MMB2017000001552

120

Rada města Brna

ZM7/ 3133

Z7/33. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 7.11. 2017

Název:
Nabídka předkupního práva ke stavbě rod. rekreace č.e. 235, stojící na pozemku p.č. 2704, k.ú. Maloměřice

Obsah:

- Důvodová zpráva
- Stanoviska dotčených orgánů
- Nabídka na využití předkupního práva pana , doručená dne 23.8.2017, včetně kupní smlouvy
- Mapové podklady

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města Brna
bere na vědomí
- nabídku pana , doručenou dne 23.8.2017, na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě Maloměřice, č.e.235, způsob využití rodinná rekreace, stojící na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 2704, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 12 m^2, k.ú. Maloměřice, za kupní cenu ve výši 100.000,- 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 Maloměřice, č.e.235, způsob využití rodinná rekreace, stojící na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 2704, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 12 m^2, k.ú. Maloměřice, za kupní cenu ve výši 100.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy, dle nabídky z 23.8.2017.

Stanoviska dotčených orgánů:

RMB na své R7/138. schůzi, konané dne 24.10.2017, projednala a doporučila ZMB nesouhlasit s využitím předkupního práva.

Zpracoval:
Majetkový odbor

Předkládá:
Rada města Brna

Důvodová zpráva:

Úvod:
Předmětem předkládaného materiálu je nabídka pana , doručená dne 23.8.2017, na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále též NOZ), ke stavbě Maloměřice, č.e.235, způsob využití rodinná rekreace, stojící na pozemku p.č. 2704, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 12 m^2, k.ú. Maloměřice, ve vlastnictví statutárního města Brna.

Nabídka předkupního práva:
Majetkový odbor MMB obdržel dne 23.8.2017 nabídku pana na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě Maloměřice, č.e.235, způsob využití rodinná rekreace, stojící na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 2704, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 12 m^2, k.ú. Maloměřice, za kupní cenu ve výši 100.000,- 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 vlastníkovi výše uvedeného pozemku, předkupní právo k budově, která je na tomto pozemku umístěna, a vlastníkům 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 v případě této nabídky lhůta uplyne k datu 23.11.2017.

Popis:
Výše specifikovaná stavba Maloměřice, č.e. 235, způsob využití rod. rekreace, stojící na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 2704, k.ú. Maloměřice, je situována v zahrádkářské lokalitě mezi ulicí Jarní a průmyslovým areálem při ulici Kulkova s celou řadou (více než 20) chat a různých účelových staveb stojících na pozemcích statutárního města Brna.

Z hlediska platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) je uvedený pozemek součástí návrhové funkční plochy krajinné zeleně všeobecné, která je určena pro zachování a obnovu přírodních a krajinných hodnot území a musí být veřejně přístupná. Dle Územně analytických podkladů města Brna se v současnosti jedná o zahrádkářskou lokalitu mezi ulicí Jarní a průmyslovým areálem při ulici Kulkově.
Ve variantě I projednaného konceptu připravovaného ÚPmB je předmětná lokalita rovněž návrhovou plochou krajinné zeleně, ve variantě II (která je ve zpracovávaném návrhu Pokynů pro zpracování návrhu územního plánu považována za základ řešení) i variantě III je však navržena k ponechání jako „plocha zahrádek s přípustnými zahradními chatami".

Vzhledem k této skutečnosti a ke značnému množství soukromých staveb v předmětné lokalitě (takže odkup jedné chaty by situaci nevyřešil) doporučuje OÚPR MMB předkupní právo nevyužít.

Správu předmětného pozemku vykonává MČ Brno – Maloměřice a Obřany.

Porada primátora, konaná dne 18.9.2017, 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. 235, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku p.č. 2704 v k.ú. Maloměřice, doručené dne 23.8.2017 a **doporučila předkupní právo nevyužít.**

Cena:
K ocenění zahrádkářské chaty č.e. 235 na pozemku p.č. 2704 v k.ú. Maloměřice byl vyhotovený znalecký posudek č. 4918 ze dne 13.10.2017 o ceně obvyklé, který vypracoval znalec Ivan Baur.
Obvyklá cena stavby dle ZP činí 96.000,- Kč.
S ohledem na znalecký posudek lze nabídkovou cenu ve výši 100.000,- Kč v rámci předkupního práva akceptovat.

Závěr:
V návaznosti na výše uvedené skutečnosti k této nabídce předkupního práva a zejména s přihlédnutím ke stanovisku OÚPR a MČ Brno – Maloměřice a Obřany, je orgánům statutárního města Brna nyní předkládán návrh nesouhlasit s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě Maloměřice, č.e.235, způsob využití rodinná rekreace, stojící na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 2704, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 12 m², k.ú. Maloměřice, za kupní cenu ve výši 100.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy, dle nabídky z 23.8.2017.

Materiál byl předložen k projednání Komisi majetkové RMB R7/KM/63, konané dne 23.10.2017.
Komise majetková RMB na tomto svém zasedání doporučila nesouhlasit s využitím předkupního práva.
Komise majetková RMB
1. vzala na vědomí
nabídku pana doručenou dne 23.8.2017, na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě Maloměřice, č.e. 235, způsob využití rodinná rekreace, stojící na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 2704, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 12 m², k.ú. Maloměřice, za kupní cenu ve výši 100.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy.
2. doporučila RMB a ZMB
nesouhlasit s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě Maloměřice, č.e. 235, způsob využití rodinná rekreace, stojící na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 2704, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 12 m², k.ú. Maloměřice, za kupní cenu ve výši 100.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy, dle nabídky z 23.8.2017.

Hlasování: 9 - pro, 0 - proti, 0 - se zdržel /11 členů
Usnesení bylo přijato.

Ing. Liptáková	p. Janíček	Ing. Drápalová	PhDr. Hofmannová	Ing. Pospíšil	JUDr. Kerndl	p. Říha	p. Šafařík	Ing. Zuziak	Mgr. Leder	Ing. Malec
pro	pro	omluvena	pro	pro	omluven	pro	pro	pro	pro	pro

RMB na své schůzi č. R7/138, konané dne 24.10.2017, přijala následující usnesení:
Bylo hlasováno bez rozpravy.

1. RMB vzala na vědomí nabídku pana doručenou dne 23. 8. 2017, na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě Maloměřice, č.e.235, způsob využití rodinná rekreace, stojící na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p. č. 2704 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 12 m², k. ú. Maloměřice, za kupní cenu ve výši 100.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy.

2. RMB doporučila Zastupitelstvu města Brna nesouhlasit s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě Maloměřice, č. e. 235, způsob využití rodinná rekreace, stojící na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p. č. 2704, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 12 m2, k.ú. Maloměřice, za kupní cenu ve výši 100.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy, dle nabídky z 23. 8. 2017.

Schváleno jednomyslně 7 členy.

Ing. Vokřál	Mgr. Hladík	R.Mrázek	Bc. Hollan	Mgr. Ander	Ing. Kacer	M. Laníček	Bc. Koláčný	JUDr. Rusňáková	Ing. Staněk	Mgr. Suchý
pro	pro	pro	pro	pro	—	pro	pro	—	—	—

Stanoviska dotčených orgánů:

Odbor územního plánování a rozvoje MMB
- vyjádření ze dne 14.9.2017:
Z hlediska platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) je uvedený pozemek součástí návrhové funkční plochy krajinné zeleně všeobecné (KV), která je určena pro zachování a obnovu přírodních a krajinných hodnot území a musí být veřejně přístupná. Dle Územně analytických podkladů města Brna se v současnosti jedná o zahrádkářskou lokalitu mezi ulicí Jarní a průmyslovým areálem při ulici Kulkově s celou řadou (více než 20) chat a různých účelových staveb.

Ve variantě I projednaného konceptu připravovaného ÚPmB je předmětná lokalita rovněž návrhovou plochou krajinné zeleně, ve variantě II (která je ve zpracovávaném návrhu Pokynů pro zpracování návrhu územního plánu považována za základ řešení) i variantě III je však navržena k ponechání jako „plocha zahrádek s přípustnými zahradními chatami".

Vzhledem k této skutečnosti a ke značnému množství soukromých staveb v předmětné lokalitě (takže odkup jedné chaty by situaci nevyřešil) doporučuje OÚPR MMB předkupní právo nevyužít.

Obdobné vyjádření platí i pro případné využití předkupního práva ke všem ostatním stavbám v dané zahrádkářské lokalitě.

MČ Brno – Maloměřice a Obřany
Rada MČ Brno – Maloměřice a Obřany na své 92. schůzi konané dne 27.9.2017 pod bodem 39 rozhodla, že **nesouhlasí s využitím předkupního práva**, stavby rodinné rekreace č.e. 235, situované na svěřeném pozemku p.č. 2704 o výměře 12 m² v k.ú. Maloměřice (při ul. Jarní).

Statutární město Brno
Magistrát města Brna

MMB/0343328/2017
listy:1 přílohy:2
druh:

mmb1es6558cbb9 Doručeno: 23.08.2017

Magistrát města Brna

Majetkový odbor

Brno, Malinovského náměstí 3

Věc: Předkládací dopis k využití předkupního práva

Vážení,

Předkládám Vám kupní smlouvu na prodej / koupi nemovitosti číslo evidenční 235, nacházející se v obci Brno (582786), na katastrálním území Maloměřice (612499), zapsané v listu vlastnictví 1835, na parcele číslo 2704.

Jsem vlastníkem výše uvedené nemovitosti, kterou Vám nabízím k uplatnění předkupního práva s odkazem na příslušná ustanovení Občanského zákoníku.

Děkuji za brzké vyřízení.

S pozdravem

V Brně dne 23.8.2017

Příloha č.1 – kupní smlouva

Příloha č.2 – prohlášení pro fyzické osoby

KUPNÍ SMLOUVA

Smluvní strany:

Jméno a příjmení:
Rodné číslo:
Bytem:
Číslo OP:

(dále jako „prodávající")

a

Jméno a příjmení:
Rodné číslo:
Bytem:
Číslo OP:

(dále jako „kupující")

se dohodli níže uvedeného dne, měsíce a roku tak, jak stanoví tato

Kupní smlouva
(dále jako „smlouva" nebo „kupní smlouva"):

1. Postavení smluvních stran

1.1. Prodávající vlastní Stavbu – zahradní domek. Nemovitost, číslo evidenční 235, se nachází v obci Brno (582786), v katastrálním území Maloměřice (612499), zapsáno na listu vlastnictví č. 1835, na parcele číslo 2704.

2. Předmět smlouvy

2.1. Prodávající převádí nemovitost, spolu se všemi právy a povinnostmi, součástmi a příslušenstvím, tak jak ji sám vlastnil a užíval, do vlastnictví kupujícího.
2.2. Kupující nemovitost, spolu se všemi právy a povinnostmi, součástmi a příslušenstvím, nabývá do vlastnictví za dohodnutou kupní cenu.

3. Cena a platební podmínky

3.1. Smluvní strany se dohodly na kupní ceně ve výši 100.000,- Kč (slovy: sto tisíc korun českých), kterou se kupující zavazuje uhradit na účet prodávajícího č. a to nejpozději do 10. prosince 2017.

3.2. Nebude-li ze strany kupujícího řádně uhrazena celá kupní cena dle této kupní smlouvy, má prodávající právo jednostranně od této smlouvy odstoupit. Odstoupením od smlouvy se smlouva od počátku ruší a smluvní strany jsou si povinny vrátit vzájemná plnění.

4. Prohlášení stran

4.1. Prodávající tímto prohlašuje, že na nemovitosti neváznou ke dni podpisu této kupní smlouvy žádné právní vady (zejména věcné břemeno, splatné poplatky za elektřinu, vodu, dluhy, pohledávky, zástavní práva). Prodávajícímu nejsou rovněž známy žádné skryté vady, na které by měl kupujícího upozornit.

4.2. Prodávající též prohlašuje, že ke dni podpisu této smlouvy neexistují žádné smlouvy, které by zakládaly práva ohledně nemovitosti, jež dosud nejsou zapsána v katastru nemovitostí, ani nejsou u katastrálního úřadu ohledně nemovitosti podány návrhy, o nichž dosud nebylo pravomocně rozhodnuto.

4.3. Prodávající se tímto výslovně zavazuje, že do dne povolení vkladu vlastnického práva k nemovitosti ve prospěch kupujícího dle této smlouvy nebude činit žádné úkony, které by vlastnické právo k nemovitosti jakkoli omezovaly.

4.4. Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitosti, je oprávněn uzavřít tuto kupní smlouvu a převést vlastnické právo k nemovitosti na kupujícího, a že převod není smluvně omezen.

4.5. Pokud by se ukázalo, že prohlášení prodávajícího, obsažená v této smlouvě, nejsou pravdivá, má kupující právo od této smlouvy odstoupit.

4.6. Obě smluvní strany shodně prohlašují, že jim není znám důvod, který by bránil v uzavření této kupní smlouvy, případně přivodil její neplatnost.

4.7. Obě smluvní strany jsou si vědomy toho, že daň z nabytí věci nemovité hradí kupující dle své zákonné povinnosti.

5. Předání nemovitosti

5.1. Nemovitost bude protokolárně předána do 10 dnů od uhrazení kupní ceny, nedohodnou-li se strany jinak. O předání nemovitosti bude sepsán předávací protokol, který bude obsahovat údaje o stavu měřidel, zaznamenávajících spotřebu vody a energií. Veškeré náklady spojené s užíváním nemovitosti do data jejich předání hradí prodávající.

6. Závěrečná ustanovení

6.1. Vlastnické právo nabývá kupující vkladem práva do katastru nemovitostí.

6.2. Poplatek za návrh na vydání rozhodnutí o vkladu a zápisu do katastru nemovitostí bude uhrazen kupujícím.

6.3. Smluvní strany této smlouvy se zavazují vzájemně si poskytnout veškerou nutnou součinnost vyžadovanou k provedení vkladu vlastnického práva podle této smlouvy do katastru nemovitostí.

6.4. V případě, že katastrální úřad zamítne, a to z jakéhokoliv důvodu, návrh na povolení vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí, zavazují se smluvní strany poskytnout si vzájemně součinnost, aby v takovém případě došlo k odstranění příslušných vad, eventuálně k uzavření nové kupní smlouvy, jejíž obsah bude v podstatných náležitostech, po odstranění zjištěných vad, odpovídat obsahu této kupní smlouvy, a to nejpozději do 30 dnů od právní moci zamítavého rozhodnutí katastrálního úřadu. Obdobným způsobem bude postupováno, pokud katastrální úřad vyzve smluvní strany k doplnění či opravě podaného návrhu na vklad vlastnického práva k nemovitostem na podkladě této smlouvy. Nedojde-li k opravě anebo doplnění podaného návrhu ve lhůtě, uvedené ve výzvě katastrálního úřadu anebo smluvní strany v uvedené lhůtě neuzavřou novou kupní smlouvu, jsou strany povinny vrátit přijatá plnění.
6.5. Veškeré změny nebo doplňky této smlouvy je možno činit pouze písemně, a to po vzájemné dohodě obou smluvních stran.
6.6. Smluvní strany se zavazují řešit veškeré spory, které snad mezi nimi v souvislosti s realizací této smlouvy vzniknou, smírnou cestou.
6.7. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z toho dva pro každého účastníka.
6.7. Smluvní strany shodně prohlašují, že mají plnou způsobilost k právním úkonům a že smlouvu přečetly a s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy.

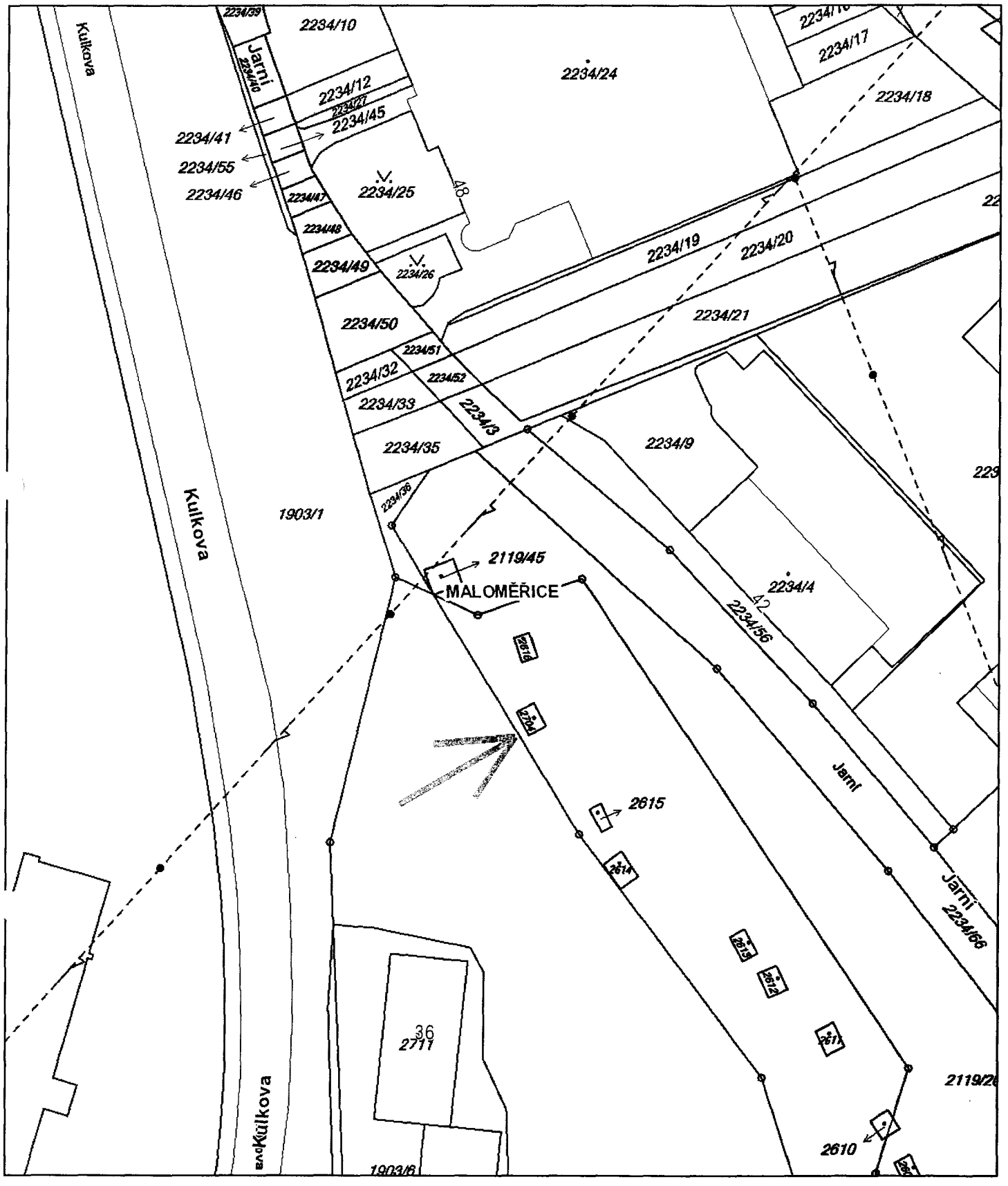
V Brně dne 22.8.2017

V Brně dne 22.8.2017

.....

GISBRNO

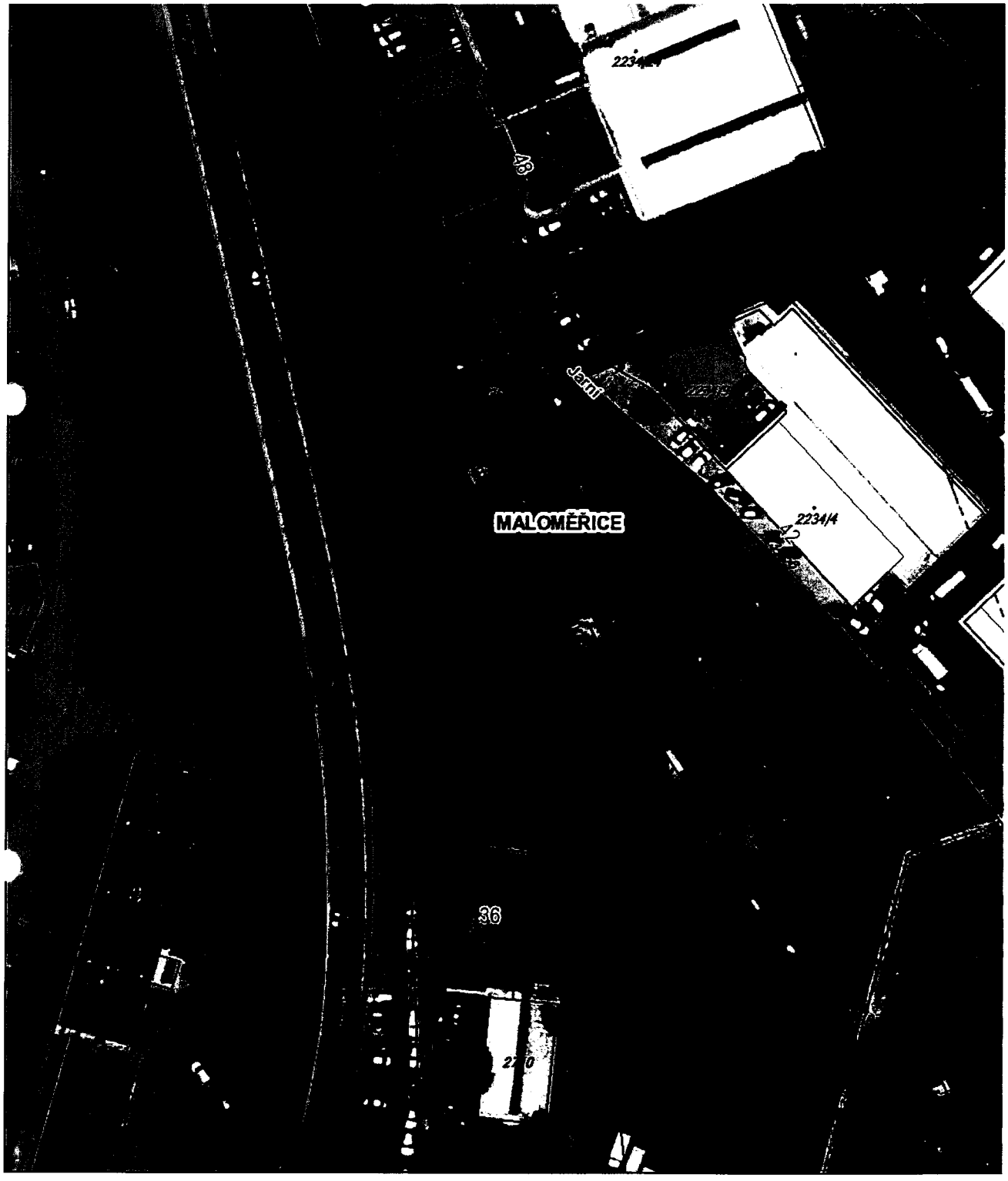
předkupní právo - stavba č.e. 235 na p.č. 2704 k.ú.Maloměřice



© Magistrát města Brna, Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, GEODIS BRNO, spol. s r.o., T-MAPY spol. s r.o

GISBRNO

Přehledová mapa



0 5 10 20

© Magistrát města Brna, Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, GEODIS BRNO, spol. s r.o.