Z8/39. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 21.6.2022

205. Nabídka předkupního práva ke stavbě č.e. 676, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku p.č. 2000 v k.ú. Jundrov

Anotace

Nabídka zákonného předkupního práva ke stavbě chaty určené k rodinné rekreaci, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, nacházející se v lokalitě zahrádkářské kolonie "Juranka" v k.ú. Jundrov.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. bere na vědomí - nabídku [redacted] doručenou dne 13.5.2022, na využití předkupního práva ve smyslu § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „NOZ“), ke stavbě č.e. 676, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 2000, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 17 m2 v k.ú. Jundrov, za kupní cenu, jejíž výši by určil v případě využití předkupního práva soudní znalec, a za podmínek doložené darovací smlouvy uzavřené s koupěchtivým.

- skutečnost, že převod nabízené nemovitosti mezi prodávajícím a koupěchtivým je realizován v tomto případě bezúplatně, a to na základě darovací smlouvy ze dne 13.5.2022, uzavřené mezi osobami blízkými (matka a syn). Dle rozsudku Nejvyššího soudu ČR (dále jen „NS ČR“) ze dne 14.10.2020, č.j. 22Cdo 1503/2020, nově platí pro případy převodů mezi osobami blízkými, s odkazem na uvedený judikát, že předkupní právo podle § 3056 odst. 1 NOZ není vyloučeno jen samotnou skutečností, že dochází k převodu pozemku nebo stavby (v daném případě stavby) na osoby převodci blízké. U takovýchto převodů nemovitého majetku (úplatného i bezúplatného) mezi osobami blízkými, do doby účinnosti uvedeného rozhodnutí NS ČR, byli vlastníci nemovité věci zproštěni povinnosti učinit nabídku předkupního práva.

- skutečnost, že v případě využití takové nabídky předkupního práva, pokud si prodávající a koupěchtivý ujednali mezi sebou bezúplatný převod nemovitosti, platí pro předkupníka povinnost v takovémto případě za bezúplatně nabízenou nemovitou věc uhradit prodávajícímu peněžní částku odpovídající odhadní ceně nemovitosti vyčíslené znaleckým posudkem soudního znalce.

2. nesouhlasí - s využitím předkupního práva statutárního města Brna ve smyslu ustanovení § 3056 NOZ, ke stavbě č.e. 676, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 2000, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 17 m2 v k.ú. Jundrov, dle nabídky ze dne 13.5.2022.

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 12:25

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

[redacted]

vedoucí úseku - Úsek 2. náměstka primátorky

10.6.2022 v 13:02

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 6
Příloha (Příloha materiálu [redacted]	7 - 9
Příloha (foto objektu - [redacted]	10 - 10
Příloha (majetkova mapa - [redacted]	11 - 12
Příloha (ortofoto - [redacted]	13 - 13
Příloha (upmb platný [redacted]	14 - 14
Příloha (novy upmb - [redacted]	15 - 15

Důvodová zpráva:

Úvod:
Předmětem předkládaného materiálu je řešení nabídky [redacted] doručené dne 13.5.2022, na využití předkupního práva ve smyslu § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „NOZ“), ke stavbě č.e. 676, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 2000, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 17 m^2 v k.ú. Jundrov.

Nabídka předkupního práva:
Majetkový odbor MMB obdržel dne 13.5.2022 nabídku [redacted] na využití předkupního práva ve smyslu § 3056 NOZ, ke stavbě č.e. 676, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 2000, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 17 m^2 v k.ú. Jundrov, za kupní cenu, jejíž výši by určil v případě využití předkupního práva soudní znalec, a za podmínek doložené darovací smlouvy uzavřené s koupěchtivým.

Pozn.:
Převod nabízené nemovitosti mezi prodávajícím a koupěchtivým je realizován bezúplatně na základě darovací smlouvy ze dne 13.5.2022, uzavřené mezi osobami blízkými (matka a syn). Dle rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 14.10.2020, č.j. 22Cdo 1503/2020, nově platí pro případy převodů mezi osobami blízkými, s odkazem na uvedený judikát, že předkupní právo podle § 3056 odst. 1 NOZ není vyloučeno jen samotnou skutečností, že dochází k převodu pozemku nebo stavby (v daném případě stavby) na osoby převodci blízké.
Možnost analogického postupu bezúplatného nabytí vlastnictví k nemovité věci předkupníkem, v případech využití takovéto nabídky předkupního práva, pokud tak mezi sebou ujednali prodávající s koupěchtivým, je však u takovýchto bezúplatných převodů vyloučena. Předkupník je v případě uplatnění takovéhoto předkupního práva povinen vlastníkovi nabízené nemovité věci zaplatit odhadní cenu vyčíslenou znaleckým posudkem.

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 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) a v případě této nabídky uplyne k datu 13.8.2022.

Popis:
Výše specifikovaná stavba č.e.676, postavená na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 2000 v k.ú. Jundrov, způsob využití rod. rekreace, je situovaná v zahrádkářské lokalitě Juranka, která zasahuje do k..ú. Jundrov, Pisárky a Kohoutovice. Katastrální území Jundrov zahrnuje plošně jedny z nejrozsáhlejších zahradních kolonií na území města Brna se zahradními chatkami ve vlastnictví třetích osob, postavenými na pozemcích ve vlastnictví SMB.

Bližší popis chaty, její stáří, technický stav a skutečná velikost nejsou známy, zastavěná plocha dotčeného pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna dle údajů z katastru nemovitostí činí 17 m^2.

Pozemek je svěřen městské části Brno – Jundrov.

Z hlediska platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) jsou předmětný pozemek i stavba součástí nestavební – volné stabilizované plochy s objekty pro individuální rekreaci na zemědělském půdním fondu (ZPF).

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

Obecně se jedná o stabilizované území, přičemž pozemek není dotčen žádnou navazující územně plánovací dokumentací ani veřejně prospěšnou stavbou či veřejně prospěšným opatřením.

Dle upraveného návrhu nového ÚPmB je předmětný pozemek součástí plochy zahrádek – I. Pozemek je součástí územní rezervy s označením B – 2 v lokalitě Juranka.

Pozn.:

Z této lokality již bylo v orgánech SMB v minulosti projednáno více nabídek předkupního práva k obdobným objektům pro rodinnou rekreaci a všechny předchozí nabídky předkupního práva nebyly jak z úrovně SMB, tak z úrovně městské části doposud využity.

- z lokality zahrádkářské kolonie Juranka v k.ú. Jundrov 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 m^2, 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 [redacted] 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 [redacted] 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 [redacted] 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.

- ZMB č. Z8/28 konané dne 16.6.2021 vzalo na vědomí nabídku [redacted] doručenou dne 28.4.2021, na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě č. e. 294 postavené na pozemku p. č. 1827 v k.ú. Pisárky za kupní cenu ve výši 50.000,- 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. 294 stojící na pozemku p. č. 1827 v k.ú. Pisárky za kupní cenu ve výši 50.000,- Kč.

Cena:

Zastavěná plocha chatky je cca 17 m^2. Bližší informace nebyly poskytnuty.

V blízkých zahrádkářských lokalitách se ceny stavby pro rodinnou rekreaci pohybují v cenovém rozpětí cca 100.000 – 350.000 Kč.

Nabídková cena za řešenou stavbu není známá, neboť mezi prodávajícím a koupěchtivým byl ujednán bezúplatný převod nemovitosti na základě darovací smlouvy.

V případě uplatnění předkupního práva v tomto případě bezúplatného prodeje nemovitosti platí, že předkupník je povinen uhradit prodávajícímu odhadní cenu nemovitosti určenou znaleckým posudkem vyhotoveným soudním znalcem.

Závěr:
V návaznosti na výše uvedené je orgánům statutárního města Brna nyní předložen tento návrh usnesení:
- nesouhlasit s využitím předkupního práva statutárního města Brna ve smyslu ustanovení § 3056 NOZ, ke stavbě č.e. 676, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 2000, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 17 m^2 v k.ú. Jundrov, dle nabídky ze dne 13.5.2022,

a to s přihlédnutím ke skutečnosti, že jak dle platného ÚPmB, tak i dle navrhovaného připravovaného nového ÚPmB se jedná o území se stabilizovanou plochou, ve kterém jsou přípustné objekty pro individuální rekreaci – stabilizovanou plochu zahrádek, v neposlední řadě také zejména s přihlédnutím k nevyužití předchozích projednaných nabídek předkupního práva k jiným rekreačním objektům postaveným v této lokalitě.

Materiál nebyl z časových důvodů předložen k projednání Komisi majetkové Rady města Brna.

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 25.5.2022:

Z hlediska platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) jsou předmětný pozemek i stavba součástí nestavební – volné stabilizované plochy s objekty pro individuální rekreaci na zemědělském půdním fondu (ZPF).

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

Obecně se jedná o stabilizované území, přičemž pozemek není dotčen žádnou navazující územně plánovací dokumentací ani veřejně prospěšnou stavbou či veřejně prospěšným opatřením.

Dle upraveného návrhu nového ÚPmB je předmětný pozemek součástí plochy zahrádek – I. Pozemek je součástí územní rezervy s označením B – 2 v lokalitě Juranka.

MČ Brno – Jundrov – stanovisko městské části nebylo ke dni zpracování materiálu k dispozici.

Statutární město Brno
Magistrát města Brna

MMB/0281420/2022
listy: 1 přílohy 1
druh Smlouva

mmb1es8324a1a5 Doručeno: 13.05.2022

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
podatelna
Došlo dne 13 -05- 2022
Č.j. MMB: .....
Příl.: .....

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Majetkový odbor
Došlo dne 16 -05- 2022 2
Č. j. MMB: ..... Příl.: .....

Magistrát města Brna
Majetkový odbor
Oddělení realitních aktivit
Malinovského nám. 3
601 67, Brno

V Brně dne 13.5. 2022

Nabídka předkupního práva – stavba č. ev. 676 na pozemku p. č. 2000, k. ú. Jundrov

Vážení,

obracím se na Vás s nabídkou na využití předkupního práva.

Ve svém výlučném vlastnictví mám stavbu pro rodinnou rekreaci č. ev. 676 (dále jen ***stavba***) stojící na pozemku p. č. 2000 (dále jen ***pozemek***) v katastrálním území Jundrov, obec Brno.

Stavba je zapsána na LV č. [redacted] pozemek je zapsán na LV č. 10001 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město.

Jsem tedy vlastníkem stavby, která se nachází na pozemku ve vlastnictví Statutárního města Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno.

Uvedenou stavbu jsem se rozhodla darovat svému synovi [redacted]

Vzhledem k zákonnému předkupnímu právu mám povinnost nabídnout vlastníku pozemku, na kterém se stavba nachází, tuto stavbu ke koupi.

Dovoluji si Vás tedy informovat, že byla uzavřena darovací smlouva, jejímž předmětem je stavba na pozemku, mezi mnou a mým synem, tím tedy dospěla i moje zákonná povinnost nabídnout Vám stavbu k odkoupení.

Tímto tedy činím vůči Vám, jakožto vlastníkovi pozemku, nabídku předkupního práva. V příloze tohoto přípisu Vám tak zároveň zasílám jedno vyhotovení darovací smlouvy uzavřené s mým synem.

Odkoupení stavby Vám nabízím za běžných tržních podmínek, tzn. za obvyklou kupní cenu.

Lhůta k uplatnění předkupního práva činí 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 nikoli, zdvořile Vás žádám, abyste mne o svém rozhodnutí neprodleně informovali.

Děkuji.

S pozdravem

[redacted]

[redacted]

DAROVACÍ SMLOUVA

Níže uvedené strany:

[redacted]

na straně jedné jako ***dárkyně***

a

[redacted]

na straně druhé jako ***obdarovaný***

uzavřeli v souladu s ustanovením § 2055 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, tuto:

DAROVACÍ SMLOUVU

I.

1. Dárkyně prohlašuje, že má ve svém výlučném vlastnictví stavbu pro rodinnou rekreaci č. ev. 676 (dále jen ***stavba***) stojící na pozemku p. č. 2000 (dále jen ***pozemek***) v katastrálním území Jundrov, obec Brno.

2. Stavba je zapsána na LV č. [redacted] pozemek je zapsán na LV č. 10001 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město.

3. Ve vlastnictví dárkyně je tedy výlučně stavba, pozemek je ve vlastnictví Statutárního města Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno.

4. Stavba představuje ***předmět darování***.

II.

1. Dárkyně touto smlouvou bezplatně převádí vlastnické právo k předmětu darování na obdarovaného.

2. Obdarovaný předmět darování přijímá do svého výlučného vlastnictví.

III.

1. Dárkyně prohlašuje, že na předmětu darování neváznou, vyjma předkupního práva Statutárního města Brna specifikovaného níže, žádné závazky, dluhy, věcná práva ani jiné právní vady.

2. Dárkyně prohlašuje, že jí není známo, že by předmět darování měl vady, které by neodpovídaly běžné míře opotřebení a na které by měla povinnost obdarovaného upozornit.

3. Obdarovaný podpisem této smlouvy potvrzuje, že stav předmětu darování je mu znám.

IV.

1. Obdarovaný nabude vlastnictví k předmětu darování vkladem do katastru nemovitostí.

2. Návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí podá obdarovaný, který rovněž uhradí správní poplatek.

V.

1. Tato smlouva nabude účinnosti podpisem všech účastníků.

2. Dárkyně je matkou obdarovaného, nabytí předmětu darování je tedy osvobozeno od daně z příjmů dle relevantních obecně závazných právních předpisů.

3. Smluvní strany si jsou vědomy existence předkupního práva vlastníka pozemku. Listina *Nabídka předkupního práva – stavba č. ev. 676 na pozemku p. č. 2000, k. ú. Jundrov* (dále jen ***nabídka***) bude doporučeně odeslána na Magistrát města Brna, Majetkový odbor, Oddělení realitních aktivit, Malinovského nám. 3, 601 67, Brno v den podpisu této smlouvy.

4. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 vyhotoveních. Každý z účastníků obdrží po jednom, jedno bude poskytnuto jako příloha k nabídce a jedno vyhotovení bude opatřeno ověřenými podpisy pro účely vkladového řízení.

5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před podpisem přečetly, že s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Brně dne ...13.5.2022.....

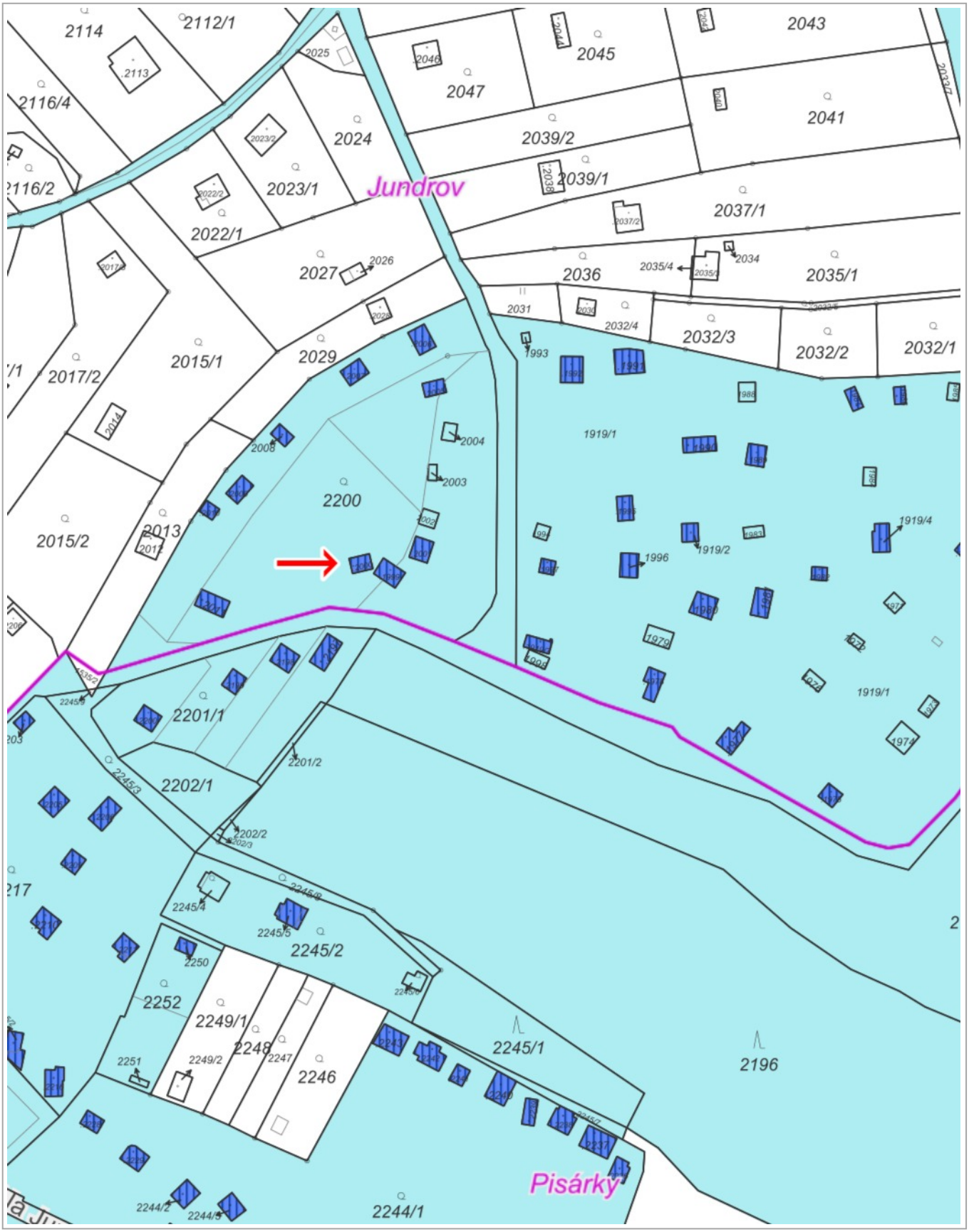
[redacted]

V Brně dne ...13.5.2022.....

[redacted]

Google

předkupní právo - stavba č.e. 676 na pozemku p.č. 2000 v k.ú. Jundrov



50 m

1 : 1 250

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

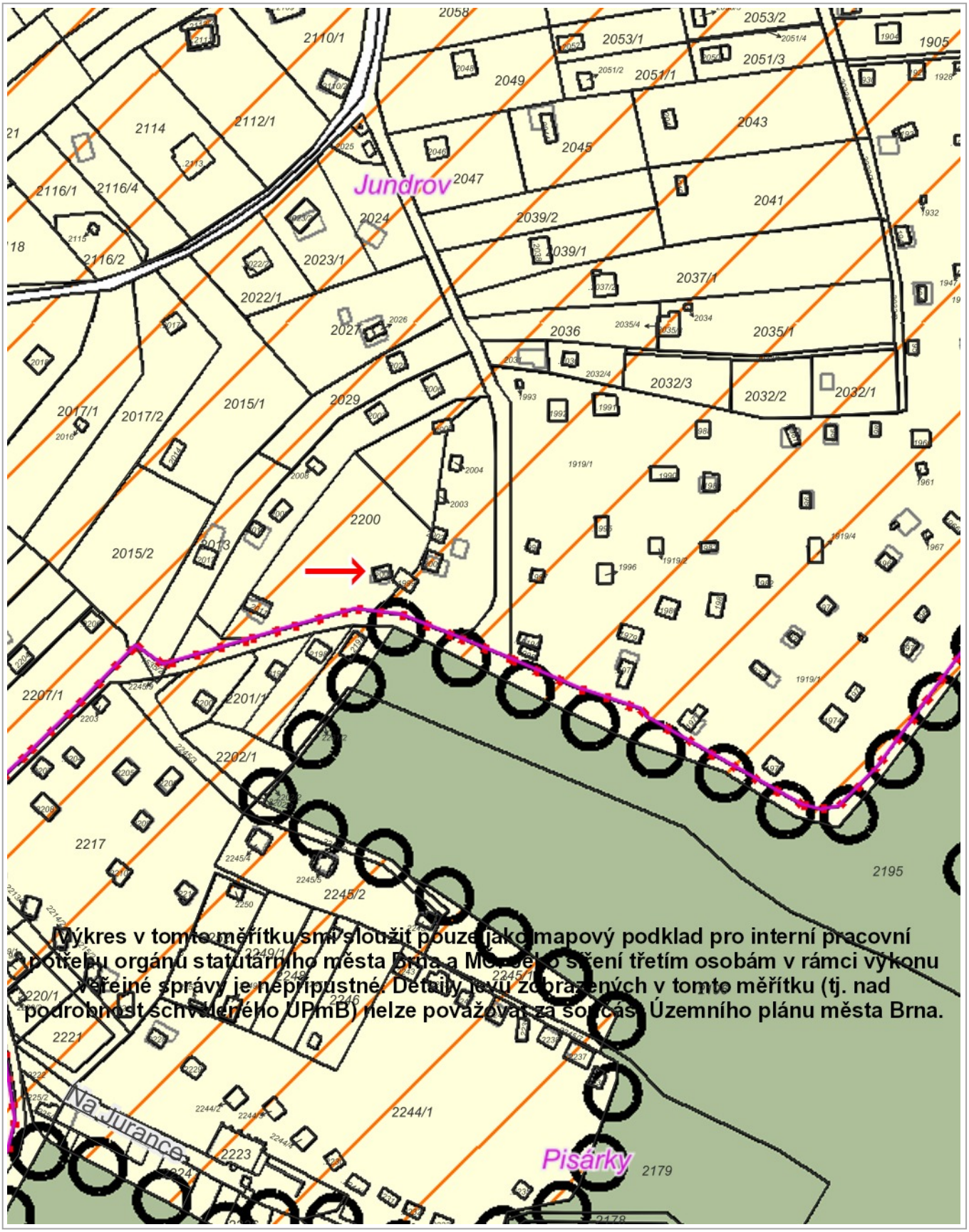
předkupní právo - stavba č.e. 676 na pozemku p.č. 2000 v k.ú. Jundrov

50 m

1 : 1 500

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

předkupní právo - stavba č.e. 676 na pozemku p.č. 2000 v k.ú. Jundrov

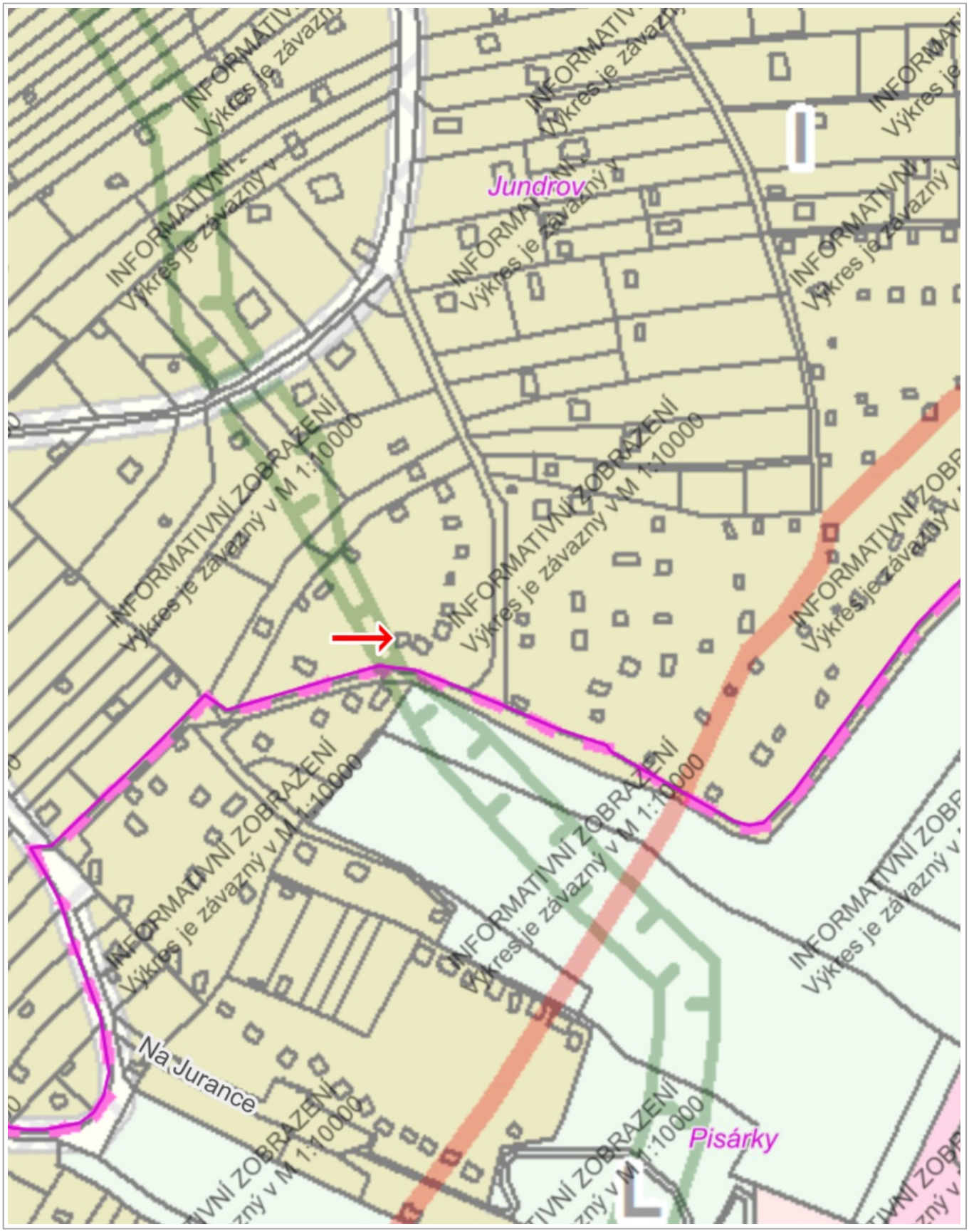


50 m

1 : 1 500

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

Připravovaný Územní plán města Brna



50 m

1 : 1 887

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