

Z9/03. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 13.12.2022

79. Nabídka předkupního práva ke stavbě č.p 447, způsob využití víceúčelová stavba, postavené na pozemcích p.č. 917/4, 917/1 a p.č. 918, vše v k.ú. Veverří

Anotace

Nabídka zákonného předkupního práva dle § 3056 NOZ k víceúčelové stavbě, která je postavená na více pozemcích, z nichž nejmenším pozemkem zastavěným touto stavbou je pozemek ve vlastnictví statutárního města Brna.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. bere na vědomí - nabídku právnické osoby BOMET a.s., IČO: 49973827, se sídlem Horní 100/9, Štýřice, 639 00 Brno (dále jen „Společnost“), doručenou dne 24.10.2022, na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „NOZ“), ke stavbě č.p. 447, způsob využití víceúčelová stavba, postavené na pozemcích odlišných vlastníků, z nichž nejmenší stavbou dotčený pozemek p.č. 917/4, způsob využití zastavěná plocha a nádvoří o výměře 16 m² je ve vlastnictví statutárního města Brna (dále jen „SMB“), další stavbou dotčené pozemky p.č. 917/1, způsob využití zastavěná plocha a nádvoří o výměře 31 m² a p.č. 918, způsob využití zastavěná plocha a nádvoří o výměře 572 m² jsou ve vlastnictví Společnosti, vše v k.ú. Veverří, za kupní cenu ve výši 60.000.000,- Kč, s oznámením podmínek prodeje sjednaných s koupěchtivým ve Smlouvě o budoucí smlouvě kupní ze dne 18.12.2019.

Dle sdělených podmínek prodeje sjednaných s koupěchtivým je předmětem prodeje:

- stavba, pozemky pod stavbou ve vlastnictví Společnosti a zařízení a vybavení stavby, to vše jako celek za celkovou kupní cenu 60.000.000,- Kč;
- kupní cena stavby činí částku ve výši 51.970.000,- Kč;
- kupní cena pozemků pod stavbou ve vlastnictví Společnosti p.č. 917/1 a p.č. 918 v k.ú. Veverří činí částku ve výši 6.030.000,- Kč;
- kupní cena vybavení a zařízení stavby činí částku 2.000.000,- Kč

2. nesouhlasí - s využitím předkupního práva SMB ve smyslu ustanovení § 3056 NOZ, ke stavbě č.p. 447, způsob využití víceúčelová stavba, postavené na pozemcích odlišných vlastníků, z nichž nejmenší stavbou dotčený pozemek p.č. 917/4, způsob využití zastavěná plocha a nádvoří o výměře 16 m² je ve vlastnictví SMB, další stavbou dotčené pozemky p.č. 917/1, způsob využití zastavěná plocha a nádvoří o výměře 31 m² a p.č. 918, způsob využití zastavěná plocha a nádvoří o výměře 572 m² jsou ve vlastnictví Společnosti, vše v k.ú. Veverří, dle nabídky ze dne 24.10.2022.

Stanoviska

Materiál byl předložen k projednání RMB na schůzi R9/008, konané dne 7.12.2022.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

vedoucí odboru - Majetkový odbor

6.12.2022 v 13:34

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

vedoucí úseku - 3. úsek

5.12.2022 v 09:11

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 6
Příloha (Příloha materiálu - BOMET a.s..pdf)	7 - 7
Příloha (foto objektu-BOMET a.s..pdf)	8 - 9
Příloha (majetková mapa - BOMET a.s..pdf)	10 - 10
Příloha (ortofoto-BOMET a.s..pdf)	11 - 11
Příloha (upmb platný - BOMET a.s..pdf)	12 - 12
Příloha (novy upmb - BOMET a.s..pdf)	13 - 13

Důvodová zpráva:

Úvod:

Předmětem předkládaného materiálu je nabídka právnické osoby BOMET a.s., IČO: 49973827, se sídlem Horní 100/9, Štýřice, 639 00 Brno, (dále jen „Společnost“) doručená dne 24.10.2022, na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „NOZ“), ke stavbě č.p. 447, způsob využití víceúčelová stavba, postavené na pozemcích odlišných vlastníků, z nichž nejmenší stavbou dotčený pozemek p.č. 917/4, způsob využití zastavěná plocha a nádvoří o výměře 16 m² je ve vlastnictví statutárního města Brna (dále jen „SMB“), další stavbou dotčené pozemky p.č. 917/1, způsob využití zastavěná plocha a nádvoří o výměře 31 m² a p.č. 918, způsob využití zastavěná plocha a nádvoří o výměře 572 m² jsou ve vlastnictví Společnosti, vše v k.ú. Veverčí.

Nabídka předkupního práva:

Majetkový odbor MMB obdržel dne 24.10.2022 nabídku právnické osoby BOMET a.s., IČO: 49973827, se sídlem Horní 100/9, Štýřice, 639 00 Brno, (dále jen „Společnost“) na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 NOZ, ke stavbě č.p. 447, způsob využití víceúčelová stavba, postavené na pozemcích odlišných vlastníků, z nichž nejmenší stavbou dotčený pozemek p.č. 917/4, způsob využití zastavěná plocha a nádvoří o výměře 16 m² je ve vlastnictví statutárního města Brna (dále jen „SMB“), další stavbou dotčené pozemky p.č. 917/1, způsob využití zastavěná plocha a nádvoří o výměře 31 m² a p.č. 918, způsob využití zastavěná plocha a nádvoří o výměře 572 m² jsou ve vlastnictví Společnosti, vše v k.ú. Veverčí, za kupní cenu ve výši 60.000.000,- Kč, s oznámením podmínek prodeje sjednaných s koupěchtivým ve Smlouvě o budoucí smlouvě kupní ze dne 18.12.2019.

Dle sdělených podmínek prodeje sjednaných s koupěchtivým je předmětem prodeje:

- stavba, pozemky pod stavbou ve vlastnictví Společnosti a zařízení a vybavení stavby, to vše jako celek za celkovou kupní cenu 60.000.000,- Kč;
- kupní cena stavby činí částku ve výši 51.970.000,- Kč
- kupní cena pozemků pod stavbou ve vlastnictví Společnosti p.č. 917/1 a p.č. 918 v k.ú. Veverčí činí částku ve výši 6.030.000,- Kč
- kupní cena vybavení a zařízení stavby činí částku 2.000.000,- Kč

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 vlastníkovému 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 tato lhůta uplyne k datu 24.1.2023.

Popis:

Předmětná víceúčelová stavba č.p. 447 je situovaná v horní části ulice Úvoz (v blízkosti Konečného náměstí) a slouží k účelům občanské vybavenosti. Stavba má po celé své délce jedno nadzemní podlaží. Přízemí stavby tvoří prostory používané jako obchody (pekařství atd.), dále je zde kavárna a restaurace. Nadzemní podlaží je používáno k administrativním účelům.

Budovu původně nabyla do vlastnictví společnost BOMET SK, s.r.o., IČO: 45637717, se sídlem Bratislava, Bellova 85, PSČ 831 01, a to v roce 2014, na základě kupní smlouvy uzavřené s fyzickou osobou. Prohlášením o vzniku práva ze dne 19.1.2017 následně došlo ke vzniku vlastnického práva k budově vč. zastavěného pozemku p.č. 918, k.ú. Veverčí ve prospěch Společnosti, a to na základě přeshraniční fúze sloučením se společností BOMET SK, s.r.o., jejíž vlastnické právo k nemovitostem touto fúzí zaniklo. Stavba je postavená na pozemcích odlišných vlastníků, z nichž nejmenší stavbou dotčený pozemek p.č. 917/4, způsob využití zastavěná plocha a nádvoří o výměře 16 m², k.ú. Veverčí, je ve vlastnictví SMB. Nad pozemkem SMB se nachází pěší průchod sloužící pro veřejnost, kterým se vchází do vnitrobloku, který je vytvořen okolní zástavbou bytových domů. Průchod se nachází pod úrovní nadzemního podlaží budovy. Pozemky ve vnitrobloku jsou ve vlastnictví SMB, slouží mj. k účelům parkování. Z vnitrobloku vyústuje další průjezd na ulici Čápkovu. Další stavbou dotčené

pozemky p.č. 917/1, způsob využití zastavěná plocha a nádvoří o výměře 31 m² a p.č. 918, způsob využití zastavěná plocha a nádvoří o výměře 572 m² jsou ve vlastnictví Společnosti, vše v k.ú. Veverí.

Pozn.:

Pozemek ve vlastnictví SMB p.č. 917/4 v k.ú. Veverí vznikl oddělením pozemku p.č. 917/1, k.ú. Veverí na základě Geometrického plánu č. 1074-103/2018. GP byl vyhotoven v souvislosti s prodejem pozemku p.č. 917/1, k.ú. Veverí do vlastnictví Společnosti na základě kupní smlouvy č. 6318015155 ze dne 18.1.2019.

Pozn.:

Z náhledu do KN je zřejmé, že na LV č. █████ jsou zapsaná věcná práva zatěžující nemovitosti ve vlastnictví Společnosti, a to:

- zástavní právo smluvní ve výši 10.000.000,- Kč budoucí pohledávky do výše 10.000.000,- Kč vzniklé do 4.7.2037, oprávněným je ČSOB, a.s.. Povinnost se vztahuje k pozemku p.č. 918 a ke stavbě č.p. 447, vše k.ú. Veverí. Zástavní právo vzniklo na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 4.7.2017.

Věcná práva k uvedeným nemovitostem jsou aktuálně dotčena změnou, neboť u příslušného KÚ je vedeno řízení ve věci návrhu o zániku zástavního práva zánikem zajištěné pohledávky.

Stáří a technický stav objektu není znám.

Stavbou dotčený pozemek ve vlastnictví SMB p.č. 917/4 v k.ú. Veverí je ve správě městské části Brno-střed dle čl. 30 Statutu města Brna.

Předmětné pozemky jsou z hlediska platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) součástí stavební – stabilizované plochy bydlení, s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem plochy všeobecného bydlení.

Dle upraveného návrhu připravovaného nového ÚPmB je předmětný pozemek součástí stabilizované smíšené plochy obytné.

Cena:

S ohledem na skutečnost, že nebyly poskytnuty bližší informace a není znám technický stav objektu nelze nabídkovou cenu stavby vč. pozemků a vybavení stavby ve výši 60.000.000,- Kč posoudit a doporučujeme v případě zájmu o koupi objednání znaleckého posudku.

Pozn.:

Případným využitím nabídky předkupního práva by se stavba stala součástí pozemku, neboť předmětem prodeje jsou i pozemky zastavěné nabízenou stavbou, tudíž by došlo ke sjednocení vlastnictví ke stavbě a ke stavbou zastavěných pozemků.

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 ve smyslu § 3056 NOZ, v platném znění, ke stavbě č.p. 447, způsob využití víceúčelová stavba, postavené na pozemcích odlišných vlastníků, z nichž nejmenší stavbou dotčený pozemek p.č. 917/4, způsob využití zastavěná plocha a nádvoří o výměře 16 m² je ve vlastnictví SMB, další stavbou dotčené pozemky p.č. 917/1, způsob využití zastavěná plocha a nádvoří o výměře 31 m² a p.č. 918, způsob využití zastavěná plocha a nádvoří o výměře 572 m² jsou ve vlastnictví Společnosti, vše v k.ú. Veverí, dle nabídky ze dne 24.10.2022,

a to vzhledem na skutečnosti, že předmětné nemovitosti, tj. stavba vč. stavbou zastavěných pozemků, jsou v souladu jak s platným, tak s připravovaným novým Územním plánem města Brna součástí stavební – stabilizované plochy bydlení, stabilizované smíšené plochy obytné a není tedy žádný relevantní důvod pro uplatnění předkupního práva.

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

Materiál byl předložen k projednání RMB na schůzi R9/008, konané dne 7.12.2022.

Stanoviska dotčených orgánů:

Odbor územního plánování a rozvoje MMB

- vyjádření OÚPR MMB nebylo ke dni zpracování materiálu k dispozici.

MČ Brno – střed

Rada městské části Brno-střed na 2. schůzi, konané dne 14.11.2022 **doporučila Zastupitelstvu městské části Brno-střed nemít námitek k využití předkupního práva** k nabytí nemovité věci (víceúčelové stavby č.p. 447) stojící na pozemcích p.č. 917/4 o vým. 16 m², p.č. 917/1 o vým. 31 m², a p.č. 918 o vým. 572 m², vše v k.ú. Veveří, **za podmínek prodeje dle nabídky společnosti BOMET a.s. z úrovně statutárního města Brna za předpokladu úhrady kupní ceny z rozpočtu SMB.**

BOMET a.s.
Horní 100/9
639 00 Brno

STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO MAGISTRÁT MĚSTA BRNA	
podatelna	4
24 -10- 2022	
Došlo dne	
Č.j. MMB:	
Příl.:	

Statutární město Brno
Magistrát města Brna

MMB/0523902/2022

listy: 1 přílohy:

druh:



mmb1es83281db2 Doručeno: 24.10.2022

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

V Brně dne: 24.10.2022

Nabídka na využití předkupního práva

BOMET a.s., IČ: 49973827, sídl. Brno, Horní 100/9, PSČ 639 00, je vlastníkem **stavby Veveří, č.p. 447**, víceúčel (dále jen „**Stavba**“), evidované na LV [redacted] pro k.ú. Veveří, obec Brno u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Brno-město, **postavené** na pozemcích parc.č. 917/1 a parc.č. 918 v k.ú. Veveří, obec Brno, evidovaných na LV 861 pro k.ú. Veveří, obec Brno u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Brno-město a **na cizím pozemku parc.č. 917/4 v k.ú. Veveří, obec Brno** evidovaném na LV 10001 pro k.ú. Veveří, obec Brno u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Brno-město.

Výše uvedenou Stavbu, vč. pozemků pod stavbou, které vlastní, se společnost BOMET a.s. rozhodla prodat.

Vzhledem k tomu, že **vlastníkem pozemku parc.č. 917/4 v k.ú. Veveří, obec Brno, na němž částečně Stavba stojí, je Statutární město Brno**, vzniká mu ve smyslu § 3056 odst. 1. z.č. 89/2012 Sb, obč.zák., **předkupní právo ke Stavbě**, přičemž nelze použít ust. § 3056 odst. 2. z.č. 89/2012 Sb, obč.zák.

Tímto Vám společnosti BOMET a.s. ve smyslu ust. § 2147 z. č. 89/2012 Sb. obč.zák. činí **nabídku na využití předkupního práva a oznamuje podmínky prodeje** sjednané s koupěchtivým ve Smlouvě o budoucí smlouvě kupní ze dne 18.12.2019:

- předmětem prodeje je **Stavba**, pozemky pod stavbou ve vlastnictví BOMET a.s. a zařízení a vybavení stavby, **to vše jako celek** za celkovou kupní cenu ve výši **60.000.000,- Kč** (slovy: *šedesátmillionůkorunčeských*)
- kupní cena Stavby činí částku ve výši **51.970.000,- Kč** (slovy: *padesátjednamilionůdevětsedmdesát tisícůkorunčeských*)
- kupní cena pozemků pod stavbou parc.č. 917/1 a parc.č. 918 v k.ú. Veveří, obec Brno činí částku ve výši **6.030.000,- Kč** (slovy: *šestmillionůtřicetisícůkorunčeských*)
- kupní cena vybavení a zařízení stavby činí částku ve výši **2.000.000,- Kč** (slovy: *dvamilionykorunčeských*)
- část z celkové kupní ceny ve výši **19.000.000,- Kč** (slovy: *devatenáctmillionůkorunčeských*) bude/byla uhrazena před podpisem Kupní smlouvy na účet BOMET a.s. **č. 8010-0803074943/0300**
- část z celkové kupní ceny ve výši **41.000.000,- Kč** (slovy: *čtyřicetjednamilionůkorunčeských*) bude uhrazena prostřednictvím úvěru nejpozději do 30 dnů po oznámení o (ne)využití předkupního práva na vázaný účet banky, který bude k tomu účelu na Vaši výzvu zřízen
- **Kupní smlouva má být uzavřena nejpozději do 31.1.2023**

Předkupní právo lze uplatnit nejpozději do 3 měsíců po doručení této nabídky splněním všech jejích podmínek.

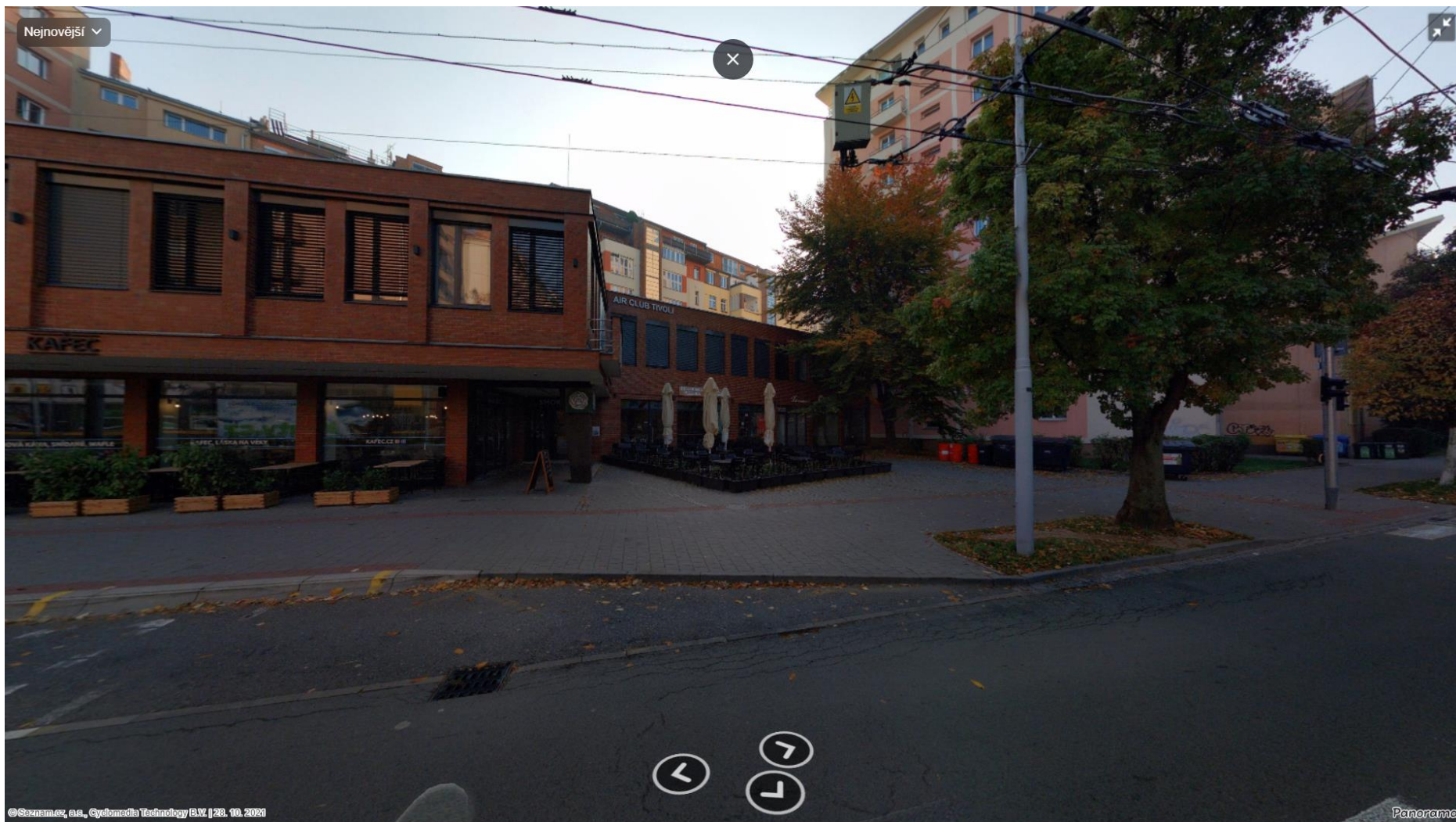
Žádám o sdělení, zda Statutární město Brno hodlá využít předkupního práva.

S pozdravem

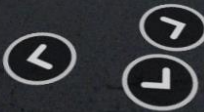


© Seznam.cz, a.s., Cydomedia Technology B.V. | 23. 10. 2024

Panorama



Nejnovější

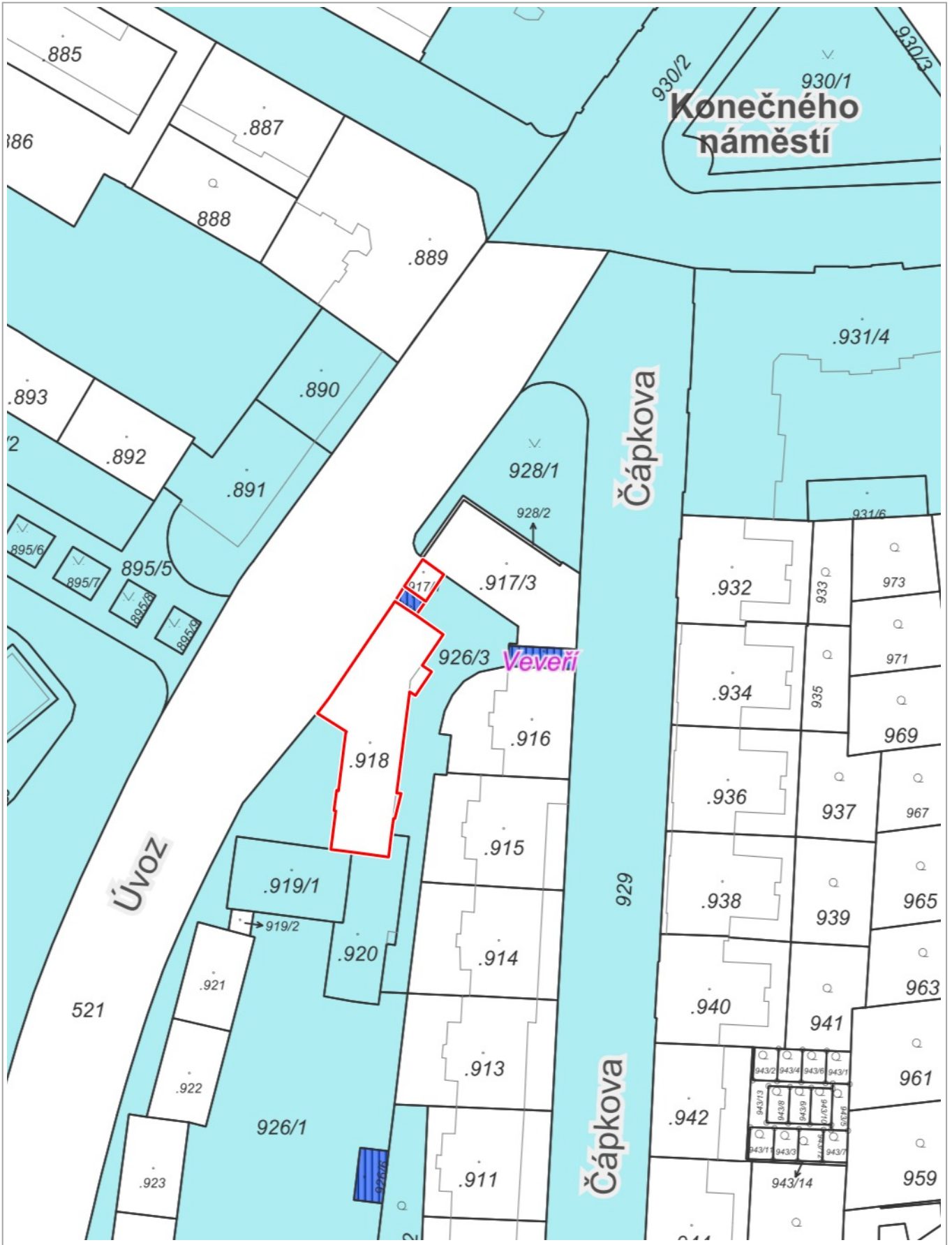


© Seznam.cz, a.s., Cydomedia Technology B.V. | 23. 10. 2021

Panorama



předkupní právo - stavba na p.č. 917/1, 918, 917/4 v k.ú. Veverří



20 m

1 : 1 000

RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK



předkupní právo - stavba na p.č. 917/1, 918, 917/4 v k.ú. Veverí



50 m

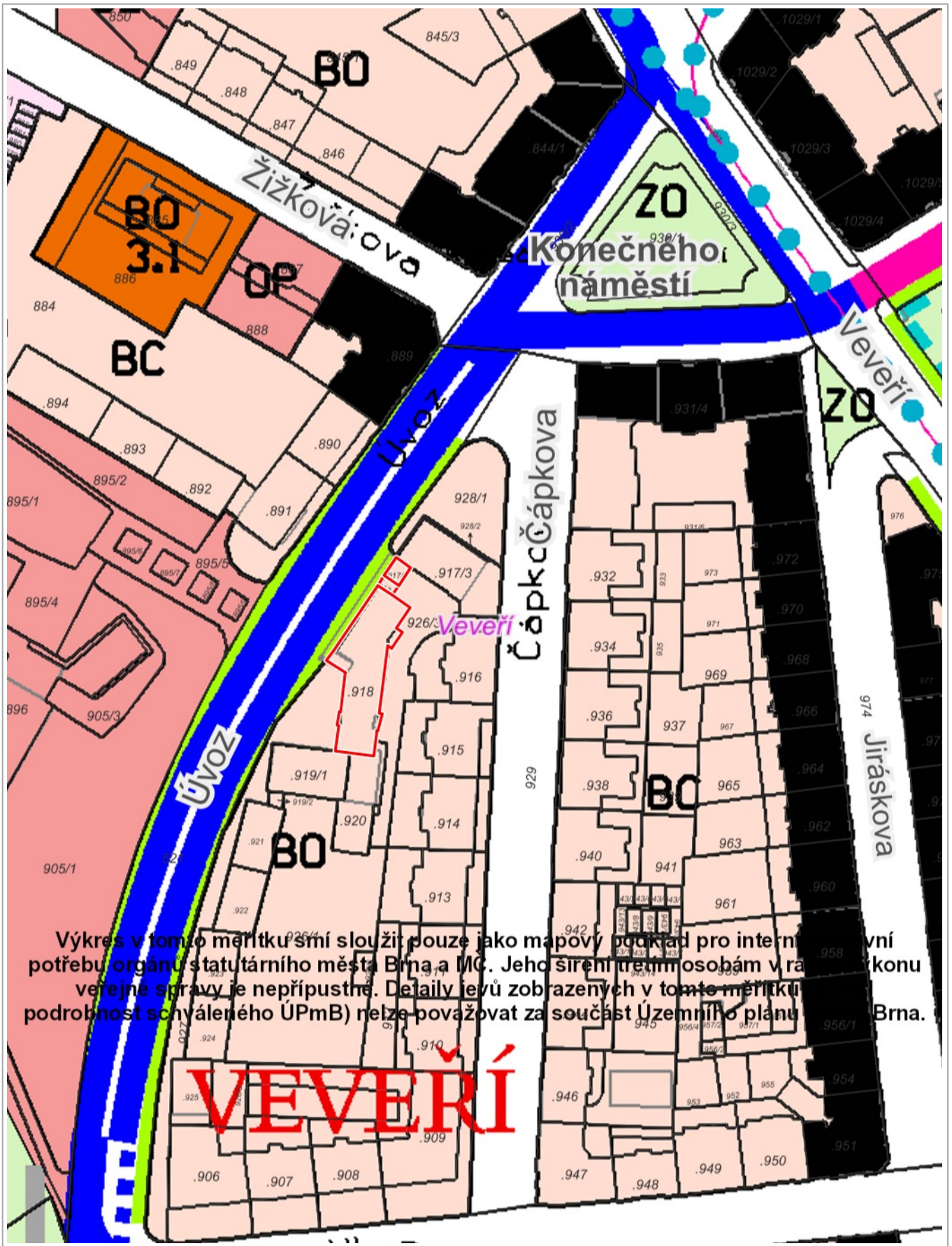
1 : 1 500

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

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY



předkupní právo - stavba na p.č. 917/1, 918, 917/4 v k.ú. Veverí



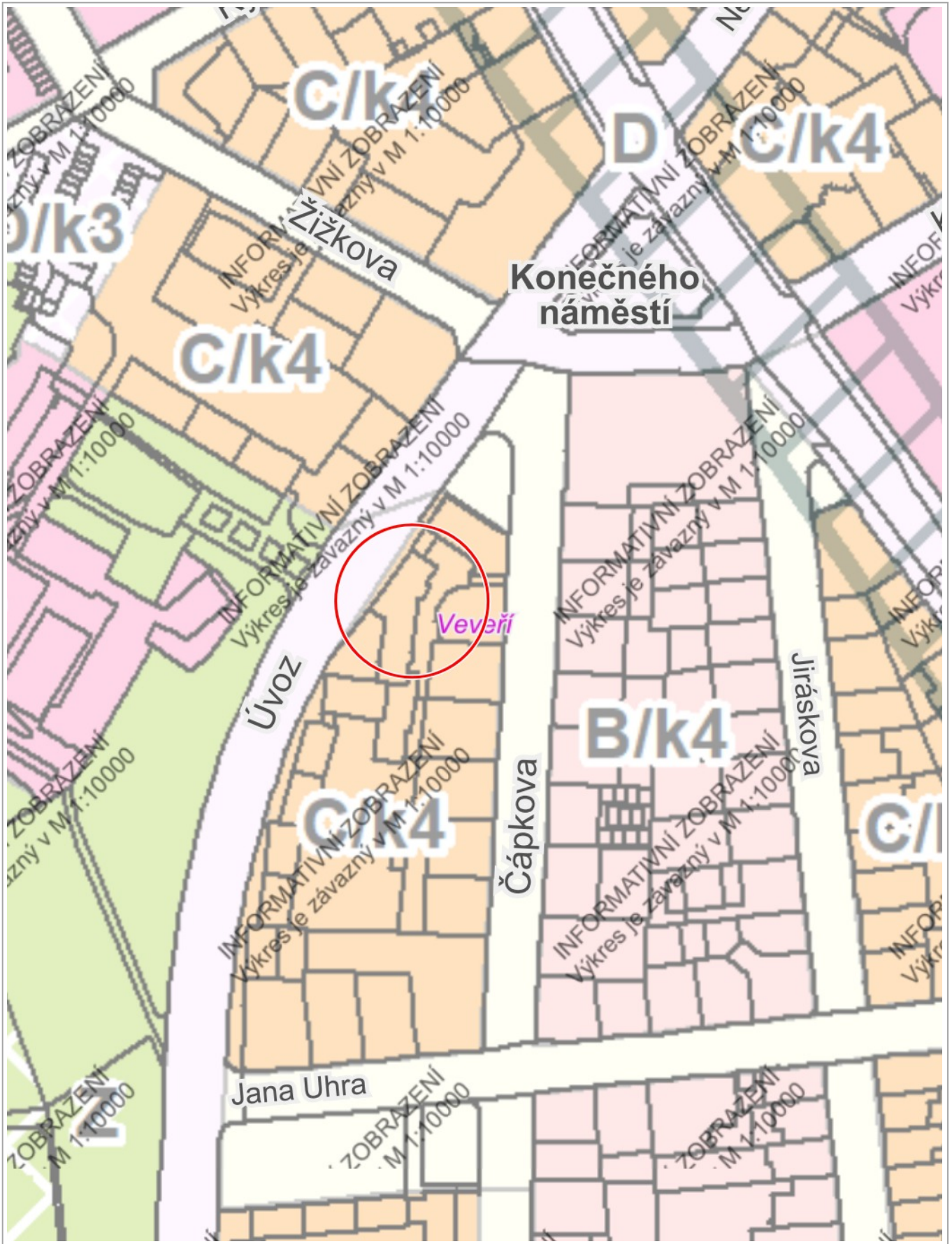
50 m

1 : 1 500

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

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY

Strana 12 / 13



50 m

1 : 1 887