

Z9/08. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 20.6.2023

131. Nabídka předkupního práva ke stavbě č.p. 1223, způsob využití průmyslový objekt, postavené na pozemku p.č. 1938/714 v k.ú. Bystrc

Anotace

Nabídka zákonného předkupního práva dle § 3056 NOZ k dočasné stavbě průmyslového objektu (stavba byla povolena jako výroba oplatkového pečiva "Moravia") postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, jejíž délka trvání vypršela k datu 31.12.2022.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. bere na vědomí - nabídku [REDAKCE] doručenou dne 26.4.2023, na využití předkupního práva ve smyslu § 3056 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „NOZ“), ke stavbě č.p. 1223, způsob využití průmyslový objekt (stavebním úřadem byla stavba povolena jako výroba oplatkového pečiva „Moravia“), postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 1938/714, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 449 m² v k.ú. Bystrc, za kupní cenu ve výši 500.000,- Kč, s uvedením podmínek obsažených v kupní smlouvě uzavřené s koupěchtivým.

- skutečnost, že se jedná o stavbu dočasnou, jejíž doba trvání vypršela již k 31.12.2022 a z úrovně městské části Brno-Bystrc byla na příslušný stavební úřad podaná žádost o zahájení řízení o odstranění stavby. Stavební řízení bylo přerušeno na základě žádosti vlastníka stavby ze dne 17.3.2023 o prodloužení doby dočasnosti do 31.12.2027.

2. nesouhlasí - s využitím předkupního práva statutárního města Brna ve smyslu § 3056 NOZ, ke stavbě č.p. 1223, způsob využití průmyslový objekt, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 1938/714, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 449 m² v k.ú. Bystrc, dle nabídky ze dne 26.4.2023.

Stanoviska

Materiál byl projednán v Radě města Brna na její R9/037. schůzi konané dne 14.6.2023.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Dagmar Baborovská

vedoucí odboru - Majetkový odbor

13.6.2023 v 11:23

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

8.6.2023 v 14:28

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 6
Příloha (Příloha materiálu - [redacted])	7 - 7
Příloha (foto objektu - [redacted])	8 - 10
Příloha (majetková 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 [REDAKCE] doručené dne 26.4.2023, na využití předkupního práva ve smyslu § 3056 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „NOZ“), ke stavbě č.p. 1223, způsob využití průmyslový objekt (stavebním úřadem byla stavba povolena jako výroba oplatkového pečiva „Moravia“), postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 1938/714, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 449 m² v k.ú. Bystrc.

Nabídka předkupního práva:

Majetkový odbor MMB obdržel dne 26.4.2023 nabídku [REDAKCE] na využití předkupního práva ve smyslu § 3056 NOZ, ke stavbě č.p. 1223, způsob využití průmyslový objekt (stavebním úřadem byla stavba povolena jako výroba oplatkového pečiva „Moravia“), postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 1938/714, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 449 m² v k.ú. Bystrc, za kupní cenu ve výši 500.000,- Kč, s uvedením podmínek obsažených v kupní smlouvě uzavřené s koupěchtivým.

Pozn.:

Předmětná stavba je stavbou dočasnou, jejíž doba trvání vypršela již k 31.12.2022 a z úrovně MČ Brno-Bystrc byla na příslušný stavební úřad podaná žádost o zahájení řízení o odstranění stavby. Stavební řízení bylo přerušeno na základě žádosti vlastníka stavby ze dne 17.3.2023 o prodloužení doby dočasnosti do 31.12.2027. Ze získaných informací vyplývá, že koupěchtivý, tj. obchodní společnost CAZZUOLA a.s., plánuje stavbu využít k účelu zajišťování stomatologicko-dentálních lékařských služeb, kterou by měli v budově (je plánovaná její rekonstrukce) vykonávat lékaři specialisté formou nadstandartních stomatologických výkonů.

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 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 uplyne k datu 26.7.2023.

Popis:

Stavba s č.p. 1223 stojí na pozemku ve vlastnictví města p.č. 1938/714 k. ú. Bystrc (dříve pozemek p.č. 1938/713, 1938/714 a p.č. 1938/716 k.ú. Bystrc) a je situována při ulici Kubíčkova. S vlastníkem stavby byla v roce 2003 po svěřeni zastavěných pozemků městské části Brno-Bystrc uzavřena z úrovně městské části nájemní smlouva k pozemku na dobu určitou do 31.12.2017. Stavba byla stavebním úřadem povolena jako výroba oplatkového pečiva „Moravia“ jako stavba dočasná s tím, že dočasnost byla omezena nájemní smlouvou na pozemek p.č. 1938/714 k.ú. Bystrc do 31.12.2017.

Nový vlastník ([REDAKCE]) požádal městskou část o prodloužení doby nájmu, původní smlouva byla na začátku roku 2017 nahrazena novou smlouvou na dobu určitou do 31.12.2022. V této smlouvě pronajímatel a nájemce prohlašují, že stavba č.p. 1223 je stavbou dočasnou a její trvání stanovili na dobu do 31.12.2022. Na základě prodloužení doby nájmu stavební úřad rozhodl o změně užívání – prodloužení dočasnosti stavby č.p. 1223 k.ú. Bystrc podle nájemní smlouvy do 31.12.2022.

V roce 2022 byla ve stavbě Policií ČR zjištěna legální pěstírna CBD konopí pro lékařské účely.

Nájem pozemku skončil ke dni 31.12.2022, Rada MČ Brno-Bystrc s prodloužením nájemní smlouvy nesouhlasila, nájemce byl vyzván k odstranění stavby ke dni skončení nájmu, jak bylo sjednáno ve smlouvě. Stavba odstraněna nebyla. OMI ÚMČ Brno-Bystrc zaslal dne 18.1.2023 na stavební úřad žádost o zahájení řízení o odstranění stavby. Stavební úřad vyzval vlastníka stavby k účasti na kontrolní prohlídce dne 2.3.2023, kde vlastník stavby uvedl, že budova je vyklizená. Toto řízení o odstranění stavby je aktuálně přerušeno na základě žádosti vlastníka stavby podané dne 17.3.2023 o prodloužení doby dočasnosti s tím, že stavbu hodlá užívat do 31.12.2027.

Stavba se nachází v blízkosti obchodního centra Max, jde o veřejné prostranství, které slouží občanům přicházejícím na nákup nebo od zastávek MHD k bytovým domům, a to i jako odpočinková zóna u vodního prvku.

Pozemek je svěřen městské části Brno – Bystrc.

Dle OÚPR MMB je předmětný pozemek z hlediska platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) součástí nestavební - volně stabilizované plochy městské zeleně, s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem plocha parků ZP.

Tyto plochy jsou záměrně vytvořeny jako náhrada za původní přírodní prostředí, jsou veřejně přístupné a slouží jako zázemí pro odpočinek a rekreační aktivity.

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

V upraveném návrhu nového ÚPmB je předmětný pozemek ve stabilizované ploše komerčního vybavení, s volnou strukturou zástavby a výškovou úrovní 6-16 m, s lokální dominantou do 25 m.

Cena:

Stavba se nachází v Bystrci při ul. Kubičkova. Zastavěná plocha objektu je 449 m². Bližší informace nebyly poskytnuty.

Nabídkovou cenu stavby ve výši 500.000,- Kč nelze z cenového hlediska posoudit, jelikož nám není znám technický stav objektu. V případě zájmu o koupi doporučujeme objednání znaleckého posudku.

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 ve smyslu § 3056 NOZ, ke stavbě č.p. 1223, způsob využití průmyslový objekt, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 1938/714, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 449 m² v k.ú. Bystrc, dle nabídky ze dne 26.4.2023,**

a to s ohledem na skutečnost, že se jedná o stavbu dočasnou, jejíž doba trvání již vypršela k datu 31.12.2022 a v této souvislosti MČ Brno-Bystrc iniciovala příslušný SÚ s žádostí o zahájení řízení o odstranění stavby, rovněž tak s přihlédnutím ke stanovisku MČ Brno-Bystrc.

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

Materiál byl projednán v Radě města Brna na její R9/037. schůzi konané dne 14.6.2023.

Stanoviska dotčených orgánů:

Odbor územního plánování a rozvoje MMB

- vyjádření ze dne 12.5.2023:

Dle OÚPR MMB je předmětný pozemek z hlediska platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) součástí nestavební - volně stabilizované plochy městské zeleně, s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem plocha parků ZP.

Tyto plochy jsou záměrně vytvořeny jako náhrada za původní přírodní prostředí, jsou veřejně přístupné a slouží jako zázemí pro odpočinek a rekreační aktivity.

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

V upraveném návrhu nového ÚPmB je předmětný pozemek ve stabilizované ploše komerčního vybavení, s volnou strukturou zástavby a výškovou úrovní 6-16 m, s lokální dominantou do 25 m.

MČ Brno – Bystrc

RMČ Brno-Bystrc na své schůzi č. 9/8, konané dne 17.5.2023 v přijatém usnesení doporučila statutárnímu městu Brnu nevyužití předkupního práva z úrovně SMB na koupi stavby na pozemku p.č. 1938/714, k.ú. Bystrc.

ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI * BRNO - BYSTRC *	Číslo dopor. zásilky:
Č. j.	Garant:
Sp. zn.	Skart. zn. a lhůta
Došlo dne: 26. 04. 2023	Počet listů/příloh

Statutární město Brno
Majetkový odbor
Malinovského nám. 624/3
602 00 Brno

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA Majetkový odbor	
Došlo dne 28 -04- 2023	Brně dne 26. 4. 2023
Č. j. MMB:	Příl.:

STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO MAGISTRÁT MĚSTA BRNA podatelna	
Došlo dne 26 -04- 2023	4
Č. j. MMB:	Příl.:

Nabídka k uplatnění předkupního práva

Vážení,

tímto se na Vás obracím jako **vlastník stavby č.p. 1223**, typ stavby: budova s číslem popisným, způsob využití: průmyslový objekt, která stojí na pozemku parc. č. 1938/714 (druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří) v k.ú. Bystrc, v obci Brno, zapsané na LV č. [redacted] u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město, kdy tento pozemek je ve vlastnictví Statutárního města Brna.

Dovoluji si Vás informovat, že jsem dne 26.4.2023 uzavřela s obchodní společností CAZZUOLA a.s., IČ: 292 62 062, sídlem: Kubíčkova 1080/6, Bystrc, 635 00 Brno, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 6283, zastoupenou [redacted], předsedou správní rady, kupní smlouvu. Na základě předmětné kupní smlouvy jsem se zavázala převést vlastnické právo k výše specifikované stavbě do výlučného vlastnictví obchodní společnosti CAZZUOLA a.s., a to za kupní cenu ve výši 500.000,- Kč, která již byla dne 27.4.2023 uhrazena.

Vzhledem k tomu, že má Statutární město Brno ve smyslu ust. § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku předkupní právo k výše specifikované stavbě, činím tímto nabídku na uplatnění předkupního práva k předmětné stavbě, a to za týchž podmínek, za kterých jsem uzavřela kupní smlouvu s obchodní společností CAZZUOLA a.s.

Neuhradíte-li částku ve výši 500.000,- Kč (kupní cenu za předmětnou stavbu) na účet č.ú. [redacted] ve lhůtě do tří měsíců ode dne doručení této nabídky, pak předkupní právo zaniká.

S pozdravem

Statutární město Brno

Doručeno: 26. 04. 2023

MMB/0216946/2023

listy: 1 přílohy: 11/sv:



mmb1es8919dee6





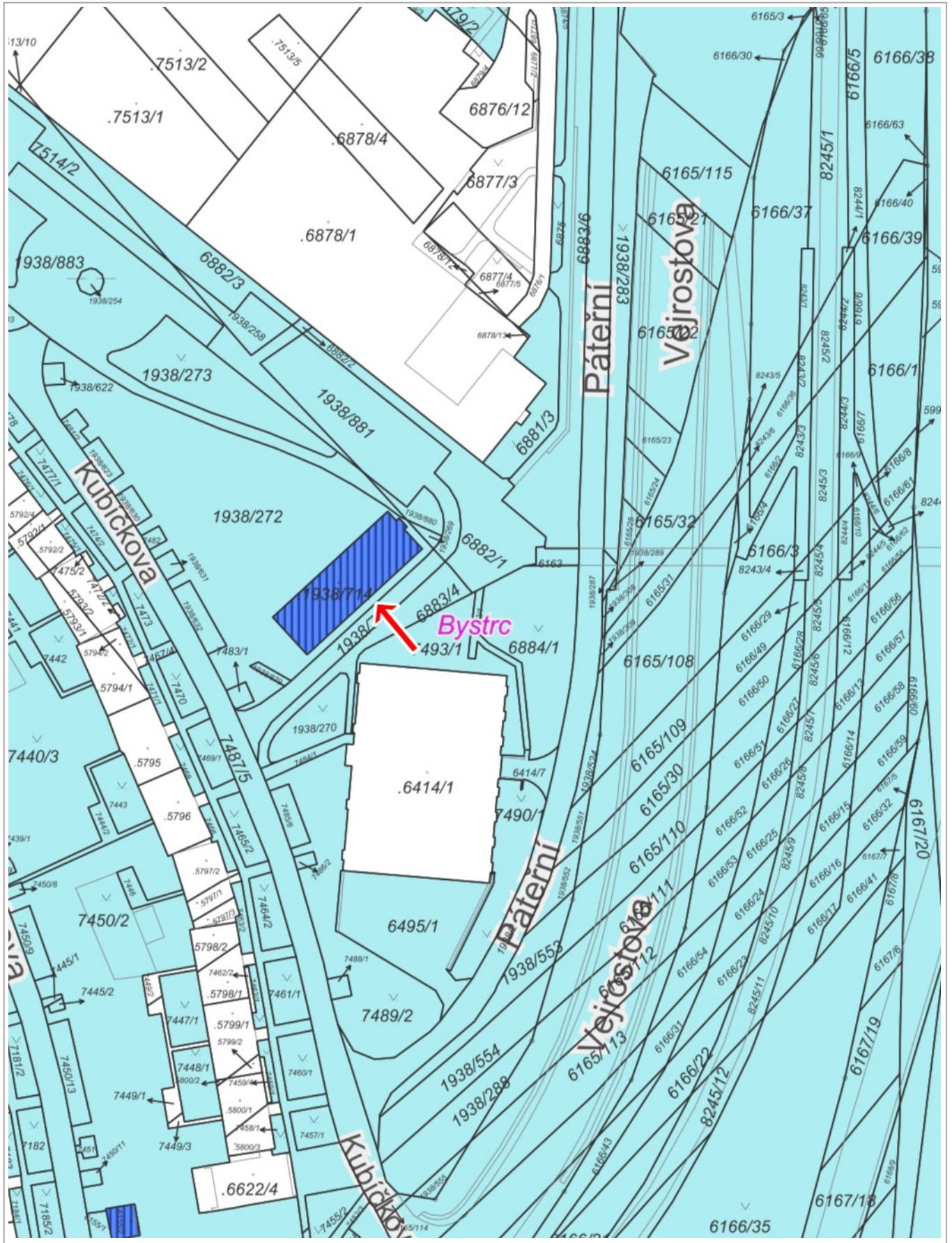
©Sazkamez, a.s., Cydomedia Technology B.V. | 4. 9. 2022

Panorama





předkupní právo - stavba č.p. 1223 na p.č. 1938/714 v k.ú. Bystrc



50 m

1 : 1 250

RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

Vytlačeno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY

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

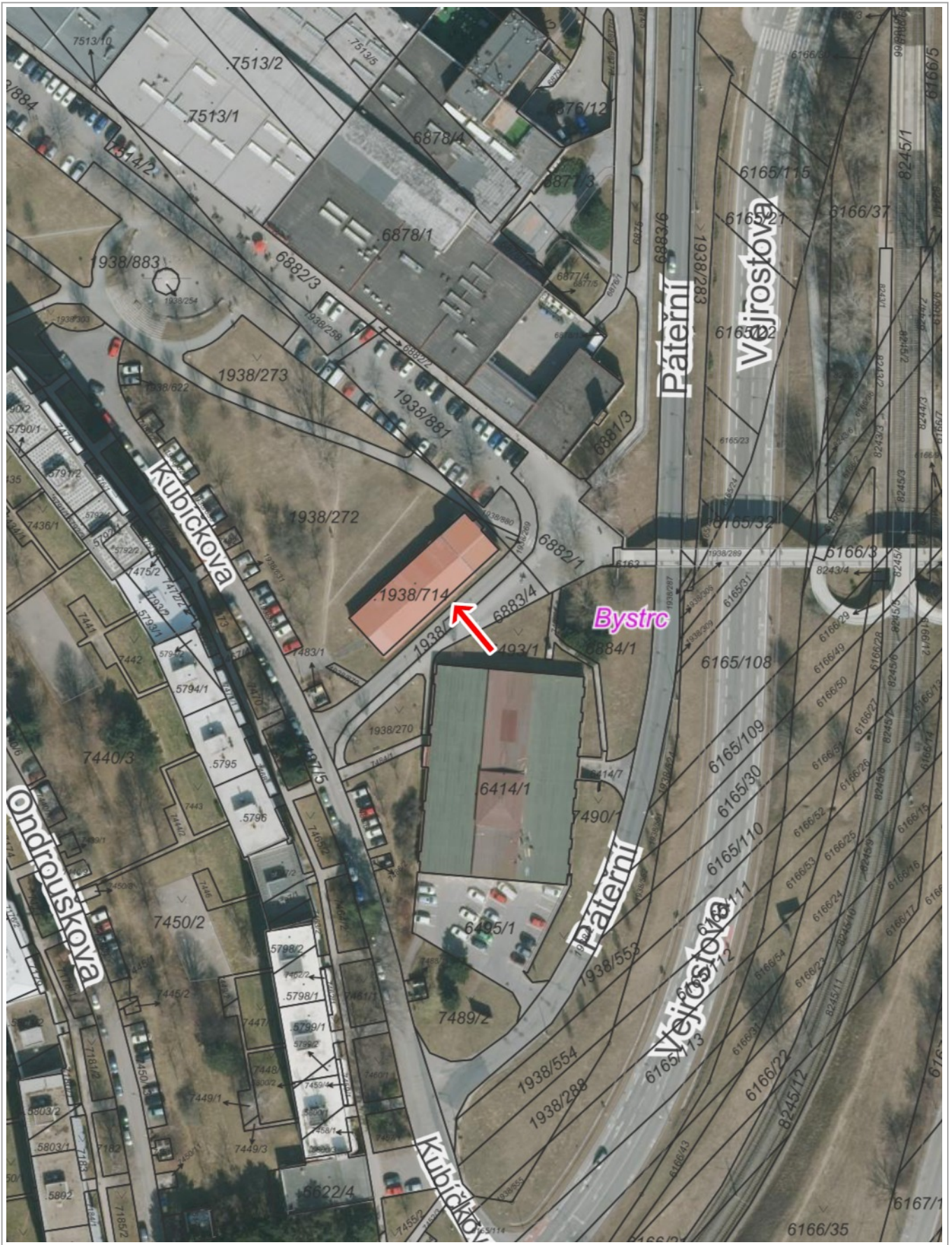
PARCELY SMB



Parcely SMB



předkupní právo - stavba č.p. 1223 na p.č. 1938/714 v k.ú. Bystrc



50 m

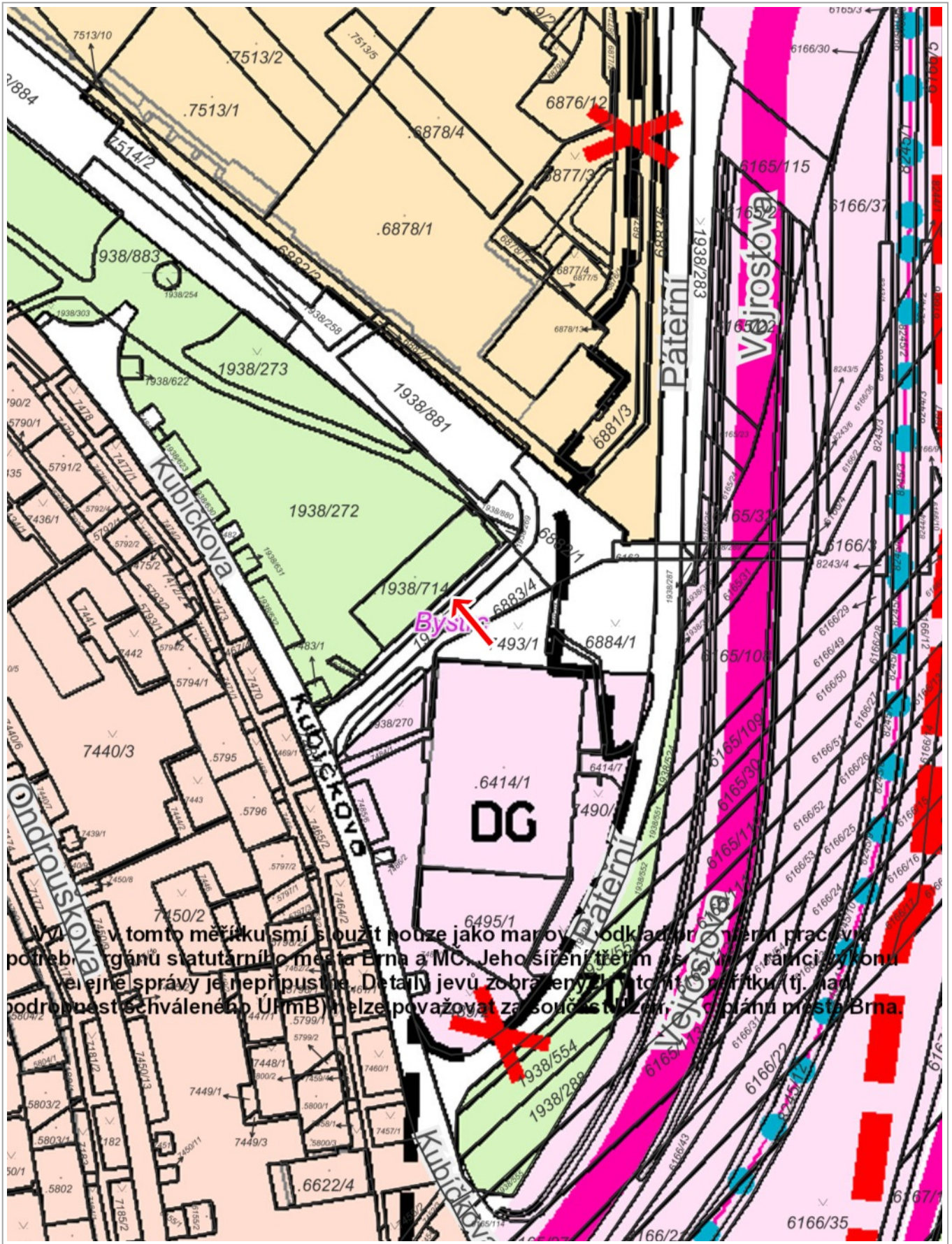
1 : 1 250

© TopGis, s.r.o., datum snímkování: 25. 3. 2022, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

Vytlačeno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY



předkupní právo - stavba č.p. 1223 na p.č. 1938/714 v k.ú. Bystrc



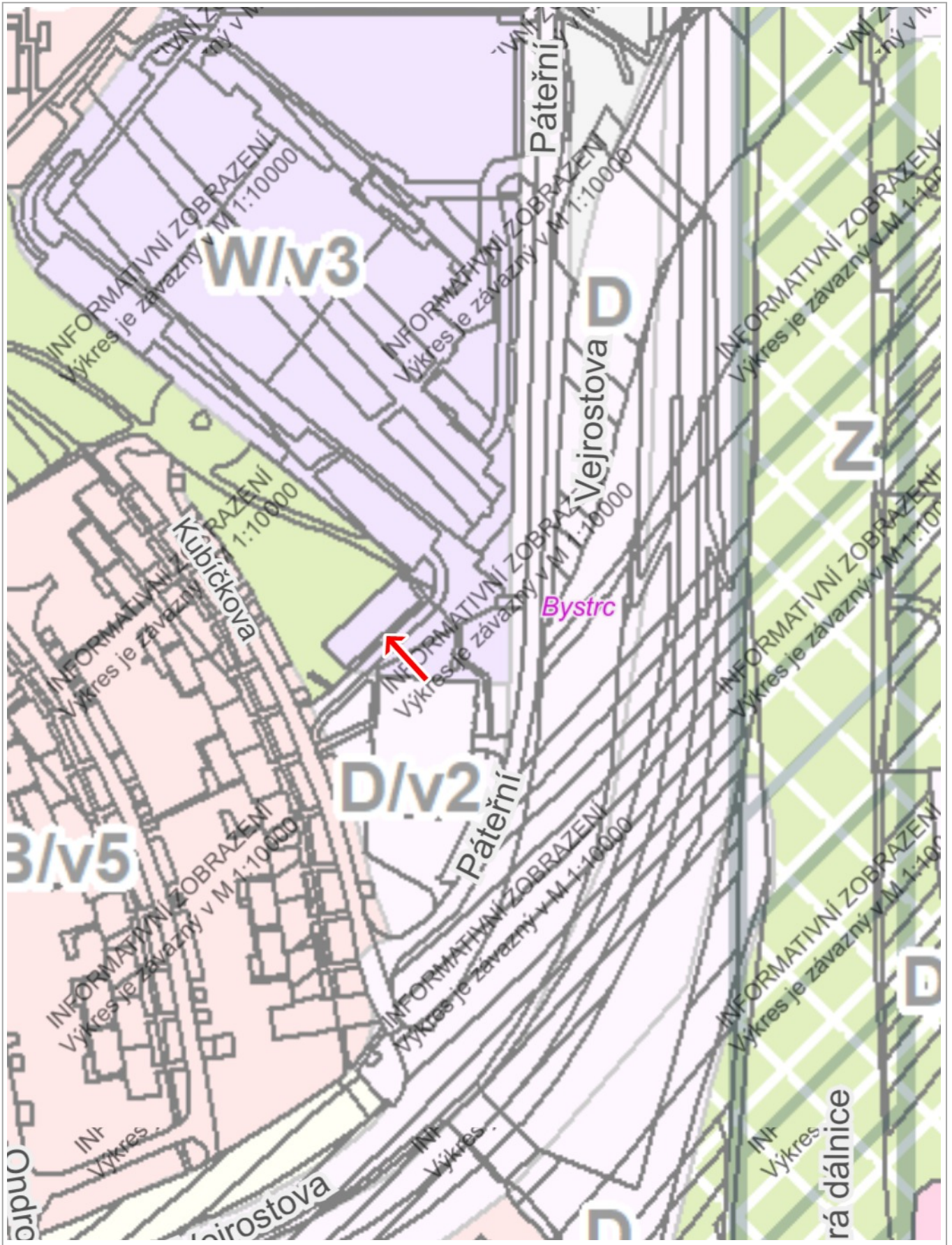
V tomto měřítku smí sloužit pouze jako mapový podklad pro vlastní pracovní potřebu orgánů statutárního města Brna a MČ. Jeho šíření třetím osobám, zejména veřejné správě, je nepřipustné. Detaily jeví zobrazeny v tomto měřítku (tj. mapě) podrobnostech schválených ÚPMB) nelze považovat za součást územního plánu města Brna.

50 m

1 : 1 250

ÚPMB úplné znění k 03.04.2023, RÚIAN: © ČÚŽK, Katastr: © ČÚŽK

Vytlačeno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY



50 m

1 : 1 887