

Z9/22. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 10.12.2024

96. Nabídka předkupního práva ke stavbě č. e. 154, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku p. č. 1885/39 v k. ú. Štýřice

Anotace

Nabídka zákonného předkupního práva dle § 3056 OZ ke stavbě chatky určené k rodinné rekreaci umístěné v zahrádkářské kolonii na Červeném kopci, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, pozemek se nachází v rozvojové lokalitě Červený kopec.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. bere na vědomí - nabídku [REDAKCE] doručenou dne 27. 9. 2024, na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „OZ“), ke stavbě č. e. 154, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 1885/39, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 16 m² v k. ú. Štýřice, za kupní cenu ve výši 230 000 Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivou.

- skutečnost, že pozemek ve vlastnictví statutárního města Brna dotčený předmětnou stavbou se nachází v rozvojové lokalitě města Brna.

2. nesouhlasí - s využitím předkupního práva statutárního města Brna ve smyslu § 3056 OZ, ke stavbě č. e. 154, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 1885/39, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 16 m² v k. ú. Štýřice, dle nabídky ze dne 27. 9. 2024.

Stanoviska

RMB na své R9/108. schůzi, konané dne 27. 11. 2024, projednala a doporučila ZMB nesouhlasit s využitím předkupního práva.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Nikol Wagnerová

vedoucí odboru - Majetkový odbor

2.12.2024 v 10:44

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

2.12.2024 v 14:23

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 7
Příloha (Příloha materiál [redacted])	8 - 11
Příloha (majetková mapa- [redacted])	12 - 13
Příloha (ortofoto [redacted])	14 - 14
Příloha (svereni majetku MČ- [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], doručené dne 27. 9. 2024, na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „OZ“), ke stavbě č. e. 154, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 1885/39, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 16 m² v k. ú. Štýřice.

Nabídka předkupního práva:

Majetkový odbor MMB obdržel dne 27. 9. 2024 nabídku [REDAKCE] na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 OZ, ke stavbě č. e. 154, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 1885/39, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 16 m² v k. ú. Štýřice, za kupní cenu ve výši 230 000 Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivou.

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

Dle § 3056 OZ, v platném znění, 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, v platném znění, 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 OZ, v platném znění) a tato lhůta uplyne v případě této nabídky k datu 27. 12. 2024.

Popis:

Výše specifikovaná stavba rod. rekreace je situovaná při ulici Vinohrady v rozsáhlé zahrádkářské kolonii v lokalitě „Červený kopec“. Zastavěná plocha pozemku je cca 16 m².

Jedná se o přízemní objekt, střecha je sedlová s mírným spádem, konstrukce je pravděpodobně dřevěná oboustranně obíjená. Stáří a technický stav chaty nejsou známy.

Vlastník chaty spolu se zastavěným pozemkem p. č. 1885/39 užívá rovněž sousední pozemek p. č. 1885/38 – zahrada, o výměře 341 m², vše v k.ú. Štýřice (tento pozemek je rovněž ve vlastnictví SMB a je užíván jako zahrada společně s pozemkem zastavěným chatkou). Pozemek i chata jsou od sousedních chat a zahrad oddělené drátěným oplocením, takže majitel chaty má zachováno soukromí.

Parkování osobním automobilem je možné přímo vedle zahrádkářské kolonie, zahrádkář k tomuto účelu obdrží od ZO vystavené povolení ke vjezdu, neboť do této části zahrádkářské kolonie je zákaz vjezdu přes místní obslužnou komunikaci.

Pozemek pod stavbou společně s pozemkem využívaným jako zahrada o výměře 341 m² včetně dalších pozemků v této lokalitě, které jsou rovněž ve vlastnictví statutárního města Brna, je pronajatý zahrádkářské organizaci ZO ČZS U trámy se sídlem v Brně, a to na základě nájemní smlouvy uzavřené s tímto zahrádkářským svazem z úrovně MČ Brno – střed. Zahrádkářský svaz na základě uzavřených podnájemních smluv podnájímá pozemky vlastníkům objektů pro rodinnou rekreaci. Součástí Zahrádkářského svazu U trámy jsou navazující pozemky ve vlastnictví statutárního města s objekty rod. rekreace navazující na k. ú. Bohunice.

Pozemek p. č. 1885/39 v k. ú. Štýřice dotčený předmětnou stavbou chaty je svěřen městské části Brno-střed.

Dle platného Územního plánu města Brna (ÚPmB), je pozemek p.č.1885/39 (vč stavby) v k. ú. Štýřice, součástí plochy nestavební – volné návrhové funkční plochy městské zeleně s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem - plocha rekreační zeleně (ZR).

Plocha nestavební – volná část území převážně nezastavěná, ve které je přípustnost nebo podmíněná přípustnost výstavby objektů omezena a regulována účelem využití, vyjádřeným v regulačních podmínkách pro plochy nestavební – volné.

Plocha návrhová je dílčí část území, ve které se předpokládá změna účelu nebo intenzity využití.

Plochy zeleně jsou dle regulativů ÚPmB záměrně vytvořena náhradou za původní přírodní prostředí, jsou veřejně přístupné a slouží jako zázemí pro odpočinek a rekreační aktivity. Plochy rekreační zeleně zahrnují zejména rekreační areály, hřiště, koupaliště, pláže a kempinky.

Pozemek není dotčen žádnou navazující územně plánovací dokumentací ani veřejně prospěšnou stavbou či veřejně prospěšným opatřením.

V současné době je pozemek součástí rozsáhlejší plochy využívané pro zahrádky a zahrádkářské kolonie.

V připravovaném ÚPmB – NÁVRHU pro veřejné jednání (2024) je řešený pozemek součástí rozvojové lokality s označením Sty- Areál Červený kopec, v plochách změn SU.V3 (SU – plocha smíšená všeobecná, V – struktura zástavby volná, 3 – výšková hladina zástavby 6 – 16 metrů) a plochy dopravy kombinované.

Pozn.:

V minulosti byly vždy všechny dosavadní nabídky předkupního práva ke stavbám rod. rekreace postaveným na pozemcích ve vlastnictví SMB v této lokalitě využity:

- Z7/29. ZMB konané dne 20. 6. 2017 souhlasilo s využitím předk. práva ke stavbě rod. rekreace č. e.182 na pozemku p. č. 1885/98 v k. ú. Štýřice a schválilo nabytí této stavby z vlastnictví [redacted] do vlastnictví SMB za kupní cenu ve výši 30 000 Kč. Kupní smlouva č. 6317023361 ze dne 20.7.2017, s právními účinky vkladu k 2.8.2017.

- Z7/33. ZMB konané dne 7.11.2017 souhlasilo s využitím předk. práva k nezapsané stavbě rod. rekreace na pozemku p. č. 1836/16 v k.ú. Štýřice a schválilo nabytí této stavby z vlastnictví pí. PhDr. Plískové do vlastnictví SMB za kupní cenu ve výši 25 000 Kč. Kupní smlouva č. 6317024891 ze dne 18. 12. 2017.

- Z7/38. ZMB konané dne 10. 4. 2018 souhlasilo s využitím předk. práva ke stavbě rod. rekreace č. e. 173 na pozemku p. č. 1885/77 v k. ú. Štýřice a schválilo nabytí této stavby z vlastnictví [redacted] do vlastnictví SMB za kupní cenu ve výši 60 000 Kč.

- Z8/22. ZMB konané dne 8. 12. 2020 souhlasilo s využitím předk. práva ke stavbě rod. rekreace č. e. 221 na pozemku p. č. 1885/109 v k. ú. Štýřice a schválilo nabytí této stavby z vlastnictví [redacted] do vlastnictví SMB za kupní cenu ve výši 478 000 Kč. Kupní smlouva č. 6320024786 ze dne 20. 01. 2021.

- Z8/24. ZMB konané dne 16. 2. 2021 souhlasilo s využitím předk. práva k sousední stavbě rod. rekreace č. e. 140 na pozemku p. č. 1885/7 v k.ú. Štýřice a schválilo nabytí této stavby z vlastnictví [redacted] do vlastnictví SMB za kupní cenu ve výši 300 000 Kč. Kupní smlouva č. 6321020690 ze dne 31. 3. 2021.

Cena:

Jedná se o objekt pro rekreaci při ulici Vinohrady na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna. Zastavěná plocha dle KN činí 16 m². Objekt přízemní, se střechou sedlovou s mírným spádem, konstrukce pravděpodobně dřevěná oboustranně obíjená. Bližší informace nebyly zjištěny.

Ocenění:

V dané lokalitě se v poslední době obchodovaly objekty pro rekreaci:

2024	k. ú. Štýřice, chata ev. č. 179 na poz. p. č. 1885/90 – 23 m ² , dražba	288 000 Kč
2024	k. ú. Pisárky, chata ev. č. 592 na poz. p. č. 1161 – 20 m ²	50 000 Kč
2024	k. ú. Pisárky, chata ev. č. 208 na poz. p. č. 1734 – 17 m ²	50 000 Kč
2024	k. ú. Pisárky, chata ev. č. 296 na poz. p. č. 1728 – 20 m ²	330 000 Kč
2024	k. ú. Jundrov, chata ev. č. 846 na poz. p. č. 75 – 29 m ²	270 000 Kč
2023	k. ú. Pisárky, chata ev. č. 101 na poz. p. č. 2250 – 13 m ²	340 000 Kč

Nabídkovou cenu stavby ve výši 230 000 Kč nelze z cenového hlediska jednoznačně posoudit, jelikož není známa velikost stavby, vybavení a její technický stav. Hrubým odhadem se jeví jako odpovídající dané lokalitě. V případě zájmu o koupi doporučujeme objednat znalecký posudek.

Stanovisko MO MMB

Pozemek ve vlastnictví SMB, na kterém se nachází předmětná stavba, je součástí rozvojové lokality s označením Sty-8. Areál Červený kopec, ve které se dle připravovaného ÚPmB – NÁVRHU pro společná jednání (2024) předpokládají změny v plochách (smíšená obytná všeobecná) se strukturou volné zástavby s výškovou hladinou zástavby 6 – 16 metrů) a plochy kombinované dopravy. V lokalitě je postaveno na pozemku SMB více takovýchto objektů určených k rodinné rekreaci a jsou součástí zahrádkářské kolonie (ZO ČZS U Trámu Brno Brno). V případě realizace přestavby tohoto rozvojového území z úrovně města Brna v souladu s ÚPmB, lze majetkoprávní vypořádání nemovitostí realizovat v souladu s připravovanou strategií města Brna v této oblasti, a to formou nabídky odkupu stavby za věcnou cenu nikoliv obvyklou cenu, v případě neakceptace takovéto nabídky bude vlastníkům vypovězena nájemní smlouva uzavřená k pozemku spolu s výzvou vůči vlastníkovi cizí stavby na její odstranění z pozemku města Brna s uvedením pozemku do původního stavu (v souladu s platnými právními předpisy a soudní judikaturou). Na základě uvedených skutečností MO MMB nedoporučuje využití předmětné nabídky předkupního

Závěr:

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

- nesouhlasit s využitím předkupního práva statutárního města Brna ve smyslu § 3056 OZ, ke stavbě č. e. 154, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 1885/39, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 16 m² v k. ú. Štýřice, dle nabídky ze dne 27. 9. 2024,

a to jednak na základě stanoviska MČ Brno-střed, zejména však s přihlédnutím ke stanovisku MO MMB k případnému řešení majetkoprávního vypořádání pozemků města Brna a cizích staveb na nich postavených v této rozvojové lokalitě v souladu s připravovanou strategií realizace majetkoprávního vypořádání cizích staveb, a to formou nabídky odkupu stavby za cenu věcnou nikoliv cenu obvyklou a v případě neakceptace nabídky odkupu vypovědět vlastníkovi stavby nájemní smlouvu uzavřenou k pozemku spolu s výzvou na odstranění stavby s požadavkem na uvedení pozemku do původního stavu.

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

RMB na své R9/108. schůzi, konané dne 27. 11. 2024, projednala a doporučila ZMB nesouhlasit s využitím předkupního práva.

Bylo hlasováno bez rozpravy.

Rada města Brna

1. vzala na vědomí

- nabídku [REDAKCE] doručenou dne 27. 9. 2024, na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „OZ“),

ke stavbě č. e. 154, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 1885/39, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 16 m² v k. ú. Štýřice, za kupní cenu ve výši 230 000 Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivou.

- skutečnost, že pozemek ve vlastnictví statutárního města Brna dotčený předmětnou stavbou se nachází v rozvojové lokalitě města Brna.

2. doporučila

Zastupitelstvu města Brna
nesouhlasit

- s využitím předkupního práva statutárního města Brna ve smyslu § 3056 OZ, ke stavbě č. e. 154, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 1885/39, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 16 m² v k. ú. Štýřice, dle nabídky ze dne 27. 9. 2024.

Schváleno jednomyslně 8 členy.

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

Stanoviska dotčených orgánů:

RMČ Brno-střed na 85. schůzi, konané dne 21. 10. 2024, **doporučila ZMČ Brno-střed nemít námitek k využití předkupního práva** k nabytí nemovité věci (stavba pro rodinnou rekreaci č. e. 154) na pozemku p. č. 1885/39 o vým. 16 m², k.ú. Štýřice, dle nabídky [REDAKCE] **z úrovně statutárního města Brna za předpokladu úhrady kupní ceny z rozpočtu SMB.**

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

Statutární město Brno
Doručeno: 27.09.2024
MMB/0886802/2024
listy: 1 přílohy: 1
druh: li/sv:



mmb1es8f1b891c

V Brně dne 27.9.2024

Nabídka na využití předkupního práva

Vážení,

jsem vlastníkem stavby pro rodinnou rekreaci č.e. 154, stojící na pozemku p.č. 1885/39 v k.ú. Štýřice 610186-Katastrální úřad Brno-město, kterou jsem se rozhodl prodat.

Vzhledem k tomu, že vlastníkem pozemku p.č. 1885/38 v k.ú. Štýřice 610186-Katastrální úřad Brno-město, na němž stavba stojí, je statutárního město Brno, vzniká mu ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, předkupní právo ke stavbě.

Dne 26.9.2024 jsem uzavřel kupní smlouvu na prodej výše specifikované stavby za kupní cenu 230.000,- Kč, slovy Dvěstětřicettisíc korun.. Tímto Vám ve smyslu ustanovení § 2147 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, činím nabídku na využití předkupního práva, přičemž kupní smlouva, která specifikuje veškeré podmínky prodeje, je přílohou této nabídky.

S pozdravem

Příloha: kopie kupní smlouvy

Kupní smlouva

uzavřená dle ustanovení § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění (dále jen „NOZ“) níže uvedeného dne, měsíce a roku.

I. Smluvní strany

[REDAKCE]
dále jen „Prodávající“, na straně jedné

a

[REDAKCE]
dále jen „Kupující“, na straně druhé

II. Předmět smlouvy

- a) Předmětem této smlouvy je koupě a prodej objektu – stavba pro rodinnou rekreaci - č. ev. 154, par. č. 1885/39. Stavba stojí na pozemku parc.č. 1885/38, který je v majetku jiného vlastníka.
- b) Výše uvedená nemovitost je zapsána v katastru nemovitostí na listu vlastnictví číslo [REDAKCE] vedeném pro obec Brno, katastrální území Štýřice 610186, Katastrální úřad Brno-město.

III. Kupní cena a úhrada nákladů souvisejících s prodejem

- a) Kupní cena převáděné nemovitosti byla dohodou smluvních Stran stanovena na celkovou částku Kč 230.000,- Kč, slovy Dvěstětřicettisíckorun.
- b) Kupní cenu uhradí Kupující nejpozději do 5 dnů od zápisu Kupní smlouvy do katastru nemovitostí bezhotovostním převodem na účet Prodávajícího č. [REDAKCE] vedený u České spořitelny, a. s.
- c) Prodávající se zavazuje, že dnem obdržení dohodnuté ceny na výše uvedený účet, předá nemovitost do užívání Kupující.
- c) Pokud Kupující nezaplatí Prodávajícímu řádně a včas celou kupní cenu ve stanoveném termínu, bude toto jednání považováno za hrubé porušení této kupní smlouvy a Prodávající má právo od této kupní smlouvy ihned odstoupit.
- d) Strany se dohodly, že správní poplatky spojené se zápisem vlastnického práva Kupujícího do katastru nemovitostí nese Kupující.

IV. Vlastnické právo

- a) Ke dni podpisu této smlouvy je Prodávající dle svého prohlášení, nabývacích listin i výpisu z katastru nemovitostí výlučným vlastníkem nemovité věci uvedené v článku II. této smlouvy.
- b) Prodávající touto smlouvou nemovitost popsanou v článku II. této smlouvy se všemi součástmi a příslušenstvím, právy a povinnostmi, ve stavu, jak je oběma smluvními Stranám znám za výše dohodnutou kupní cenu Kupujícímu prodává, a Kupující tuto nemovitost za tuto kupní cenu od Prodávajícího do svého výlučného vlastnictví přijímá.
- c) Prodávající výslovně prohlašuje, že je oprávněn předmět smlouvy prodat, a že převáděná nemovitost není zatížena žádnými dluhy, zástavním právem, právy třetích osob či jinými omezeními. Kupující prohlašuje, že věcný i právní stav převáděné nemovitosti je mu znám.
- d) Prodávající dále prohlašuje, že na jeho osobu nebyl podán návrh na insolvenční řízení, návrh na zřízení soudcovského zástavního práva, návrh na výkon rozhodnutí ani návrh na nařízení exekuce.
- e) Prodávající prohlašuje, že všechny shora uvedené skutečnosti budou platit i ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
- f) Prodávající prohlašuje, že uvedená nemovitost byla nabídnuta vlastníkovu pozemku v rámci zákonného předkupního práva a on odmítl.

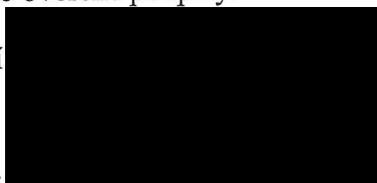
V. Vklad do katastru nemovitostí (intabulační doložka) a přechod vlastnického práva

- a) Podle této kupní smlouvy lze zapsat vklad do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město (dále jen „Katastrální úřad“) na příslušném listu vlastnictví vedeném pro obec Brno, katastrální území Štýřice tak, že v části LV-A bude jako vlastník nemovitých věcí specifikovaných v článku II. této smlouvy uveden Kupující a v části LV-E bude uvedena tato smlouva. Ostatní části LV zůstanou beze změny. Kupní smlouvu podá na Katastrální úřad kupující, 3 dny od podpisu této smlouvy.

VI. Závěrečná ustanovení

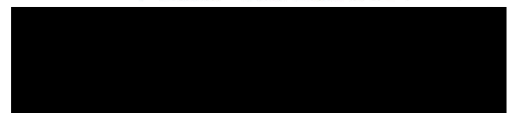
- a) Tato smlouva je vyhotovena ve třech originálech, z nichž každá ze Stran obdrží po jednom, třetí originál se připojí k návrhu na vklad vlastnického práva na Katastrální úřad.
- b) Smlouva nabývá účinnosti okamžikem jejího podpisu.
- c) Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky schválenými oběma smluvními Stranami.
- d) Strany po přečtení této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že tato smlouva byla sepsána vážně, určitě, srozumitelně a na základě jejich pravé a svobodné vůle, na důkaz čehož připojují níže své ověřené podpisy.

V Brně 26. září



.....
Prodávající

V Brně 26. září 2024



Kupující

KOPIE



4-3



KATASTRY



Katastry

KATASTRÁLNÍ MAPA

Az Popisy parcel

• Definiční bod parcel



Vnitřní parcelní kresba

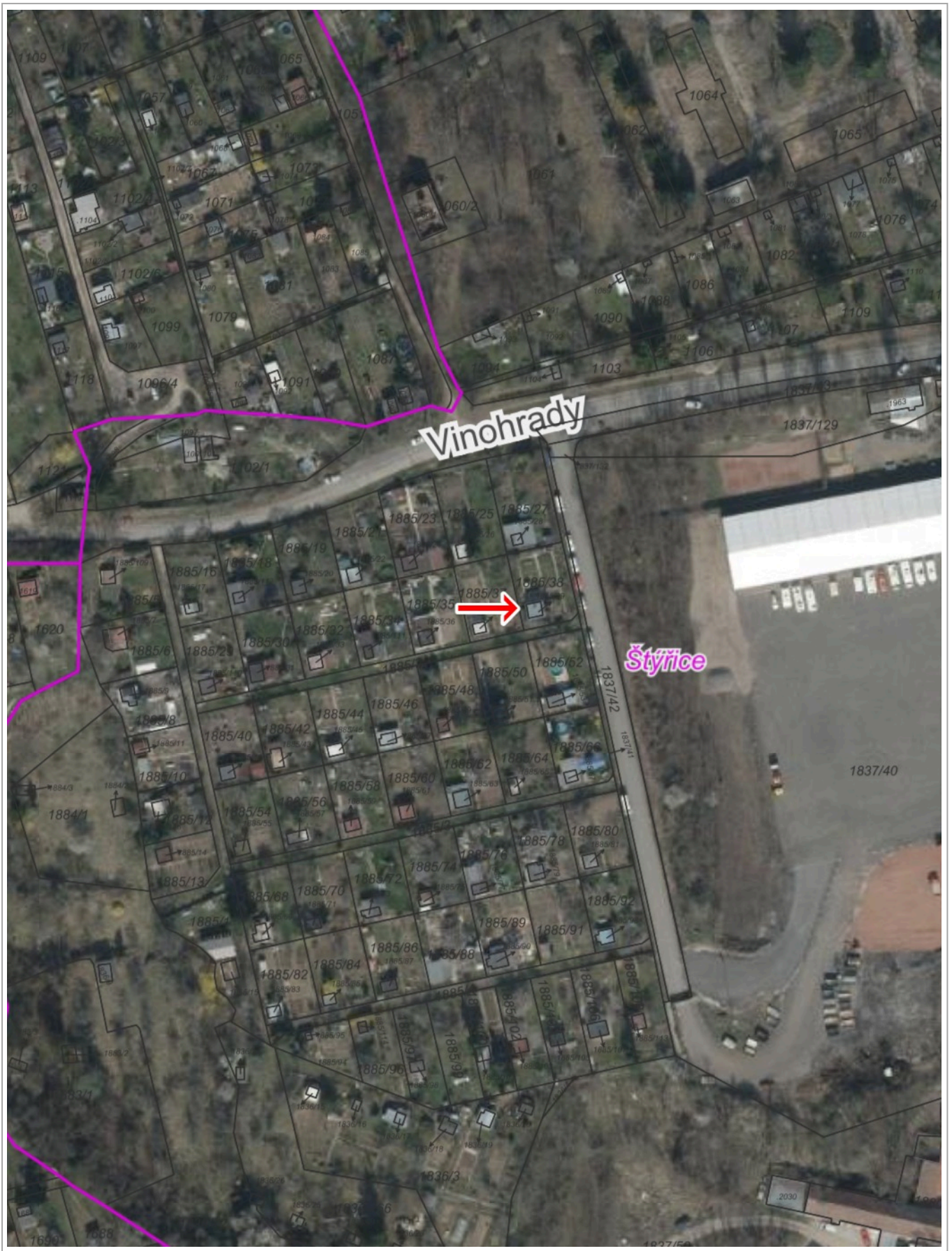


Parcelní kresba

PARCELY SMB



Parcely SMB




0 25 m 50 m

1 : 1 500

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.

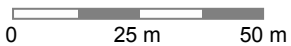
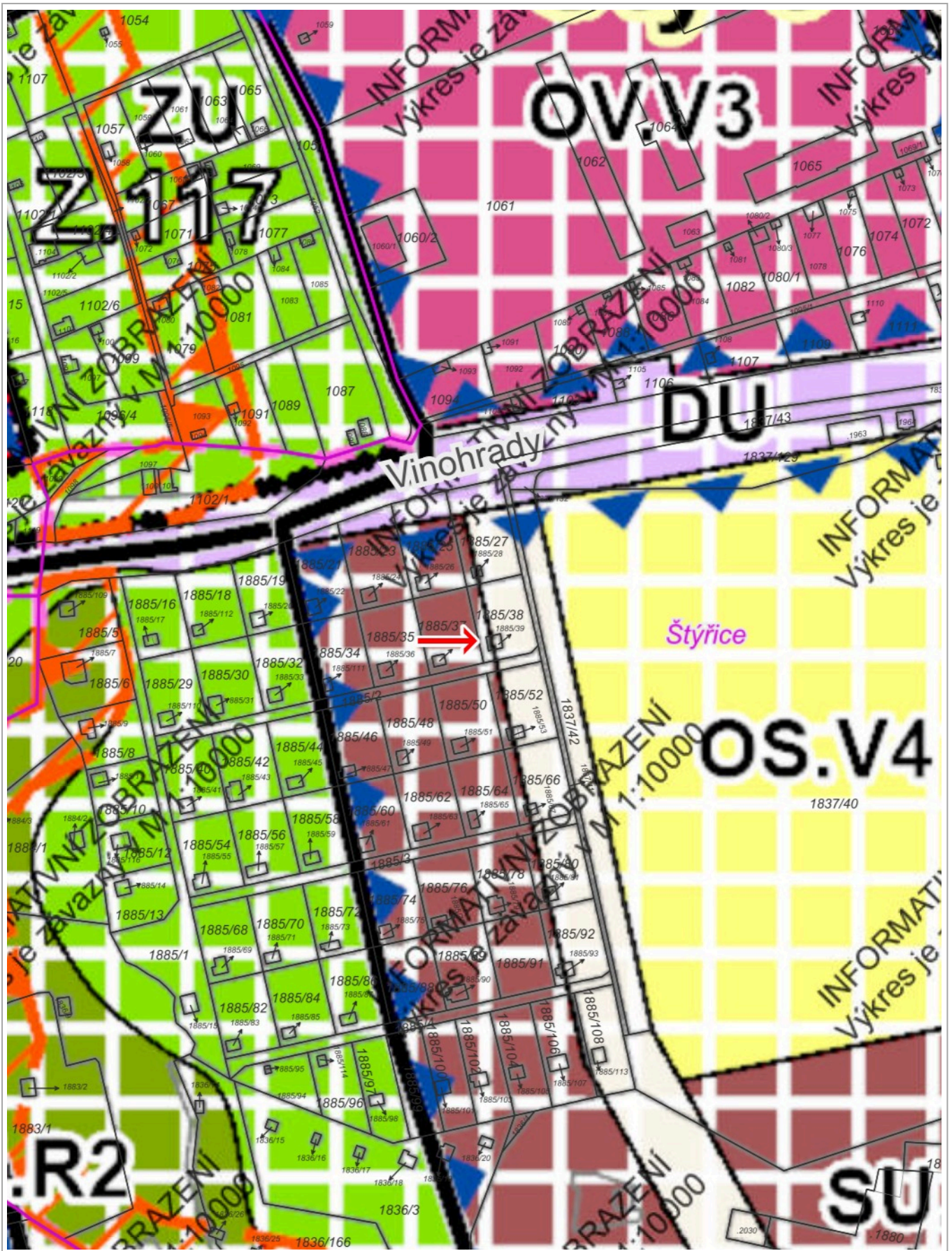
 Svěření celého pozemku - kat. II.

 Svěření části pozemku - kat. III.

 Svěření celého pozemku - kat. III.

PARCELY SMB

 Parcely SMB



1 : 1 500

RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK