

Z9/09. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 5.9.2023

147. Nabídka předkupního práva k nezapsané stavbě bez č.p./č.e., způsob využití stánek pro gastronomii, postavené na části pozemku p.č. 1321/51 v k.ú. Bohunice

Anotace

Nabídka zákonného předkupního práva dle § 3056 NOZ ke stavbě nezapsané v katastru nemovitostí (užívané jako stánek pro gastronomii) postavené na části pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- bere na vědomí** - nabídku manželů [REDACTED] [REDACTED] doručenou dne 20.6.2023, na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „NOZ“), k nezapsané stavbě ve společném jmění manželů bez č.p./č.e., způsob využití stánek pro gastronomii, postavené na části pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 1321/51 - ostatní plocha, způsob využití zeleň (zastavěná plocha stavbou dotčeného pozemku činí cca 70 m²), vše v k.ú. Bohunice, za kupní cenu ve výši 600.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivým.

- skutečnost, že [REDACTED] po věcně právní stránce ve svém podání chybně uvedli, že se jedná o nabídku předkupního práva učiněnou dle § 101 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění. Vzhledem k této mylné věcně právní interpretaci Majetkový odbor MMB písemně vyrozuměl manžele [REDACTED] o chybné právní kvalifikaci nabídky s tím, že jejich nabídka bude v orgánech města Brna projednána v souladu s platnou hmotně právní úpravou soukromého práva, tj. ve smyslu § 3056 odst.1 NOZ.
- nesouhlasí** - s využitím předkupního práva statutárního města Brna ve smyslu ustanovení § 3056 NOZ, k nezapsané stavbě ve společném jmění manželů bez č.p./č.e., způsob využití stánek pro gastronomii, postavené na části pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 1321/51 - ostatní plocha, způsob využití zeleň (zastavěná plocha stavbou dotčeného pozemku činí cca 70 m²), vše v k.ú. Bohunice, dle nabídky doručené dne 20.6.2023.

Stanoviska

RMB na své R9/044. schůzi, konané dne 23.8.2023, projednala a doporučila ZMB nesouhlasit s využitím předkupního práva.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Dagmar Baborovská

vedoucí odboru - Majetkový odbor

29.8.2023 v 13:51

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

28.8.2023 v 12:58

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 6
Příloha (Příloha materiálu - [redacted])	7 - 10
Příloha (foto objektu - [redacted])	11 - 11
Příloha (majetková mapa - [redacted])	12 - 13
Příloha (ortofoto - [redacted])	14 - 14
Příloha (upmb platný [redacted])	15 - 15
Příloha (novy upmb - [redacted])	16 - 16

Důvodová zpráva:

Úvod:

Předmětem předkládaného materiálu je nabídka manželů [REDAKCE] [REDAKCE] doručena dne 20.6.2023, na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „NOZ“), k nezapsané stavbě ve společném jmění manželů bez č.p./č.e., způsob využití stánek pro gastronomii, postavené na části pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 1321/51 - ostatní plocha, způsob využití zeleň (zastavěná plocha stavbou dotčeného pozemku činí cca 70 m²), vše v k.ú. Bohunice.

Nabídka předkupního práva:

Majetkový odbor MMB obdržel dne 20.6.2023 nabídku [REDAKCE] na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 NOZ, k nezapsané stavbě ve společném jmění manželů bez č.p./č.e., způsob využití stánek pro gastronomii, postavené na části pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 1321/51 - ostatní plocha, způsob využití zeleň (zastavěná plocha stavbou dotčeného pozemku činí cca 70 m²), vše v k.ú. Bohunice, za kupní cenu ve výši 600.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivým.

Pozn.:

Jedná se o stavbu dočasnou a současní vlastníci stánku mají z úrovně MČ Brno-Bohunice uzavřenou nájemní smlouvu na umístění stavby na pozemku ve vlastnictví SMB na dobu určitou, která vyprší k datu 31.12.2025, do stejného data platí povolení stavebního úřadu pro dočasnou stavbu. Rada MČ dne 9.8.2023 přijala usnesení, kterým nesouhlasí s dalším prodloužením nájemního vztahu po uplynutí dohodnuté doby nájmu k 31.12.2025. Jak majitelé stavby, tak i budoucí kupující byli o této skutečnosti informováni.

Pozn.:

[REDAKCE] po věcně právní stránce kvalifikovali předmětnou nabídku předkupního práva nesprávně, neboť ve svém podání pravděpodobně mylně zařadili nabídku k využití předkupního práva do oblasti veřejnoprávních norem s odkazem na § 101 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění. Majetkový odbor MMB písemně vyrozuměl [REDAKCE] o chybné právní kvalifikaci nabídky s tím, že nabídka bude věcně právně projednána v souladu s hmotně právní úpravou soukromého práva, tj. ve smyslu § 3056 odst.1 NOZ, dle kterého platí, že vlastník pozemku, na němž je zřízena stavba, která není podle dosavadních 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.

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 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 20.9.2023.

Popis:

Výše specifikovaná nezapsaná stavba, postavená na části pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 1321/51, k.ú. Bohunice, je situována v blízkosti čtyřproudové silniční komunikace při ulici Jihlavská, naproti přes silniční komunikaci se nachází areál Fakultní nemocnice s poliklinikou v Bohunicích. Stavba je využívána jakožto stánek poskytující služby v oblasti gastronomie a je využívána za účelem občerstvení (vzhledem k dobré poloze umístění stavby v blízkosti frekventované silniční komunikace a blízkého areálu nemocnice s poliklinikou). Stáří a technický stav objektu není znám. Z fotodokumentace objektu je patrné, že tato toliko přízemní stavba vznikla spojením několika Unimo buněk, ke stavbě přiléhá venkovní zahrádka, která je zastřešená dřevěnou pergolou s oplechovanou střechou. Stavba dle aktuální fotodokumentace se jeví vzhledově po vizuální stránce zachovale a vypadá dobře rovněž i po estetické stránce.

Předmětný pozemek p.č. 1321/51 v k.ú. Bohunice je svěřen městské části Brno - Bohunice. K části stavbou dotčeného pozemku je s vlastníkem stavby z úrovně MČ Brno-Bohunice uzavřena platná nájemní smlouva vedená pod číslem 08-041/12/BO.

Část předmětného pozemku p.č. 1321/15, k.ú. Bohunice je z hlediska platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) součástí stavební plochy pro dopravu, plochy komunikací a prostranství místního významu a svou východní částí součástí návrhové smíšené plochy obchodu a služeb SO se stanovenou hodnotou IPP = 1,5.

Dotčená plocha dopravní obecně plní funkci veřejného prostranství (např. komunikace, stezky, chodníky apod.) a je přístupná všem bez omezení. Smíšené plochy jsou určeny mimo jiné pro umístění obchodních a servisních provozoven a administrativy, které podstatně neruší bydlení.

Předmětné pozemky nejsou dotčeny veřejně prospěšnou stavbou či veřejně prospěšným opatřením.

V upraveném návrhu nového ÚPmB je předmětný pozemek ve stabilizované ploše městské zeleně.

Cena:

Jedná se o starší nezapsanou stavbu, která slouží jako stánek s občerstvením. Zastavěná plocha stavby je přibližně 70 m². Nejsou nám však známy žádné podrobnější informace o technických vlastnostech, velikosti a stavu stavby.

Z cenového hlediska nelze nabídkovou kupní cenu akceptovat bez podrobnějších informací o technických vlastnostech, velikosti a stavu stavby. V případě zájmu o koupi doporučujeme objednat znalecký posudek.

Závěr:

Orgánům statutárního města Brna je nyní předložen k projednání tento návrh usnesení:

- **nesouhlasit s využitím předkupního práva statutárního města Brna ve smyslu ustanovení § 3056 NOZ, k nezapsané stavbě ve společném jmění manželů bez č.p./č.e., způsob využití stánek pro gastronomii, postavené na části pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 1321/51 - ostatní plocha, způsob využití zeleň (zastavěná plocha stavbou dotčeného pozemku činí cca 70 m²), vše v k.ú. Bohunice, dle nabídky doručené dne 20.6.2023,**

a to s přihlédnutím ke stanovisku MČ Brno-Bohunice a rovněž vzhledem k tomu, že ke dni projednání této nabídky předkupního práva nejsou známy žádné relevantní skutečnosti, které by byly důvodem pro využití nabídky předkupního práva.

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

RMB na své R9/044. schůzi, konané dne 23.8.2023, projednala a doporučila ZMB nesouhlasit s využitím předkupního práva.

Bylo hlasováno bez rozpravy společně s body 84-85.

Rada města Brna

1. vzala na vědomí

- nabídku manželů [REDAKCE] doručenou dne 20.6.2023, na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „NOZ“), k nezapsané stavbě ve společném jmění manželů bez č.p./č.e., způsob využití stánek pro gastronomii, postavené na části pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 1321/51 - ostatní plocha, způsob využití zeleň (zastavěná

plocha stavbou dotčeného pozemku činí cca 70 m²), vše v k.ú. Bohunice, za kupní cenu ve výši 600.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivým.

- skutečnost, že [redacted] po věcně právní stránce ve svém podání chybně uvedli, že se jedná o nabídku předkupního práva učiněnou dle § 101 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění. Vzhledem k této mylné věcně právní interpretaci Majetkový odbor MMB písemně vyrozuměl [redacted] o chybné právní kvalifikaci nabídky s tím, že jejich nabídka bude v orgánech města Brna projednána v souladu s platnou hmotně právní úpravou soukromého práva, tj. ve smyslu § 3056 odst.1 NOZ.

2. doporučila

Zastupitelstvu města Brna nesouhlasit s využitím předkupního práva statutárního města Brna ve smyslu ustanovení § 3056 NOZ, k nezapsané stavbě ve společném jmění manželů bez č.p./č.e., způsob využití stánek pro gastronomii, postavené na části pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 1321/51 - ostatní plocha, způsob využití zeleň (zastavěná plocha stavbou dotčeného pozemku činí cca 70 m²), vše v k.ú. Bohunice, dle nabídky doručené dne 20.6.2023.

Schváleno jednomyslně 11 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Černý	Mgr. Suchý	JUDr. Kerndl	Ing. Podivinská	Bc. Aberl	Ing. arch. Bořecký	RNDr. Chváta Ph.D.	Ing. Kratochvíl	JUDr. Matonohov	JUDr. Oliva
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro

Stanoviska dotčených orgánů:

Odbor územního plánování a rozvoje MMB

- vyjádření ze dne 9.8.2023:

Část předmětného pozemku p.č. 1321/15, k.ú. Bohunice je z hlediska platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) součástí stavební plochy pro dopravu, plochy komunikací a prostranství místního významu a svou východní částí součástí návrhové smíšené plochy obchodu a služeb SO se stanovenou hodnotou IPP = 1,5.

Dotčená plocha dopravní obecně plní funkci veřejného prostranství (např. komunikace, stezky, chodníky apod.) a je přístupná všem bez omezení. Smíšené plochy jsou určeny mimo jiné pro umístění obchodních a servisních provozoven a administrativy, které podstatně neruší bydlení.

Předmětné pozemky nejsou dotčeny veřejně prospěšnou stavbou či veřejně prospěšným opatřením.

V upraveném návrhu nového ÚPmB je předmětný pozemek ve stabilizované ploše městské zeleně.

MČ Brno – Bohunice

ZMČ Brno-Bohunice na VI. zasedání konaném dne 14.8.2023 projednala nabídku předkupního práva a přijalo usnesení, ve kterém **doporučilo Zastupitelstvu města Brna nesouhlasit s využitím předkupního práva z úrovně SMB na koupi stavby stánku postavené na pozemku ve vlastnictví SMB p.č. 1321/51 v k.ú. Bohunice při ulici Jihlavská.**

**Nabídka k využití předkupního práva dle § 101 stavebního
zákona k pozemku p. č. 1321/51 v k. ú. Bohunice**

Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno
Zastoupené promátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou
IČ : 44992785
DIČ : CZ44992785

Statutární město Brno
Magistrát města Brna

MMB/0302166/2023

listy: 1 plochy:

druh:



mmb1es891b183d Doručeno: 20.06.2023

V Brně dne 16.6.2023

Vážení,

obracím se na Vás s nabídkou na využití předkupního práva. Jsem vlastníkem stánku s občerstvením, neevidovanou v katastru nemovitostí postaveném na p. č. 1321/51, druh pozemku – ostatní plocha, způsob využití – zeleň. Zastavěná plocha činí 70 m², v k. ú. Bohunice, obec Brno - město. Vlastnické právo k p.č. 1321/51 je zapsáno na listu vlastnictví č. 10001 a celková výměra parcely je 3781 m², tak jak je evidováno u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Brno - město.

Uvedenou stavbu, neevidovanou v katastru nemovitostí stojící na p.č. 1321/51 jsem se rozhodl prodat. Vzhledem k zákonnému předkupnímu právu podle § 101 zák. č. 183/2006 Sb. v platném znění, mám povinnost nabídnout stavbu ke koupi majiteli pozemku.

Dovoluji si Vás tedy informovat, že hodlám uzavřít kupní smlouvu, jejímž předmětem je stavba, sloužící pro gastronomii, postavená na pozemkové parcele č. 1321/51 v k.ú. Bohunice mezi mnou a koupěchtivým zájemcem a tím tedy dospěla i moje zákonná povinnost nabídnout Vám k odkoupení uvedenou stavbu, Dále sděluji, že s UMČ Bohunice mám uzavřenou řádnou nájemní smlouvu vedenou pod číslem 08-041/12/BO.

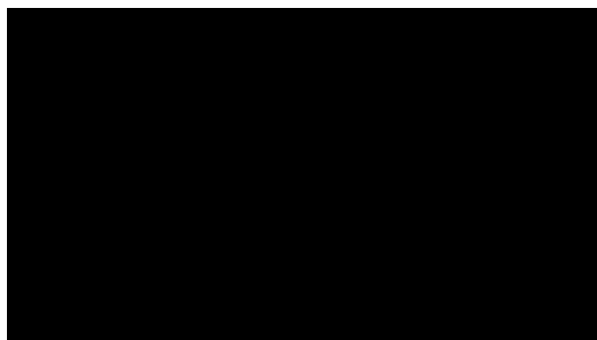
Tímto tedy činím vůči Vám, jakožto majiteli pozemku, nabídku předkupního práva, neboť máte právo nabýt moji stavbu – stánek pro gastronomii za stejných podmínek jako koupěchtivý, a to i v dohodnuté kupní ceně ve výši 600.000,- Kč (Slovy: Šestsettisíc korun českých)

Podle § 2148 odst. 1 občanského zákoníku činí lhůta k uplatnění předkupního práva tři měsíce a počíná plynout ode dne následujícího po doručení této nabídky k uplatnění předkupního práva.

Dovoluji si upozornit, že po třech měsících předkupní právo zaniká a stavbu – stánek pro gastronomii na pozemku města získá koupěchtivý zájemce.

Příloha: Kupní smlouva

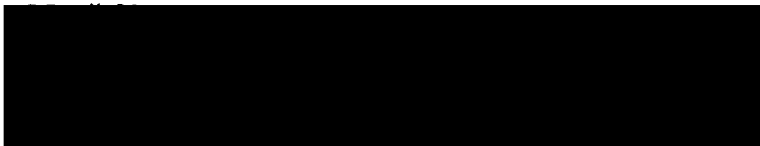
S úctou



SMLOUVA O PRODEJI NEMOVITOSTÍ

uzavřená podle Občanského zákoníku a násl.
níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi smluvními stranami, kterými jsou:

Prodávající:



jako prodávající (dále jen „*prodávající*“)

a

Kupující:



jako kupující (dále jen „*kupující*“)

t a k t o :

I


Prodávající, prohlašuje, že je bezpodílovým spoluvlastníkem nemovitostí neevidované v katastru nemovitostí, stojící na p.č. 1321/51 o velikosti zastavěné plochy 70 m² v k.ú. Bohunice. K části pozemkové parcely, respektive k zastavěné ploše svědčí pouze nájemní vztah s MČ Brno - Bohunice vedenou pod čj08-041/12/BO.

P.č. 1321/52 v k.ú. Bohunice je zapsaná na LV č. 1001 tak jak je evidováno Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Brno – město a není předmětem prodeje.

II

Prodávající touto smlouvou prodává a kupující kupuje a přijímá do výlučného vlastnictví nemovitosti specifikované v odst. I.

III

1. Kupní cena je v zájemně dohodnuta částkou 600.000,- Kč (slovy: Šestset tisíc – korun českých).
2. Kupní cena bude uhrazena převodem na účet číslo.. 
při ověření pravosti podpisu s doložkou.

IV

1. Prodávající seznámil kupující se stavem předmětných nemovitostí a prohlašuje, že v nakládání se svým vlastnictvím k nim není nijak omezen, a že převáděné nemovitosti nejsou zatíženy dalšími právy třetích osob, zejména právem zástavním, právem předkupním, věcným právem odpovídajícím věcnému břemeni, nebo právem nájemním, podnájemním.
2. Kupující potvrzuje, že si v čl. I uvedené nemovitosti prohlédl, a že je přebírá do svého vlastnictví ve stavu tak, jak náležely prodávajícímu ke dni podpisu této smlouvy, bez nároku na další opravy nebo úpravy ze strany prodávajícího.
3. Dále prodávající prohlašuje, že splnil všechny daňové a poplatkové povinnosti dosud jemu uložené, související s vlastnictvím převáděných nemovitostí a není ani jinak daňovým dlužníkem.

V

Vlastnictví k převáděným nemovitostem přechází se všemi právy a povinnostmi na kupující. Účinky převodu nastanou předáním nemovitostí předávacím protokolem s uvedením stavu médií a předáním veškerých klíčů od nemovitostí. Do rozhodnutí o uspokojení předkupního práva, které svědčí ve prospěch majitele pozemku Statutárního města Brna, na kterém stavba stojí jsou smluvní strany svými smluvními projevy vázány a nemovitost je rezervována pro stranu kupující.

VI

1. Smluvní strany prohlašují, že jim není známa žádná skutečnost bránící uzavření této smlouvy, s jejím obsahem souhlasí a na znamení toho, že ji uzavírají srozumitelně, určitě a vážně, nikoli v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek, připojují své podpisy.
2. V případě, že Statutární město Brno využije předkupního práva, tato smlouva zaniká.
3. Veškeré změny nebo doplňky této smlouvy je možno činit pouze písemně, a to po vzájemné dohodě smluvních stran.
4. Smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních a každá má platnost originálu.

V Brně dne

V Brně dne:

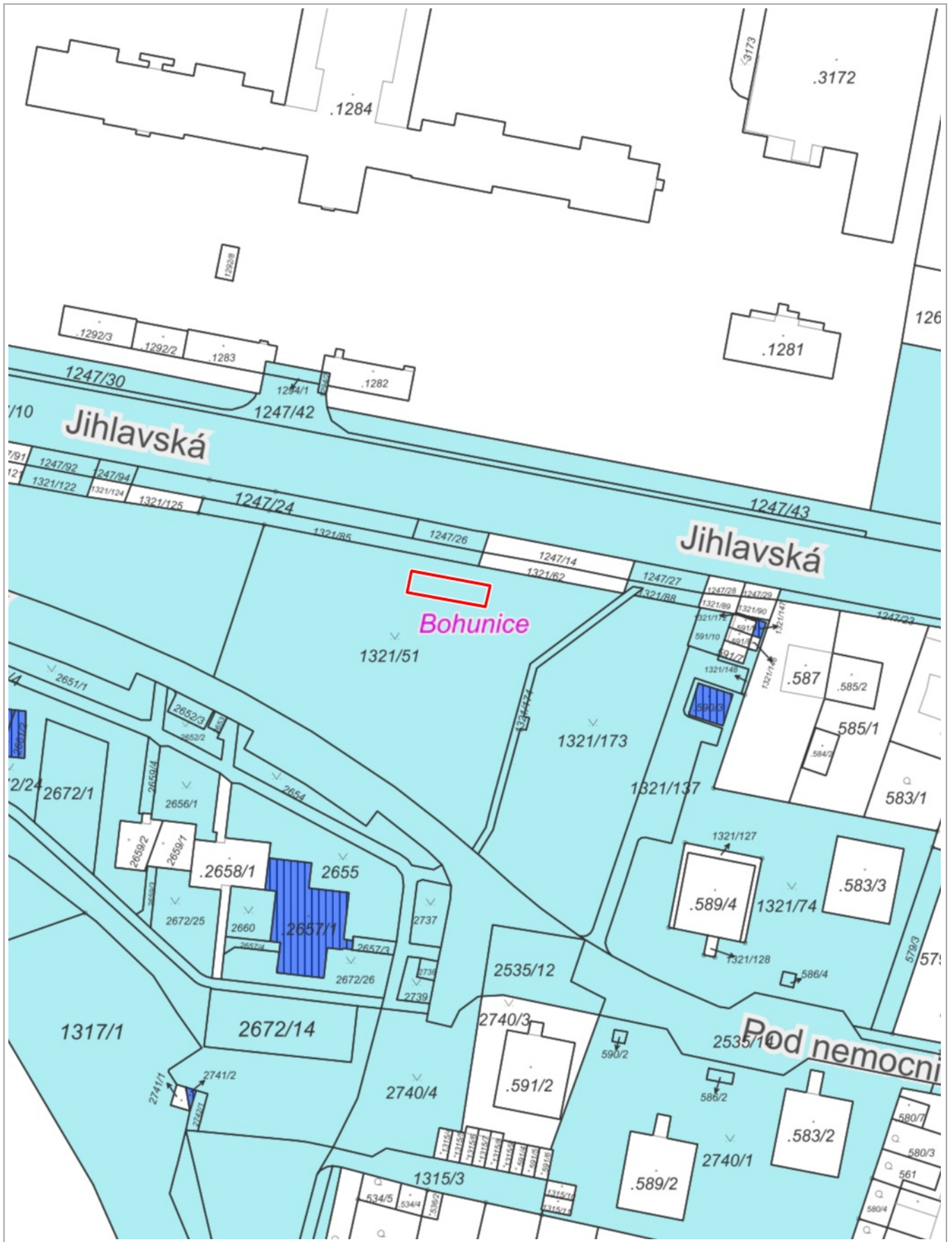


©Saznam.cz, a.s., Cydomedia Technology BV, 7. 8. 2022

Panorama



předkupní právo - nezapsaná st. na části p.č. 1321/51 v k.ú. Bohunice



50 m

1 : 1 250

RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

Vytištěno 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

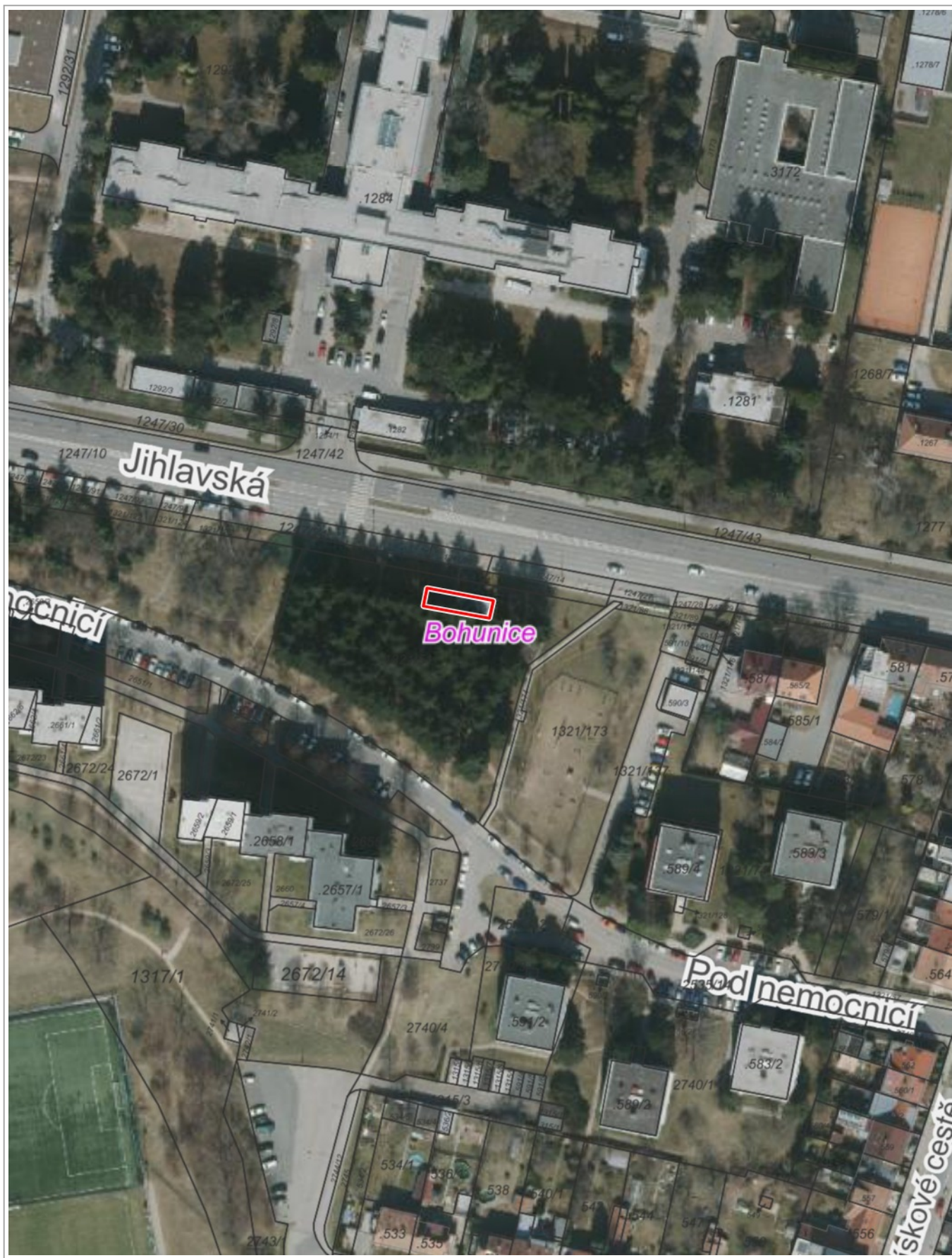
PARCELY SMB



Parcely SMB



předkupní právo - nezapsaná st. na části p.č. 1321/51 v k.ú. Bohunice



50 m

1 : 1 500

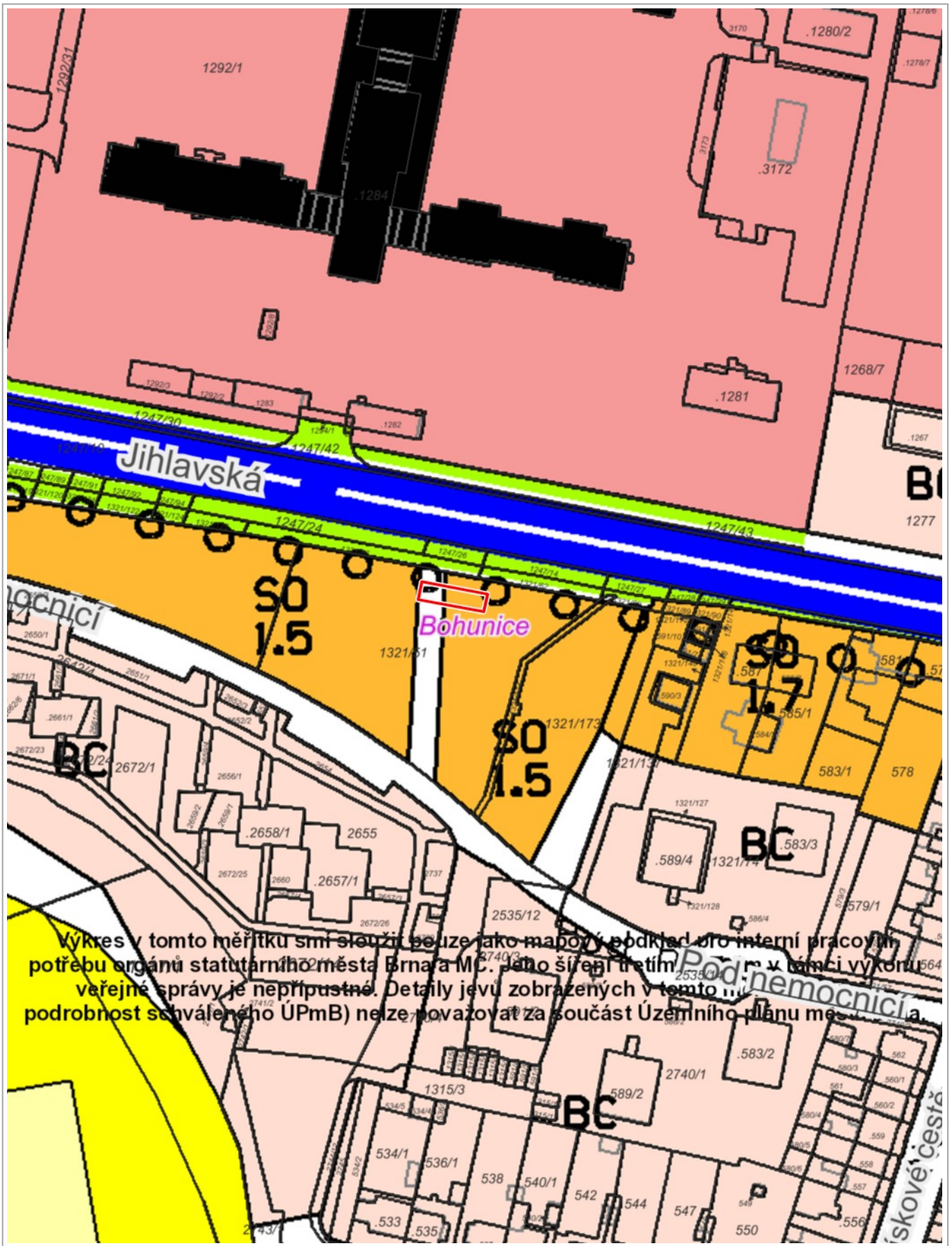
© TopGis, s.r.o., datum snímkování: 25. 3. 2022, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY

Strana 14 / 16



předkupní právo - nezapsaná st. na části p.č. 1321/51 v k.ú. Bohunice



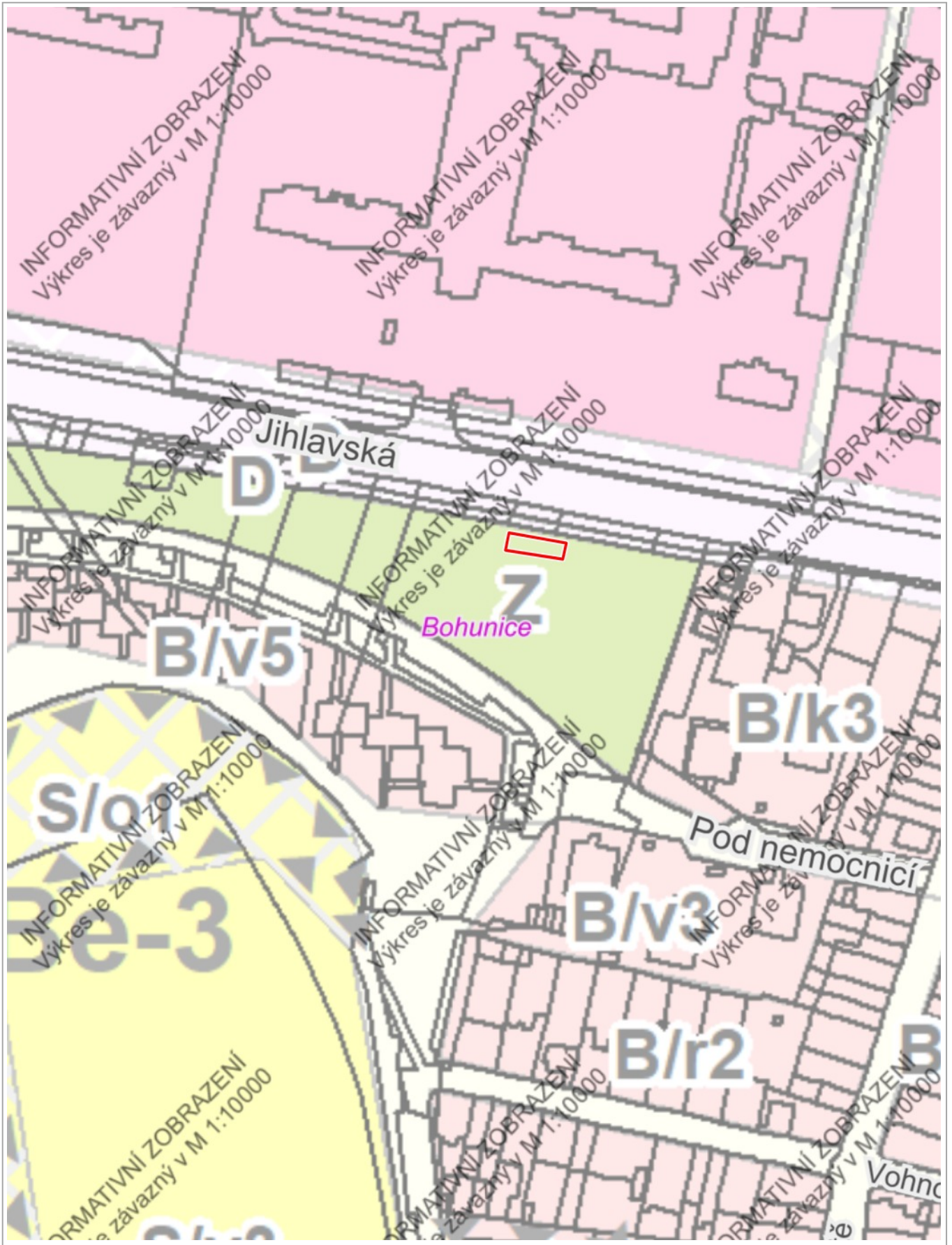
50 m

1 : 1 500

ÚPmB úplné znění k 03.04.2023, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

Vytlačeno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY

Strana 15 / 16



50 m

1 : 1 887