37 m², k. ú. Nový Lískovec, za kupní cenu ve výši 200.000,- 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. 78, způsob využití rod. rekreace, postavené na pozemku p. č. 734 v k. ú. Nový Lískovec, za kupní cenu ve výši 200.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy, dle zaslané nabídky.

Cena:

Zastavěná plocha stavby pro rodinnou rekreaci je cca 32 m². Bližší informace nebyly poskytnuty.

Realizované prodeje v okolí:

2018	stavba pro rod. rekreaci ve stejné zahrádkářské osadě – 37 m ²	200.000,- Kč
2018	stavba pro rod. rekreaci při ulici Kamínky – 57 m ²	220.000,- Kč
2017	stavba pro rod. rekreaci ve stejné zahrádkářské osadě – 32 m ²	100.000,- Kč
2017	stavba pro rod. rekreaci při ulici Travní – 20 m ²	190.000,- Kč
2016	stavba pro rod. rekreaci ve stejné zahrádkářské osadě – 30 m ²	190.000,- Kč
2016	stavba pro rod. rekreaci při ulici Travní – 17 m ²	211.000,- Kč
2017	stavba pro rod. rekreaci při ulici Travní – 27 m ²	150.000,- Kč

Nabídková cena 275.000,- Kč se pohybuje nad hranicí intervalu realizovaných prodejů obdobných objektů v okolí. Z cenového hlediska nelze nabídkovou kupní cenu akceptovat bez podrobnějších informací o technických vlastnostech, velikosti a technickém stavu stavby.

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. 305, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 782, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 32 m² v k.ú. Nový Lískovec dle nabídky ze dne 5.9.2019,

a to s přihlédnutím ke stanoviskům OÚPR MMB a Porady vedení SMB a v neposlední řadě k nevyužití předchozí nabídky předkupního práva k jiné stavbě rod. rekreace z této lokality.

Materiál byl předložen k projednání Komisi majetkové RMB č. R8/KM/21, konané dne 24.10.2019.

Materiál byl předložen k projednání RMB na schůzi R8/047, konané dne 30.10.2019.

Stanoviska dotčených orgánů:

Odbor územního plánování a rozvoje MMB

Dle OÚPR MMB je předmětný pozemek i stavba z hlediska Územního plánu města Brna (ÚPmB) součástí stavební návrhové plochy bydlení s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem **plochy čistého bydlení (BC)**.

Pozemek není dotčen žádnou navazující územně plánovací dokumentací ani veřejně prospěšnou stavbou. S ohledem na stanovený funkční typ se nepředpokládá využití pozemku k veřejnému účelu.

OÚPR MMB na základě výše uvedeného z hlediska územně plánovacího nedoporučuje využití předkupního práva a následné nabytí stavby pro rodinnou rekreaci č.e., 305 nacházející se na pozemku p.č.782 v k.ú. Nový Lískovec, obec Brno, do vlastnictví statutárního města Brna.

MČ Brno – Nový Lískovec

ZMČ Brno-Nový Lískovec na svém zasedání č. 8/6., konaném dne 18.9.2019, doporučilo ZMB

- souhlasit s využitím předkupního práva z úrovně a rozpočtu SMB ke stavbě pro rodinnou rekreaci s č.e. 305 na pozemku p.č. 782 v k.ú. Nový Lískovec.

Statutární město Brno
Dominikánské náměstí 196/1
602 00 Brno

Statutární město Brno
Magistrát města Brna

MMB/0371918/2019

listy: 1 přílohy: 1
druh: Smlouva



mmb1es7144bd58 Doručeno: 05.09.2019

Nabídka koupě budovy vlastníkoví pozemku

_____ tímto v rámci zákonného předkupního práva nabízí vlastníkoví pozemku, na němž je zřízena níže specifikovaná stavba, ke koupi následující nemovitost:

- **budovy č.ev. 305** (stavba pro rodinnou rekreaci) v Brně – Novém Lískovci, stojící na pozemku parc.č. 782 v k.ú. Nový Lískovec,

zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, pro obec Brno a kat. území Nový Lískovec na LV č. 1131.

Uvedenou budovu se _____ rozhodl prodat. Kupní cena je 275.000,- Kč (slovy dvě sta sedmdesát pět tisíc korun českých). Pokud o koupi nemáte zájem, podepište, prosím, níže uvedené prohlášení.

V příloze předkládáme související kupní smlouvu.

V Brně dne 2. 9. 2019

Příloha: Kupní smlouva

Odmítnutí nabídky předkupního práva

Statutární město Brno, IČ 449 92 785, Brno, Dominikánské náměstí 196/1, PSČ 602 00, tímto prohlašuje, že **nemá zájem o koupi** následující budovy zřízené na pozemku v jeho vlastnictví:

- **budovy č.ev. 305** (stavba pro rodinnou rekreaci) v Brně – Novém Lískovci, stojící na pozemku parc.č. 782 v k.ú. Nový Lískovec,

zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, pro obec Brno a kat. území Nový Lískovec na LV č. 1131,

která je ve vlastnictví _____ a která mu jako vlastníkoví pozemku pod touto budovou byla písemně nabídnuta ke koupi za cenu 275.000,- Kč (slovy dvě sta sedmdesát pět tisíc korun českých).

V _____ dne _____

Statutární město Brno

KUPNÍ SMLOUVA

Kupní smlouva o převodu vlastnictví nemovité věci

(dále také jen jako „Smlouva“)

kterou níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli

Prodávající:



dále také jen jako „Strana prodávající“

Kupující:



dále také jen jako „Strana kupující“

I. Předmět převodu

Strana prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následující nemovité věci:

- **budovy č.ev. 305** (stavba pro rodinnou rekreaci) v Brně – Novém Lískovci, stojící na pozemku parc.č. 782 v k.ú. Nový Lískovec,

zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, pro obec Brno a kat. území Nový Lískovec na LV č. 1131 (dále také jen jako „Předmět převodu“).

Pozemek pod Předmětem převodu parc.č. 782 v k.ú. Nový Lískovec je ve vlastnictví třetí osoby – Statutárního města Brna, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, PSČ 602 00 Brno (dále jen „Statutární město Brno“), a není předmětem převodu dle této Smlouvy. Statutární město Brno má ve smyslu § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku předkupní právo k Předmětu převodu. Strana prodávající se zavazuje, že v den podpisu této Smlouvy nabídne Statutárnímu městu Brno ke koupi Předmět převodu, resp. požádá Statutární město Brno o vydání prohlášení o nevyužití předkupního práva k Předmětu převodu (dále jen „Žádost“), přičemž přílohou Žádosti bude tato Smlouva. V případě, že Statutární město Brno projeví do tří měsíců od data podpisu této Smlouvy a současně od data předložení Žádosti zájem o koupi Předmětu převodu, tato Smlouva bez dalšího zaniká a Strana prodávající se zavazuje vrátit Straně kupující částku ve výši 55.000,- Kč zaplacenou na základě čl. III písm. a) této Smlouvy, a to ve lhůtě do 5 pracovních dnů od obdržení shora popsaného podání od Statutárního města Brna. Strana prodávající se současně zavazuje předložit Straně kupující prohlášení Statutárního města Brna o nevyužití předkupního práva k Předmětu převodu.

II. Projev vůle

Strana prodávající touto Smlouvou prodává Straně kupující Předmět převodu spolu se všemi jeho součástmi a příslušenstvím a Strana kupující tento Předmět převodu od Strany prodávající za vzájemně dohodnutou kupní cenu kupuje a přijímá do svého výlučného vlastnictví.

Podmínkou převodu vlastnictví k Předmětu převodu je připsání celé částky kupní ceny na účet úschovy dle čl. III této smlouvy.

III. Kupní cena

Kupní cena za Předmět převodu byla sjednána dohodou stran ve výši **275.000,- Kč** (slovy dvě sta sedmdesát pět tisíc korun českých) (dále jen „Kupní cena“). Kupní cena bude Stranou kupující složena do advokátní úschovy Mgr. Lenky Letochové, advokátky, zapsané u ČAK pod č. 14596, se sídlem Brno, Údolní 8, PSČ 602 00 (dále také jako „Advokát“), na zvláštní účet úschovy č.ú. [redacted] vedený u MONETA Money Bank, a.s., a to z vlastních zdrojů Strany kupující takto:

- a) v částce ve výši 55.000,- Kč do 3 dnů ode dne uzavření této Smlouvy,
- b) v částce ve výši 220.000,- Kč do 5 dnů ode dne, kdy Strana prodávající předloží Straně kupující písemné vyjádření Statutárního města Brna potvrzující, že Statutární město Brno nemá zájem o využití svého zákonného předkupního práva k Předmětu převodu. Nebude-li uvedené písemné vyjádření Statutárního města Brna předloženo Straně kupující do 3 měsíců ode dne uzavření této Smlouvy, je Kupní cena splatná do 5 dnů po uplynutí 3 měsíců ode dne uzavření této Smlouvy a předložení prohlášení Strany prodávající, že Statutární město Brno na Žádost ve lhůtě 3 měsíců nereagovalo a tudíž předkupního práva k Předmětu převodu nevyužilo.

Advokát se složenou částkou naloží v souladu se smlouvou o úschově, kterou Strana prodávající, Strana kupující a Advokát uzavírají současně s touto kupní smlouvou.

Úhrada Kupní ceny způsobem uvedeným v tomto článku se považuje za úhradu Kupní ceny ze Strany kupující Straně prodávající, s čímž obě smluvní strany vyslovují svůj souhlas.

IV. Práva a závazky

Strana prodávající prohlašuje, že na Předmětu převodu nevážnou žádné zástavy, věcná břemena či jiné závazky.

Strana prodávající dále prohlašuje, že její vlastnické právo není soudně nebo jinak napadeno, že proti ní není vedeno exekuční ani insolvenční řízení, že nemá žádné daňové či jiné závazky po splatnosti vůči státu ani jiné vymahatelné závazky a že jí nejsou známy žádné jiné právní závady ani faktické vady, na něž by měla Stranu kupující upozornit, to vše bez ohledu na skutečnost, zda jsou nebo nejsou takové vady či zatížení zapsány v katastru nemovitostí. Strana prodávající dále prohlašuje, že Předmět převodu žádným jiným způsobem nepřevedla ani po podpisu této Smlouvy nepřevede a že jej ani žádným jiným způsobem nezatíží. Prohlašuje, že Předmět převodu bude ke dni předání volný, nikdo k němu nebude mít právo nájmu či jiné oprávnění jej užívat a dále prohlašuje, že v Předmětu převodu nemá své sídlo, provozovnu, místo podnikání či adresu trvalého pobytu žádný subjekt.

Strana kupující prohlašuje, že byla řádně seznámena se stavem Předmětu převodu, se kterým se seznámila osobní prohlídkou Předmětu převodu a tento kupuje ve stavu odpovídajícím stáří, běžné údržbě a opotřebovanosti Předmětu převodu. K vyklizení a protokolárnímu předání Předmětu převodu včetně dostupné dokumentace dojde nejpozději do 10 dnů ode dne povolení vkladu vlastnického práva k Předmětu převodu ve prospěch Strany kupující do katastru nemovitostí. Nedojde-li k tomuto datu k předání Předmětu převodu zaviněním jedné ze smluvních stran, zavazuje se tato smluvní strana zaplatit druhé smluvní straně smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení. Dnem předání Předmětu převodu přechází ze Strany prodávající na Stranu kupující nebezpečí škody na věci. Smluvní strany se zavazují poskytnout si navzájem veškerou součinnost nutnou ke změně osoby odběratele u dodavatelů služeb poskytovaných k užívání Předmětu převodu.

V. Ostatní ujednání

Strana kupující nabude vlastnictví k Předmětu převodu vkladem do katastru nemovitostí u příslušného pracoviště Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, s účinky ke dni podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva, který bude podán Advokátem dle ujednání ve smlouvě o úschově. Do té doby budou podepsaná kupní smlouva s ověřenými podpisy stran a návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí uloženy v úschově u Advokáta, který s nimi naloží v souladu se smlouvou o úschově. Správní poplatek za podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva dle této Smlouvy hradí Strana kupující.

Smluvní strany shodně prohlašují, že mezi sebou neujednaly žádné další vedlejší ujednání, zejména výhradu vlastnického práva, výhradu zpětné koupě, výhradu zpětného prodeje, předkupní právo, koupi na

zkoušku, výhradu lepšího kupce, cenovou doložku ani jiná vedlejší ujednání dle příslušných ustanovení občanského zákoníku. Smluvní strany výslovně prohlašují, že vylučují použití těchto ujednání pro tuto Smlouvu.

Poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí je Strana kupující. Přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí je povinna podat a daň zaplatit Strana kupující, a to nejpozději do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byl proveden vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.

V případě prodlení Strany kupující se zaplacením celé Kupní ceny řádně a včas ve lhůtách dle čl. III této Smlouvy je Strana kupující povinna zaplatit Straně prodávající smluvní pokutu ve výši 55.000,- Kč, jež je splatná následující den po uplynutí lhůt pro zaplacení Kupní ceny. Tato Smlouva zároveň v případě prodlení Strany kupující se zaplacením celé Kupní ceny řádně a včas ve lhůtách dle čl. III této Smlouvy delším než 10 dnů následujícím dnem zaniká. Zánikem této Smlouvy dle předchozí věty však nezaniká nárok Strany prodávající na sjednanou smluvní pokutu.

V případě, že se kterékoli prohlášení Strany prodávající uvedené v prvním odstavci čl. IV této Smlouvy ukáže jako nepravdivé, je Strana prodávající povinna zaplatit Straně kupující smluvní pokutu ve výši 55.000,- Kč, a to do 5 pracovních dnů ode dne doručení písemné výzvy k jejímu zaplacení ze Strany kupující. Strana kupující je zároveň oprávněna v tomto případě od této Smlouvy písemně odstoupit. Odstoupením z tohoto důvodu nezaniká nárok Strany kupující na sjednanou smluvní pokutu.

Zaplacením smluvních pokut není dotčeno právo smluvních stran domáhat se náhrady vzniklé škody.

VI. Závěrečná ustanovení

Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího uzavření. Smlouva je uzavřena s rozvazovací podmínkou v případě uplatnění předkupního práva Statutárním městem Brnem.

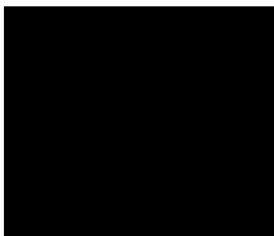
V případě, že se některá ustanovení této Smlouvy stanou neplatná, platnost ostatních ustanovení zůstane nedotčena. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatná ustanovení ustanoveními platnými, která svým obsahem a smyslem nejlépe odpovídají ustanovení původnímu.

Nestane-li se Strana kupující v souladu s touto Smlouvou a na základě pravomocně skončeného příslušného vkladového řízení vlastníkem Předmětu převodu, zavazují se smluvní strany dohodnout na řešení k naplnění účelu této Smlouvy, zejména k odstranění vad dle požadavku katastrálního úřadu

Účastníci této Smlouvy prohlašují, že jsou plně svéprávní a že projevy vůle shora učiněné jsou ve shodě s jejich pravou a svobodnou vůlí, což stvrzují svými podpisy. Tato Smlouva je vyhotovena celkem ve 4 stejnopisech, z nichž jeden s ověřenými podpisy účastníků je určen pro podání ke katastrálnímu úřadu, dva přebírá Strana prodávající (z toho jeden je určen jako příloha Žádosti) a jeden Strana kupující.

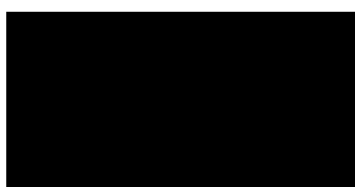
V Brně dne 2. 9. 2019

Strana prodávající



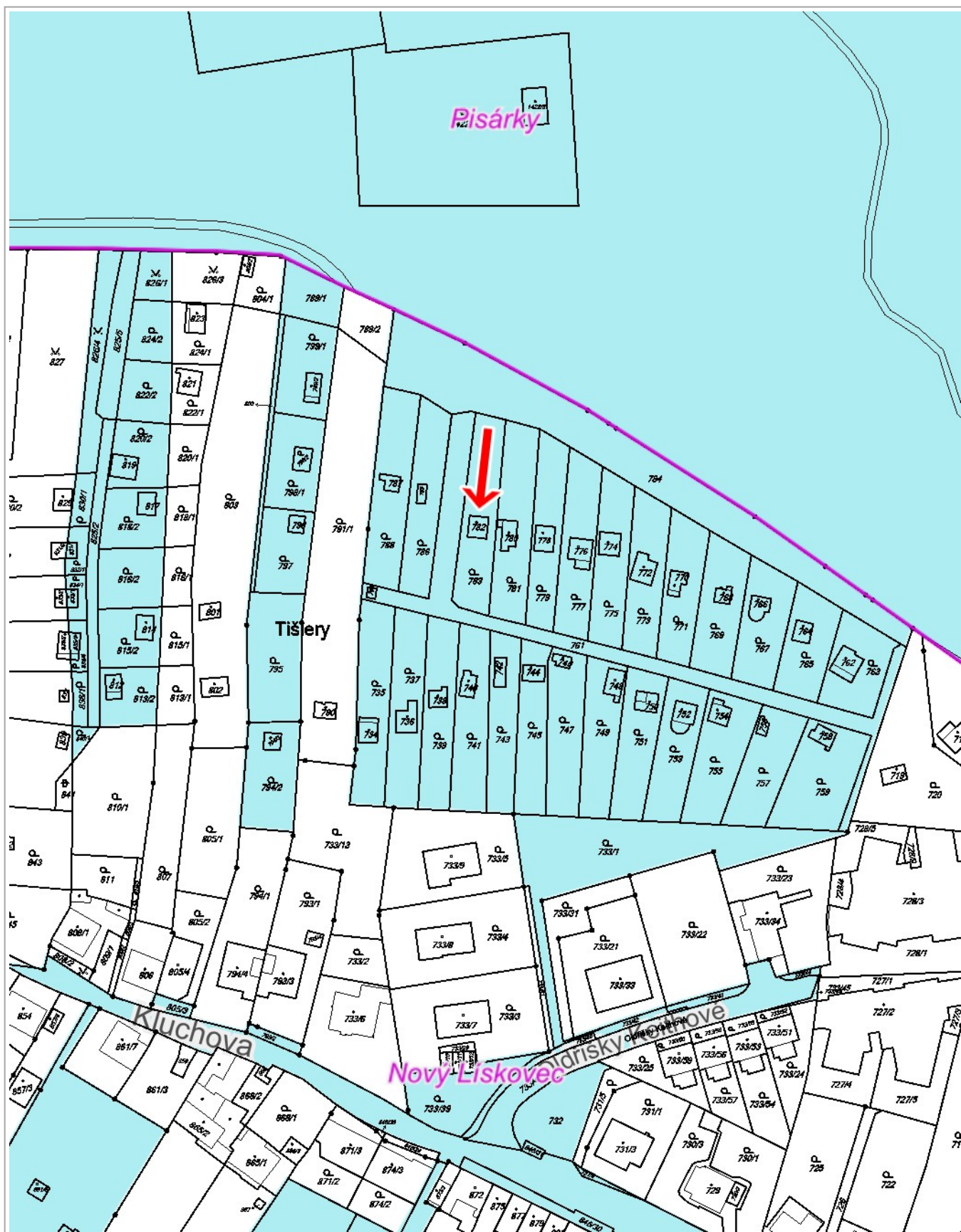
V Brně dne 2. 9. 2019

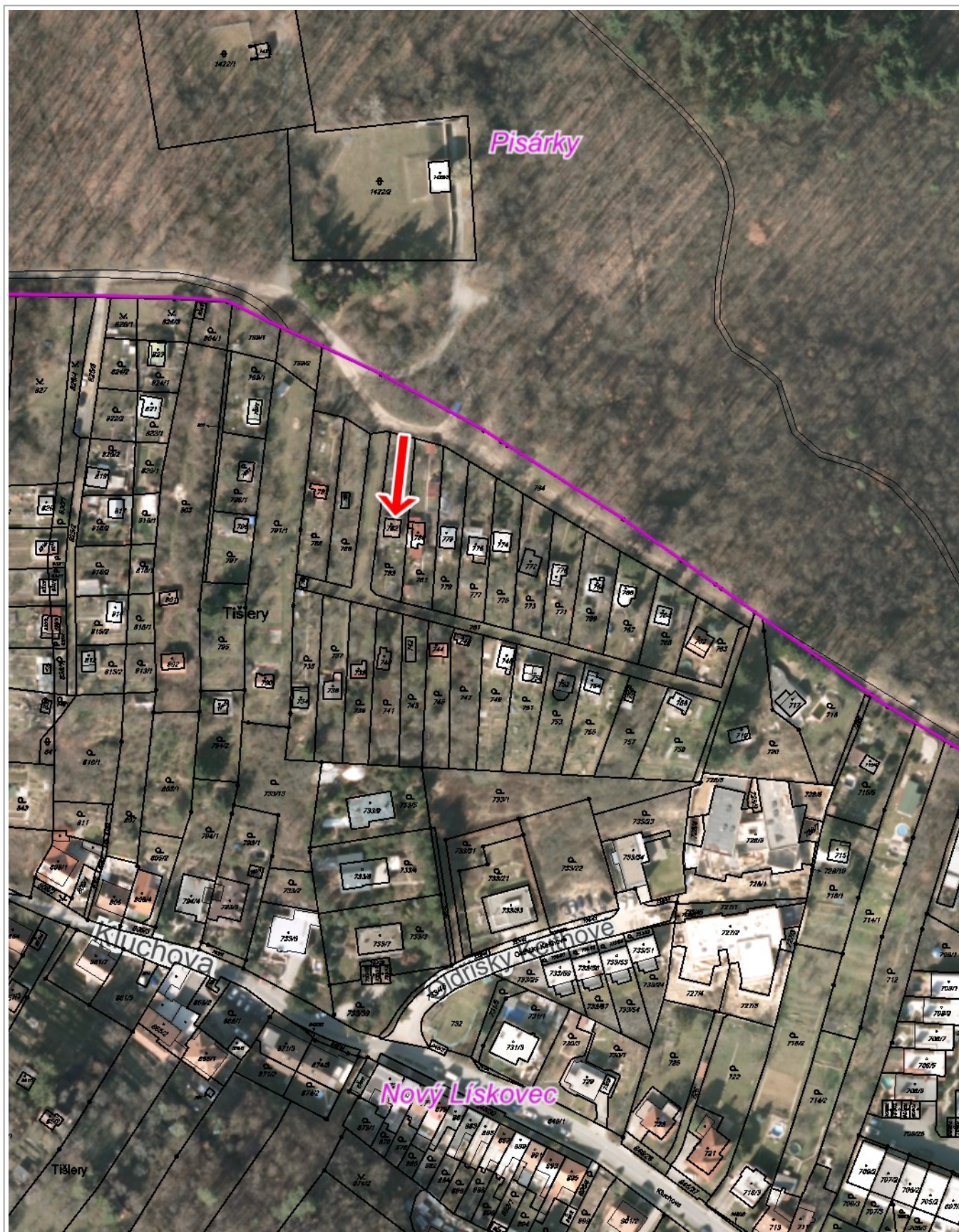
Strana kupující





předkupní právo - stavba na pozemku p.č. 782 v k.ú. Nový Lískovec





50 m

1 : 1 800