Z8/39. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 21.6.2022

204. Nabídka předkupního práva ke stavbě č.e. 625, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku p.č. 1404/2 v k.ú. Nový Lískovec

Anotace

Nabídka zákonného předkupního práva dle § 3056 NOZ ke stavbě chaty určené k rekreaci, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, nacházející se v zahrádkářské kolonii v lokalitě Kamenný vrch v k.ú. Nový Lískovec.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. bere na vědomí - nabídku [redacted], doručenou dne 27.4.2022, na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „NOZ“), ke stavbě č.e. 625, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 1404/2, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 29 m2 v k.ú. Nový Lískovec, za kupní cenu ve výši 100.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivým.

2. nesouhlasí - s využitím předkupního práva statutárního města Brna ve smyslu ustanovení § 3056 NOZ, ke stavbě č.e. 625, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 1404/2, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 29 m2 v k.ú. Nový Lískovec, dle nabídky ze dne 27.4.2022.

Stanoviska

Materiál byl předložen k projednání RMB na schůzi R8/224, konané dne 15.6.2022.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno
[redacted]
vedoucí odboru - Majetkový odbor
14.6.2022 v 12:24
Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

[redacted]

vedoucí úseku - Úsek 2. náměstka primátorky

10.6.2022 v 13:03

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 5
Příloha (Příloha materiálu-[redacted]	6 - 9
Příloha (majetkova mapa -[redacted]	10 - 11
Příloha (ortofoto-[redacted]	12 - 12
Příloha (upmb platný-[redacted]	13 - 13
Příloha (novy upmb -[redacted]	14 - 14

Důvodová zpráva:

Úvod:
Předmětem předkládaného materiálu je řešení nabídky [redacted] doručené dne 27.4.2022, na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „NOZ“), ke stavbě č.e. 625, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 1404/2, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 29 m^2 v k.ú. Nový Lískovec.

Nabídka předkupního práva:
Majetkový odbor MMB obdržel dne 27.4.2022 nabídku [redacted] na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 NOZ, ke stavbě č.e. 625, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 1404/2, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 29 m^2 v k.ú. Nový Lískovec, za kupní cenu ve výši 100.000,- 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 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 vlastníkovi 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). Tato lhůta uplyne k datu 27.7.2022.

Popis:
Stavba pro rodinnou rekreaci č.e. 625 je postavená na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 1404/2, k.ú. Nový Lískovec, je situována v zahrádkářské lokalitě jižně od ulice Travní ve spodní části lokality Kamenný vrch, kde je většina ostatních pozemků ve vlastnictví statutárního města Brna dotčená mj. dalšími stavbami rekreačních chatek.

Pozemek p.č. 1404/2 v k.ú Nový Lískovec je součástí pozemků ve vlastnictví statutárního města Brna, které byly ze strany MČ Brno – Nový Lískovec původně úplatně pronajaty Českému zahrádkářskému svazu Kamenný vrch, který s jednotlivými vlastníky staveb rod. rekreace uzavíral podnájemní smlouvy. MČ Brno-Nový Lískovec však vypověděla nájemní smlouvu s uvedeným zahrádkářským svazem a od měsíce října 2020 uzavírá z úrovně MČ nájemní smlouvy k pozemkům individuálně s jednotlivými vlastníky staveb rod. rekreace.

Zastavěná plocha pozemku pod zahradní chatou činí cca 29 m^2. Předmětem prodeje dle doložené kupní smlouvy je také příslušenství nemovitosti, které tvoří bazén, sklep a jiný drobný majetek nacházející se na pozemku p.č. 1404/1 - zahrada, který je rovněž ve vlastnictví statutárního města Brna a tento pozemek spolu se stavbou zastavěným pozemkem jsou součástí nájemní smlouvy uzavřené s [redacted] z úrovně MČ Brno-Nový Lískovec.

Stáří a technický stav chatky nejsou známy.

Lokalita je v současné době využívána jako zahrádkářská kolonie s objekty pro individuální rekreaci.

Pozemek je svěřen městské části Brno – Nový Lískovec.

Dle OÚPR MMB je pozemek p.č. 1404/2 v k.ú. Nový Lískovec z hlediska platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) součástí nestavební – volné návrhové plochy krajinné zeleně s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem plocha krajinné zeleně všeobecné.

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

Dle upraveného návrhu nového územním plánu je předmětný pozemek součástí stabilizované plochy zahrádek – I, kde bude hlavní využití pro individuální rekreaci formou zahrádkaření.

Cena:
Jedná se o stavbu pro rodinnou rekreaci o zastavěné ploše 29 m². Stavba se nachází v plochách krajinné zeleně a dle připravovaného ÚPmB se nachází v plochách zahrádek.

Realizované prodeje v okolí:

2021	při ulici Libušino údolí – stavba pro individ. rekreaci – 15 m²	80.000,- Kč
	při ulici Libušino údolí – stavba pro individ. rekreaci – 17 m²	590.000,- Kč
2020	při ulici Kluchova – stavba pro individ. rekreaci – 28 m²	600.000,- Kč
	při ulici Na Jurance – stavba pro individ. rekreaci – 13 m²	72.000,- Kč
	při ulici Na Jurance – stavba pro individ. rekreaci – 27 m²	350.000,- Kč
2019	při ulici Kluchova – stavba pro individ. rekreaci – 32 m²	275.000,- Kč
2018	při ulici Kamínky – stavba pro individ. rekreaci – 57 m²	600.000,- Kč
	při ulici Kluchova – stavba pro individ. rekreaci – 37 m²	200.000,- Kč

Nabídková cena 100.000,- Kč se pohybuje při spodní hranici intervalu realizovaných prodejů obdobných objektů v okolí, neznáme však podrobnější informaci o technických vlastnostech, velikosti a stavu stavby. V případě zájmu o koupi doporučujeme objednat znalecký posudek.

Závěr:
S ohledem na výše uvedené je nyní orgánům statutárního města Brna předložen k projednání tento návrh:

- nesouhlasit s využitím předkupního práva statutárního města Brna ve smyslu ustanovení § 3056 NOZ, ke stavbě č.e. 625, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 1404/2, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 29 m² v k.ú. Nový Lískovec, dle nabídky ze dne 27.4.2022,

a to na základě stanoviska OÚPR MMB, neboť dle upraveného návrhu nového ÚPmB je pozemek součástí stabilizované plochy zahrádek s objekty pro individuální rekreaci s hlavním využitím pro individuální rekreaci formou zahrádkaření.

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

Materiál byl předložen k projednání RMB na schůzi R8/224, konané dne 15.6.2022.

Stanoviska dotčených orgánů:

Odbor územního plánování a rozvoje MMB
- vyjádření ze dne 10.5.2022:

Dle OÚPR MMB je pozemek p.č. 1404/2 v k.ú. Nový Lískovec z hlediska platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) součástí nestavební – volné návrhové plochy krajinné zeleně s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem plocha krajinné zeleně všeobecné.

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

Dle upraveného návrhu nového územním plánu je předmětný pozemek součástí stabilizované plochy zahrádek – I, kde bude hlavní využití pro individuální rekreaci formou zahrádkaření.

MČ Brno – Nový Lískovec – ke dni zpracování materiálu nebylo vyjádření městské části k dispozici (nabídku projednalo ZMČ dne 15.6.2022, přijaté usnesení ZMČ nebylo ke dni zpracování materiálu MO MMB doručeno).

Statutární město Brno
Magistrát města Brna

MMB/0259672/2022
listy: přílohy: 1
druh:
mmb1es83244f7e Doručeno: 03.05.2022

Úřad městské části Nový Lískovec
Oblá 518/75a
634 00 Brno

Úřad městské části města Brna
Brno - Nový Lískovec
DOŠLO 27-04-2022
Č.j.: 0264 příl. .....

V Brně dne 22.4.2022

Original: .....
k vyřízení: VV

Věc: Nabídka na využití předkupního práva

Vážení

jsem vlastníkem stavby pro rodinnou rekreaci č. ev. 625, stojící na pozemku jiného vlastníka parc. Číslo 1404/2 v Katastrálním území Nový Lískovec, obec Brno, okres Brno – město, kterou jsem se rozhodla prodat.

Vzhledem k tomu , že vlastníkem pozemku par. Číslo 1404/2 v Katastr. Území Nový Lískovec obec Brno, okres Brno – město, na němž stavba stojí, je ve vlastnictví Statutárního města Brna, vzniká mu ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 898/2012 Sb., občanského zákoníku předkupní právo ke stavbě.

Dne 22.4.2022 jsem uzavřela kupní smlouvu na prodej výše specifikované stavby za kupní cenu 100 000 Kč. Tímto Vás ve smyslu ustanovení § 2147 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku činím nabídku na využití předkupního práva, přičemž kupní smlouva, která specifikuje veškeré podmínky prodeje je přílohou této nabídky.

Příloha: kopie kupní smlouvy

[redacted]

Paní
[redacted]
(dále jen prodávající)

a
manželé
[redacted]
(dále jen kupující)

uzavírající tuto kupní smlouvu

1. Prohlášení prodávajícího

Prodávající prohlašuje, že je na základě kupní smlouvy ze dne 1. 12. 1987, s právními účinky vkladu práva ke dni 10. 12. 1987, výlučným vlastníkem nemovitostí č. ev. 625, zapsaná na na LV č. [redacted] stavba pro rodinnou rekreaci, stojící na pozemku jiného vlastníka parc. č. 1404/2 o výměře 29 m2, zastavěná plocha a nádvoří, vše v KÚ Nový Lískovec, obec Brno zapsané na listu vlastnictví č.10001,
Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno.
Prodávající prohlašuje, že příslušenství nemovitostí, jehož je rovněž výlučným vlastníkem, tvoří bazén, sklep a jiný drobný majetek nacházející se na pozemku parc. č. 1404/1 a zahrada o výměře 375 m2.

2. Předmět smlouvy

Strana prodávající převádí věc nemovitou, spolu se všemi právy a povinnostmi, součástmi a příslušenstvím, tak jak ji sama vlastnila a užívala, do společného jmění manželů strany kupující. Strana kupující věc nemovitou, spolu se všemi právy a povinnostmi, součástmi a příslušenstvím, nabývá do společného jmění manželů za dohodnutou kupní cenu.
Společně s předmětem koupě odevzdá prodávající kupujícímu i jeho příslušenství.

3. Kupní cena

Kupní cena převáděné nemovitosti, tak jak je definovaná v čl. I této smlouvy, byla stanovena dohodou smluvních stran v celkové výši 100.000,- Kč (Slovy: jednostotisíc korun českých).

4. Splatnost kupní ceny

Smluvní strany se dohodly, že kupní cena bude kupujícím uhrazena bezhotovostním převodem na bankovní účet prodávajícího č. [redacted] nejpozději do 5 dnů od podpisu této smlouvy.

5. Prohlášení smluvních stran

Prodávající prodává kupujícímu předmět koupě s veškerým příslušenstvím a kupující tento předmět koupě kupuji.

Prodávající prohlašuje, že na převáděných nemovitostech, které jsou předmětem koupě podle této smlouvy včetně příslušenství, neváznou žádné právní vady, bránící nebo omezující vlastníka ve volné dispozici s tímto majetkem, zejména se na ně neváže zástavní právo nebo věcné břemeno, ani nemají žádné faktické ani skryté vady.

Kupující potvrzují, že se osobně seznámili se stavem převáděných nemovitostí a v tomto stavu je takto po důkladném zvážení a prohlídce kupují.

Kupující prohlašuje, že včas zaplatí kupní cenu a převezme nemovitosti do svého výlučného vlastnictví. O předání věci nemovité bude sepsán předávací protokol, který bude obsahovat údaje o stavu měřidel, zaznamenávajících spotřebu vody, energií a dalších médií. Veškeré náklady spojené s užíváním věci nemovité do data jeho předání hradí strana prodávající.

Smluvní strany se dohodly, že nemovitosti, které jsou předmětem této koupě budou prodávajícím předány kupujícím do 10 dnů od povolení vkladu vlastnického práva kupujícího k nemovitostem příslušným katastrálním úřadem.
Smluvní strany prohlašují, že si nepředaly průkaz energetické náročnosti budov ve smyslu zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, a vyhlášky č. 78/2013 Sb. o energetické náročnosti budov, protože vztažná plocha je menší než 50 m2 a je současně stavbou pro rodinou rekreaci.

6. Převod vlastnického práva

Kupující nabude vlastnictví k převáděné nemovitosti uvedené v čl. 2 této smlouvy vkladem práva do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno

7. Závěrečná ustanovení

Smluvní strany prohlašují, že jsou plně svéprávné k právnímu jednání, že si smlouvu před podpisem přečetly, s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho připojují své podpisy.

Tato smlouva je sepsána a uzavřena celkem ve třech vyhotoveních stejné právní závaznosti, z nichž jedno vyhotovení bude použito jako příloha k návrhu na vklad do katastru nemovitostí a po jednom vyhotovení obdrží každá smluvní strana po podpisu této smlouvy.

Práva a povinnosti zde neupravené se řídí příslušným ustanovením zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

Příloha: Předávací protokol

V Brně dne 22.4.2022 V Brně dne 22.4.2022

[redacted]

[redacted]

500-0229-0527

Česká pošta, s.p.

ední razítko

[redacted]

500-0229-0529

Česká pošta, s.p.

ední razítko

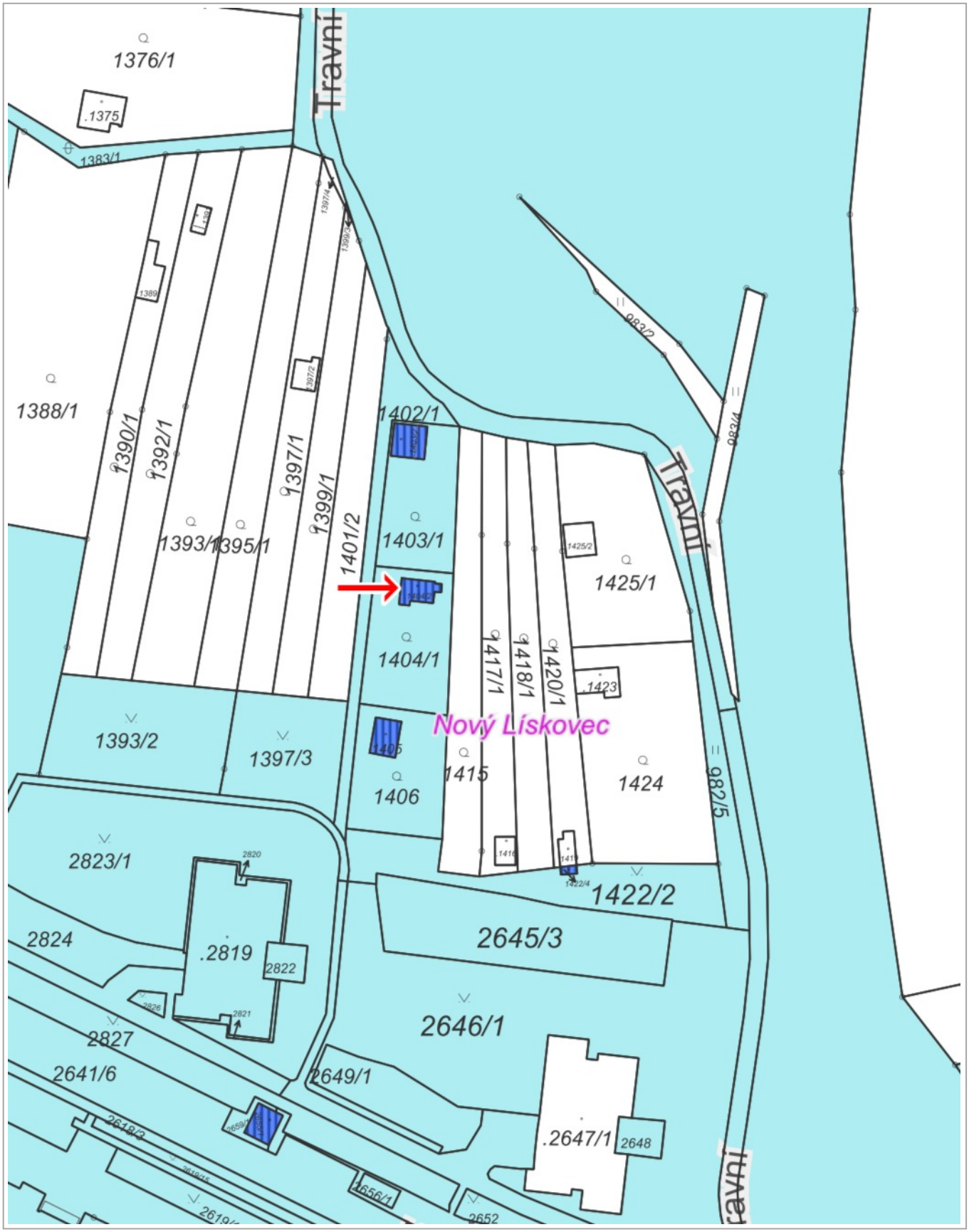
[redacted]

2500-0229-0531

Česká pošta, s.p.

ední razítko

předkupní právo - stavba č.e. 625 na p.č. 1404/2 v k.ú. Nový Lískovec



20 m

1 : 1 000

RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

P-SMB, S-JINÝ VL.

P-SMB, S-jiný vl.

KATASTRY

Katastry

KATASTRÁLNÍ MAPA

Az Popisy parcel

Definiční bod parcel

Vnitřní parcelní kresba

Parcelní kresba

PARCELY SMB

Parcely SMB

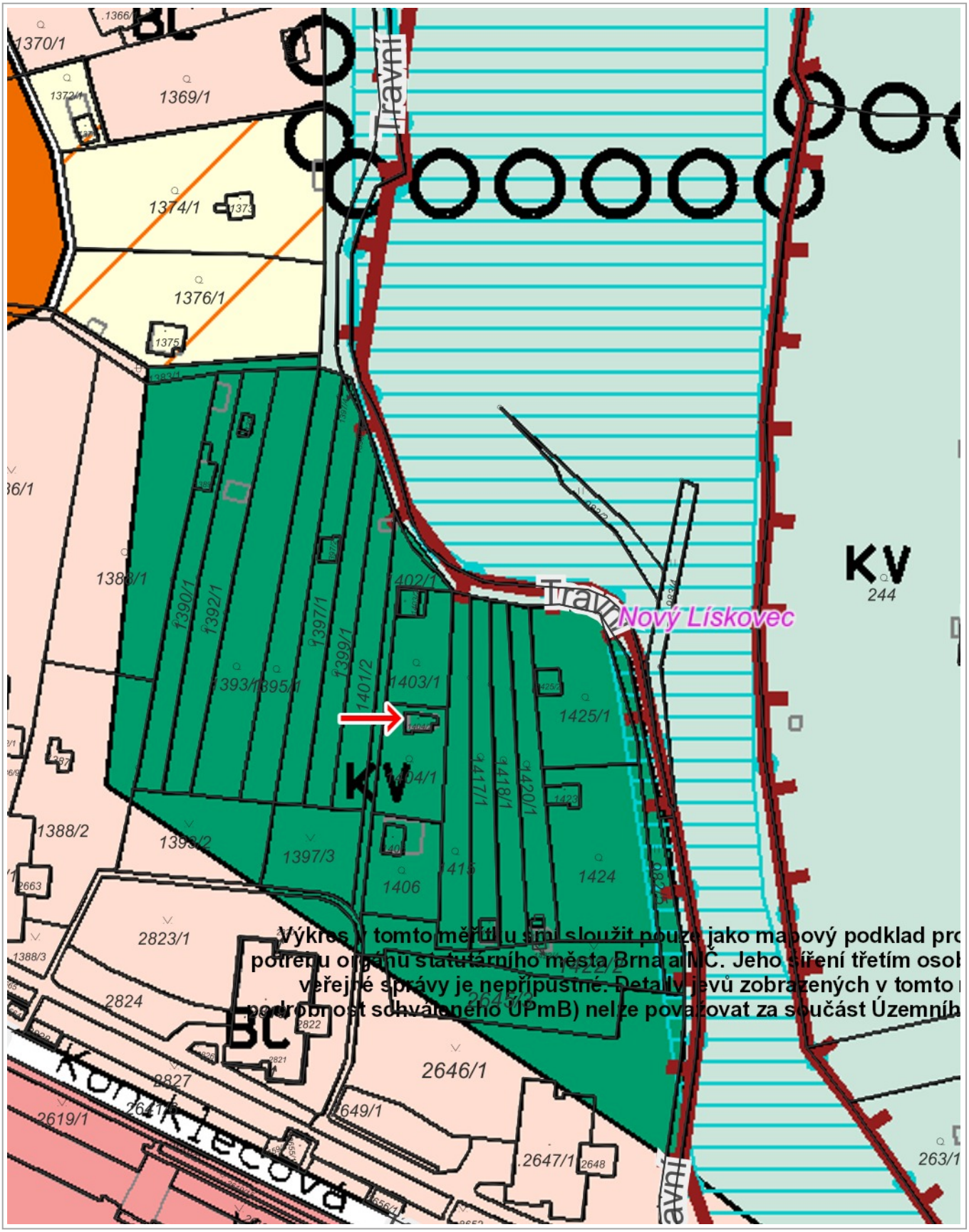
předkupní právo - stavba č.e. 625 na p.č. 1404/2 v k.ú. Nový Lískovec

50 m

1 : 1 250

© TopGis, s.r.o., datum snímkování: 3. 3. 2021, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

předkupní právo - stavba č.e. 625 na p.č. 1404/2 v k.ú. Nový Lískovec

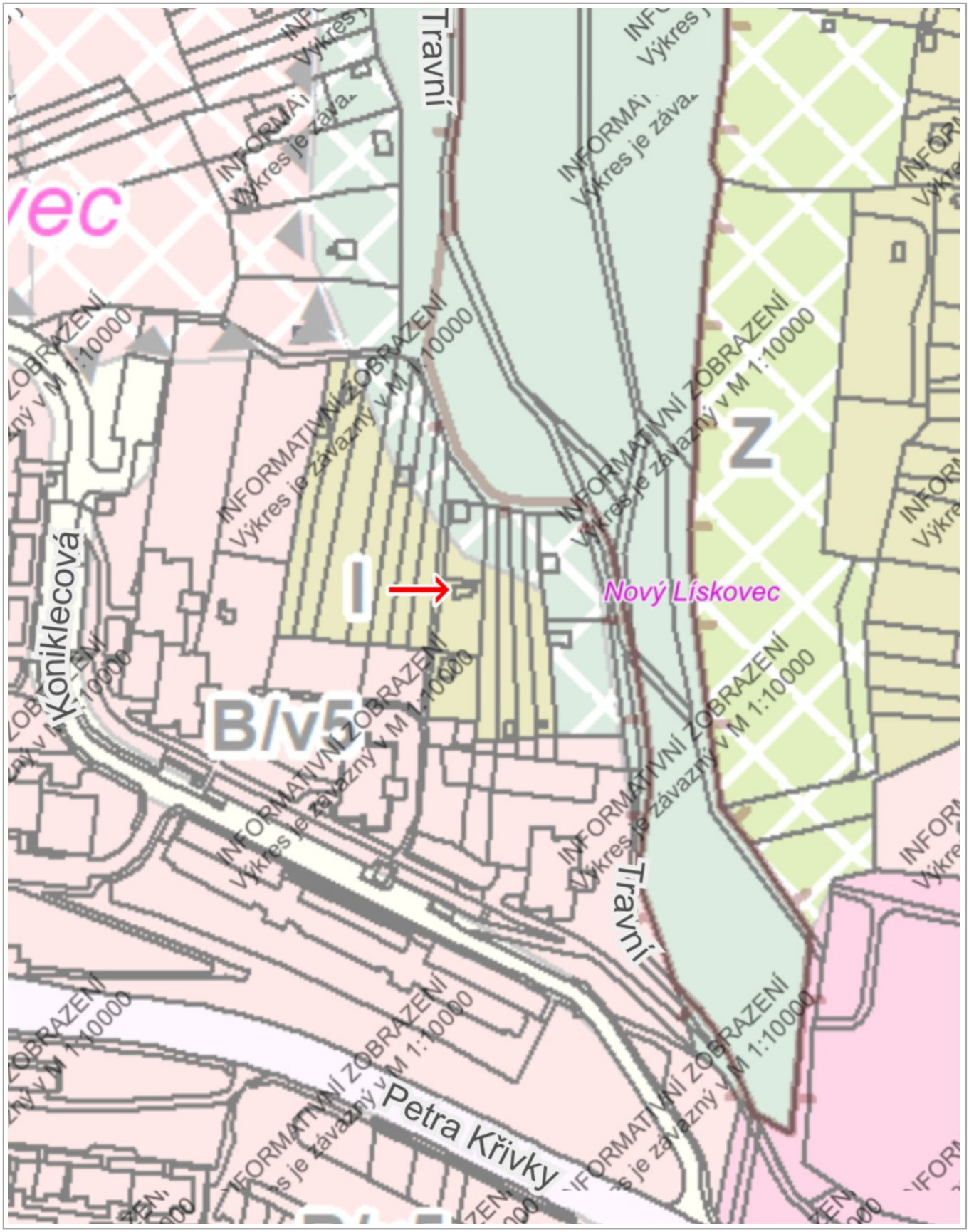


Výkres v tomto měřítku smí sloužit pouze jako mapový podklad pro potřebu orgánu statutárního města Brna a MČ. Jeho šíření třetím osob veřejné správy je nepřípustné. Detaily jevů zobrazených v tomto podrobnost schváleného ÚPmB) nelze považovat za součást Územníh

50 m

1 : 1 250

ÚPmB úplné znění k 04.03.2022, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK



50 m

1 : 1 887

© SM Brno, KÚ pro JMK, ČÚZK, RÚIAN: © ČÚZK