

Z9/02. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 15.11.2022

74. Nabídka předkupního práva k nezapsané stavbě č. ev. 219, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku p.č. 225 v k.ú. Nový Lískovec

Anotace

Nabídka zákonného předkupního práva dle § 3056 NOZ ke stavbě chaty určené k rodinné rekreaci, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. bere na vědomí** - nabídku [REDAKCE] doručenou dne 14. 9. 2022, na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „NOZ“), ke stavbě v katastru nemovitostí nezapsané, smluvně označené jako č. ev. 219, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 225, ostatní plocha, jiná plocha o výměře 19 m² v k.ú. Nový Lískovec, za kupní cenu ve výši 450.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy.
- 2. nesouhlasí** - s využitím předkupního práva statutárního města Brna ve smyslu ustanovení § 3056 NOZ, ke stavbě v katastru nemovitostí nezapsané, smluvně označené jako č. ev. 219, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 225, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 19 m² v k.ú. Nový Lískovec, dle nabídky ze dne 14. 9. 2022.

Stanoviska

Rada města Brna na své schůzi R9/002, konané dne 2. 11. 2022, projednala a doporučila Zastupitelstvu města Brna nesouhlasit s využitím předkupního práva.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

[REDAKCE]
vedoucí odboru - Majetkový odbor

8.11.2022 v 12:44

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno



vedoucí úseku - Úsek 3. náměstka primátorky

7.11.2022 v 08:25

Obsah materiálu

| | |
|---|---------|
| Návrh usnesení | 1 - 2 |
| Obsah materiálu | 3 - 3 |
| Důvodová zpráva | 4 - 6 |
| Příloha (nabídka + KS - PP chata na p.č. 225 NL.pdf) | 7 - 8 |
| Příloha (majetková mapa - PP chata na p.č. 225 NL - II.pdf) | 9 - 9 |
| Příloha (letecký snímek - chata na p.č. 225 NL.pdf) | 10 - 10 |
| Příloha (platný územní plán - chata na p.č. 225 NL.pdf) | 11 - 11 |
| Příloha (připravovaný územní plán - chata na p.č. 225 NL.pdf) | 12 - 12 |

Důvodová zpráva:

Úvod:

Předmětem předkládaného materiálu je řešení nabídky [REDAKCE] doručené dne 14. 9. 2022, na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „NOZ“), ke stavbě v katastru nemovitostí nezapsané, smluvně označené jako č. ev. 219, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 225, ostatní plocha, jiná plocha o výměře 19 m² v k.ú. Nový Lískovec

Nabídka předkupního práva:

Majetkový odbor MMB obdržel dne 14. 9. 2022 nabídku [REDAKCE] na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 NOZ, ke stavbě v katastru nemovitostí nezapsané, smluvně označené jako č. ev. 219, chata, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 225, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 19 m² v k.ú. Nový Lískovec, za kupní cenu ve výši 450.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy.

Dle § 2143 NOZ povinnost prodávajícího nabídnout věc předkupníkovi ke koupi dospěje uzavřením smlouvy s koupěchtivým.

Dle § 3056 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 14. 12. 2022.

Popis:

Stavba v katastru nemovitostí nezapsaná, je postavená na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 225, v chatové oblasti Kamenný vrch při ulici Kamínky. Zastavěná plocha pozemku dotčeného stavbou činí cca 19 m².

Stavba, označená smluvními stranami jako chata č. ev. 219, není zapsána v katastru nemovitostí, jedná se tedy o nezapsanou stavbu, jejíž vlastník není v katastru nemovitostí evidován.

Bližší informace o stáří a technickém stavu chaty nejsou známy.

Pozemek se stavbou se nachází v chatové oblasti Kamenný vrch. V této lokalitě je větší množství pozemků ve vlastnictví statutárního města Brna (dále jen „SMB“), na nichž jsou postaveny rekreační objekty ve vlastnictví jiných osob.

Pozemek je svěřen městské části Brno-Nový Lískovec.

Z hlediska platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) jsou uvedený pozemek i stavba na něm součástí nestavební plochy volné, plochy s objekty pro individuální rekreaci.

V návrhu nového územního plánu je pozemek součástí stabilizované plochy zahrádek.

Pozn.:

ZMB v minulosti již projednávalo v lokalitě Kamenný vrch nabídky na uplatnění předkupního práva k objektům pro individuální rekreaci, postaveným na pozemcích SMB:

- na ZMB č. Z8/19, konaném dne 8. 9. 2020, byla projednána nabídka předkupního práva ke stavbě rekreační chaty č.e. ██████ nacházející se v lokalitě Kamenný vrch, postavené na pozemku ve vlastnictví SMB p.č. 1083, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 30 m², k.ú. Nový Lískovec, za kupní cenu ve výši 260.000,- Kč, s nesouhlasným stanoviskem na využití předkupního práva.

- na ZMB č. Z8/26, konaném dne 20. 4. 2021, byla projednána nabídka předkupního práva ke stavbě rekreační chaty č.e. ██████ nacházející se taktéž v lokalitě Kamenný vrch, postavené na pozemku ve vlastnictví SMB p.č. 185 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 40 m², k.ú. Nový Lískovec, za kupní cenu ve výši 850.000,- Kč, s nesouhlasným stanoviskem na využití předkupního práva.

- rovněž tak v ZMB č. Z8/35, konaném dne 25.1. 2022, byla projednána nabídka předkupního práva k jiné stavbě rekreační chaty č.e. ██████ nacházející se v této lokalitě, postavené na pozemku ve vlastnictví SMB p.č. 1149, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 25 m², k.ú. Nový Lískovec, za kupní cenu ve výši 120.000,- Kč s nesouhlasným stanoviskem na využití předkupního práva.

- v ZMB č. Z8/39, konaném dne 21. 6. 2022, byla projednána nabídka předkupního práva k jiné stavbě rekreační chaty č.e. ██████ nacházející se rovněž v této lokalitě, postavené na pozemku ve vlastnictví SMB p.č. 1404/2, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 29 m², k.ú. Nový Lískovec, za kupní cenu ve výši 100.000,- Kč, s nesouhlasným stanoviskem na využití předkupního práva.

Cena:

Nezapsaná stavba se nachází na pozemku p.č. 225 v k.ú. Nový Lískovec o celkové výměře 19 m², výměra stavby není známa.

Realizované prodeje staveb pro rodinnou rekreaci v okolí:

| | | |
|------|---|------------------------------|
| 2020 | při ulici Kluchova – stavba pro rodinnou rekreaci – 28 m ² | 600.000,- Kč |
| 2019 | při ulici Kluchova - stavba pro rodinnou rekreaci – 32 m ² | 275.000,- Kč |
| 2018 | při ulici Kluchova – stavba pro rodinnou rekreaci – 37 m ² stavba pro rod. rekreaci při ulici Kamínky – 57 m ² | 200.000,- Kč 220.000,- Kč |
| 2017 | při ulici Kluchova – stavba pro rodinnou rekreaci – 32 m ² stavba pro rod. rekreaci při ulici Travní – 20 m ² | 100.000,- Kč 190.000,- Kč |
| 2016 | při ulici Kluchova – stavba pro rodinnou rekreaci – 30 m ² stavba pro rod. rekreaci při ulici Travní – 17 m ² | 190.000,- Kč 211.000,- Kč |

S ohledem na skutečnost, že nebyly poskytnuty bližší informace a není znám technický stav objektu ani způsob jeho využití, nelze nabídkovou cenu stavby ve výši 450.000,- Kč posoudit a doporučujeme v případě zájmu o koupi objednání znaleckého posudku.

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 v katastru nemovitostí nezapsané, smluvně označené jako č. ev. 219, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 225, ostatní plocha, jiná plocha o výměře 19 m² v k.ú. Nový Lískovec, dle nabídky ze dne 14. 9. 2022,**

a to vzhledem k faktu, že v dané lokalitě nebyla dosud využita žádná nabídka předkupního práva a neshledáváme žádný důvod k využití předkupního práva a ke dni zpracování materiálu jsme neobdrželi žádné stanovisko městské části.

Materiál nebyl z časových důvodů předložen k projednání Majetkové komisi RMB.

Rada města Brna na své schůzi R9/002, konané dne 2. 11. 2022, projednala a doporučila Zastupitelstvu města Brna nesouhlasit s využitím předkupního práva.

| | | | | | | | | | | | |
|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|--|
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| pro | pro | pro | pro | pro | pro | pro | pro | pro | pro | pro | |

Stanoviska dotčených orgánů:

Odbor územního plánování a rozvoje MMB – vyjádření ze dne 12. 10. 2022:

Dle platného ÚPmB jsou pozemek i stavba situovány v nestavební - volné stabilizované ploše s objekty pro individuální rekreaci na zemědělském půdním fondu v zahrádkářské lokalitě Kamenný vrch. 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 jsou pozemek i stavba situovány v ploše zahrádek – I.

Městská část Brno-Nový Lískovec – stanovisko bylo vyžádáno, k okamžiku zpracování materiálu nebylo k dispozici.

original:
k vyřízení: *DUV*
na vyřetení:

Úřad městské části města Brna
Brno - Nový Lískovec
D
O
S
L
O
19 -09- 2022
Č.j.: *05777* příl.

DOTAZ NA VYUŽITÍ PŘEDKUPNÍHO PRÁVA

[REDACTED]

(jako „prodávající“)

a

[REDACTED]

(jako „kupující“)

uzavřeli 14.9.2022 podle příslušných ustanovení zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku kupní smlouvu na zahradní chatu ev. č. 219, v katastrálním území Nový Lískovec, obci Brno. Chata stojí na pozemku – pozemkové parcele číslo parcelní 225, která je majetkem města Brna a prodávající má na ni uzavřenu Smlouvu o pachtu pozemku a Smlouvu o nájmu pozemku, číslo smlouvy [REDACTED] mezi pachtýřem [REDACTED] a propachtovatelem v zastoupení [REDACTED] starostkou MC Brno – Nový Lískovec.

Proto účastníci smlouvy vznášejí dotaz na město Brno, zda-li bude chtít využít předkupní právo jako majitel pozemku pod chatou.

Výše uvedena kupní smlouva je přílohou tohoto dotazu.

V Brně dne 14.9.2022

[REDACTED]

prodávající

kupující

KUPNÍ SMLOUVA NA NEMOVITOST

[redacted]
(jako „prodávající“)

a

[redacted]
(jako „kupující“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku podle příslušných ustanovení zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku tuto následující **kupní smlouvu** :

I.

Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem chaty ev. č. [redacted] v katastrálním území Nový Lískovec, obci Brno. Chata stojí na pozemku – pozemkové parcele číslo parcelní 225, která je majetkem města Brna, na který má prodávající Smlouvu o pachtu pozemku a Smlouvu o nájmu pozemku, číslo smlouvy [redacted] mezi pachtýřem [redacted] a propachtovatelem v zastoupení [redacted] starostkou MČ Brno – Nový Lískovec.

II.

Prodávající touto smlouvou prodává kupujícímu nemovitost specifikovanou v čl. I. této smlouvy, a to za dohodnutou – smluvní cenu ve výši 450 000,- Kč, slovy: čtyřistapadesát tisíc korun českých, a kupující tuto nemovitost kupuje do svého výlučného vlastnictví. Celá kupní cena bude prodávajícímu vyplacena ze strany kupujícího v případě, že město Brno jako majitel pozemku nevyužije své předkupní právo na odkup chaty, což prodávající svým podpisem této smlouvy potvrzuje.

III.

Prodávajícímu nejsou známy žádné faktické ani právní vady uvedené nemovitosti, a že na nemovitosti neváznou žádné právní závady, zatímco kupující prohlašuje, že je mu faktický i právní stav uvedené nemovitosti znám. Smluvní strany prohlašují, že jsou si vědomy svých daňových povinností, případně osvobození od nich, v souvislosti s touto smlouvou a jejím předmětem.

IV.

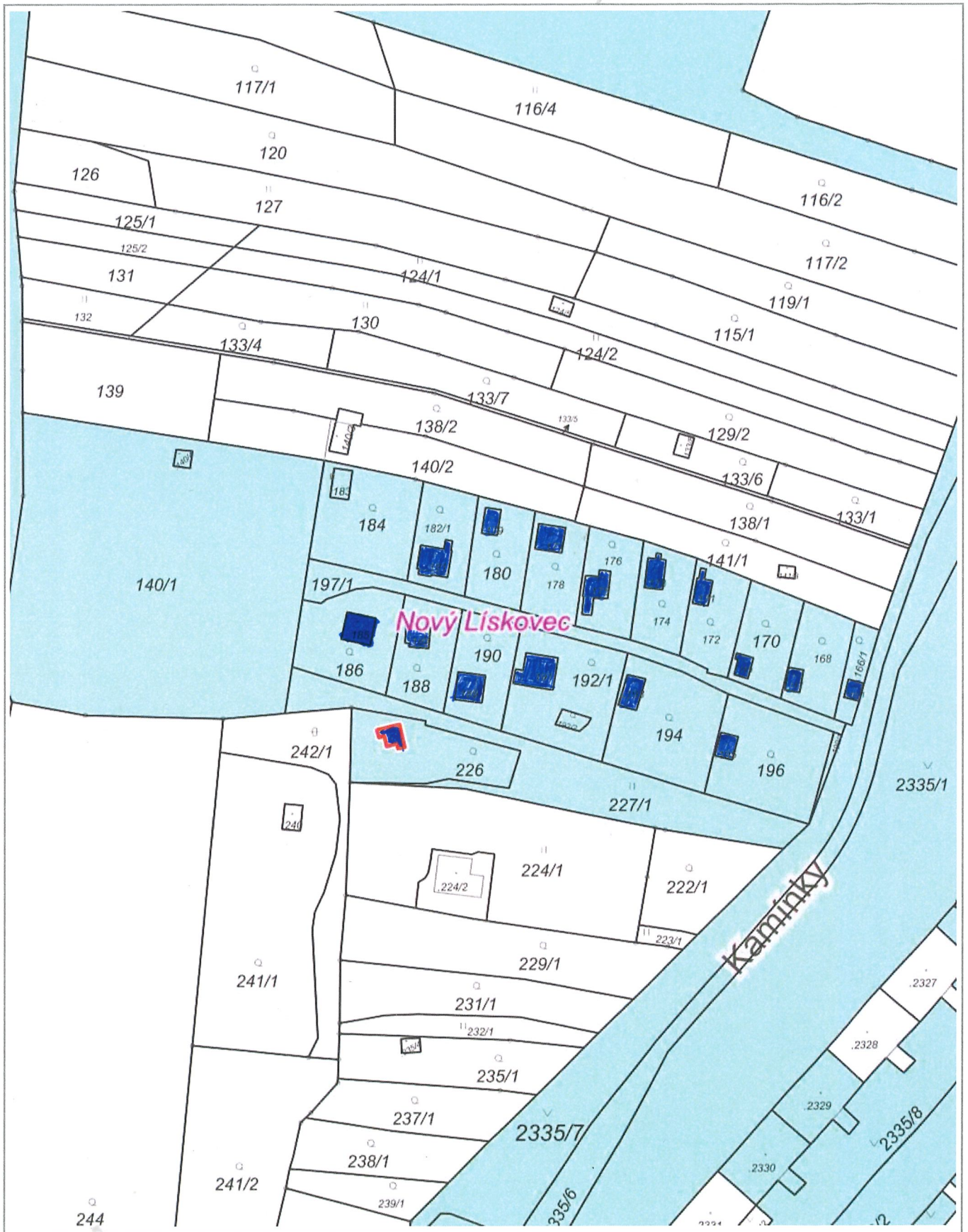
Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí ustanoveními zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění a ostatními právními předpisy českého právního řádu. Změny či doplnění této smlouvy je možné realizovat pouze po dohodě smluvních stran formou písemných dodatků k této smlouvě.

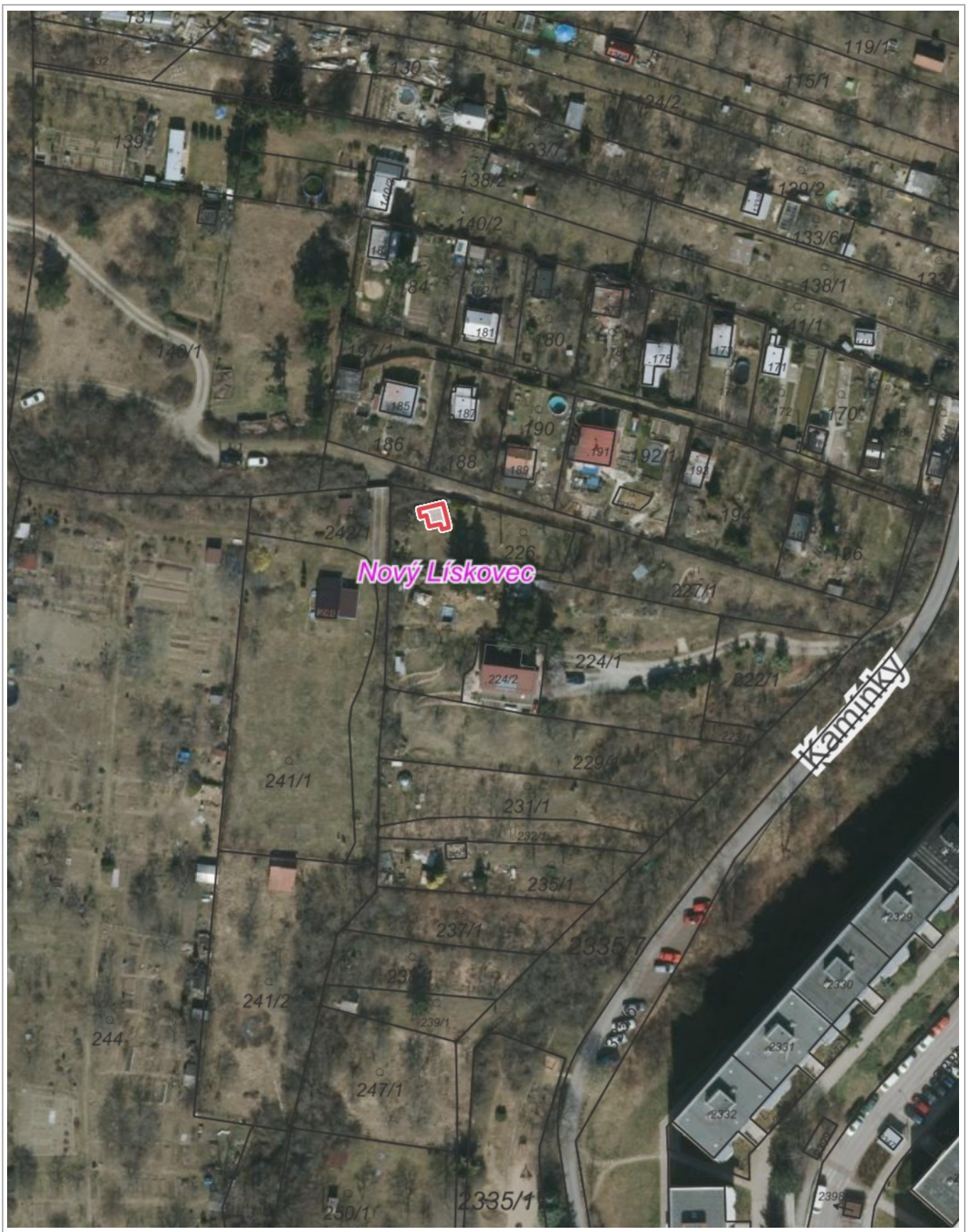
Smlouva byla vypracována ve 4 vyhotoveních, z nichž po 1 si ponechá každý účastník smlouvy, 1 je určeno pro město Brno jako příloha dotazu na využití předkupního práva a 1 je určeno pro příslušný katastrální úřad za účelem vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, souhlasí s jejím obsahem a že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně.

V Brně dne 14.9.2022

[redacted]
prodávající

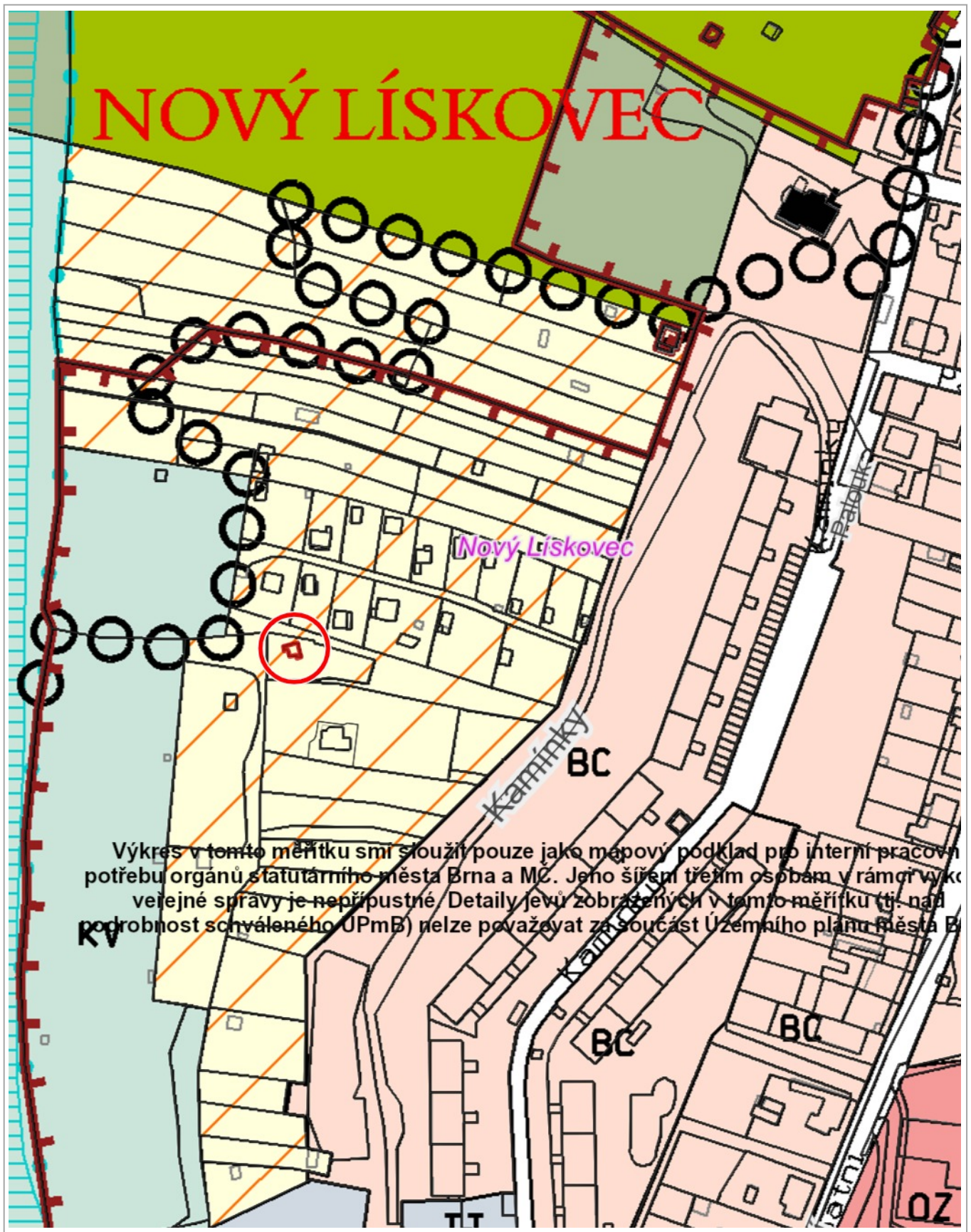
[redacted]
kupující

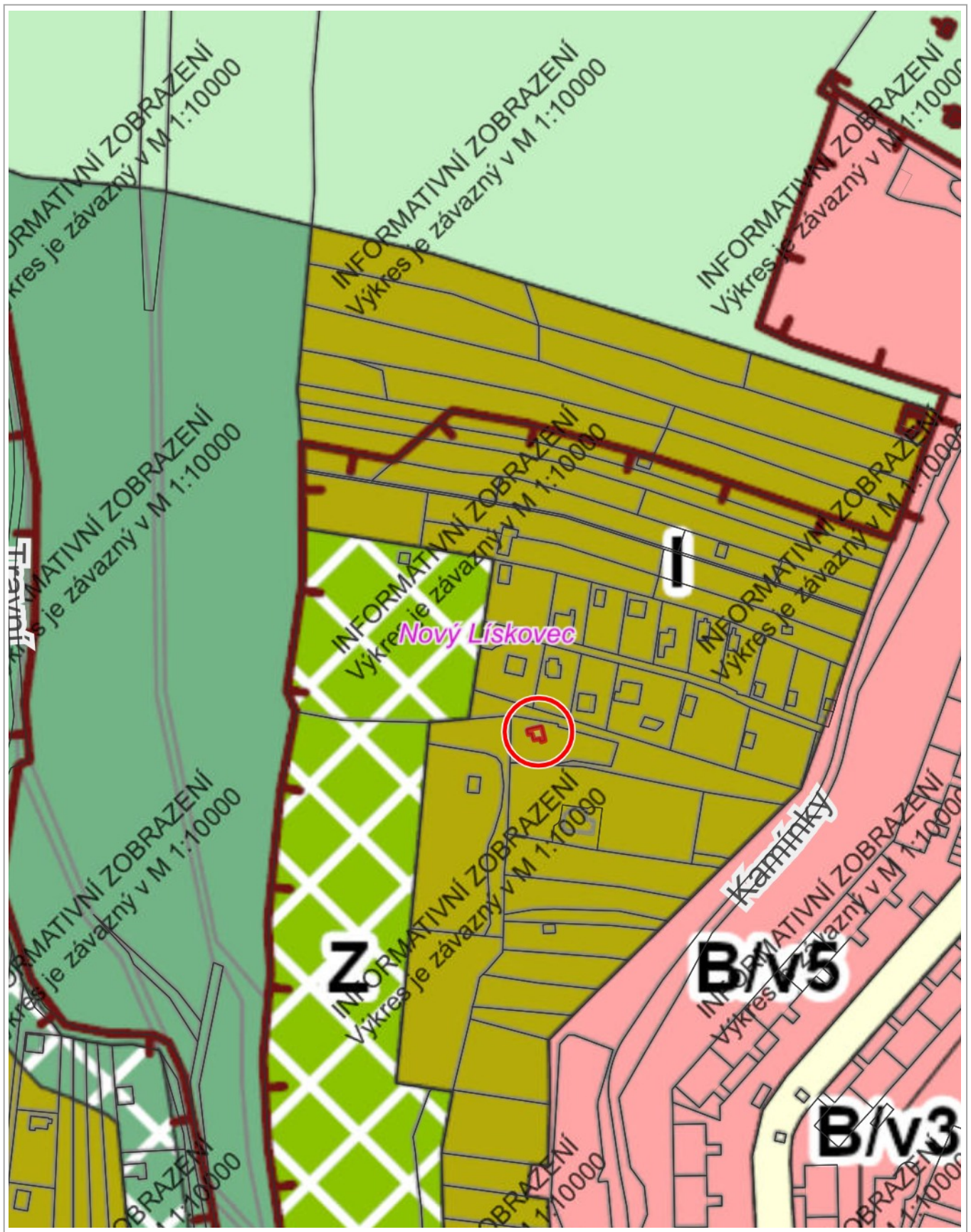




20 m

1 : 1 099





50 m

1 : 1 887