

Z9/21. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 12.11.2024

84. Nabídka předkupního práva k nezapsané stavbě, způsob využití prodejní stánek, postavené na části pozemku p. č. 662/2 v k. ú. Medlánky

Anotace

Nabídka zákonného předkupního práva dle § 3056 OZ k nezapsané stavbě, postavené na části pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna a je komerčně užívána za účelem provozování prodejního stánku tisku a tabákových výrobků včetně zařízení a příslušenství (trafika).

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. bere na vědomí - nabídku [REDAKCE] podnikající fyzické osoby, IČO: 15198880, se sídlem Oblá 424/28, Nový Lískovec, 634 00 Brno, doručenu dne 1. 9. 2024, na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „OZ“), k nezapsané stavbě, způsob využití prodejní stánek užívaný jako trafika, postavené na části pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 662/2, ostatní plocha, jiná plocha o výměře 721 m², když plocha zastavěná předmětnou stavbou činí výměru přibližně 17 m² v k. ú. Medlánky, za kupní cenu ve výši 300 000 Kč (bez DPH), a za podmínek doložené smlouvy nazvané dohoda o přenechání místa k provozování trafiky uzavřené s koupěchtivým (právníká osoba). Koupěchtivý se ve smlouvě dále zavazuje k tomu, že odkoupí kompletní nepoškozené a prošlé zásoby v nákupních cenách ze stánku, jedná se o zásoby cca do 500 000 Kč.

- skutečnost, že doba trvání nájemní smlouvy, uzavřené z úrovně městské části Brno-Medlánky s vlastníkem předmětné stavby za účelem užívání části zastavěného pozemku p. č. 662/2 k. ú. Medlánky, byla uzavřena na dobu určitou a tato doba vyprší k datu 2. 5. 2025.

2. nesouhlasí - s využitím předkupního práva statutárního města Brna ve smyslu § 3056 OZ, k nezapsané stavbě, způsob využití prodejní stánek (trafika), postavené na části pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 662/2, ostatní plocha, jiná plocha o výměře 721 m², když plocha zastavěná předmětnou stavbou činí výměru přibližně 17 m² v k. ú. Medlánky, dle nabídky doručené dne 1. 9. 2024.

Stanoviska

RMB na své R9/104. schůzi, konané dne 30. 10. 2024, projednala a doporučila ZMB nesouhlasit s využitím předkupního práva.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Nikol Wagnerová

vedoucí odboru - Majetkový odbor

3.11.2024 v 18:54

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

31.10.2024 v 13:28

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 (svereni majetku- [redacted])	15 - 16
Příloha (upmb platny [redacted])	17 - 17
Příloha (navrh upmb 2024- [redacted])	18 - 18

Důvodová zpráva:

Úvod:

Předmětem předkládaného materiálu je řešení nabídky [REDAKCE], podnikající fyzické osoby, IČO: 15198880, se sídlem Oblá 424/28, Nový Lískovec, 634 00 Brno, doručené dne 1. 9. 2024, na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „OZ“), k nezapsané stavbě, způsob využití prodejní stánek užívaný jako trafika, postavené na části pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 662/2, ostatní plocha, jiná plocha o výměře 721 m², když plocha zastavěná předmětnou stavbou činí výměru přibližně 17 m² v k. ú. Medlánky

Nabídka předkupního práva:

Majetkový odbor MMB obdržel dne 1. 9. 2024 nabídku [REDAKCE], podnikající fyzické osoby, IČO: 15198880, se sídlem Oblá 424/28, Nový Lískovec, 634 00 Brno, na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 OZ, k nezapsané stavbě, způsob využití prodejní stánek užívaný jako trafika, postavené na části pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 662/2, ostatní plocha, jiná plocha o výměře 721 m², když plocha zastavěná předmětnou stavbou činí výměru přibližně 17 m² v k. ú. Medlánky, za kupní cenu ve výši 300 000 Kč (bez DPH), a za podmínek doložené smlouvy nazvané dohoda o přenechání místa k provozování trafiky uzavřené s koupěchtivým (právnícká osoba). Koupěchtivý se ve smlouvě dále zavazuje k tomu, že odkoupí kompletní nepoškozené a prošílé zásoby v nákupních cenách ze stánku, jedná se o zásoby cca do 500 000 Kč.

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

Dle § 3056 OZ, 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 OZ vzniklo ke dni 1. 1. 2014 statutárnímu městu Brno, jakožto vlastníkovému výše uvedeného pozemku, předkupní právo k budově, která je na tomto pozemku umístěna, a vlastníkovému budovy vzniklo vůči statutárnímu městu Brno 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 OZ). Tato lhůta uplyne k datu 1.12. 2024.

Popis:

Předmětná nezapsaná stavba, postavená na části pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 662/2 v k. ú. Medlánky, je umístěna a provozována jakožto prodejní stánek tisku a tabákových výrobků včetně zařízení a příslušenství (dále jen „trafika“). Jedná se o typickou stavbu užívanou jako trafika a s obdobnými stavbami se lze setkat na vícero místech v městských částech města Brna v lokalitách, kde se předpokládá větší cirkulace lidí. Předmětná trafika se nachází při ulici Hudcova, stav trafiky je viditelný z fotky objektu, která je v příloze tohoto materiálu.

Pozemek p. č. 662/2 v k. ú. Medlánky je svěřený do správy městské části Brno-Medlánky.

Pozn.:

MČ Brno-Medlánky v přijatém usnesení 53. schůze RMČ Brno-Medlánky, konané dne 11. 9. 2024, které se týkalo nabídky předmětného předkupního práva mj. uvádí, že kupující (koupěchtivý) bude muset požádat o převod nájemní smlouvy uzavřené z úrovně MČ s prodávajícím za účelem užívání části pozemku p. č. 662/2 v k. ú. Medlánky, z uvedeného důvodu upozorní MČ kupujícího na skutečnost, že uvedená nájemní smlouva je uzavřena na dobu určitou s dobou trvání pouze do 2. 5. 2025.

Předmětný pozemek i stavba na něm jsou z hlediska platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) součástí stavební návrhové smíšené plochy, smíšené plochy obchodu a služeb (SO).

Dle připravovaného ÚPmB – návrh 2024 je předmětný pozemek v tomto území součástí plochy stabilizované, plochy s podrobnějším účelem využití – plocha smíšená obytná všeobecná (SU).

Cena:

Podle zjištění se jedná o nezapsanou stavbu (prodejní stánek) na části pozemku p. č. 662/2, k. ú. Medlánky. Zastavěná plocha má velikost přibližně 17 m².

Na předmětnou stavbu byla v kupní smlouvě stanovena prodejní cena 300 000 Kč.

Z cenového hlediska nelze předmětnou nemovitost posoudit, jelikož chybí bližší informace o technické stavu a velikosti stavby. V databázi realizovaných prodejů se mimo to nenachází dostatečný vzorek nemovitostí obdobného typu pro porovnání ceny, 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 ve smyslu § 3056 OZ, k nezapsané stavbě, způsob využití prodejní stánek (trafika), postavené na části pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 662/2, ostatní plocha, jiná plocha o výměře 721 m², když plocha zastavěná předmětnou stavbou činí výměru přibližně 17 m² v k. ú. Medlánky, dle nabídky doručené dne 1. 9. 2024,**

a to s přihlédnutím ke stanovisku MČ Brno-Medlánky, která doporučila nevyužití předkupního práva, dalším důvodem je skutečnost, že nájemní vztah k užívané části pozemku je uzavřen na dobu určitou s dobou trvání do 2. 5. 2025, tzn., že po ukončení nájemního vztahu lze vyzvat vlastníka stavby k jejímu odstranění s uvedením pozemku do původního stavu v souladu s platnou soudní judikaturou.

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

RMB na své R9/104. schůzi, konané dne 30. 10. 2024, projednala a doporučila ZMB nesouhlasit s využitím předkupního práva.

Bylo hlasováno bez rozpravy.

Rada města Brna

1. vzala na vědomí

- nabídku [REDAKCE] podnikající fyzické osoby, IČO: 15198880, se sídlem Oblá 424/28, Nový Lískovec, 634 00 Brno, doručenou dne 1. 9. 2024, na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „OZ“), k nezapsané stavbě, způsob využití prodejní stánek užívaný jako trafika, postavené na části pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 662/2, ostatní plocha, jiná plocha o výměře 721 m², když plocha zastavěná předmětnou stavbou činí výměru přibližně 17 m² v k. ú. Medlánky, za kupní cenu ve výši 300 000 Kč (bez DPH), a za podmínek doložené smlouvy nazvané dohoda o přenechání místa k provozování trafiky uzavřené s koupěchtivým (právnícká osoba). Koupěchtivý se ve smlouvě dále zavazuje k tomu, že odkoupí kompletní nepoškozené a prošlé zásoby v nákupních cenách ze stánku, jedná se o zásoby cca do 500 000 Kč.

- skutečnost, že doba trvání nájemní smlouvy, uzavřené z úrovně městské části Brno-Medlánky s vlastníkem předmětné stavby za účelem užívání části zastavěného pozemku p. č. 662/2 k. ú. Medlánky, byla uzavřena na dobu určitou a tato doba vyprší k datu 2. 5. 2025.

2. doporučila

Zastupitelstvu města Brna
nesouhlasit

- s využitím předkupního práva statutárního města Brna ve smyslu § 3056 OZ, k nezapsané stavbě, způsob využití prodejní stánek (trafika), postavené na části pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 662/2, ostatní plocha, jiná plocha o výměře 721 m², když plocha zastavěná předmětnou stavbou činí výměru přibližně 17 m² v k. ú. Medlánky, dle nabídky doručené dne 1. 9. 2024.

Schváleno jednomyslně 8 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Černý	RNDr. Chvátal Ph.D.	JUDr. Kerndl	Ing. Podivínská	Bc. Aberl	Ing. arch. Bořecký	Bořecký	Ing. Kratochvíl	JUDr. Matonohová	JUDr. Oliva
--	--	pro	pro	--	pro	pro	pro	pro	pro	pro

Stanoviska dotčených orgánů:

Odbor územního plánování a rozvoje MMB

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

Předmětný pozemek i stavba na něm jsou z hlediska platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) součástí stavební návrhové smíšené plochy, smíšené plochy obchodu a služeb (SO).

Dle připravovaného ÚPmB – návrh 2024 je předmětný pozemek v tomto území součástí plochy stabilizované, plochy s podrobnějším účelem využití – plocha smíšená obytná všeobecná (SU).

MČ Brno – Brno – Medlánky

RMČ Brno-Medlánky na 53. schůzi, konané dne 11. 9. 2024, přijala usnesení, kterým **nesouhlasila s využitím předkupního práva z úrovně městské části** týkající se nabídky vlastníka prodejního stánku nacházejícího se na pozemku p. č. 662/2 v k. ú. Medlánky **a doporučila ZMB nesouhlasit s využitím předkupního práva z úrovně SMB.**

Statutární město Brno

Doručeno: 01.09.2024

MMB/0827724/2024

listy: přílohy: 4
druh: li/sv:



mmb1es8f1ab171

Statutární město Brno
Dominikánské nám. 1, 601 67 Brno
Doručovací adresa
Hudcova 239/7, 621 00 Brno

Nabídka předkupního práva – stavba na pozemku parc. č. 662/2 v k. ú. Medlánky

Vážení,

obracím se na Vás s nabídkou na využití předkupního práva. Dle nájemní smlouvy ze dne 29.04.2024 užívám část pozemku parc. č. 662/2 v k. ú. Medlánky, který je, jako vlastnictví Statutárního města Brna zapsán na LV č. 10001 vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

Na pozemku je umístěn a provozován prodejní stánek tisku a tabákových výrobků včetně zařízení a příslušenství (dále jen „trafika“), který je v mém vlastnictví.

Uvedenou trafiku jsem se rozhodl prodat. Vzhledem k zákonnému předkupnímu právu podle § 3056 NOZ ve spojení s § 2140 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "občanský zákoník"), mám povinnost nabídnout vlastníkovi pozemku stavbu ke koupi.

Dovoluji si Vás informovat, že byla uzavřena kupní smlouva, jejímž předmětem je prodej trafiky, mezi mnou a koupěchtivým a tím dospěla i moje zákonná povinnost nabídnout Vám k odkoupení stavbu na pozemku parc. č. 662/2 v k. ú. Medlánky.

Tímto tedy činím vůči Vám, jakožto vlastníkovi pozemku, nabídku předkupního práva, neboť máte právo nabýt nemovitou věc za stejných podmínek jako koupěchtivý. V příloze tohoto dopisu Vám tak zároveň zasílám kopii kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivým. Odkoupení Vám nabízím za stejných podmínek jako koupěchtivému, včetně výše kupní ceny.

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.

Pokud neuplatníte své nároky z předkupního práva, žádám o ukončení stávající nájemní smlouvy dohodou a uzavření nové nájemní smlouvy s koupěchtivým.

S pozdravem

V Brně dne 30.08.2024

TOBACCO DC s.r.o., IČO: 05182468
sídlem Tolstého 474/1, 415 03 Teplice
zastoupená jednatelem Václavem Houškou a Mgr. Milanem Sedláčkem
(dále jen „Tobacco“)

a



(společně též „smluvní strany“)

uzavírají dnešního dne tuto

dohodu o přenechání místa k provozování trafiky

1. [redacted] nyní provozuje trafiku - stánek na pozemku č.p. 662/2 zapsaném na LV 10001 pro k.ú. Medlánky ve vlastnictví Statutárního města Brna (dále jen „Pozemek“). [redacted] má zájem na ukončení provozu svého stánku a postoupení stánku pro provozování trafiky pro Tobacco.
2. Tobacco má zájem na zahájení provozu své trafiky na Pozemku a je připravena za pomoci [redacted] při zahájení provozování své trafiky na pozemku uhradit [redacted] odměnu.
3. Smluvní strany se domluvily na odměně ve výši 300.000,- Kč bez DPH.
4. Odměna je splatná na bankovní účet [redacted] do jednoho měsíce ode dne, kdy vlastník Pozemku uzavře s Tobacco nájemní smlouvu umožňující umístění a provozování trafiky na Pozemku.
5. [redacted] se zavazuje poskytnout veškerou součinnost k tomu, aby Tobacco uzavřelo s úřadem městské části Brno – Medlánky nájemní smlouvu na umístění a provozování trafiky na Pozemku.
6. Pokud nebude předmět této dohody – tj. zahájení provozu trafiky na Pozemku ze strany Tobacco naplněn do 6ti měsíců od podpisu této dohody, tato dohoda zaniká.
7. Obě smluvní strany prohlašují, že si tuto dohodu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání, podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní ani za nijak jednostranně nevýhodných podmínek.

8. Tobacco se zavazuje, že odkoupí kompletní nepoškozené a neprošlé zásoby v NC ze stánku [REDACTED]
[REDACTED], které uhradí do 5 pracovních dní od předání. Jedná se o zásoby cca do 500 000,-Kč.

V Brně dne 17.4.2025

[REDACTED]

V Brně dne 17.

[REDACTED]

za TOBACCO DC s.r.o.
Václav Houška

V Brně dne

[REDACTED]

za TOBACCO DC s.r.o.
Mgr. Milan Sedláček

[REDACTED]

IČO	15198880
Obchodní název	
Právní forma ROS	100 - Podnikající fyzická osoba tuzemská
Právní forma	101 - Fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona
Datum vzniku	1. 2. 1991
Poslední změna údajů u subjektu	16. 4. 2021
Převažující CZ-NACE	43220 - Instalace vody, odpadu, plynu, topení a klimatizace
Sídlo	
Finanční úřad	291 - Územní pracoviště Brno IV
ZÚJ	551112 - Brno-Nový Lískovec
Okres	CZ0642 - Brno-město

Klasifikace ekonomických činností - CZ-NACE ^

00	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
11010	Destilace, rektifikace a míchání lihovin
43220	Instalace vody, odpadu, plynu, topení a klimatizace
433	Kompletační a dokončovací práce

Statistické údaje ^

Institucionální sektor: podle ESA2010	14200 - Osoby samostatně výdělečně činné
Kategorie počtu pracovníků	Bez zaměstnanců

Odkazy: Výpis ze statistického RES ČSÚ (www.czso.cz),

Tento výpis byl pořízen prostřednictvím IS ARES dne: 5. 9. 2024 v 10:38:31

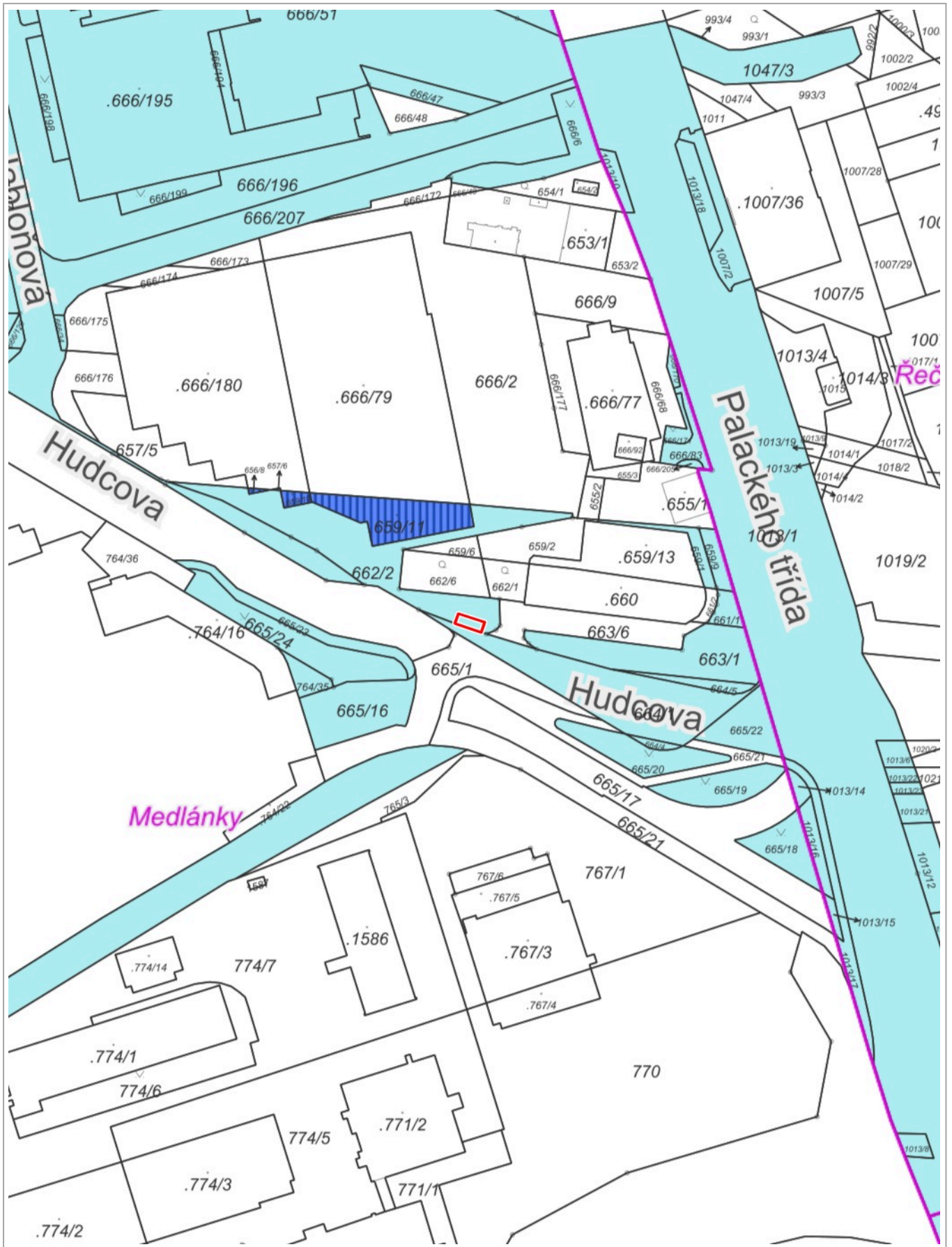


©Sazka.cz, a.s., Cybimedia Technology B.V. | 27. 8. 2023

Panorama



Majetková mapa



0 25 m 50 m

1 : 1 250

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

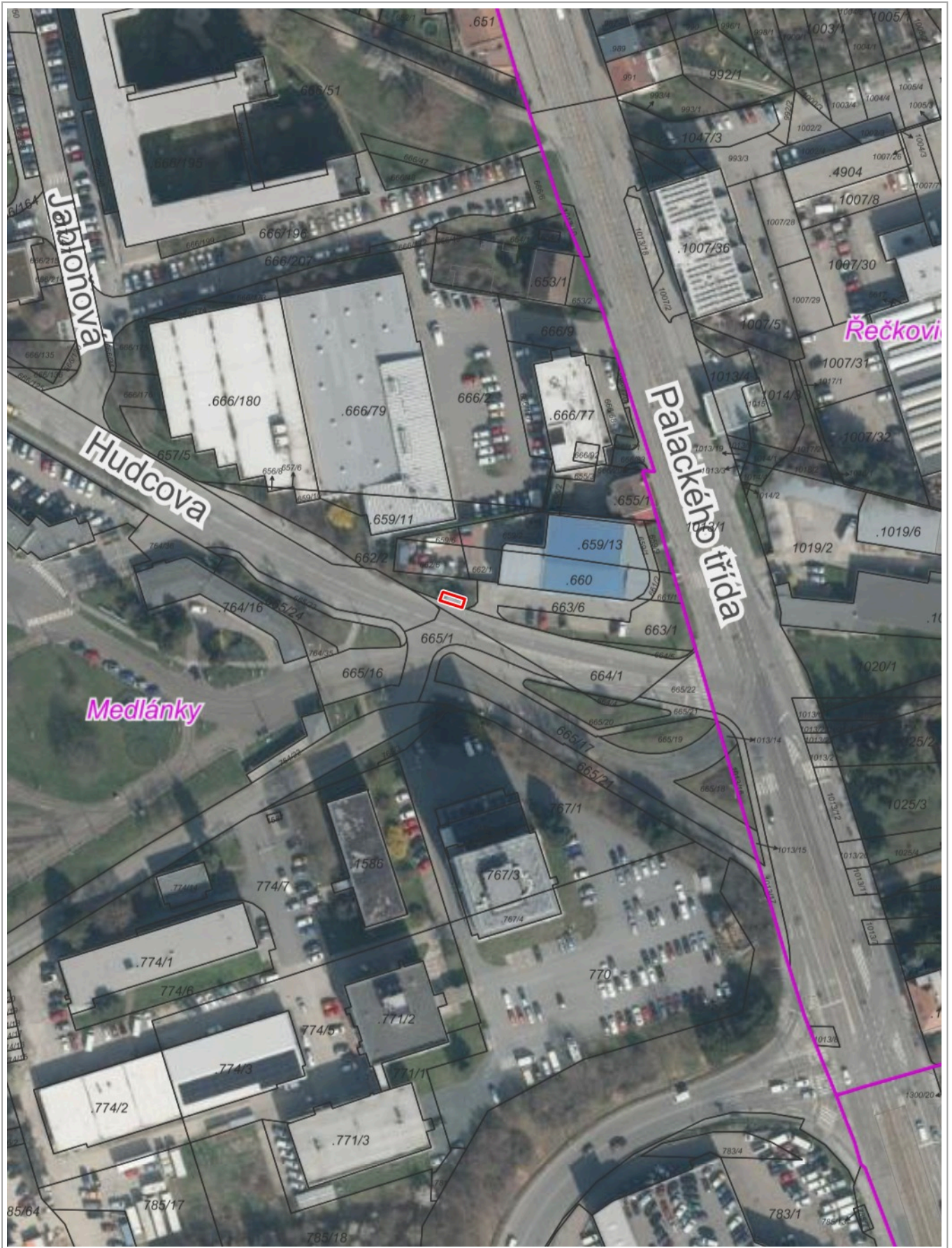


Parcelní kresba

PARCELY SMB



Parcely SMB

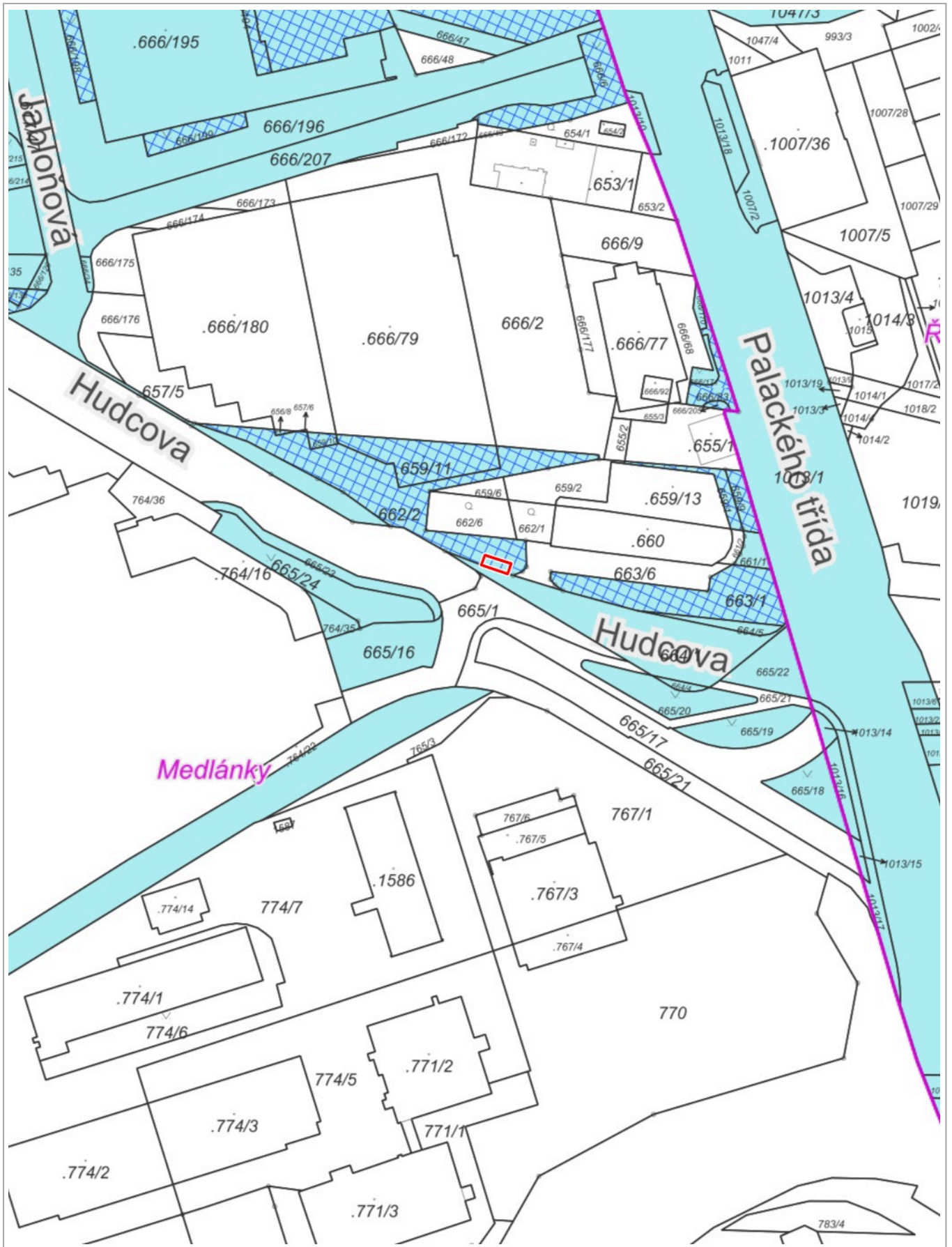


0 25 m 50 m

1 : 1 500



Majetek SMB svěřený MČ



0 25 m 50 m

1 : 1 250

RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK


KATASTRY

 Katastry

KATASTRÁLNÍ MAPA

Az Popisy parcel

- Definiční bod parcel

 Vnitřní parcelní kresba

 Parcelní kresba

VŠECHNY KATEGORIE

 Svěření části pozemku - kat. I.

 Svěření celého pozemku - kat. I.

 Svěření části pozemku - kat. II.

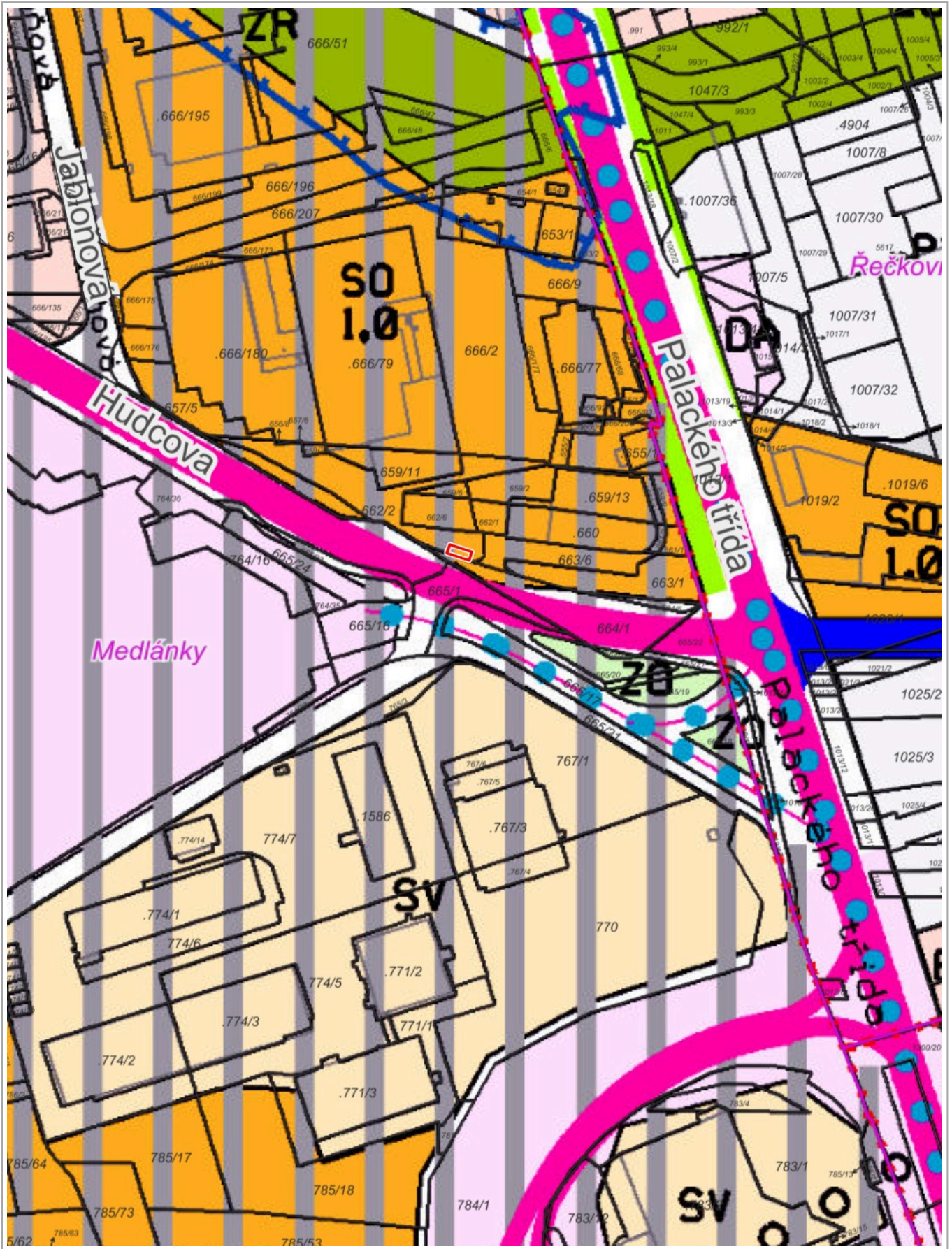
 Svěření celého pozemku - kat. II.

 Svěření části pozemku - kat. III.

 Svěření celého pozemku - kat. III.

PARCELY SMB

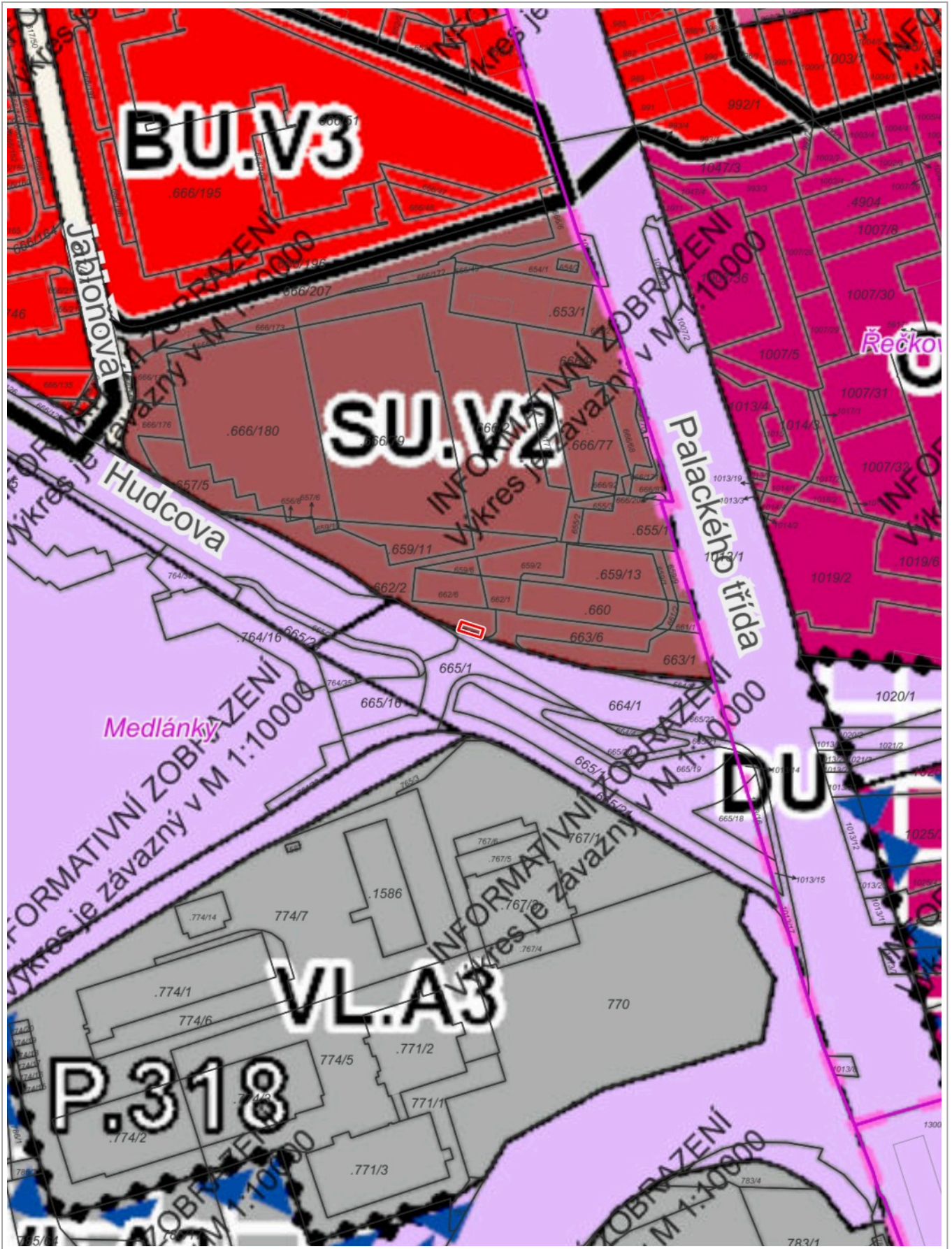
 Parcely SMB



0 25 m 50 m

1 : 1 500

ÚPmB úplné znění k 01.08.2024, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK



0 25 m 50 m

1 : 1 500

RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK