

Z9/22. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 10.12.2024

99. Nabídka předkupního práva ke stavbě č. e. 48, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku p. č. 1445/4 v k. ú. Brněnské Ivanovice

Anotace

Nabídka zákonného předkupního práva dle § 3056 OZ ke stavbě chatky určené k rodinné rekreaci postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. bere na vědomí - nabídku [REDAKCE] doručenou dne 16. 9. 2024, na využití předkupního práva ve smyslu § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „OZ“), ke stavbě č. e. 48, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 1445/4, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 22 m² v k. ú. Brněnské Ivanovice, nabídka byla doložena darovací smlouvou uzavřenou s koupěchtivým (obdarovaným). Nabídka [REDAKCE] byla dne 16. 9. 2024 původně doručena na městskou část Brno-Tuřany a z městské části byla nabídka následně postoupena k dalšímu vyřízení v orgánech statutárního města Brna.

- skutečnost, že jelikož se jedná o bezúplatný převod mezi osobami blízkými na základě uzavřené darovací smlouvy, je předkupník v případě využití předkupního práva povinen uhradit převodci (dárce) za předmětnou nemovitost kupní cenu, jejíž výši by určil soudní znalec.

- skutečnost, že zákonné předkupní právo svědčící předkupníkovi bylo ze strany [REDAKCE] porušeno, neboť tento v rozporu s platnou právní úpravou převedl vlastnictví k předmětné nemovitosti na koupěchtivého a právní účinky zápisu vlastnického práva ve prospěch koupěchtivého byly v katastru nemovitostí na LV [REDAKCE] zapsány k datu 16. 9. 2024 a vůči předkupníkovi tak nebyla dodržena zákonná lhůta k vyjádření v délce do 3 měsíců od doručení nabídky.

2. nesouhlasí

- s využitím předkupního práva ani s uplatněním práv z porušeného předkupního práva statutárního města Brna ve smyslu ustanovení § 3056 a § 2144 odst. 1 až 2 OZ, ke stavbě č. e. 48, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 1445/4, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 22 m² v k. ú. Brněnské Ivanovice, dle nabídky ze dne 16. 9. 2024.

Stanoviska

Rada města Brna projednala materiál na své schůzi konané dne 4. 12. 2024.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Nikol Wagnerová

vedoucí odboru - Majetkový odbor

3.12.2024 v 08:17

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

3.12.2024 v 08:31

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 6
Příloha (Příloha materiálu [redacted])	7 - 10
Příloha (majetkova mapa- [redacted])	11 - 12
Příloha (ortofoto [redacted])	13 - 13
Příloha (svereni majetku- [redacted])	14 - 15
Příloha (upmb platný- [redacted])	16 - 16
Příloha (navrh upmb 2024 [redacted])	17 - 17

Důvodová zpráva:

Úvod:

Předmětem předkládaného materiálu je řešení nabídky [REDAKCE] doručené dne 16. 9. 2024, na využití předkupního práva ve smyslu § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „OZ“), ke stavbě č. e. 48, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 1445/4, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 22 m² v k. ú. Brněnské Ivanovice.

Nabídka předkupního práva:

Majetkový odbor MMB obdržel dne 16. 9. 2024 nabídku [REDAKCE] na využití předkupního práva ve smyslu § 3056 OZ, ke stavbě č. e. 48, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 1445/4, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 22 m² v k. ú. Brněnské Ivanovice, nabídka byla doložena darovací smlouvou uzavřenou s koupěchtivým (obdarovaným). Nabídka [REDAKCE] byla dne 16. 9. 2024 původně doručena na městskou část Brno-Tuřany a z městské části byla nabídka následně postoupena k dalšímu vyřízení v orgánech statutárního města Brna.

Pozn.:

Převod stavby rodinné rekreace mezi prodávajícím a koupěchtivým je v tomto případě realizován bezúplatně, a to na základě darovací smlouvy ze dne 6. 9. 2024, uzavřené mezi osobami blízkými (strýc a synovec). V případech, kdy nabídka předkupního práva vznikla na základě bezúplatného plnění z uzavřené smlouvy mezi povinným a koupěchtivým, je předkupník dle zákona povinen vlastníkovi nabízené nemovité věci vyplatit odhadní cenu vyčíslenou znaleckým posudkem soudního znalce, což zvýší náklady spojené s potencionálním využitím předkupního práva.

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 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) a v případě této nabídky uplyne k datu 16. 12. 2024.

Porušení předkupního práva:

Zákonné předkupní právo svědčící předkupníkovi bylo ze strany [REDAKCE] porušeno, neboť tento v rozporu s platnou právní úpravou převedl vlastnictví k předmětu [REDAKCE] a koupěchtivého a právní účinky zápisu vlastnického práva ve prospěch koupěchtivého byly v katastru nemovitostí na LV [REDAKCE] zapsány k datu 16. 9. 2024 a vůči předkupníkovi tak nebyla dodržena zákoná lhůta k vyjádření v délce do 3 měsíců od doručení nabídky.

Občanský zákoník však pamatuje a upravuje zákonným způsobem obdobné situace porušení předkupního práva v neprospěch předkupníka následujícím způsobem:

V souladu s § 2144 odst. 1 až 2 OZ, má předkupník právo domáhat se vůči nástupci druhé strany, jenž věc nabytí koupí nebo způsobem postaveným ujednáním o předkupním právu koupí na roveň, aby mu věc za příslušnou úplatu převedl a přechází na něho povinnost nabídnout předkupníkovi věc ke koupi za podmínky, kterými byl vázán jeho předchůdce, pokud se však jedná o bezúplatný převod, je předkupník pokud uplatní práva z porušeného předkupního práva povinen uhradit v tomto případě za předmětnou nemovitost kupní cenu, jejíž výši by určil soudní znalec.

Popis:

Výše specifikovaná stavba č. e. 48, postavená na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 1445/4 v k. ú. Brněnské Ivanovice, způsob využití rod. rekreace, je situovaná v zahrádkářské kolonii při ulici Nenovická. Jedná se o zahradní chatu o zastavěné ploše 22 m². Nejsou nám známy žádné podrobnější informace o technických vlastnostech, velikosti, stáří a stavu stavby.

Prodávající spolu s koupěchtivým mají z úrovně městské části Brno-Tuřany uzavřenou platnou pachtovní smlouvu č. 18-02-464 k předmětnému pozemku p. č. 1445/4 a části přilehlé zahrady p. č. 1445/1, vše v k. ú. Brněnské Ivanovice.

Správa pozemku p. č. 1445/4 v k. ú. Tuřany byla svěřena městské části Brno-Tuřany.

Z hlediska platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) je předmětný pozemek součástí nestavební – volné návrhové plochy krajinné zeleně všeobecné KV s vymezenou aktivní zónou záplavového území.

Takto vymezené plochy slouží dle regulativů ÚPmB zejména pro zachování a obnovu přírodních krajinných hodnot území, rozvoj těchto ploch je řízen především přírodními procesy a jsou veřejně přístupné.

Předmětný pozemek není dotčen žádnou navazující územně plánovací dokumentací.

Předmětný pozemek je dotčen **veřejně prospěšným opatřením VPO 49/07 – II/1 – rozšíření ploch krajinné zeleně v lokalitě Holáseckých jezer.**

Dle připravovaného ÚPmB – NÁVRHU pro veřejné jednání (2024) se předmětný pozemek nachází v zastavitelné ploše zeleně krajinné ZK s navrženým retenčním prostorem.

Ocenění:

Jedná se o stavbu pro rodinnou rekreaci v chatové osadě při ulici Nenovická o zastavěné ploše cca 22 m². Nejsou nám známy žádné podrobnější informace o technických vlastnostech, velikosti, stáří a stavu stavby. Stavba se dle platného ÚPmB i připravovaného ÚPmB nachází v plochách krajinné zeleně.

V blízké lokalitě nebyly realizovány žádné prodeje obdobných staveb pro rodinnou rekreaci, ze kterých by šla stanovit hodnota řešené stavby.

V případě zájmu o koupi doporučujeme objednat znalecký posudek o obvyklé ceně řešené stavby. Dle našeho názoru se však nejedná o stavbu, která by mohla přinést podstatný užitek pro SMB, a proto nedoporučujeme nabytí řešené stavby do vlastnictví SMB.

Závěr:

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

- **nesouhlasit s využitím předkupního práva ani s uplatněním práv z porušeného předkupního práva statutárního města Brna ve smyslu ustanovení § 3056 a § 2144 odst. 1 až 2 OZ, ke stavbě č. e. 48, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 1445/4, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 22 m² v k. ú. Brněnské Ivanovice, dle nabídky ze dne 16. 9. 2024,**

a to vzhledem k nedoporučení využití předkupního práva na základě stanoviska MČ Brno-Tuřany, jednak rovněž z důvodu skutečnosti, že kupní cena by vzhledem k bezúplatnému převodu stavby formou daru musela být stanovena na základě posudku soudního znalce, což by znamenalo další navýšení nákladů spojených s využitím předkupního práva a jednak s přihlédnutím k tomu, že pro nabytí této stavby do vlastnictví SMB není znám žádný relevantní důvod, navíc z této lokality nebyla doposud v orgánech města Brna projednaná žádná nabídka předkupního práva.

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

Rada města Brna projednala materiál na své schůzi konané dne 4. 12. 2024.

Stanoviska dotčených orgánů:

MČ Brno – Tuřany

Zastupitelstvo městské části Brno-Tuřany na svém 15/IX. zasedání konaném dne 31. 10. 2024 přijalo usnesení, kterým doporučilo Zastupitelstvu města Brna nesouhlasit s využitím předkupního práva z úrovně SMB.

Statutární město Brno
městská část Brno-Tuřany
Tuřanské nám. 1
620 00 Brno

ÚMČ Brno-Tuřany

Doručeno: 16.09.2024

MČBT/5406/2024

listy: 1

přílohy:

druh:



bc22es8f0d3cdf

Nabídka k uplatnění předkupního práva k chatě ev. č. 48 v k.ú. Brněnské Ivanovice

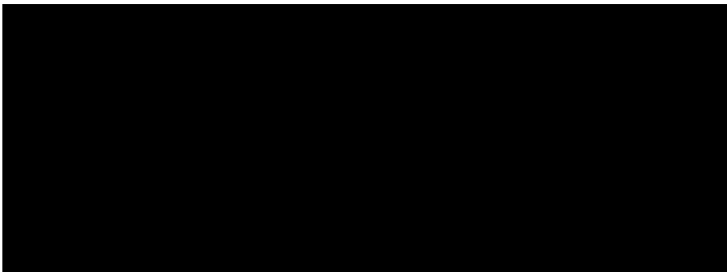
Vážení,

jako vlastník zahradní chaty ev.č. 48 v k.ú. Brněnské Ivanovice o výměře 22 m2 (dále jen „zahradní chata“), která stojí na pozemku p.č. 1445/4 v k.ú. Brněnské Ivanovice ve vlastnictví statutárního města Brna, Vám zasílám kopii darovací smlouvu, jejíž předmětem dar zahradní chaty mému synovi [REDACTED]

Tímto Vás žádám o vyjádření, zda dle ust. § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, v zákonné lhůtě uplatníte předkupní právo k zahradní chatě za podmínek dle smlouvy.

S pozdravem

V Brně dne 16..2024



Darovací smlouva

Účastníci smlouvy :

dále jen strana darující

a

dále jen strana obdarovaná

uzavírají tuto

darovací smlouva

I.

Darující strana je výlučným vlastníkem zahrádkářské chaty ev. číslo 48 postavené na st.p.č. 1445/4 o výměře 22 m² –zastavěná plocha a nádvoří v k.ú. Brněnské Ivanovice .

Výše uvedená nemovitost je zapsána na LVČ 10001, pro k.ú. Brněnské Ivanovice, obec Brno, zápis u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město.

II.

Darující strana tj. [redacted] daruje touto darovací smlouvou

zahrádkářskou chatu ev. číslo 48 postavenou na st.p.č. 1445/4 o výměře 22 m² –zastavěná plocha a nádvoří – v k.ú. Brněnské Ivanovice
zapsanou na LVČ 10001, pro k.ú. Brněnské Ivanovice, obec Brno, zápis u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město.

obdarované straně – synovcovi [redacted] který prohlašuje, že tento dar přijímá a dnem podpisu této darovací smlouvy nemovitosti přejímá do své dispozice .

III.

Darující strana prohlašuje, že na převáděné nemovitosti neváznou žádné dluhy, ani věcná břemena a ani jiné závazky vůči třetím osobám.

Darující strana seznámila stranu obdarovanou se stavem nemovitosti uvedené v čl. I. této smlouvy. Strana obdarovaná prohlašuje, že jí je stav nemovitosti dobře znám a že jej přejímá v tom stavu, v jakém se nachází ke dni podpisu této darovací smlouvy.

Strana obdarovaná bere na vědomí, že pozemek p.č. 1445/4 je ve vlastnictví jiného subjektu a strana darující má uzavřenou platnou pachtovní smlouvu č. 18-02-464 se Statutárním městem Brno, městská část Brno Tuřany ze dne 4.6.2018 a dodatku ze dne 14.11.2018 kde byl sjednán společný pacht pro darující stranu a [REDACTED]

IV.

Na základě této darovací smlouvy účastníci smlouvy požádají o povolení vkladu vlastnického práva k nemovitosti pro :

[REDACTED]

do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj - Katastrální pracoviště Brno – město .

V.

Obě strany prohlašují, že si smlouvu podrobně přečetly, že smlouvu neuzavřely v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek a že souhlasí s obsahem výše uvedené smlouvy. Na důkaz souhlasu s textem smlouvy připojují pod smlouvu své podpisy .

darující strana :

6.9.2024

[REDACTED]

obdarovaná strana :

6.9.2024

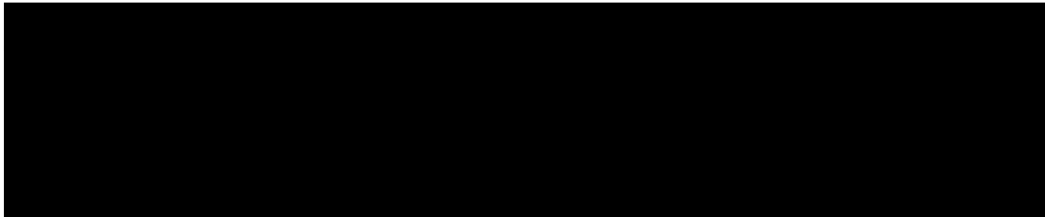
[REDACTED]

**PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINĚ SEPSANÉ
ADVOKÁTEM**

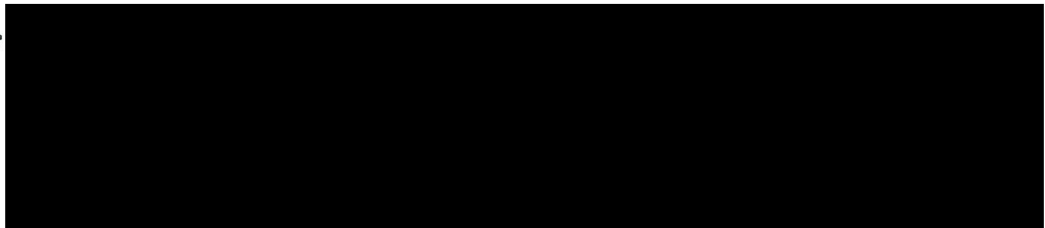
Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu: 3897/361, 362/ 2024 /

Já, níže podepsaný **JUDr. Petr Čichovský, advokát** se sídlem v Týnci nad Sázavou
Družstevní 411,
zapsaný v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. **06388**,
prohlašuji, že tuto listinu Darovací smlouvu chatě ev.č. 48 na st.p.č. 1445/ 4v k.ú. Brněnské
Ivanovice přede mnou podepsali :

položka 361



položka 362 :



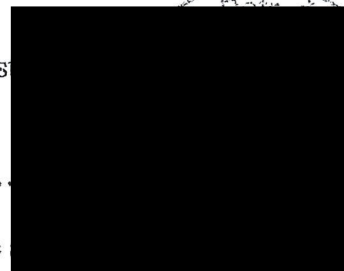
*Podepsaný advokát tímto prohlášením o pravosti podpisu potvrzuje správnost a pravdivost
údajů uvedených v této listině a její soulad s právními předpisy a provádí ověření pravosti
podpisu.*

Týnec nad Sázavou 06.09.2024

vlas

...

se

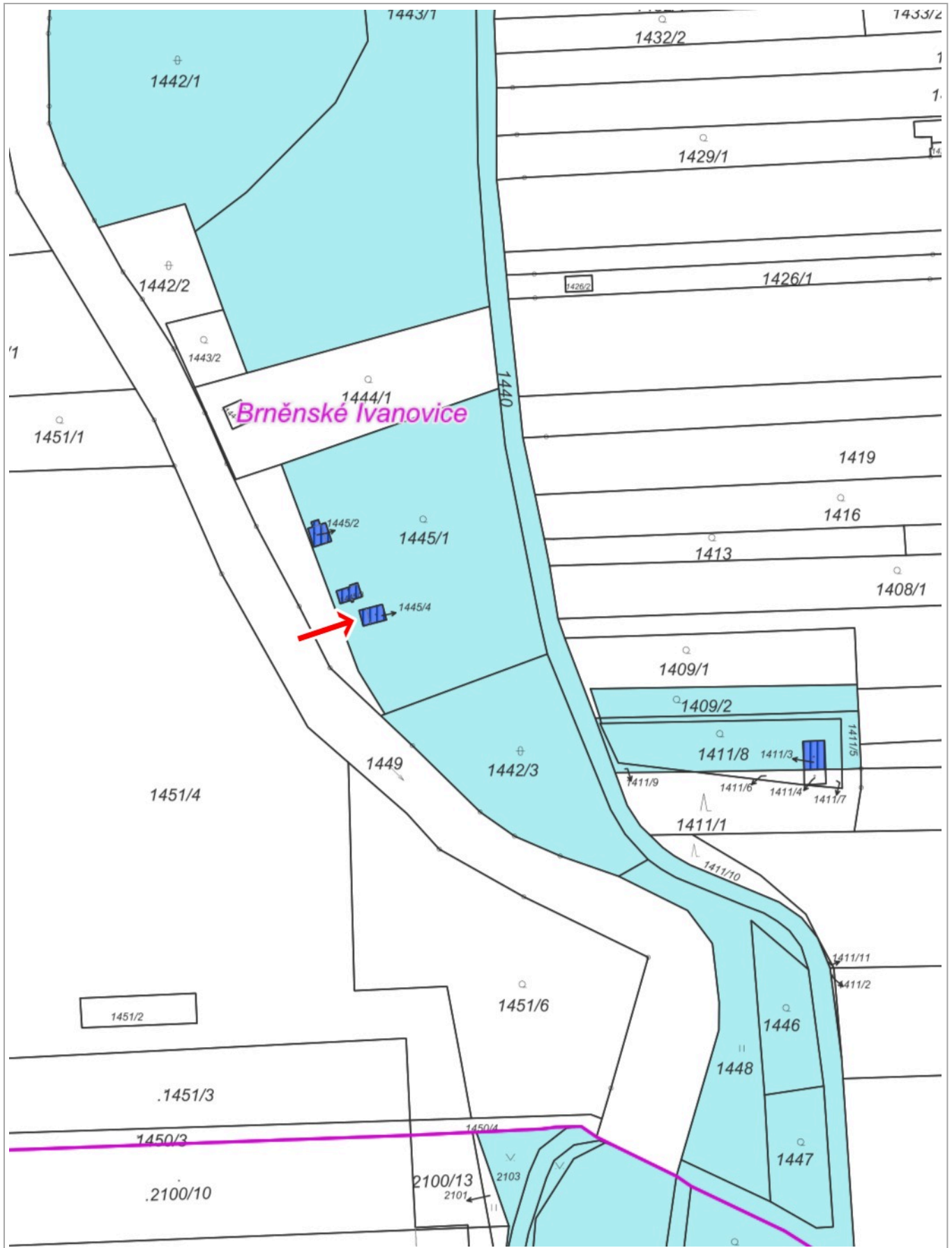


Družstevní 411

Sázavou



Majetková mapa



0 25 m 50 m

1 : 1 250

RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

P-SMB, S-JINÝ VL.

Vytlačeno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY



P-SMB, S-jiný vl.

KATASTRY



Katastry

KATASTRÁLNÍ MAPA

Az Popisy parcel

• Definiční bod parcel



Vnitřní parcelní kresba

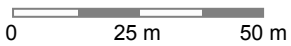
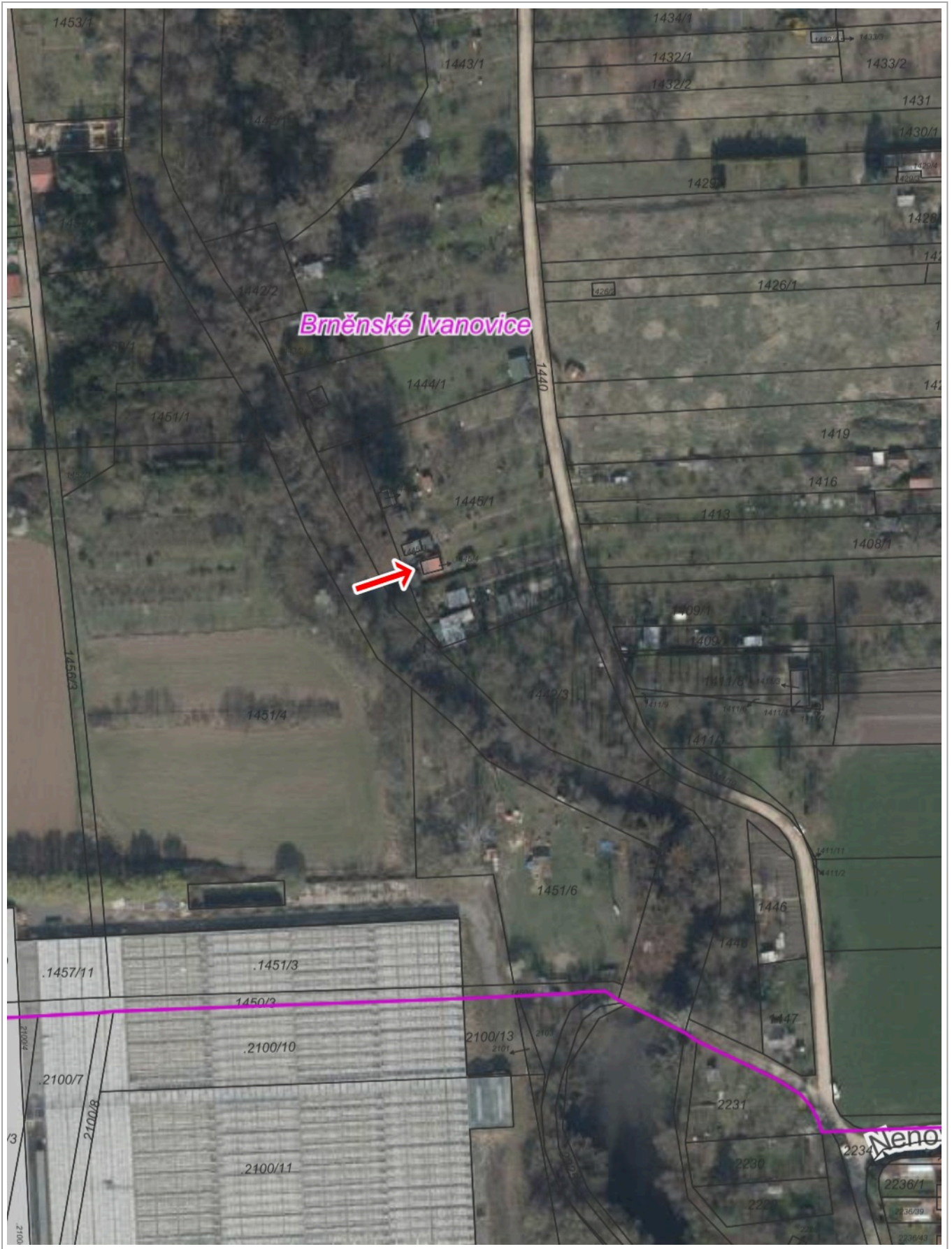


Parcelní kresba

PARCELY SMB



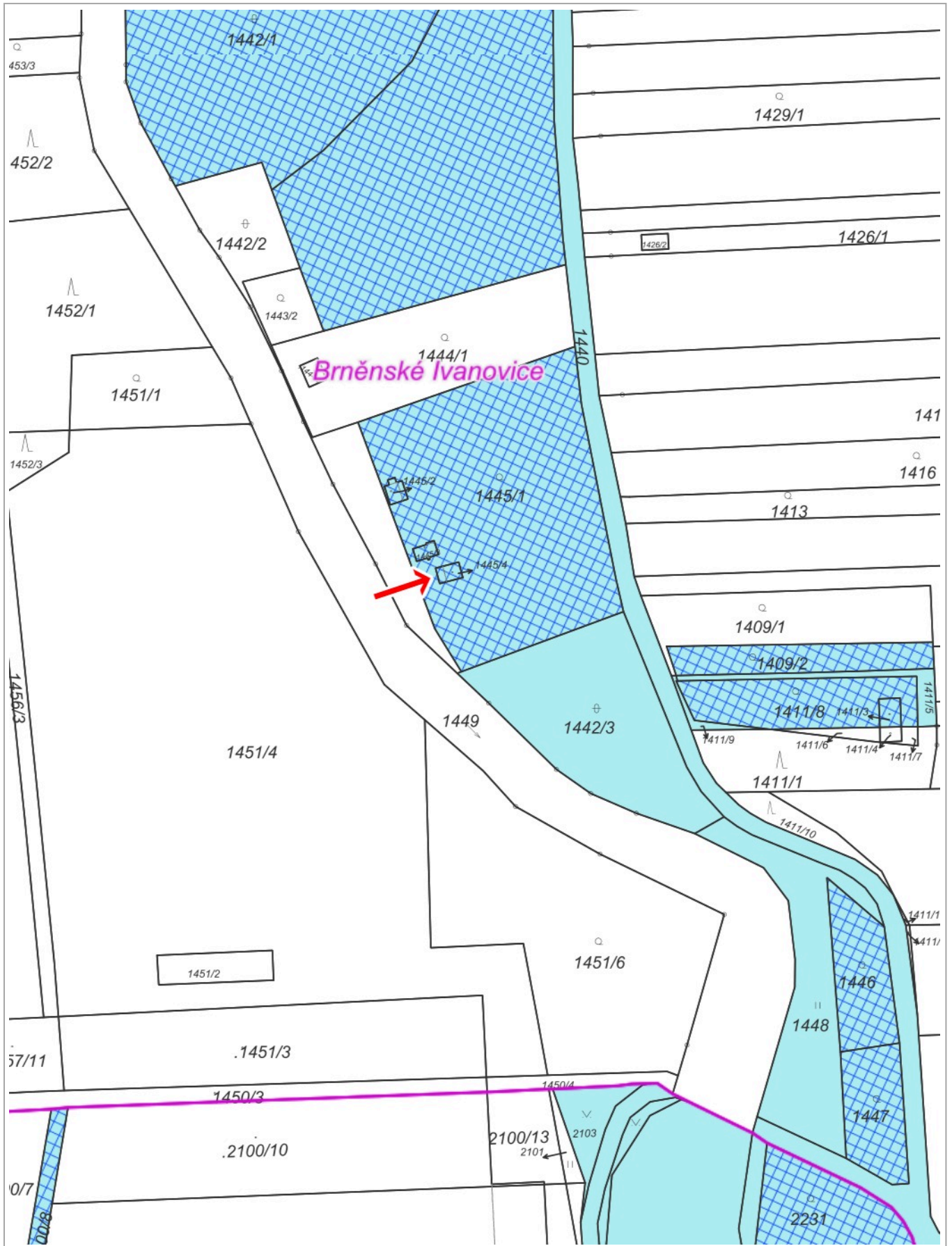
Parcely SMB



1 : 1 500



Majetek SMB svěřený MČ



0 25 m 50 m

1 : 1 250

RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

KATASTRY


Vytvářeno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY



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

