



MMB2017000001162

122

Rada města Brna

ZM712826

Z7/31. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 5.9. 2017

Název:

Nabídka předkupního práva ke stavbě rod. rekreace, č.e. 330, stojící na pozemku p.č. 791/2, k.ú. Obřany

Obsah:

- Důvodová zpráva
- Stanoviska dotčených orgánů
- Nabídka na využití předkupního práva manželů [REDAKCE], doručená dne 23.6.2017, včetně kupní smlouvy
- Mapové podklady

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města Brna

bere na vědomí

- nabídku manželů [REDAKCE], doručenou dne 23.6.2017, na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě Obřany, č.e.330, způsob využití rodinná rekreace, stojící na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 791/2, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 20 m², k.ú. Obřany, za kupní cenu ve výši 70.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy.

nesouhlasí

- s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě Obřany, č.e.330, způsob využití rodinná rekreace, stojící na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 791/2, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 20 m², k.ú. Obřany, za kupní cenu ve výši 70.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy, dle nabídky z 23.6.2017.

Stanoviska dotčených orgánů:

Materiál byl předložen k projednání RMB na schůzi č. R7/130, konané dne 29.8.2017.

Zpracoval:
Majetkový odbor

Předkládá:
Rada města Brna

1/11

Důvodová zpráva:

Úvod:

Předmětem předkládaného materiálu je nabídka manželů, pana [REDAKCE], [REDAKCE], doručená dne 23.6.2017, na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále též NOZ), ke stavbě Obřany, č.e.330, způsob využití rodinná rekreace, stojící na pozemku, p.č. 791/2, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 20 m², k.ú. Obřany, ve vlastnictví statutárního města Brna.

Nabídka předkupního práva:

Majetkový odbor MMB obdržel dne 23.6.2017 nabídku manželů [REDAKCE] na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě Obřany, č.e.330, způsob využití rodinná rekreace, stojící na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 791/2, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 20 m², k.ú. Obřany, za kupní cenu ve výši 70.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy.

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

Dle § 3056 zák. č.89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen 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).

Popis:

Výše specifikovaná stavba Obřany, č.e. 330, způsob využití rod. rekreace, stojící na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 791/2, k.ú. Obřany, je situována v rekreační oblasti „Na pískách“. Jedná se zahrádkářskou chatu v oplocené zahrádkářské oblasti, která se nachází v jihovýchodním svahu přístupným z ulice Dusíkové, u elektrorozvodny po níž vede cesta. Tato cesta vede místy prudkým svahem, v části lesem, v části po louce až do Obřan k ulici Cihelní. Chata je přízemní, dřevěná z likusových panelů, se střechou sedlovou a sklípkem. V chatě je zaveden elektr. proud. Postavená byla pravděpodobně v roce 1980 a nachází se v oploceném areálu zahrádek s letním vodovodem a elektřinou. Příjezdová cesta je nově vyspravena asfaltovým recyklátem.

V řešeném území jsou další pozemky ve vlastnictví SMB, a to p.č. 791/3, 791/5 a 791/8 v k.ú. Obřany, na kterých jsou chaty ve vlastnictví jiných subjektů.

Předmětné pozemky p.č. 791/2, 791/3, 791/5 a 791/8 v k.ú. Obřany jsou dle Územního plánu města Brna (ÚPmB) součástí stabilizované plochy s objekty pro individuální rekreaci.

Z hlediska územně plánovacího **nedoporučuje** Odbor územního plánování a rozvoje MMB **využití předkupního práva** ke stavbám na pozemcích p.č. 791/2, p.č. 791/3, p.č. 791/5 a p.č. 791/8, vše k.ú. Obřany.

Předmětný pozemek spolu s pozemky na p.č. 791/3, 791/5 a 791/8, vše v k.ú. Obřany, je svěřen MČ Brno – Maloměřice a Obřany

Porada vedení, konaná dne 10.7.2017, vzala na vědomí informaci ve věci nabídky na využití předkupního práva dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě č.e. 330, způsob využití rod. rekr., postavené na pozemku p.č. 791/2 v k.ú. Obřany, doručené dne 23.6. 2017 a doporučila předkupní právo nevyužít.

Cena:

Cena zjištěná zahrádkářské chaty č.e. 330 dle znaleckého posudku č. 4891/2017 (dle oceňovací vyhlášky z dostupných podkladů a dle místního šetření) při uvažování stáří stavby 40 roků činí : **70.940,- Kč**

Obvyklá cena dle zahrádkářské chaty č.e. 330 dle znaleckého posudku č. 4891/2017 (porovnání s nabídkovými cenami zahradních a rekreačních chat v obdobných lokalitách do zastavěné plochy 25 m²) činí: **75.250,- Kč**

S ohledem na výše uvedené lze konstatovat, že nabídková cena v rámci předkupního práva je nižší než věcná hodnota stavby a současně i nižší než spodní hranice nabídkových cen. Nabídkovou cenu ve výši 70.000,- Kč tak lze spíše akceptovat.

Závěr:

Orgánům statutárního města Brna je nyní předložen návrh nesouhlasit:

- s návrhem na využití předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, k budově Obřany, č.e. 330, způsob využití rodinná rekreace, stojící na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 791/2, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 20 m², k.ú. Obřany, za kupní cenu ve výši 70.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy, a to s ohledem na stanoviska dotčených orgánů.

Materiál nebyl z časových důvodů předložen Komisi majetkové RMB.

Materiál byl předložen k projednání RMB na schůzi č. R7/130, konané dne 29.8.2017. Výsledek projednání bude sdělen ústně na zasedání ZMB.

Stanoviska dotčených orgánů:

Odbor územního plánování a rozvoje MMB

- vyjádření ze dne 30.9.2015; aktualizováno dne 27.6.2017:

V řešeném území jsou kromě předmětného pozemku p.č. 791/2 také další pozemky ve vlastnictví SMB, a to p.č. 791/3, 791/5 a 791/8 k.ú. Obřany, na kterých jsou chaty ve vlastnictví jiných subjektů.

Dle Územního plánu města Brna (ÚPmB) jsou pozemky p.č. 791/2, 791/3, 791/5 a 791/8 k.ú. Obřany součástí **stabilizované plochy s objekty pro individuální rekreaci.**

Z Regulativů ÚPmB pro uspořádání území (tvořících Přílohu č. 1 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech ÚPmB, v platném znění) a z výkresů ÚPmB vyplývají následující podmínky využití předmětného území:

Plochy s objekty pro individuální rekreaci

- slouží pro soustředěnou individuální rekreaci v objektech pro individuální rekreaci na ZPF, PUPFL, popřípadě ostatních plochách.

Přípustné jsou:

- stávající objekty pro individ. rekreaci, jejich rekonstrukce a dostavby do velikosti stanovených pro novostavby objektů pro individ. rekreaci s tím, že na PUPFL nelze zvětšovat zastavěnou plochu objektu,

- společná hygienická zařízení pro chatovou nebo zahrádkářskou osadu mimo PUPFL,

- kůlny na náradí o zastavěné ploše max. 4 m² mimo vyhlášené rekreační oblasti a PUPFL.

Podmíněně jsou přípustné (mimo PUPFL):

- novostavby objektů pro individuální rekreaci:

- ve vyhlášených rekreačních oblastech (Přehrada, Holedná, Ponávka) pouze na základě veřejnoprávně projednaného územně plánovacího podkladu nebo schválené územně plánovací dokumentaci zóny. Objekty zde mohou mít zastavěnou plochu včetně verand, vstupů a teras max. 50 m². Mohou být podsklepené a mít jedno nadzemní podlaží a podkroví. Obestavěný prostor části stavby nad upraveným terénem nesmí překročit 230 m³;

- mimo vyhlášené rekreační oblasti pouze na základě schválené územní dokumentace zóny nebo územně plánovacího podkladu lokality. Objekty zde mohou mít zastavěnou plochu včetně verand, vstupů a teras max. 25 m². Mohou být podsklepené a mít jedno nadzemní podlaží a podkroví. Obestavěný prostor části stavby nad upraveným terénem nesmí překročit 110 m³;

- jednotlivé stavby služeb a veřejného stravování, pokud mají doplňkovou funkci, která odpovídá využívání území stávajících chatových a zahrádkářských osad.

Pro plochy s objekty pro individ. rekreaci obecně platí, že další dělení stávajících parcel nezakládá právo výstavby dalších objektů pro individ. rekreaci.

Z hlediska územně plánovacího nedoporučuje OÚPR využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zákona 89/2012 Sb., občanský zákoník, k nemovitostem – chaty na pozemcích p.č. 791/2, 791/3, 791/5 a 791/8 k.ú. Obřany.

K prodeji pozemků nemá OÚPR námitky.

MČ Brno – Maloměřice a Obřany

- vyjádření ze dne 10.11.2015; aktualizováno dne 27.6.2017 – Rada MČ Brno – Maloměřice a Obřany na své 29. schůzi konané dne 4.11.2015 rozhodla, že **nesouhlasí s využitím předkupního práva** na koupi staveb na pozemcích p.č. 791/2, p.č. 791/3, p.č. 791/5 a p.č. 791/8, vše k.ú. Obřany.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA	
podatelna	17
Došlo dne	23 -06- 2017
Č.j. MMB:	
Priloha:	

ORPÁKOVANDOVÁ
Magistrát města Brna

Odbor majetkový

Malinovského nám. 3

601 67 Brno

Statutární město Brno
Magistrát města Brna

MMB/0269828/2017

listy: 1 přílohy
druh: smlouva



mmb1es6557b4de Doručeno: 23.06.2017

V Brně, dne 22.6.2017

Věc: Nabídka na uplatnění předkupního práva na nemovitost parc.č. 791/2, k.ú. Obřany

Vážení,

na základě předkupního práva Vám nabízíme k prodeji stavbu pro rodinnou rekreaci parc. č. 791/2 v k.ú. Obřany, jejíž jsme vlastníky. Stavba se nacházející se na pozemku parc. č. 791/1, k.ú. Obřany ve vlastnictví Statutárního města Brna.

Na předmětnou nemovitost jsme uzavřeli předběžně kupní smlouvu s manželi Zelinovými (viz. příloha) a dohodli jsme se na částce 70.000,- Kč.

Prosíme Vás o vyjádření k nabídce v nejkratším možném termínu.

Děkujeme, s pozdravem

Oba bytem:

Příloha: kopie kupní smlouvy



Smlouva o koupi nemovitých věcí

-124 uzavřená podle § 2079 a násl. občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., v platném znění

oba trvale bytem

(jako prodávající)

a

oba trvale bytem

(jako kupující)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto
SMLOUVU O KOUPI NEMOVITÝCH VĚCÍ

I. Prohlášení prodávajícího

Prodávající prohlašuje, že na základě výpisu z katastru nemovitostí je na p.č. 791/2 katastrálního území Obřany (612553) vlastníka Statutárního města Brna výlučným vlastníkem:

1) Stavby pro rodinnou rekreaci s č. ev. 330 vč. sítí nacházející se na pozemku 791/1

- vše v k.ú. Obřany (612553) obec Brno (5827861) okres Brno-město, zapsáno na LV č. LV 1752 u Katastrálního úřadu pro Brno-město kraj Jihomoravský, (dále jen „nemovitosti“).

II.

Prodávající prodává nemovitost, jak je specifikována v čl. I. této smlouvy, se všemi součástmi a příslušenstvím, právy a povinnostmi kupujícímu a kupující je do svého vlastnictví takto kupuje a přijímá.

III.

1. Kupní cena za nemovitosti je stanovena dohodou smluvních stran na částku ve výši 70.000,-Kč (slovy: sedmdesát tisíc korun českých).

2. Tuto kupní cenu se zavazuje kupující uhradit do deseti dnů od podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí na účet č. _____ uvedením variabilního symbolu

3. V případě neuhrazení kupní ceny má prodávající právo od smlouvy odstoupit

IV.

1. Prodávající kupujícího výslovně ujišťuje, že na nemovitostech neváznou žádné dluhy, věcná břemena, zástavní práva a práva třetích osob. Prodávající kupujícího výslovně ujišťuje, že žádné z těchto omezení nebo práv nebude k nemovitostem zřízeno ani ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí.

Jedná se o tzv. stavbu na cizím pozemku (vlastníkem pozemku je město Brno), pro užívání stavby je nutné mít uzavřenou nájemní smlouvu na užívání zahrady s Úřadem městské části Brno-Maloměřice a Obřany.

2. Kupující prohlašuje, že jej prodávající seznámil se stavem touto smlouvou převáděné nemovitostí, a že tuto nemovitost v tomto stavu bez výhrad kupuje. Kupující dále prohlašuje, že si nemovitost řádně prohlédl, a že je mu znám její současný faktický stav, a že na převáděné nemovitosti neshledal žádné zjevné vady, na které by nebyl prodávajícím upozorněn.

V.

1. Prodávající se zavazuje předat nemovitost kupujícímu v současném stavu vč. vybavení, vyklizené od osobních věcí. Do doby předání nemovitostí kupujícímu je prodávající povinen hradit veškeré náklady a úhrady služeb spojené s užíváním nemovitostí.

2. O předání a převzetí nemovitosti jsou si strany povinny sepsat a podepsat předávací protokol, jehož obsahem bude mimo jiné i stav měřičů odebíraných médií.

3. Kupující se zavazuje zajistit v součinnosti s prodávajícím ke dni předání a převzetí nemovitosti prepis všech úhrad spojených s užíváním nemovitosti na sebe. Případné přeplatky a nedoplatky na úhradách za užívání nemovitosti jsou si strany povinny vzájemně vyúčtovat a vyrovnat do deseti dnů ode dne, kdy jim budou tyto přeplatky nebo nedoplatky vyúčtovány.

VI.

1. Smluvní strany se dále dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva bude u příslušného katastrálního úřadu podán ve lhůtě 10 pracovních dnů od podpisu této smlouvy a uhrazení celé kupní ceny dle čl. III. této smlouvy, a to stranou kupující.

2. Smluvní strany se dohodly, že správní poplatek za zahájení řízení o provedení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí hradí prodávající.

3. V případě, že katastrální úřad vyzve navrhovatele k odstranění nedostatků návrhu na vklad vlastnického práva dle této smlouvy, zavazují se obě smluvní strany ve stanovené lhůtě katastrálním úřadem tyto nedostatky odstranit. V případě, že příslušný katastrální úřad návrh vkladu vlastnického práva zamítne nebo zastaví řízení, zavazují se obě smluvní strany neodkladně odstranit nedostatky, pro které byl návrh zamítnut nebo zastaveno řízení o povolení vkladu vlastnického práva pro kupujícího a podat nový návrh na povolení vkladu dle této smlouvy.

4. V případě, že nedojde ani v náhradním termínu k převodu vlastnického práva na kupujícího, vymezují si obě smluvní strany možnost od této smlouvy odstoupit. V takovém případě jsou si smluvní strany vydat vše, co bylo v souvislosti s touto kupní smlouvou vzájemně poskytnuto.

5. Smluvní strany berou na vědomí, že daň z převodu nemovitostí je povinen ze zákona hradit kupující.

VII.

1. Smluvní strany berou na vědomí, že vlastnické právo k nemovitostem nabude kupující až vkladem tohoto práva do katastru nemovitostí s věcněprávními účinky ke dni podání návrhu na vklad.
2. Tato smlouva je sepsána a každým z účastníků i podepsána v celkem pěti vyhotoveních s platností originálu každého z nich s tím, že jedno vyhotovení s ověřenými podpisy je určeno pro příslušný katastrální úřad.

Prodávající:

Kupující:

V Brně, dne 19. 6. 2017

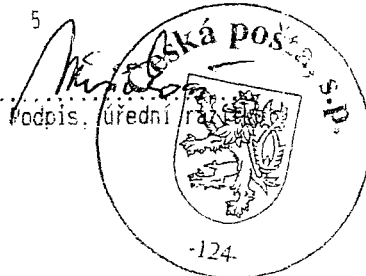
Ověřovací doložka pro legalizaci
Podle ověřovací knihy pošty: Brno 13

Poř.č.: 61300-0140-0175

Vlastnoručně podepsal;
Datum a místo narození;
Adresa pobytu:

Druh a č. předlož. dokl. totožnosti:
Občanský průkaz

Brno 13 dne 19.06.2017
Měsíčková Jana



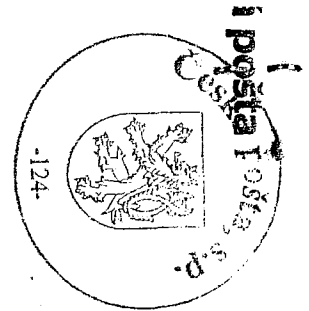
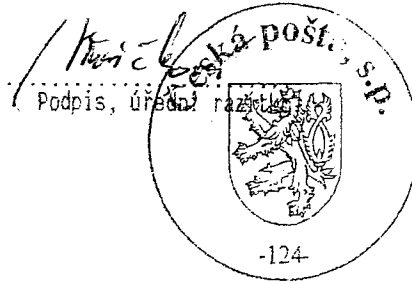
Ověřovací doložka pro legalizaci
Podle ověřovací knihy pošty: Brno 13

Poř.č.: 61300-0140-0176

Vlastnoručně podepsal:
Datum a místo narození:
Adresa pobytu:

Druh a č. předlož.dokl.totožnosti:
Občanský průkaz

Brno 13 dne 19.06.2017
Měsíčková Jana



Ověřovací doložka pro legalizaci
Podle ověřovací knihy pošty: Brno 13

Poř.č.: 61300-0140-0177

Vlastnoručně podepsal:
Datum a místo narození:
Adresa pobytu:

Druh a č. předlož.dokl.totožnosti: ;
Občanský průkaz

Brno 13 dne 19.06.2017
Měsíčková Jana



Ověřovací doložka pro legalizaci
Podle ověřovací knihy pošty: Brno 27

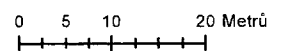
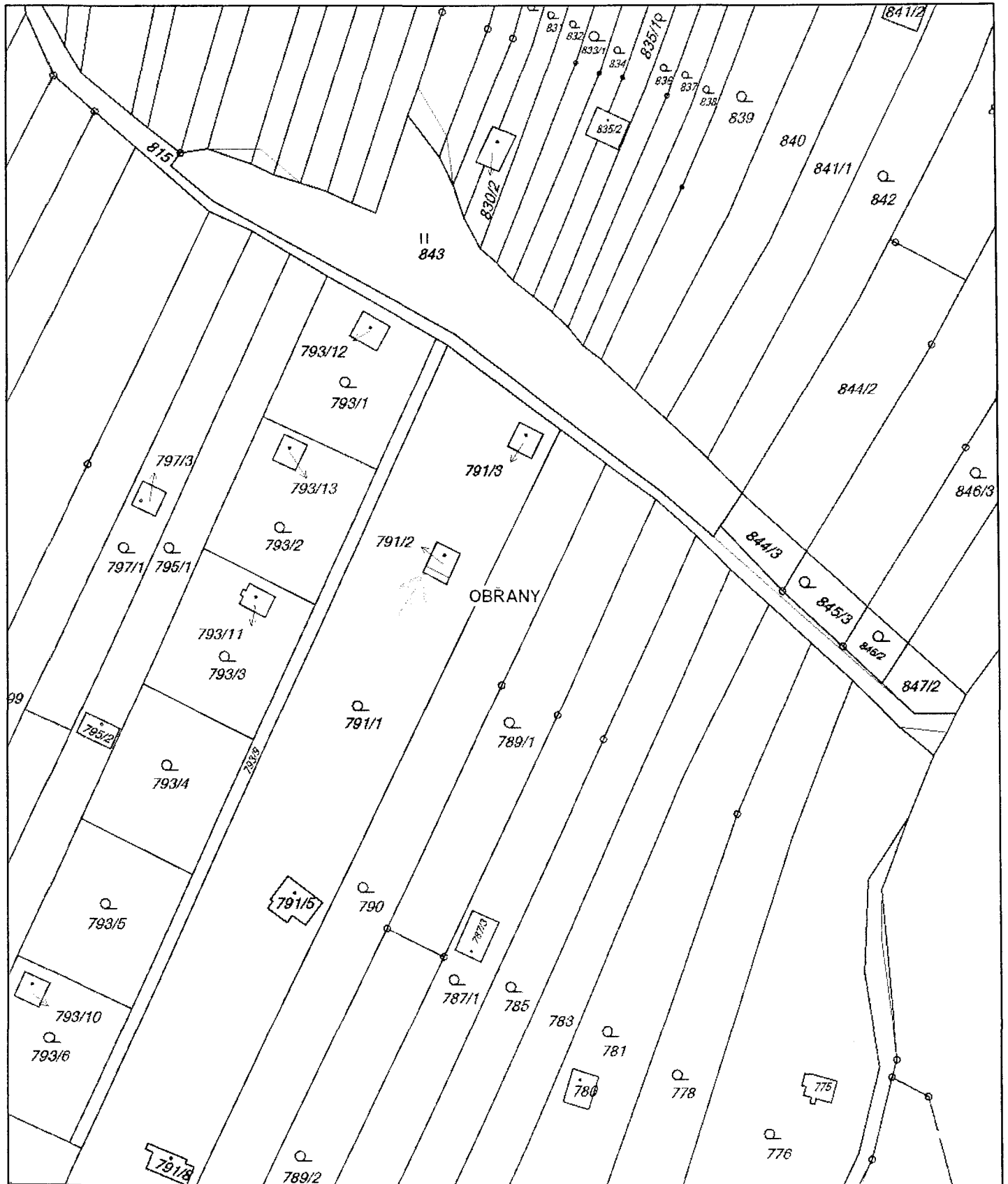
Poř.č.: 62700-0132-0076

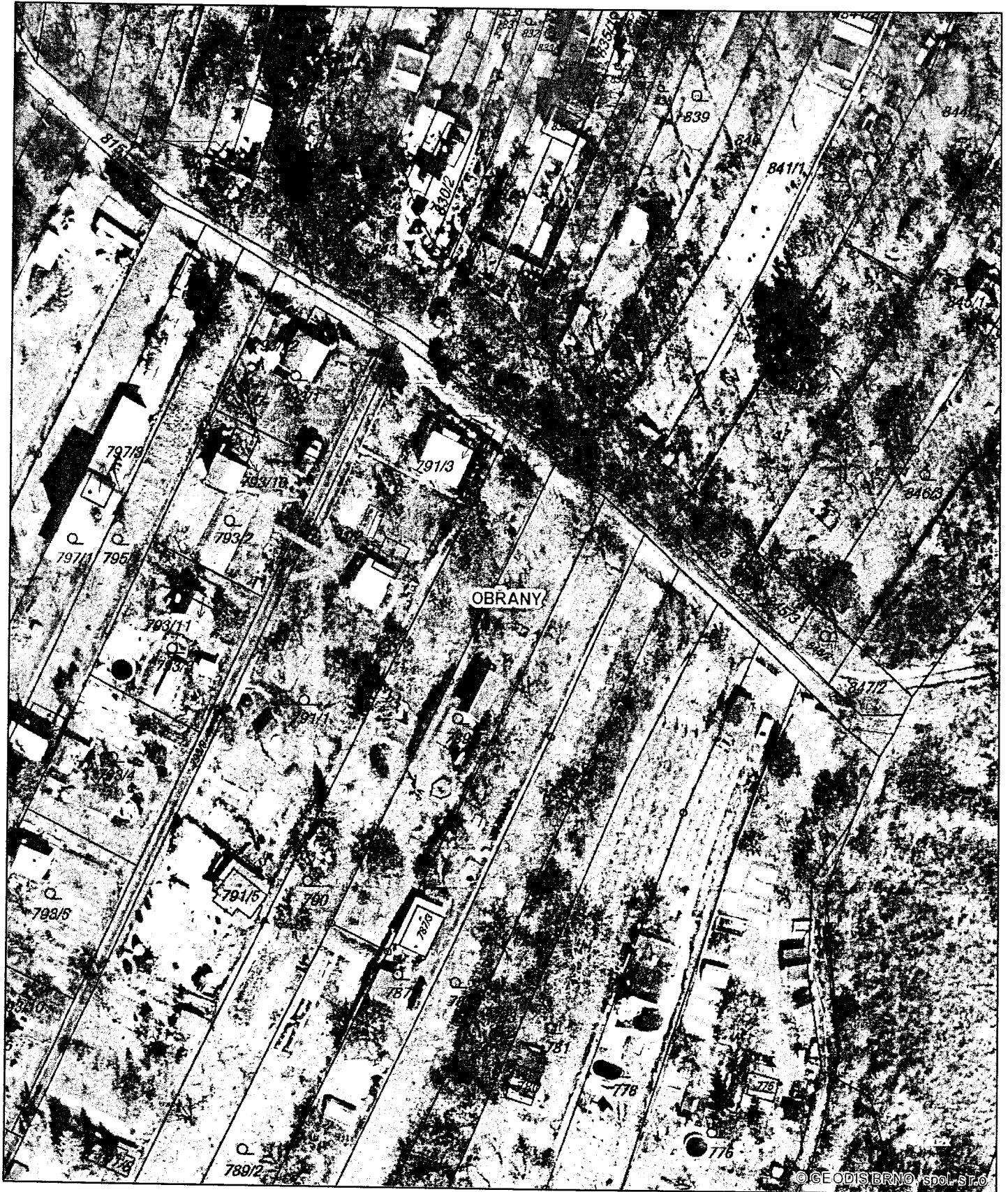
Vlastnoručně podepsal:
Datum a místo narození:
Adresa pobytu:

Druh a č. předlož.dokl.totožnosti:
Občanský průkaz

Brno 27 dne 20.06.2017
Ovořáková Melana







0 5 10 20 Metrů