

Z9/04. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 24.1.2023

71. Nabídka předkupního práva ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáží, postavené na pozemku p.č. 169/37 v k.ú. Staré Brno

Anotace

Nabídka zákonného předkupního práva dle § 3056 NOZ ke stavbě řadové garáže postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna v rozvojové lokalitě při ulici Trýbova.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. bere na vědomí - nabídku [REDAKCE] doručenu dne 28.11.2022, na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, v platném znění (dále jen „NOZ“), ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáží, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 169/37, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 19 m² v k.ú. Staré Brno, za kupní cenu ve výši 750.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivým.

- skutečnost, že garáž se nachází na pozemku ve strategické rozvojové lokalitě města Brna při ulici Trýbova a rovněž další pozemky ve vlastnictví statutárního města Brna v této lokalitě jsou z velké části zastavěné stavbami zapsaných i nezapsaných hromadných garáží. Z územně plánovacího hlediska, a to jak dle platného Územního plánu města Brna (dále jen „ÚPmB“), tak i z hlediska připravovaného ÚPmB, se jedná o území rozvojové lokality určené k přestavbě, je plánované jiné funkční využití tohoto území a stavby garáží nejsou v tomto území určeny výhledově ke stabilizaci a jejich setrvání je dlouhodobě v rozporu jak s platnou, tak i s navrhovanou novou územně plánovací dokumentací stanovenou ÚPmB pro dané území. Existence staveb omezuje majetkoprávní dispozice s těmito pozemky a zároveň negativně limituje jejich účelné využití. Garáže umístěné v této lokalitě jsou překážkou bránící v realizaci možných investičních záměrů a z uvedeného důvodu připravuje Majetkový odbor Magistrátu města Brna materiál s návrhem schválení relevantního postupu na odstranění garáží z pozemků ve vlastnictví statutárního města Brna z této lokality (v lokalitě má být realizován soukromý developerský projekt výstavby bytových domů spolu s bytovým domem určeným pro sociální péči včetně plánované realizace dalších veřejně prospěšných projektů připravovaných z úrovně městské části Brno-střed).

2. nesouhlasí - s využitím předkupního práva statutárního města Brna ve smyslu ustanovení § 3056 NOZ, ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáží, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 169/37, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 19 m² v k.ú. Staré Brno, dle nabídky ze dne 28.11.2022.

Stanoviska

Materiál byl předložen k projednání RMB na schůzi R9/015, konané dne 18.1.2023.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

vedoucí odboru - Majetkový odbor

17.1.2023 v 12:49

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

vedoucí úseku - 3. úsek

13.1.2023 v 13:48

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 9
Příloha (Příloha materiálu - [redacted])	10 - 15
Příloha (foto s vyznacemim objektu - [redacted])	16 - 16
Příloha (majetkova mapa - [redacted])	17 - 18
Příloha (ortofoto - [redacted])	19 - 19
Příloha (upmb platný [redacted])	20 - 20
Příloha (nový upmb - [redacted])	21 - 21

Důvodová zpráva:

Úvod:

Předmětem předkládaného materiálu je nabídka [REDAKCE] doručená dne 28.11.2022, na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, v platném znění (dále jen „NOZ“), ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna (dále jen „SMB“) p.č. 169/37, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 19 m² v k.ú. Staré Brno.

Nabídka předkupního práva:

Majetkový odbor MMB obdržel dne 28.11.2022 nabídku [REDAKCE] na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 NOZ, ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 169/37, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 19 m² v k.ú. Staré Brno, za kupní cenu ve výši 750.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivým.

Pozn.:

Pozemky ve vlastnictví SMB zastavěné stavbami hromadných garáží (zapsanými i nezapsanými v KN) v této lokalitě při ulici Trýbova, jsou z územně plánovacího hlediska jak dle platného Územního plánu města Brna (dále jen „ÚPmB“), tak i z hlediska připravovaného ÚPmB, územím rozvojové lokality určené k přestavbě, v tomto území je plánované jeho jiné funkční využití a stavby garáží nejsou v tomto území určeny výhledově ke stabilizaci. Setrvání garáží v tomto území je dlouhodobě v rozporu jak s platnou, tak i s navrhovanou novou územně plánovací dokumentací stanovenou ÚPmB pro dané území a tato skutečnost omezuje majetkoprávní dispozice s těmito pozemky a zároveň negativně limituje jejich účelné využití. Garáže umístěné v této lokalitě jsou překážkou bránící v realizaci možných investičních záměrů a z uvedeného důvodu připravuje Majetkový odbor MMB materiál k projednání do orgánů SMB s návrhem schválení postupu na odstranění garáží z pozemků ve vlastnictví SMB z této lokality (v lokalitě má být realizován soukromý developerský projekt výstavby bytových domů spolu s bytovým domem určeným pro sociální péči včetně realizace dalších veřejně prospěšných projektů připravovaných z úrovně městské části Brno-střed).

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 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). Tato lhůta uplyne k datu 28.2.2023.

Popis:

Výše specifikovaná stavba, způsob využití garáž, postavená na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 169/37 v k.ú. Staré Brno, je situována u bytových domů při ulici Trýbova. Jedná se o starší prefabrikovanou řadovou garáž pro 1 osobní auto.

Pozn.:

Za účelem zjištění skutkového stavu souboru všech garáží provedl MO MMB místní šetření v lokalitě Trýbova, Staré Brno.

Místním šetřením, konaném dne 20.5.2020, bylo zjištěno, že soubor garáží je tvořen několika druhy objektů – přízemních jednoduchých garáží, uspořádaných do řad a uliček, které se nachází v jihozápadní části ulice Trýbova. Příjezd ke garážovému souboru je pouze z ulice Trýbova, která ústí do ulice Úvoz.

Celkem bylo nalezeno 134 garáží, 1 volné stání p.č.147/2 a 1 plechový kontejner/unimobuňka s nápisem „Kancelář“ umístěný na p.č. 171/1, parcela v majetku Zeleně MB.

Z uvedeného množství garáží je na pozemku města Brna postaveno celkem 131 garáží, z toho 40 garáží je zapsáno v KN, dalších 86 garáží není zapsáno v katastru nemovitostí a zbývajících 5 garáží nabylo do vlastnictví SMB v letech 2017 - 2020 v rámci využití nabídek předkupního práva (všechny jsou zapsané v KN) a stavby se ze zákona staly součástí pozemku. Tři garáže vč. pozemku jsou ve vlastnictví spol. Impera, z toho dvě nejsou zapsané v KN a 1 garáž je součástí pozemku.

Konstrukčně jsou garáže tvořeny prefabrikovanými betonovými objekty, které k sobě v řadách většinou přiléhají. Část garáží jsou montované plechové objekty. Pouze 4 garáže jsou umístěny v jednom zděném objektu.

Lze konstatovat, že některé objekty jsou uloženy na betonových patkách či nízkých podezdívkách, které vyrovnávají nerovnosti terénu. Některé jsou patrně uloženy přímo na terénu. Odtok dešťových vod je ze střech sveden obvykle na zem vedle garáží, kde přirozeně vsakuje do nezpevněných ploch. Příjezd ke garážím od posledního obytného domu je tvořen mlatovými cestami. Plochy před garážemi jsou mnohdy zpevněné, buď betonem, asfaltem nebo betonovými dlaždicemi v šířkách od 25 cm do 1,25m nebo jen zatravněné. Travní porost je sečený. Prostor za garážemi je většinou neudržovaná zeleň s náletovými dřevinami.

Správu předmětného pozemku (vč. dalších pozemků dotčenými stavbami garáží v lokalitě) donedávna vykonávala MČ Brno-střed.

Vlastník garáže užívá pozemek dotčený stavbou garáže na základě platné nájemní smlouvy č. 128/1/104 uzavřené z úrovně MČ Brno-střed dne 8.8.2017. Nově je tato smlouva evidovaná aktuálně po přechodu správy k pozemku na OSM MMB pod č. 6322033690.

Pozn.:

MO MMB po dohodě s MČ Brno-střed předložil v roce 2021 návrh na odnětí svěřeného majetku města, a to pozemků v k.ú. Staré Brno městské části Brno-střed, která na základě usnesení 115. schůzi RMČ konané dne 10.5.2021 s odnětím odsouhlasila.

Jedná se o pozemky v lokalitě při ulici Trýbova, které jsou tvořeny převážně pozemky pod garážemi ve vlastnictví fyzických nebo právnických osob a veřejnou zelení.

Důvodem odnětí svěření pozemků je předpoklad pro realizaci možných investičních záměrů, a to v souladu se stávajícím územním plánem a s návrhem nového územního plánu. Součástí tohoto postupu je také záležitost majetkoprávního vypořádání stávajících garáží zapsaných i nezapsaných v katastru nemovitostí.

Vzhledem ke skutečnosti, že realizaci investičních záměrů v této lokalitě plánuje rovněž MČ Brno-střed, bylo nutné uvedený návrh na odsvěření pozemků s MČ Brno-střed upravit a uvést do souladu formou geometrického oddělení pozemků, kterým došlo k rozdělení pozemků na ty, které zůstávají ve správě MČ Brno-střed a na pozemky přecházející po odsvěření do správy OSM MMB.

Správu odsvěřených pozemků (vč. předmětného pozemku p.č. 169/37, k.ú. Staré Brno), na kterých se mj. nacházejí stavby garáží, vykonává nově OSM MMB.

Dle platného ÚPmB pozemek par. č. 169/37 v k. ú. Staré Brno, obec Brno, je z hlediska Územního plánu města Brna (dále jen „ÚPmB“) součástí stavební návrhové plochy bydlení s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem plocha všeobecného bydlení (BO).

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

Plocha základní je vymezená část území, pro kterou je podrobně určen účel a intenzita využití a ke které jsou vztaženy veškeré bilance ÚPmB.

Plocha stavební je část území převážně zastavěná nebo určená k zastavění objekty, pro kterou je míra využití území a přípustnost umístění objektů určitého druhu vyjádřena v regulačních podmínkách pro plochy stavební.

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

FUNKCE: PLOCHY BYDLENÍ

- jsou určeny především pro bydlení.

Podrobnější účel využití je stanoven funkčními typy:

BO PLOCHY VŠEOBECNÉHO BYDLENÍ

- slouží především bydlení (podíl hrubé podlažní plochy bydlení je větší než 60 %, ve stabilizovaných plochách musí být zachován charakter stávajících staveb pro bydlení).
- pokud objekty v této ploše tvoří blokovou strukturu, požaduje se využití vnitrobloku pouze pro každodenní rekreaci zde bydlících obyvatel (tj. především pro zeleň a hřiště); tímto požadavkem se nevylučuje možnost umístění podzemních garáží pod terénem vnitrobloku za podmínky, že příjezd do těchto garáží nezhorší pohodu bydlení a nadzemní část vnitrobloku bude využívána, jak je výše požadováno.

Přípustné jsou:

- stavby pro bydlení (včetně domů s pečovatelskou službou) a jako jejich součást (pokud 60 % podlažní plochy objektu bude sloužit bydlení) také
- obchody, provozovny veřejného stravování a nerušící provozovny služeb, které slouží pro potřebu obyvatel přilehlého území;
- jednotlivá zařízení administrativy;
- i jako monofunkční objekty: - služebny městské policie;
- jednotlivá zařízení pro církevní, kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely včetně středisek mládeže pro mimoškolní činnost a center pohybových aktivit.

Podmíněně mohou být přípustné i jako monofunkční objekty (tj. bez ohledu na procentuální skladbu funkcí umístěných v objektu - za podmínky, že se svým objemem nevymykají charakteru budov v lokalitě):

- obchody do velikosti 1000 m² prodejní plochy za podmínky, že bude na povrchu umístěno max. 50 % normou požadovaných parkovacích míst a jejich provoz (zásobování, frekvence využívání obchodů) nenaruší obytnou pohodu v lokalitě;
- provozovny veřejného stravování za podmínky, že jejich provoz (zásobování, doba provozu, frekvence využívání zařízení) nenaruší obytnou pohodu v lokalitě;
- nerušící provozovny služeb a nerušící provozovny s pracovními příležitostmi (ve smyslu výkladu pojmů uvedeného na začátku textu Regulativy pro uspořádání území);
- ubytovací zařízení za podmínky, že odstavování vozidel lze řešit v plném rozsahu na vlastním pozemku nebo v docházkové vzdálenosti (200–300 m) mimo veřejná prostranství;
- stavby pro administrativu za podmínky, že jejich provoz (dopravní obsluha, parkování a frekvence návštěv) nenaruší obytnou pohodu v lokalitě;
- zahradnictví za podmínky, že jejich pěstební procesy a dopravní obsluha nenaruší životní prostředí a obytnou pohodu v lokalitě;
- provozovny veřejného stravování za podmínky, že jejich provoz (zásobování, doba provozu, frekvence využívání zařízení) nenaruší obytnou pohodu v lokalitě;
- nerušící provozovny služeb a nerušící provozovny s pracovními příležitostmi (ve smyslu výkladu pojmů uvedeného na začátku textu Regulativy pro uspořádání území);
- ubytovací zařízení za podmínky, že odstavování vozidel lze řešit v plném rozsahu na vlastním pozemku nebo v docházkové vzdálenosti (200–300 m) mimo veřejná prostranství;
- stavby pro administrativu za podmínky, že jejich provoz (dopravní obsluha, parkování a frekvence návštěv) nenaruší obytnou pohodu v lokalitě;

Obecně se jedná o území přestavby, přičemž předmětný pozemek není dotčen žádnou navazující územně plánovací dokumentací ani není dotčen veřejně prospěšnou stavbou či veřejně prospěšným opatřením.

Dle upraveného návrhu nového ÚPmB je u pozemku par. č. 169/37 v k. ú. Staré Brno, obec Brno, dotčená funkční plocha navržena jako stabilizovaná plocha bydlení volná s výškovou úrovní 9 až 22 m (B/v4), kde její hlavní využití je pro bydlení.

Dále OÚPR MMB upozorňuje, že veřejně projednaný návrh nového ÚPmB až do doby jeho vydání formou opatření obecné povahy není právně platným regulativem, podle něj nelze rozhodovat v území.

Pozn.

V letech 2017 – 2018 byly z úrovně SMB využité všechny nabídky předkupního práva k jiným stavbám garáží postavených v této lokalitě, od roku 2020 jsou však další předkupní práva ke garážím z této lokalitě nevyužívána z důvodu záměru SMB tyto stavby z předmětné lokality vyklidit.

- Z7/29. ZMB konané dne 20.6.2017 souhlasilo s využitím předkupního práva ke stavbě garáže na pozemku p.č. 169/28 v k.ú. Staré Brno a schválilo nabytí této stavby z vlastnictví [REDAKCE] do vlastnictví SMB za kupní cenu ve výši 270.000,- Kč. Kupní smlouva č. 6317023370 ze dne 25.7.2017, právní účinky vkladu k 2.8.2017.

- Z7/28. ZMB konané dne 16.5.2017 ve znění Z7/30. ZMB konaného dne 25.7.2017 souhlasilo s využitím předkupního práva ke stavbě garáže na pozemku p.č. 169/17 v k.ú. Staré Brno a schválilo nabytí této stavby z vlastnictví [REDAKCE] do vlastnictví SMB za kupní cenu ve výši 110.000,- Kč. Kupní smlouva č. 6317022564 ze dne 16.10.2017, právní účinky vkladu k 19.10.2017.

- Do Z7/38. ZMB, konaného 10.4.2018, byl předložen k projednání návrh souhlasu s využitím předkupního práva ke stavbě garáže na pozemku p.č. 169/29 v k.ú. Staré Brno a schválení nabytí této stavby z vlastnictví [REDAKCE] do vlastnictví SMB za kupní cenu ve výši 200.000,- Kč, dle nabídky z 19.2.2018.

- Z7/39. ZMB konané dne 15.5.2018 souhlasilo s využitím předkupního práva ke stavbě garáže na pozemku p.č. 169/18 v k.ú. Staré Brno a schválilo nabytí této stavby z vlastnictví [REDAKCE] do vlastnictví SMB za kupní cenu ve výši 199.000,- Kč dle nabídky z 23.2.2018.

Cena:

Podle zjištění se jedná o starší prefabrikovanou garáž typu pro jeden osobní automobil. Výměra činí 19 m².

Ocenění:

Realizované prodeje garáží v okolí určené k porovnání:

2020	ul. Trýbova, obdobná garáž v blízkosti, cena bez pozemku	150.000,- Kč
	ul. Trýbova, obdobná garáž v blízkosti, cena bez pozemku	150.000,- Kč
	ul. Všetickova, garáž u RD, cena bez pozemku	320.000,- Kč
2021	ul. Kopečná, řadová garáž	450.000,- Kč
	ul. Nové Sady, řadová garáž	250.000,- Kč

Realizované prodeje garáží včetně pozemku v okolí:

2021	ul. Úvoz, řadová garáž ve stejné lokalitě, cena i s pozemkem	650.000,- Kč
	ul. Strž, řadová garáž	500.000,- Kč

S ohledem na výše uvedené realizované prodeje leží kupní cena garáže bez pozemku ve výši 750.000,- Kč nad intervalem realizovaných cen, a tak ji nelze z cenového hlediska akceptovat.

Stanovisko MO MMB:

Garáž je postavená na pozemku ve vlastnictví SMB, a to ve strategické rozvojové lokalitě města Brna při ulici Trýbova. V této lokalitě jsou pozemky SMB z velké části zastavěné stavbami zapsaných i nezapsaných hromadných garáží. Z územně plánovacího hlediska, a to jak z hlediska platného Územního plánu města Brna (dále jen „ÚPmB“), tak i z hlediska připravovaného ÚPmB, se jedná o území rozvojové lokality určené k přestavbě, je plánované jiné funkční využití tohoto území a stavby garáží nejsou v tomto území určeny výhledově ke stabilizaci a jejich setrvání je dlouhodobě v rozporu jak s platnou, tak i s navrhovanou novou územně plánovací dokumentací stanovenou ÚPmB pro dané území. Existence staveb omezuje majetkoprávní dispozice s těmito pozemky a zároveň negativně limituje jejich účelné využití. Garáže umístěné v této lokalitě jsou překážkou bránící v realizaci možných investičních záměrů a z uvedeného důvodu připravuje Majetkový odbor MMB materiál s návrhem schválení relevantního postupu na odstranění garáží z pozemků ve vlastnictví SMB z této lokality (v lokalitě má být realizován soukromý developerský projekt výstavby bytových domů spolu s bytovým domem určeným pro sociální péči včetně plánované realizace dalších veřejně prospěšných projektů připravovaných z úrovně městské části Brno-střed).

Vzhledem k plánovanému záměru SMB vyklidit z pozemků stavby garáží v této lokalitě doporučuje MO MMB nevyužití předkupního práva.

Závěr:

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

- nesouhlasit s využitím předkupního práva statutárního města Brna ve smyslu ustanovení § 3056 NOZ, ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáží, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 169/37, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 19 m² v k.ú. Staré Brno, dle nabídky ze dne 28.11.2022,

a to vzhledem ke skutečnosti, že jak dle platného, tak i dle nově navrhovaného ÚPmB se jedná o území v rozvojové lokalitě určené k přestavbě a stavby garáží v tomto území nejsou určeny ke stabilizaci, dále pak vzhledem ke stanovisku MO MMB, který v návaznosti v souvislosti s plánovanými investičními záměry v této lokalitě připravuje materiál s návrhem postupu na vyklizení garáží z pozemků ve vlastnictví SMB nacházejících se v této lokalitě.

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

Materiál byl předložen k projednání RMB na schůzi R9/015, konané dne 18.1.2023.

Stanoviska dotčených orgánů:

Odbor územního plánování a rozvoje MMB

-vyjádření ze dne 2.12.2022:

Dle platného ÚPmB pozemek par. č. 169/37 v k. ú. Staré Brno, obec Brno, je z hlediska Územního plánu města Brna (dále jen „ÚPmB“) součástí stavební návrhové plochy bydlení s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem plocha všeobecného bydlení (BO).

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

Plocha základní je vymezená část území, pro kterou je podrobně určen účel a intenzita využití a ke které jsou vztaženy veškeré bilance ÚPmB.

Plocha stavební je část území převážně zastavěná nebo určená k zastavění objekty, pro kterou je míra využití území a přípustnost umístění objektů určitého druhu vyjádřena v regulačních podmínkách pro plochy stavební.

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

FUNKCE: PLOCHY BYDLENÍ

- jsou určeny především pro bydlení.

Podrobnější účel využití je stanoven funkčními typy:

BO PLOCHY VŠEOBECNÉHO BYDLENÍ

- slouží především bydlení (podíl hrubé podlažní plochy bydlení je větší než 60 %, ve stabilizovaných plochách musí být zachován charakter stávajících staveb pro bydlení).

- pokud objekty v této ploše tvoří blokovou strukturu, požaduje se využití vnitrobloku pouze pro každodenní rekreaci zde bydlících obyvatel (tj. především pro zeleň a hřiště); tímto požadavkem se nevylučuje možnost umístění podzemních garáží pod terénem vnitrobloku za podmínky, že příjezd do těchto garáží nezhorší pohodu bydlení a nadzemní část vnitrobloku bude využívána, jak je výše požadováno.

Přípustné jsou:

- stavby pro bydlení (včetně domů s pečovatelskou službou) a jako jejich součást (pokud 60 % podlažní plochy objektu bude sloužit bydlení) také

- obchody, provozovny veřejného stravování a nerušící provozovny služeb, které slouží pro potřebu obyvatel přilehlého území;

- jednotlivá zařízení administrativy;

- i jako monofunkční objekty: - služebny městské policie;

- jednotlivá zařízení pro církevní, kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely včetně středisek mládeže pro mimoškolní činnost a center pohybových aktivit.

Podmíněně mohou být přípustné i jako monofunkční objekty (tj. bez ohledu na procentuální skladbu funkcí umístěných v objektu - za podmínky, že se svým objemem nevymykají charakteru budov v lokalitě):

- obchody do velikosti 1000 m² prodejní plochy za podmínky, že bude na povrchu umístěno max. 50 % normou požadovaných parkovacích míst a jejich provoz (zásobování, frekvence využívání obchodů) nenaruší obytnou pohodu v lokalitě;
- provozovny veřejného stravování za podmínky, že jejich provoz (zásobování, doba provozu, frekvence využívání zařízení) nenaruší obytnou pohodu v lokalitě;
- nerušící provozovny služeb a nerušící provozovny s pracovními příležitostmi (ve smyslu výkladu pojmů uvedeného na začátku textu Regulativy pro uspořádání území);
- ubytovací zařízení za podmínky, že odstavování vozidel lze řešit v plném rozsahu na vlastním pozemku nebo v docházkové vzdálenosti (200–300 m) mimo veřejná prostranství;
- stavby pro administrativu za podmínky, že jejich provoz (dopravní obsluha, parkování a frekvence návštěv) nenaruší obytnou pohodu v lokalitě;
- zahradnictví za podmínky, že jejich pěstební procesy a dopravní obsluha nenaruší životní prostředí a obytnou pohodu v lokalitě;
- provozovny veřejného stravování za podmínky, že jejich provoz (zásobování, doba provozu, frekvence využívání zařízení) nenaruší obytnou pohodu v lokalitě;
- nerušící provozovny služeb a nerušící provozovny s pracovními příležitostmi (ve smyslu výkladu pojmů uvedeného na začátku textu Regulativy pro uspořádání území);
- ubytovací zařízení za podmínky, že odstavování vozidel lze řešit v plném rozsahu na vlastním pozemku nebo v docházkové vzdálenosti (200–300 m) mimo veřejná prostranství;
- stavby pro administrativu za podmínky, že jejich provoz (dopravní obsluha, parkování a frekvence návštěv) nenaruší obytnou pohodu v lokalitě;

Obecně se jedná o území přestavby, přičemž předmětný pozemek není dotčen žádnou navazující územně plánovací dokumentací ani není dotčen veřejně prospěšnou stavbou či veřejně prospěšným opatřením.

Dle upraveného návrhu nového ÚPmB je u pozemku par. č. 169/37 v k. ú. Staré Brno, obec Brno, dotčená funkční plocha navržena jako stabilizovaná plocha bydlení volná s výškovou úrovní 9 až 22 m (B/v4), kde její hlavní využití je pro bydlení.

Dále OÚPR MMB upozorňuje, že veřejně projednaný návrh nového ÚPmB až do doby jeho vydání formou opatření obecné povahy není právně platným regulativem, podle něj nelze rozhodovat v území.

MČ Brno – střed

Vyjádření MČ Brno-střed nebylo ke dni zpracování materiálu k dispozici.

Odbor správy majetku MMB

K využití předkupního práva z hlediska správce předmětného pozemku nemá OSM MMB z hlediska správy námitky.



MAGISTRÁT MĚSTA BRNA	
Majetkový odbor	
Drešlín čim	28 -11- 2022
Č. MMB:	Pril.:

Magistrát města Brna
Majetkový odbor
Malinovského náměstí 3
601 67 Brno

V Brně dne 23.11.2022

Nabídka ke koupi stavby

učiněná dle ust. § 3056 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, žádost o
převod nájemní smlouvy evidované pod č. 6322033690

Vážení,

tímto statutárnímu městu Brno, jako vlastníkovu pozemku par. č. 169/37, o výměře 19 m², druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, na kterém je stavba bez čp / č.ev., garáž, zapsaném na LV č. 10001 v k.ú. Staré Brno, obci Brno, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město (dále jen „pozemek“), nabízím ke koupi stavbu zřízenou na pozemku, a to stavbu bez čísla popisného nebo evidenčního, způsob využití: garáž, zapsanou na LV č. [redacted] v k.ú. Staré Brno, obci Brno, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město, jejíž jsem vlastníkem.

Tato nabídka je učiněna v souladu s ust. § 3056 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, dle něhož platí, že vlastník pozemku, na němž je stavba zřízena, má ke stavbě předkupní právo. Moje povinnost nabídnout Vám jakožto vlastníkovu a předkupníkovu věc ke koupi dospěla uzavřením kupní smlouvy s koupěchtivým. Podmínky koupě Vám tímto oznamuji prostřednictvím předložení úplného obsahu kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivým dne 23.11.2022.

Výše uvedenou stavbu na pozemku Vám nabízím ke koupi za kupní cenu ve výši 750.000,- Kč (slovy: sedm set padesát tisíc korun českých).

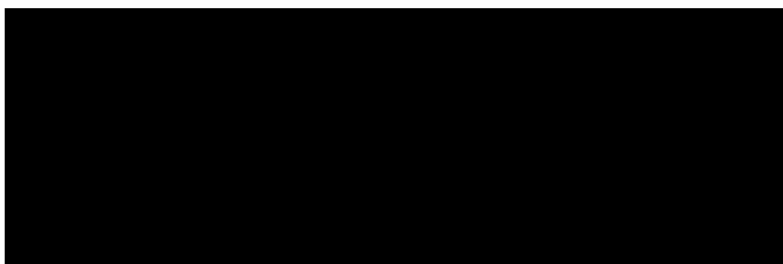
V případě přijetí této nabídky zašlete návrh kupní smlouvy podepsaný z Vaší strany nejpozději do 3 měsíců ode dne doručení této nabídky na naši níže uvedenou adresu bydliště. V případě, že v termínu 3 měsíců neobdržíím Vaše přijetí výše uvedené nabídky a úhradu kupní ceny v souladu s kupní smlouvou, dojde k zániku předkupního práva a následně převodu vlastnického práva ke stavbě na koupěchtivého (kupujícího) v souladu s kupní smlouvou.

Pro případ, že předkupní právo k výše uvedené nemovitosti nehodláte využít, prosím o vydání a zaslání písemného potvrzení o nevyužití předkupního práva a odmítnutí této nabídky ke koupi, a to pro účely doložení této skutečnosti na katastr nemovitostí, a to pokud možno v dřívějším, než výše uvedeném termínu tří měsíců.

V případě, že předkupní právo statutární město Brno nevyužije, Vás tímto zároveň zdvořile žádám o udělení souhlasu k převodu práv a povinností plynoucích z nájemní smlouvy evidované u Vašeho odboru pod ev. č. 6322033690, jejímž předmětem je nájem výše uvedeného pozemku parc. č. 169/37 ve vlastnictví statutárního města Brna, a to na kupujícího, [redacted]

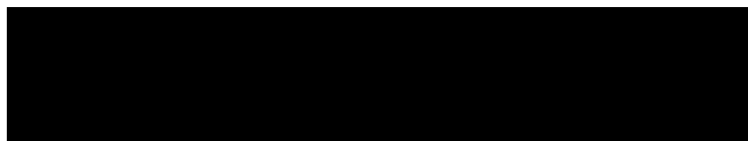
[redacted] který bude novým vlastníkem stavby bez č.p./č.ev. na pozemku. Předem
děkuji za kladné vyřízení mé žádosti.

S úctou

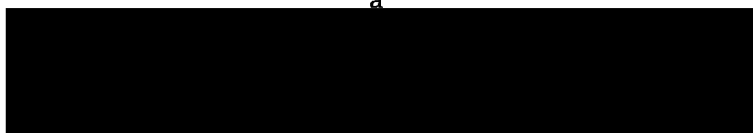


Přílohy: kupní smlouva

Kupní smlouva o převodu vlastnického práva k nemovité věci
uzavřená dle § 2128 a násl. zákona č. 89/2012. Sb., občanského zákoníku (dále jen
„občanský zákoník“)



(dále v této smlouvě jako „prodávající“)



(dále v této smlouvě jako „kupující“)

uzavírají tuto kupní smlouvu o převodu vlastnického práva k nemovité věci
(dále jen „smlouva“)

I.
Identifikace převáděných nemovitých věcí

1. Prodávající výslovně prohlašuje, že je vlastníkem této nemovité věci:
 - stavby bez čísla popisného nebo evidenčního, způsob využití: garáž, zapsané na LV č. [redacted] pro k.ú. Staré Brno, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno-město, ležící na pozemku parc. č. 169/37, o výměře 19 m², druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, zapsaném na LV č. 10001 pro k.ú. Staré Brno (dále v této smlouvě jako „převáděná nemovitosti“)
2. Prodávající dále prohlašuje, že vlastníkem pozemku parc. č. 169/37 o výměře 19 m², druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří v k.ú. Staré Brno, na kterém se převáděná nemovitost nachází, je statutární město Brno, Dominikánské náměstí 191/1, 602 00 Brno-město (dále jen „vlastník pozemku“).
3. Prodávající dále prohlašuje, že dne 8. 8. 2017 uzavřel s vlastníkem pozemku Smlouvu o nájmu č.128/I/104, jejímž předmětem je nájem pozemku popsaného v čl. I odst. 1 a odst. 2 této smlouvy. Kupující prohlašuje, že byl s obsahem této smlouvy seznámen a její existenci bere na vědomí. Prodávající se dále zavazuje poskytnout veškerou nutnou součinnost spojenou s uzavřením takové nájemní smlouvy a to mj. i převodem práv z nájemní smlouvy na kupujícího.

Článek II.

1. Prodávající převádí touto smlouvou převáděnou nemovitost specifikovanou v čl. I této smlouvy se všemi právy, užitky a povinnostmi, včetně veškerého příslušenství a se všemi právy a povinnostmi náležejícími k převáděné nemovitosti ve stavu, v jakém byla prezentována před uzavřením této smlouvy kupujícímu. Kupující se zavazuje převáděnou nemovitost, specifikovanou v čl. I této smlouvy, se všemi právy, užitky a povinnostmi, včetně veškerého příslušenství, a součástí, převzít do výlučného vlastnictví a zaplatit za ni prodávajícímu kupní cenu dle čl. V této smlouvy.

2. Po vkladu práv plynoucích z této smlouvy do katastru nemovitostí se tak kupující stane výlučným vlastníkem převáděné nemovitosti.

Článek III.

1. Prodávající závazně prohlašuje, že k datu podpisu této smlouvy není nijak omezen v převodu vlastnického práva k převáděné nemovitosti, že tato převáděná nemovitost není předmětem žádného exekučního, konkursního ani insolvenčního řízení, a že na jeho majetek není vedeno žádné řízení exekuční nebo insolvenční, ani proti jeho osobě žádné řízení soudní či správní, které by mohlo následně vést k exekučnímu řízení či konkurznímu nebo insolvenčnímu řízení na jeho majetek.
2. Prodávající prohlašuje, že na převáděné nemovitosti nevázne žádné zástavní právo, právo odpovídající věcnému břemeni, či jiné právo třetích osob, které by zatěžovalo či jinak právně omezovalo vlastníka převáděné nemovitosti v dispozici s převáděnou nemovitostí. Prodávající dále prohlašuje, že na převáděné nemovitosti neváznou žádné dluhy.
3. Prodávající se současně zavazuje, že po uzavření, resp. podpisu této kupní smlouvy, již neuzavře další kupní smlouvu nebo nájemní smlouvu na předmět koupě s jinou osobou, a že předmět koupě nezací, nezatíží zástavním právem, věcným břemenem, či jiným věcným právem, popřípadě jinými právy ve prospěch třetích osob, s výjimkou práv zřizovaných se souhlasem kupujícího.
4. V případě, že se kterékoliv z prohlášení dle čl. III. odst. 1, 2, a 3 této smlouvy ukáže nepravdivým, má kupující právo odstoupit od této smlouvy. Účinky odstoupení kupujícího od této smlouvy nastávají dnem doručení písemného oznámení o odstoupení prodávajícímu. V případě, že nebude možné doručit písemné oznámení o odstoupení od této smlouvy, nastávají účinky odstoupení do deseti dnů ode dne, kdy bylo písemné oznámení o odstoupení podáno držiteli poštovní licence k doručení prodávajícímu.

Článek IV.

Rozvazovací podmínka, Nájemní smlouva

1. Tato kupní smlouva je uzavřena s rozvazovací podmínkou uplatnění předkupního práva dle § 548 a § 2145 občanského zákoníku předkupníkem, kterým je statutární město Brno. V případě, že bude splněna tato rozvazovací podmínka, platí, že okamžikem řádného uplatnění předkupního práva předkupníkem zanikají mezi kupujícím a prodávajícím vzájemná práva a povinnosti z této smlouvy.
2. Prodávající se zavazuje bezodkladně po podpisu této smlouvy vyzvat předkupníka k uplatnění předkupního práva a bez zbytečného prodlení informovat kupujícího o využití či odmítnutí nabídky předkupního práva předkupníkem.
3. Prodávající dále prohlašuje, že pozemek parc. č. 169/37 o výměře 19 m², druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří v k.ú. Staré Brno, popsany v čl. I odst. 2 této smlouvy, užívá na základě nájemní smlouvy č. 128/I/104 (aktuálně evidované u vlastníka pozemku – pronajímatele pod č. 6322033690) ze dne 8.8.2017, kdy prodávající se zavazuje společně s nabídkou k uplatnění předkupního práva dle čl. IV odst. 1 této smlouvy požádat vlastníka pozemku o převod práv a povinností z této nájemní smlouvy na kupujícího.

Článek V.

Kupní cena a způsob její úhrady

1. Smluvní strany si sjednaly kupní cenu za převod vlastnického práva k převáděné nemovitosti ve výši **750.000,- Kč (slovy: sedm set padesát tisíc korun českých)**.
2. Kupní cena za převáděné nemovitosti bude uhrazena ze strany kupujícího prostřednictvím advokátní úschovy schovatele JUDr. Steva Georgese, advokáta, ev. č. ČAK 09255, se sídlem Lidická 693/5a, Veveří, 602 00 Brno (dále jen jako „schovatel“), na bankovní účet schovatele č.ú. [REDACTED] a to do 10 (deseti) pracovních dnů od uzavření této smlouvy na základě samostatně uzavřené Smlouvy o advokátní úschově finančních prostředků a listin.
3. Schovatel je povinen kupní cenu přijatou do úschovy dle odst. 2 tohoto článku vyplatit následovně:
4. Kupní cena ve výši 750.000,- Kč bude zaslána bezhotovostním převodem na bankovní účet prodávající vedený u Fio banky, a.s., č. ú. [REDACTED] a to nejpozději do 5 pracovních dnů poté, kdy bude schovateli předložen kteroukoli ze stran originál či ověřená kopie příslušného listu vlastnictví, na kterém bude kupující zapsán jako vlastník převáděné nemovitosti, a na kterém nebudou v částech C a D zapsána žádná zástavní práva, práva odpovídající věcnému břemeni či jiná práva třetích osob (vyjma případných práv zřízených se souhlasem kupujícího)
5. Účastníci této smlouvy tímto prohlašují, že souhlasí se shora popsáním způsobem zaplacení sjednané kupní ceny za převáděné nemovitosti.

Článek VI.

Prohlášení, předání a převzetí nemovitosti

1. Prodávající prohlašuje, že řádně seznámil kupujícího s právním a faktickým stavem převáděné nemovitosti. Kupující prohlašuje, že jej prodávající řádně seznámil s právním a faktickým stavem převáděné nemovitosti a že nemá žádných námitek proti stávajícímu právnímu nebo faktickému stavu převáděné nemovitosti.
2. Nebezpečí škody na převáděné nemovitosti přechází na kupujícího okamžikem předání převáděné nemovitosti.
3. Smluvní strany se dohodly, že k předání a převzetí převáděných nemovitostí dojde vkladem vlastnického práva kupujícího dle této smlouvy do katastru nemovitostí.

Článek VII.

Převod vlastnických práv

1. Vlastnictví k převáděné nemovitosti přechází na kupujícího vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - město, s účinností ke dni podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí.
2. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva bude podán na příslušný katastrální úřad prodávajícím nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne, kdy pro jeho podání budou splněny zákonné podmínky, tj. v případě nevyužití předkupního práva předkupníkem do 10 pracovních dnů od obdržení zamítavého stanoviska k návrhu na využití předkupního práva dle ust. § 3056 občanského zákoníku předkupníkem nebo uplynutí zákonné lhůty pro uplatnění předkupního práva, tedy 3 měsíce od doručení výzvy ze strany prodávajícího.

3. Správní poplatek za podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí ve výši 2.000,- Kč uhradí kupující.

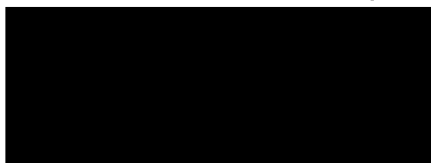
Článek VII. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu všemi jejími účastníky.
2. Tato smlouva se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem v platném znění. Smlouva může být měněna nebo doplňována pouze písemně, a to vzestupně číslovanými dodatky.
3. Tato smlouva je vypracována ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každé smluvní straně náleží po jednom vyhotovení, jedno vyhotovení bude přílohou nabídky k využití předkupního práva dle čl. IV této smlouvy a jedno vyhotovení s úředně ověřenými podpisy účastníků je určeno k návrhu na vklad vlastnického práva na katastrální úřad.
4. Na důkaz svého dobrovolného, pravého a vážně míněného projevu vůle, připojují smluvní strany, poté, co si smlouvu přečetly a porozuměly jí, své podpisy.

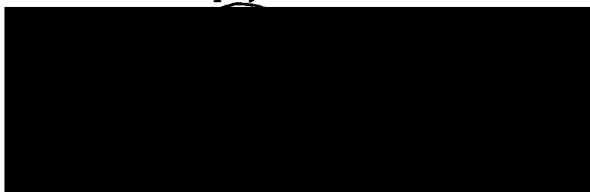
V Brně dne 23.11.2022

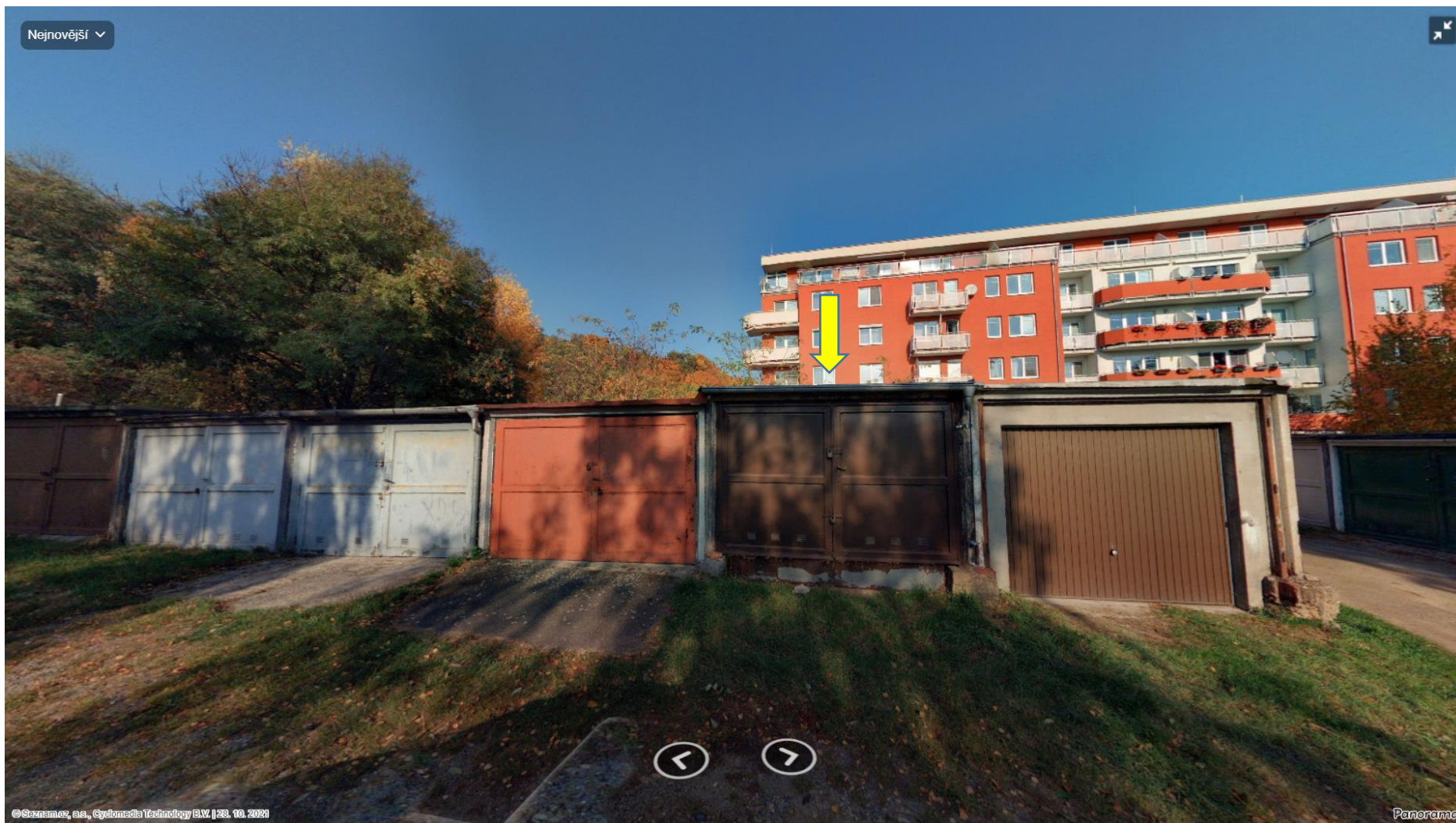
V Brně dne 23.11.2022

Prodávající:



Kupující:





Nejnovější ▾



©Seznam.cz, a.s., Cyclomedia Technology B.V. | 23. 10. 2024

Panorama



předkupní právo - garáž na p.č. 169/37 v k.ú. Staré Brno



20 m

1 : 1 000

RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY

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

PRONÁJMY POZEMKŮ - PROBÍHAJÍCÍ

all

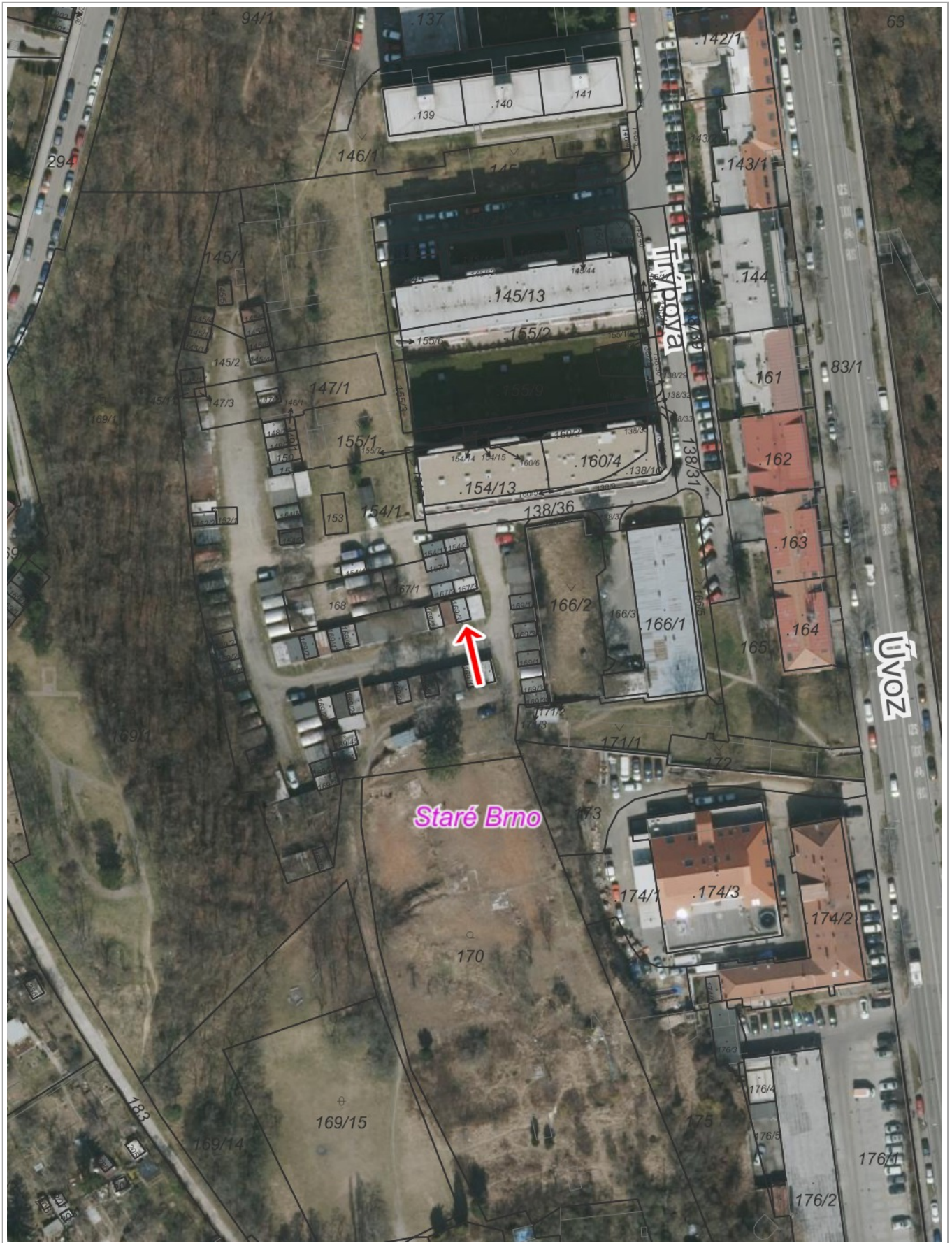
PARCELY SMB



Parcely SMB



předkupní právo - garáž na p.č. 169/37 v k.ú. Staré Brno



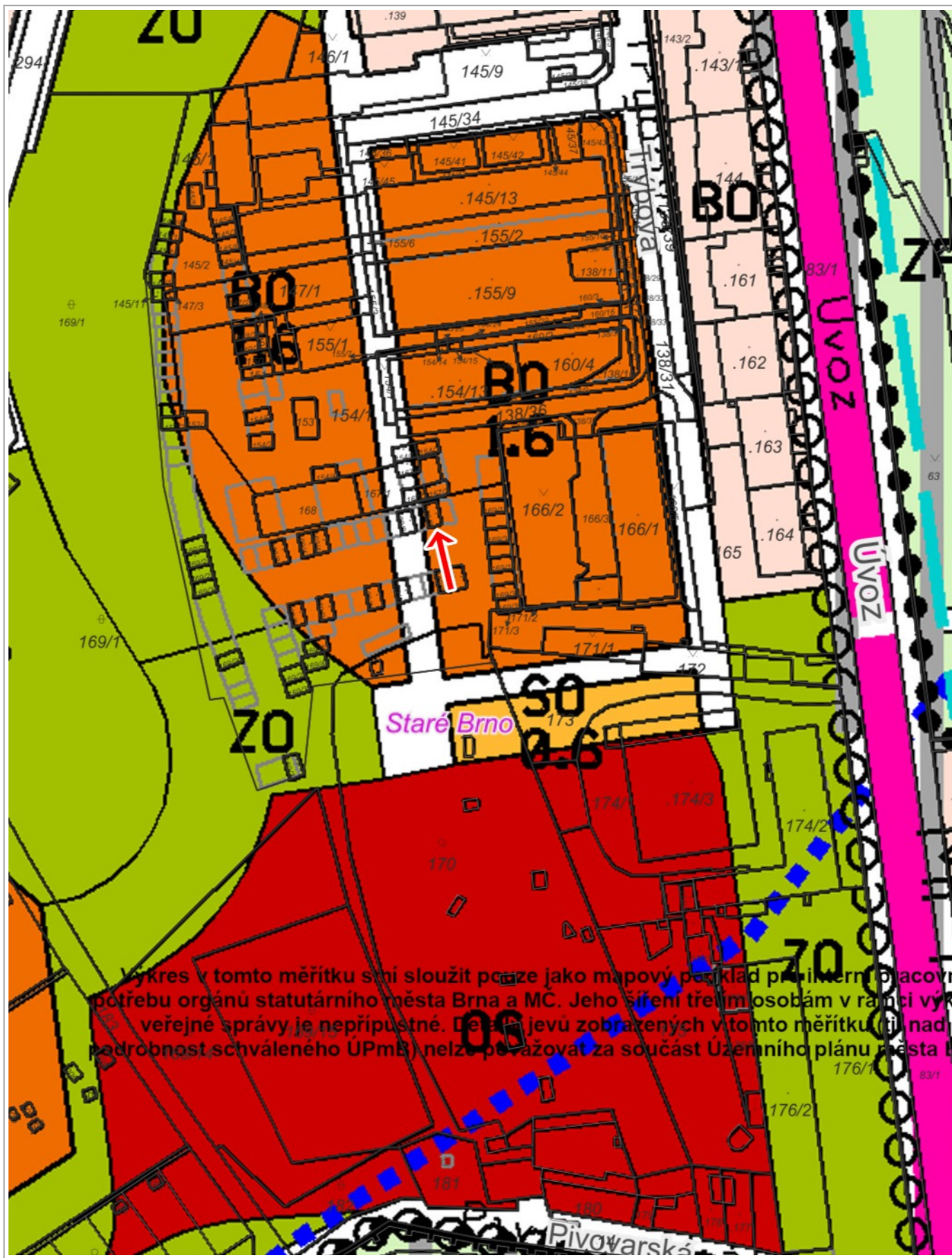
50 m

1 : 1 250

© TopGis, s.r.o., datum snímkování: 25. 3. 2022, RÚJIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

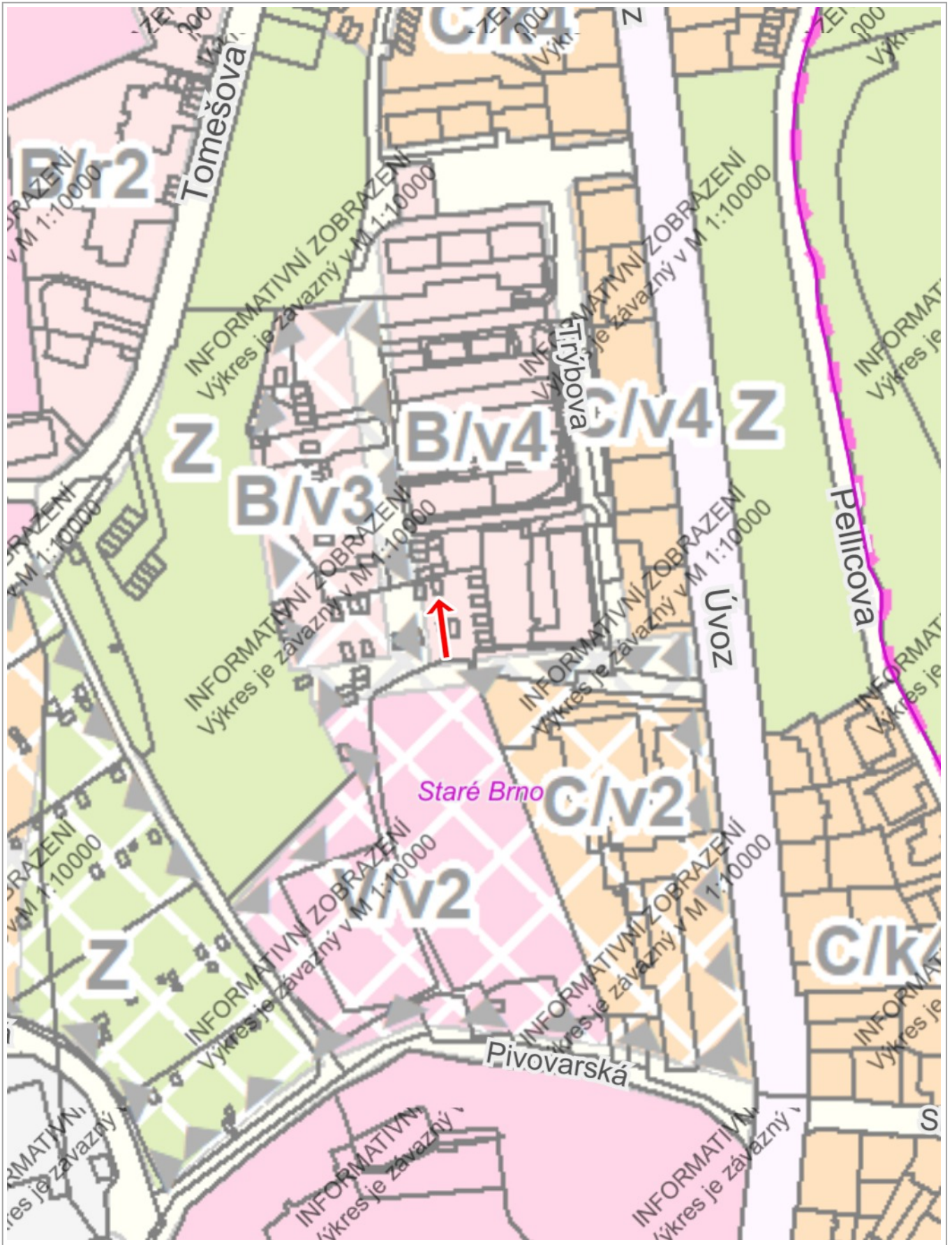
Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY

Strana 19 / 21



50 m

1 : 1 250



50 m

1 : 1 887