

Z9/09. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 5.9.2023

141. Nabídka předkupního práva k nezapsané stavbě pro rodinnou rekreaci, postavené na části pozemku p.č. 941/1 v k.ú. Sadová

Anotace

Nabídka zákonného předkupního práva dle § 3056 NOZ

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. bere na vědomí** - nabídku [REDACTED] doručenou dne 19. 6. 2023, na využití předkupního práva dle ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě pro rodinnou rekreaci bez čp/če, v katastru nemovitostí nezapsané, o výměře 15 m², postavené na části pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 941/1, zastavěná plocha a nádvoří, o celkové výměře 5986 m², k.ú. Sadová, za kupní cenu ve výši 30.000,- Kč, a za podmínek kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivým
- skutečnost, že předmětná stavba je dočasná, s prodlouženou dobou užívání do 31. 12. 2027
- 2. nesouhlasí** - s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, k dočasné stavbě rodinné rekreace bez čp/če, v katastru nemovitostí nezapsané, o výměře 15 m², postavené na části pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 941/1, zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 5986 m², k.ú. Sadová, dle nabídky doručené dne 19. 6. 2023

Stanoviska

Materiál byl předložen k projednání Radě města Brna na schůzi konané dne 30. 8. 2023.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Dagmar Baborovská

vedoucí odboru - Majetkový odbor

29.8.2023 v 13:48

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

28.8.2023 v 13:03

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 6
Příloha (nabídka PP + KS.pdf)	7 - 10
Příloha (majetková mapa - PP nezapsaná chata na části 941-1 Sadová.pdf)	11 - 12
Příloha (letecký snímek - PP nezapsaná chata na 941-1 Sadová.pdf)	13 - 13
Příloha (platný úp - PP nezapsaná chata na 941-1 Sadová.pdf)	14 - 14
Příloha (připravovaný úp - PP nezapsaná chata na 941-1 Sadová.pdf)	15 - 15

Důvodová zpráva:

Úvod:

Předmětem předkládaného materiálu je řešení nabídky [REDAKCE] doručené dne 19. 6. 2023, na využití předkupního práva dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, (dále jen NOZ) ke stavbě rodinné rekreace bez čp/če, v katastru nemovitostí nezapsané, postavené na části pozemku v k.ú. Sadová, ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 941/1 zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 5986 m², z čehož zastavěná část pozemku pod chatou má výměru cca 15 m².

Nabídka předkupního práva:

Majetkový odbor MMB obdržel dne 19. 6. 2023 nabídku [REDAKCE] na využití předkupního práva dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě rodinné rekreace bez čp/če, v katastru nemovitostí nezapsané, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 941/1, zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 5986 m², z čehož zastavěná část pozemku pod chatou je o výměře cca 15 m², v k.ú. Sadová, za kupní cenu ve výši 30.000,- Kč, a za podmínek 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 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 19. 9. 2023.

Popis:

Výše specifikovaná stavba rodinné rekreace bez čp/če, v katastru nemovitostí nezapsaná, postavená na části pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 941/1 v k.ú. Sadová, je situována v zahrádkářské osadě Zaječí hora. Údaje o stáří chaty a technickém stavu nebyly poskytnuty, rozměry chaty jsou cca 4,1 x 3,7 m, dispozice 1+0. Jedná se o dočasnou stavbu s prodloužením doby užívání do 31. 12. 2027.

Pozemek pod chatou (včetně několika dalších pozemků v dané lokalitě) je ve vlastnictví SMB. Jedná se o rozsáhlý pozemek o výměře 5986 m², na němž stojí několik chat, v katastru nemovitostí většinou nezapsaných.

Dle platného územního plánu města Brna (ÚPmB) předmětný pozemek je z hlediska Územního plánu města Brna součástí nestavební – volné stabilizované plochy s objekty pro individuální rekreaci.

Dle upraveného návrhu nového ÚPmB se předmětný pozemek p.č. 941/1 k.ú. Sadová, obec Brno, nachází ve stabilizované ploše zahrádek (I).

Předmětný pozemek je svěřen městské části Brno-Královo Pole.

Pozn.:

- ZMB č. Z8/35, konané dne 25. 1. 2022, vzalo na vědomí nabídku, doručenou dne 2. 11. 2021, na využití předkupního práva ke stavbě č.e. 418, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 797, k.ú. Sadová, za kupní cenu ve výši 110.000,- Kč, a nesouhlasilo s využitím předkupního práva ke stavbě č.e. 418, na pozemku p.č. 797, v k.ú. Sadová, ve stejné lokalitě dle učiněné nabídky.

- ZMB č. Z8/39, konané dne 21. 6. 2022, vzalo na vědomí nabídku, doručenou dne 21. 4. 2022, na využití předkupního práva ke stavbě č.e. 254, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 697/2, k.ú. Sadová, za kupní cenu ve výši 52.500, Kč, a nesouhlasilo s využitím předkupního práva ke stavbě č.e. 254, na pozemku p.č. 697/2, v k.ú. Sadová, ve stejné lokalitě dle učiněné nabídky.

Cena:

Stavba se nachází v zahrádkářské kolonii při ul. Kociánka v k.ú. Sadová. Zastavěná plocha objektu je 15 m². Bližší informace nebyly poskytnuty.

Nabídkovou cenu stavby v výši 30.000,- Kč nelze z cenového hlediska posoudit, jelikož nám není znám technický stav objektu. V případě zájmu o koupi doporučujeme objednat znalecký posudek.

Závěr:

V návaznosti na výše uvedené je orgánům Statutárního města Brna nyní předložen tento návrh usnesení:

- nesouhlasit s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, k dočasné stavbě rodinné rekreace bez čp/če, v katastru nemovitostí nezapsané, o výměře 15 m², postavené na části pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 941/1, zastavěná plocha a nádvoří, o celkové výměře 5986 m², k.ú. Sadová, dle nabídky doručené dne 19. 6. 2023,

a to s ohledem na předchozí nevyužití předkupního práva k jiným stavbám rodinné rekreace v téže lokalitě a s přihlédnutím k tomu, že se jedná o stavbu dočasnou a v katastru nemovitostí nezapsanou.

Materiál nebyl z časových důvodů předložen Majetkové komisi RMB.

Stanoviska dotčených orgánů:

Odbor územního plánování a rozvoje MMB – vyjádření ze dne 14. 7. 2023:

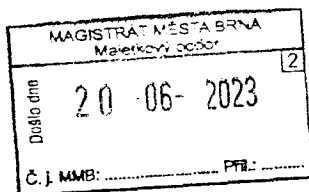
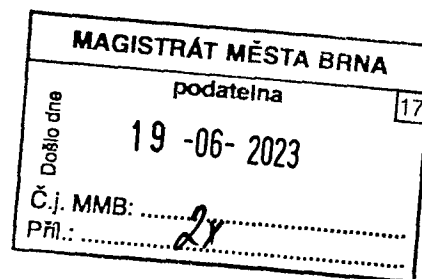
Z hlediska Územního plánu města Brna ze dne 3. 11. 1994, úplné znění ke dni 3. 4. 2023, vč. obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech Územního plánu města Brna (dále jen ÚPmB), ve znění pozdějších předpisů a grafické části, který je dle § 43 odst. 5 a § 189 odst. 2

stavebního zákona závazný pro rozhodování v území, je pozemek p.č. 941/1, k.ú. Sadová, obec Brno součástí nestavební – volné stabilizované plochy s objekty pro individuální rekreaci. Takto vymezené plochy slouží dle regulativů ÚPmB pro soustředěnou individuální rekreaci v objektech pro individuální rekreaci na ZPF, PUPFL, případně ostatních plochách.

Pozemek není dotčen žádnou veřejně prospěšnou stavbou ani opatřením.

Z hlediska předpokládaného budoucího využití lze konstatovat, že dle upraveného návrhu nového Územního plán města Brna je pozemek součástí stabilizované plochy zahrádek.

Městská část Brno-Královo Pole – vyjádření bylo vyžádáno, k okamžiku zpracování materiálu nebylo k dispozici.



Statutární město Brno
Magistrát města Brna
Majetkový odbor
Malinovského nám. 3
601 67 Brno

V Brně dne 19.6.2023

Věc

Nabídka na využití předkupního práva

Vážení,

jsem vlastníkem zahradní chaty - stavby pro rodinnou rekreaci o velikosti 4,1 m x 3,7 m a dispozici 1+0, nezapsané na katastru, nacházející se na části parcely č. 941/1 v katastrálním území Sadová obec Brno, kde funkci správce a vlastníka plní Úřad MČ Královo Pole – Odbor majetkový a správní. Tuto nemovitost jsem se rozhodla prodat.

Vzhledem k tomu, že vlastníkem pozemku p.č. 941/1 v k. ú. Sadová, na němž stavba stojí je statutární město Brno, vzniká mu předkupní právo ke stavbě.

Dne 14.6.2023 jsem uzavřela kupní smlouvu na prodej výše specifikované stavby za kupní cenu 30 000 Kč. Kupní smlouva, která specifikuje podmínky prodeje je přílohou této nabídky.

Dle platných ustanovení Vám tímto činím n a b í d k u na využití předkupního práva a žádám o vyjádření. V případě využití předkupního práva uhradte, prosím, kupní cenu na účet č.

Děkuji
S pozdravem

Přílohy:

Kupní smlouva na chatu
Mapa Sadová s parc. č. 941/1

Statutární město Brno
Doručeno: 19.06.2023
MMB/0302437/2023
listy:1 přílohy:2
druh:Sealouva+Výkresv:



mmb1es891b197f

Kupní smlouva

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely smluvní strany:

[REDACTED]
jako prodávající na straně jedné (dále jen „prodávající“)

a

[REDACTED]
(dále jen „kupující“)

tuto

kupní smlouvu

Článek I.

1. Prodávající prohlašuje, že je vlastníkem **chaty** bez čísla evidenčního o velikosti 4,1 x 3,7 m a dispozicích 1+0, nezapsané na katastru, nacházející se na parcele 941/1 v katastrálním území Sadová, obec Brno, zapsané na LV 10001, která je ve vlastnictví obce.
2. Prodávající prohlašuje, že k chatě se vztahuje užívací právo na část parcely č. 941/1 o výměře 400 m², které je dáno nájemní smlouvou ze dne 9. 12. 2008 a které do dnešního dne nepozbyla.

Článek II.

1. Touto smlouvou prodávající prodává chatu kupujícímu za sjednanou cenu 30 000,- Kč, za podmínky převedení nájemní smlouvy k užívání části parcely 941/1 o výměře 400 m² uzavřené s ÚMČ Brno – Královo Pole na kupujícího.
2. Kupující se zavazuje zaplatit prodávající dohodnutou kupní cenu 30 000,- Kč do pěti pracovních dní po podpisu nájemní smlouvy uvedené v Článku II., odst. 1.
3. V případě, že nedojde k podpisu nájemní smlouvy dle Článku II., odst. 1. do 31. 12. 2023, je kupující oprávněn od této smlouvy bez dalšího odstoupit.

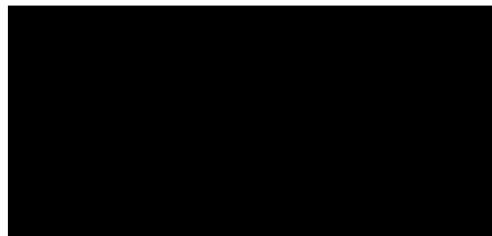
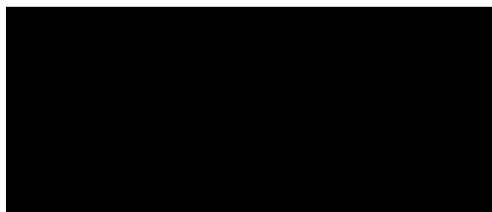
Článek III.

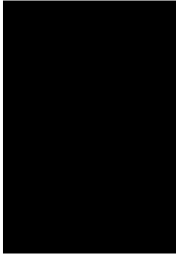
1. Prodávající seznámila kupujícího se stavem chaty uvedené v čl. I. odst. 1, a kupující si uvedenou chatu osobně prohlédl, byl s jejím stavem seznámen a je s tímto stavem srozuměn.
2. Prodávající se zavazuje chatu předat kupující se všemi součástmi tak, jak je uvedeno v odst. 1 tohoto článku.

Článek IV.

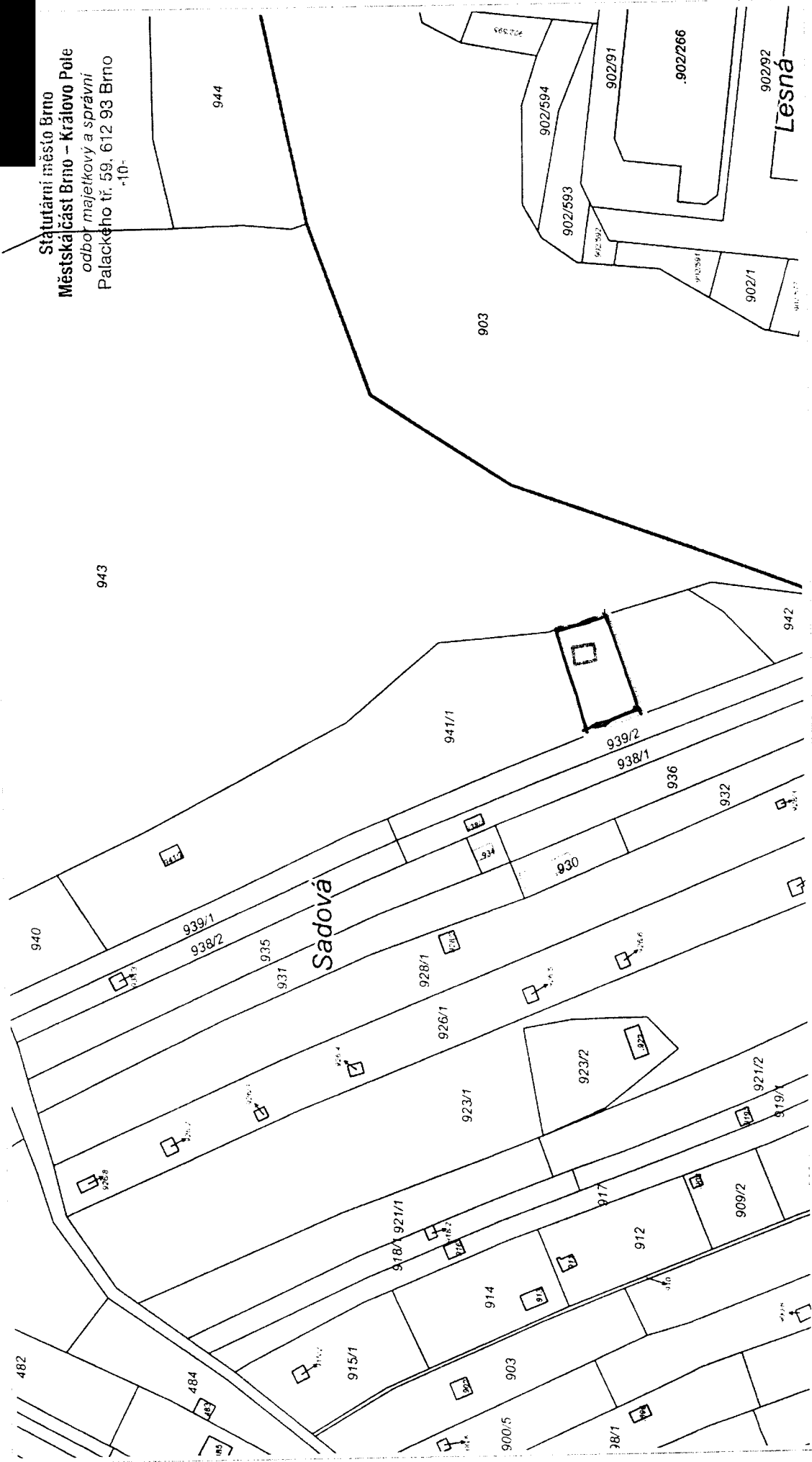
1. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, prodávající a kupující obdrží po jednom vyhotovení.
2. V případě, že se smluvní strany dohodnou na změně, doplnění či zrušení této smlouvy, je třeba k platnosti takového právního jednání písemné formy.
3. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva je výrazem jejich pravé a svobodné vůle, učiněným nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Smluvní strany smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho připojují vlastnoruční podpisy.
4. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti níže uvedeným dnem jejího uzavření, s výjimkou ustanovení čl. II. odst. 1, které nabývá účinnosti až podpisem nájemní smlouvy mezi kupujícím a ÚMČ na část parcely 941/1 o výměře 400 m².

V Brně dne 14. 6. 2023





BRNO p. č. 941/1, k. ú. Sadová, Brno, souhlasíme s prodloužením dočasnosti stavby do 31.12.2027



Státutární město Brno
Městská část Brno – Královo Pole
odbor majetkový a správní
Palackého tř. 59, 612 93 Brno
-10-

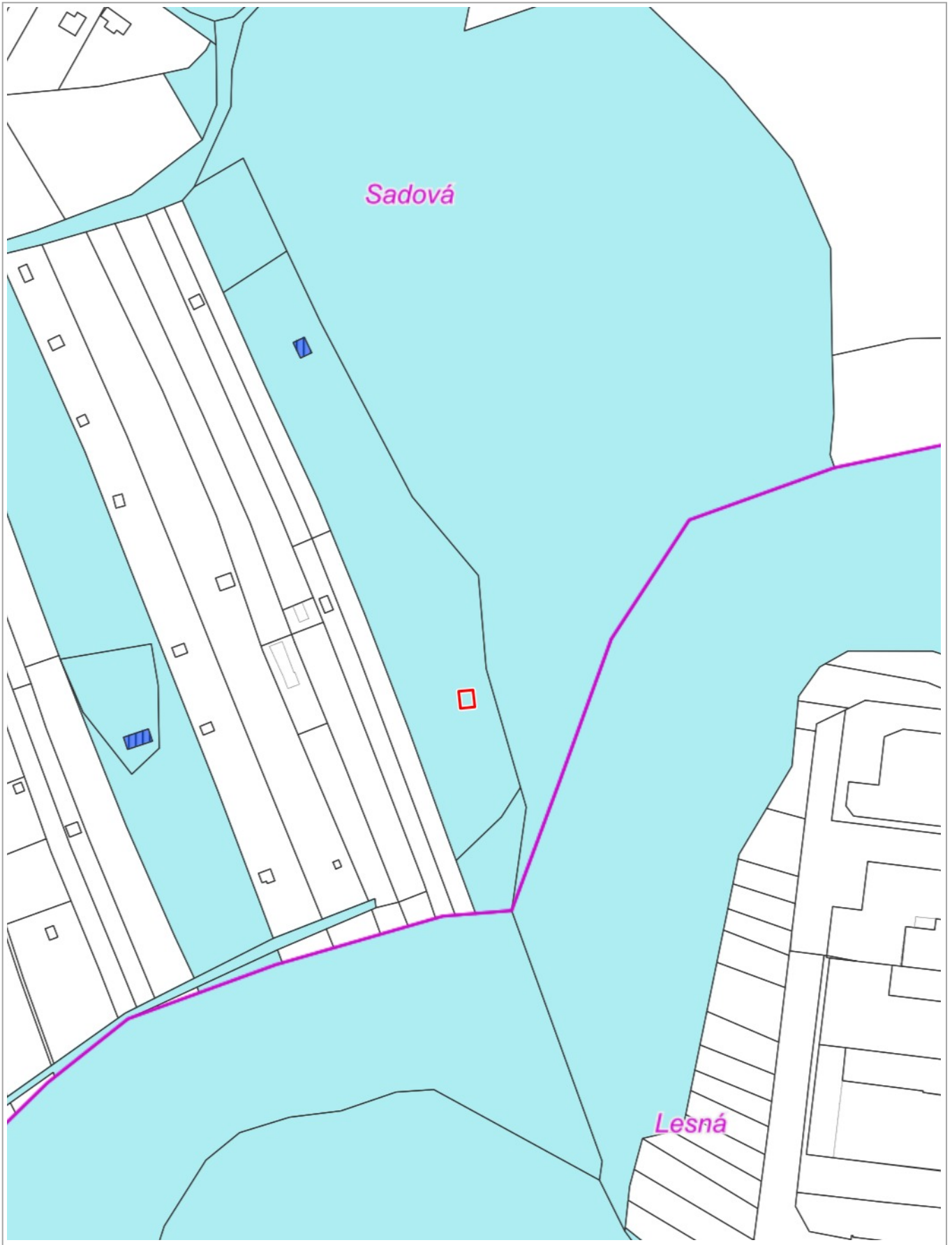
50 m

1 : 1 533

BRNO, KÚM, IJK, ČIŽP, RELIÁN, A. ČIŽP, KATEŘINA ČIŽP



předkupní právo - nezapsaná stavba na části p.č. 941/1 v k.ú. Sadová



50 m

1 : 1 750

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

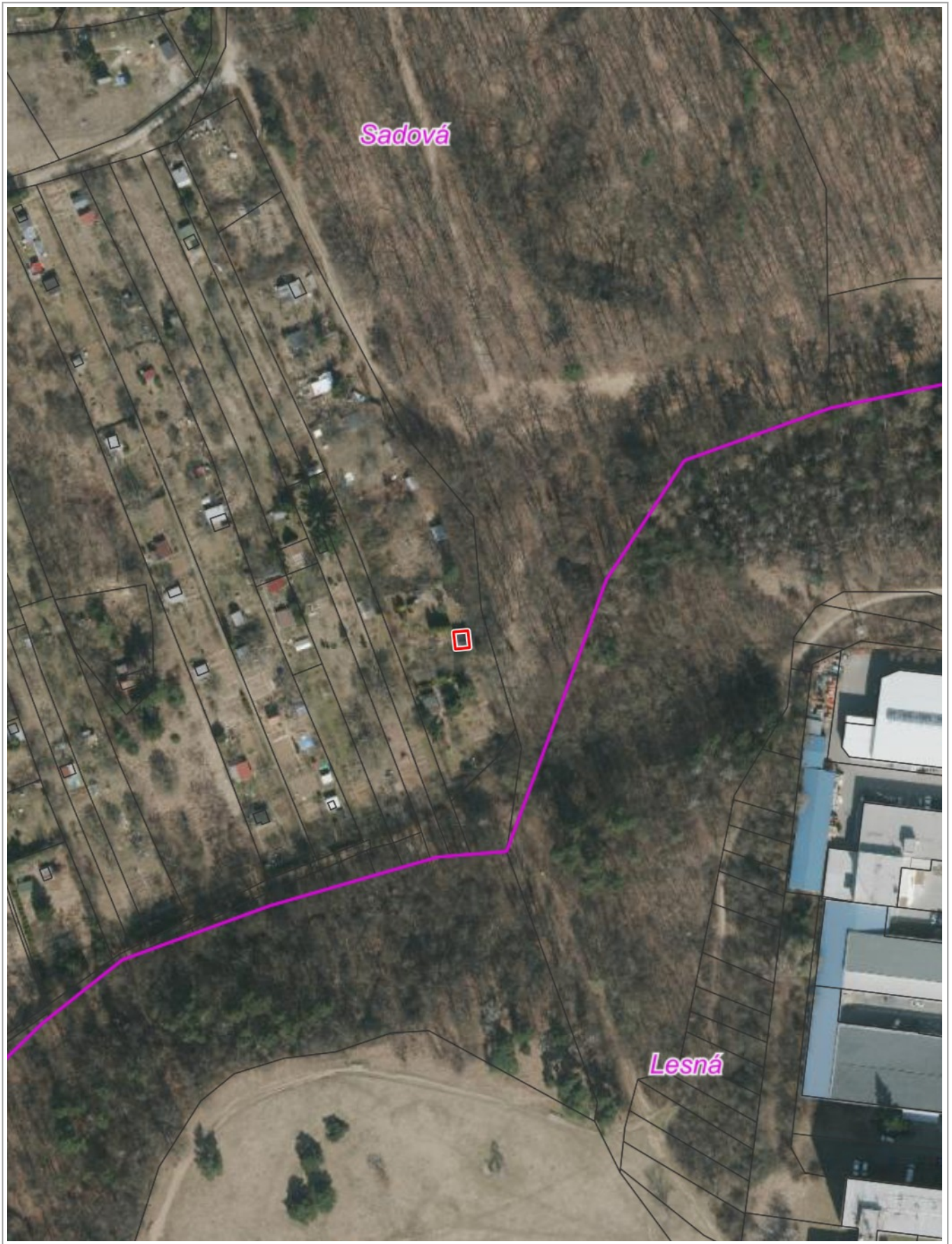
PARCELY SMB



Parcely SMB



předkupní právo - nezapsaná stavba na části p.č. 941/1 v k.ú. Sadová



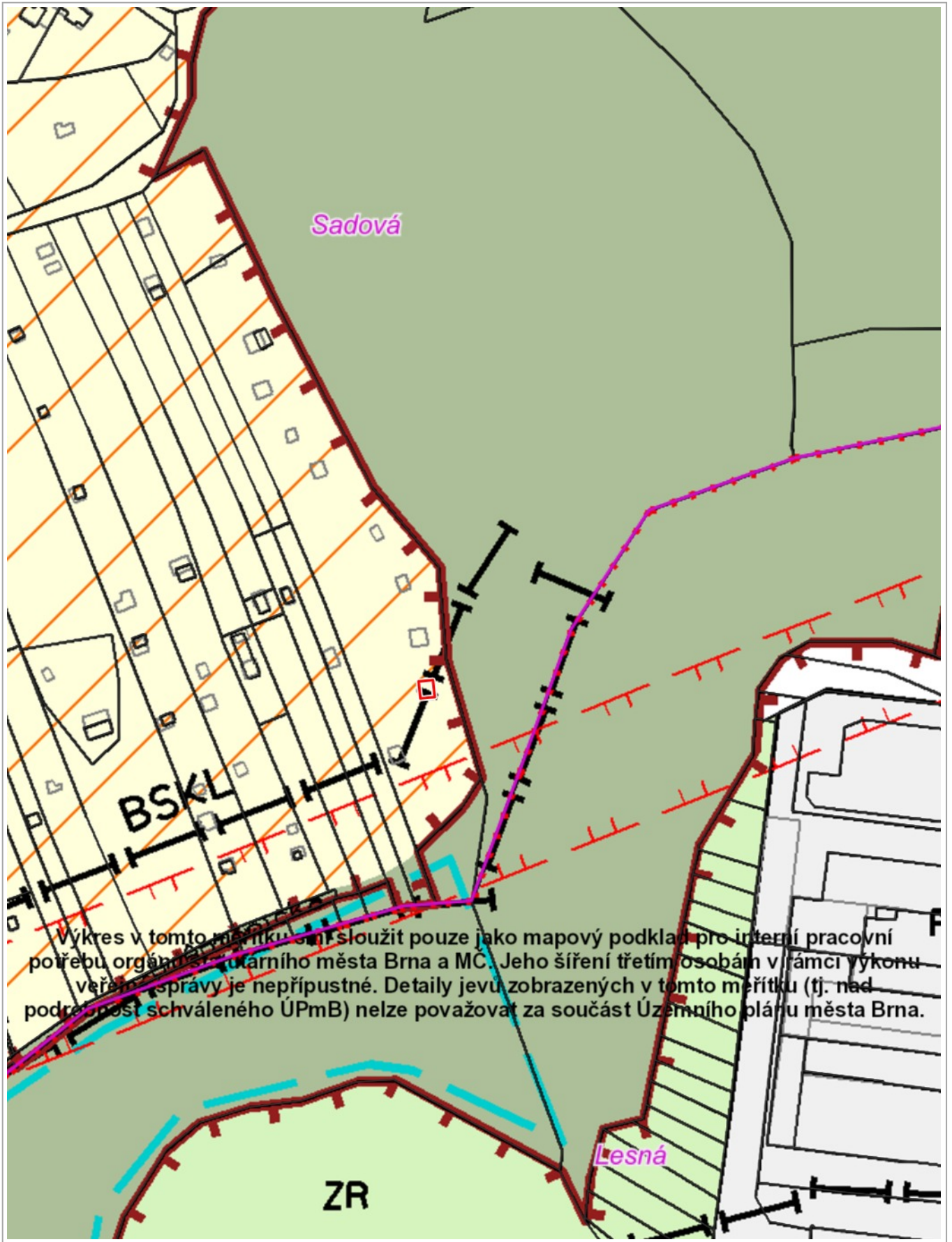
50 m

1 : 1 750

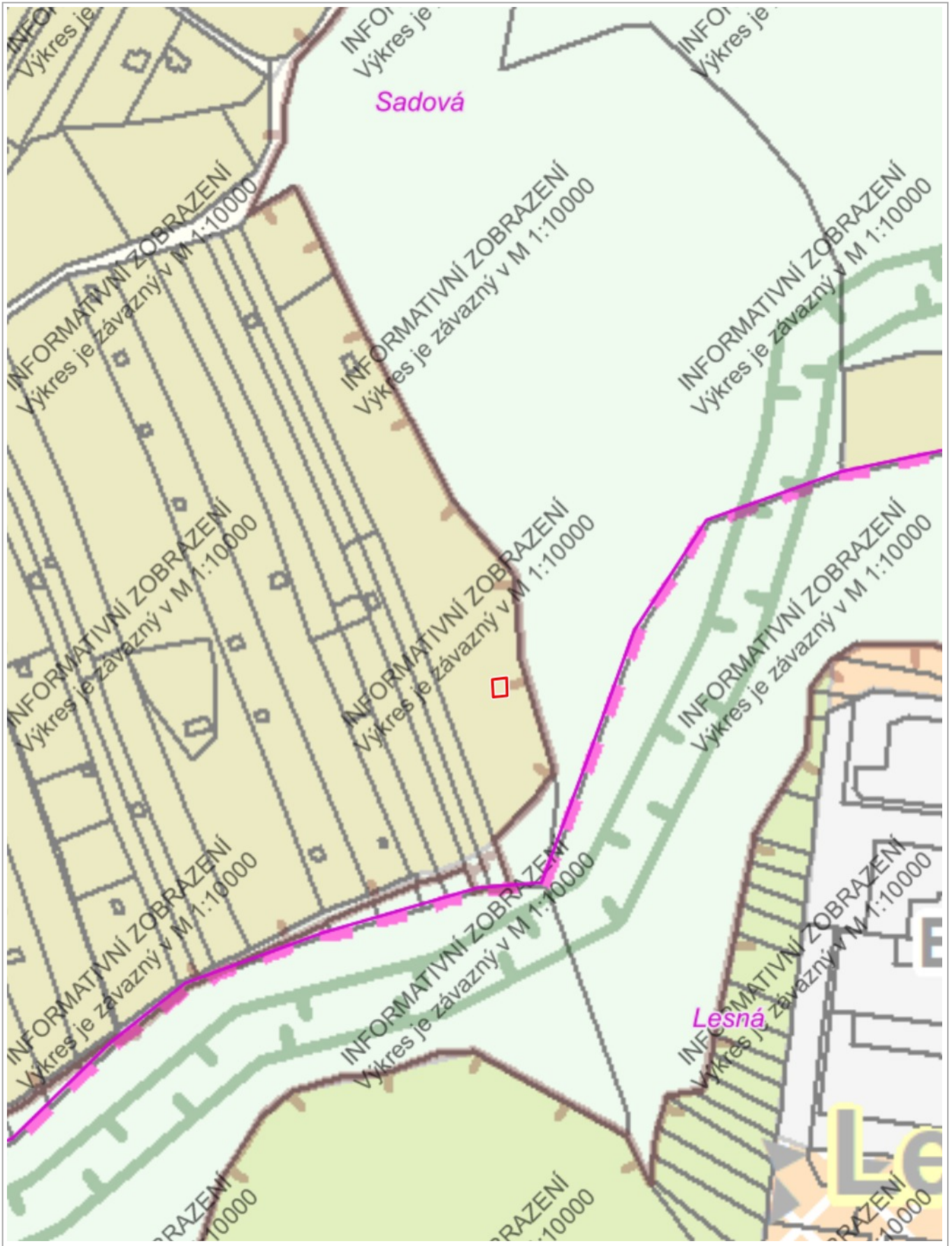
© TopGis, s.r.o., datum snímkování: 25. 3. 2022, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY

Strana 13 / 15



1 : 1 750



50 m

1 : 1 887