

Z9/20. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 15.10.2024

86. Návrh prodeje pozemku p. č. 205/2 k. ú. Ivanovice

Anotace

K projednání je předkládán návrh prodeje pozemku p. č. 205/2 - zahrada o výměře 34 m² k. ú. Ivanovice spoluvlastníkům navazujících nemovitých věcí.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. schvaluje** prodej pozemku p. č. 205/2 - zahrada o výměře 34 m² k. ú. Ivanovice do
[REDACTED]
[REDACTED] za dohodnutou kupní cenu ve výši 149 900 Kč a za podmínek uvedených
v kupní smlouvě, která tvoří přílohu č. ... tohoto zápisu.

Stanoviska

RMB na schůzi č. R9/096 konané dne 11. září 2024 souhlasila se záměrem prodeje a doporučila schválit prodej. Schváleno jednomyslně 9 členy.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Nikol Wagnerová

vedoucí odboru - Majetkový odbor

24.9.2024 v 07:32

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

24.9.2024 v 07:49

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 1
Obsah materiálu	2 - 2
Důvodová zpráva	3 - 5
Příloha (majetková mapa.pdf)	6 - 6
Příloha (mapa svěření.pdf)	7 - 7
Příloha (orto.pdf)	8 - 8
Příloha (platný úp.pdf)	9 - 9
Příloha (návrh úp 2022.pdf)	10 - 10
Příloha (návrh úp pro společné jednání 2024.pdf)	11 - 11
Příloha (foto.pdf)	12 - 12
Příloha (cenové srovnání.pdf)	13 - 14
Příloha k usnesení (ks.pdf)	15 - 17

Důvodová zpráva

Úvod

K projednání je předkládán návrh prodeje pozemku p. č. 205/2 – zahrada o výměře 34 m² k. ú. Ivanovice

Popis pozemků

Žadatelé, [redacted] vlastní každý [redacted] na pozemcích [redacted] – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 364 m², [redacted] – zahrada o výměře 1275 m², [redacted] – zahrada o výměře 60 m² a [redacted] – zahrada o výměře 49 m², to vše k. ú., Ivanovice.

Poptávaný pozemek je připojený k pozemku [redacted] k. ú. Ivanovice, je udržovaný, přístup k němu je z ulice Máčova přes branku, která vede k [redacted] k. ú. Ivanovice.

Poptávaný pozemek je součástí seznamu zbytného majetku města, určeného k prodeji, odsouhlaseného Zastupitelstvem města Brna na zasedání č. Z9/10 konaném dne 120. října a 2023.

Vlastnictví

Statutární město Brno je vlastníkem pozemku p. č. 205/2 – zahrada o výměře 34 m² k. ú. Ivanovice na základě Souhlasného prohlášení o nabytí do vlastnictví (z. č. 172/1991 Sb.) MO/V-4017/2003/Hra - § 1 ze dne 19. 11. 2003.

Správa

Pozemek p. č. 205/2 – zahrada o výměře 34 m² k. ú. Ivanovice je svěřen MČ Brno-Ivanovice dle kategorie III. – Ostatní nemovitý majetek.

Cenový návrh

Cena byla stanovena v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., zákon o obcích, jako cena obvyklá, jejíž hodnota byla určena porovnáním v souladu s ustanovením § 2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., zákona o oceňování majetku, a činí:

Cena obvyklá

Jednotková kupní cena	4 350 Kč/m ²
Kupní cena při výměře 34 m ² x 4 350	147 900 Kč
<i>Cena obvyklá je cenou konečnou.</i>	

V případě prodeje bude tato cena navýšena o správní poplatek za návrh na vklad ve výši 2 000 Kč, **celková kupní cena by pak činila 149 900 Kč.**

Prodej pozemku je osvobozen od DPH dle ust. § 56 z. č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty v platném znění.

Cenové srovnání je uvedeno v příloze tohoto materiálu.

Průběh projednávání

Komise majetková RMB č. R9/KM/33 na zasedání konaném dne 29. 8. 2024 projednala pod bodem **33/32 Záměr a návrh prodeje pozemku p. č. 205/2 k. ú. Ivanovice**

Komise majetková RMB hlasovala o předloženém návrhu usnesení:

Rada města Brna

1. bere na vědomí žádost [REDAKCE] o prodej pozemku p. č. 205/2 – zahrada o výměře 34 m2 k. ú. Ivanovice
 2. souhlasí se záměrem prodeje pozemku p. č. 205/2 – zahrada o výměře 34 m2 k. ú. Ivanovice
 3. doporučuje Zastupitelstvu města Brna schválit prodej pozemku p. č. 205/2 – zahrada o výměře 34 m2 k. ú. Ivanovice [REDAKCE]
 [REDAKCE] za dohodnutou kupní cenu ve výši 149 900 Kč a za podmínek uvedených v kupní smlouvě.

Hlasování: 11 - pro, 0- proti, 0 - se zdržel
Usnesení bylo přijato

Mgr. Josef Haluza	Ludmila Oulehlová	Ing. Jan Jedelský	Ing. Antonín Trčálek	Ing. Petr Havelka	Tomáš Hejl	Mgr. Ondřej Hyšek Ph.D.	Mgr. Jitka Ivičková	JUDr. Michal Marek	Ing. Roman Vašina	Ing. David Trllo	Mgr. Bc. Marek Viskot	Mgr. Marek Šlapal
pro	pro	omluven	pro	pro	omluven	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro

RMB na schůzi č. R9/096 konané dne 11. září 2024 projednala pod bodem 59. Záměr a návrh prodeje pozemku p. č. 205/2 k. ú. Ivanovice

Bylo hlasováno bez rozpravy.

Rada města Brna

1. bere na vědomí

žádost [REDAKCE] o prodej pozemku p. č. 205/2 – zahrada o výměře 34 m2 k. ú. Ivanovice.

2. souhlasí

se záměrem prodeje pozemku p. č. 205/2 – zahrada o výměře 34 m2 k. ú. Ivanovice.

3. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna schválit prodej pozemku p. č. 205/2 – zahrada o výměře 34 m2 k. ú. Ivanovice [REDAKCE]
 za dohodnutou kupní cenu ve výši 149 900 Kč a za podmínek uvedených v kupní smlouvě.

Schváleno jednomyslně 9 členy.

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

Záměr byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem 16. 9. 2024.

Závěr

Je navrhováno souhlasit s návrhem prodeje pozemku p. č. 205/2 – zahrada o výměře 34 m² k. ú. Ivanovice spoluvlastníkům navazujících nemovitých věcí.

Stanoviska dotčených orgánů

OÚPR MMB: předmětný pozemek není podle platného ÚP dotčen veřejně prospěšnou stavbou či veřejně prospěšným opatřením, pozemek je součástí stavební stabilizované plochy bydlení s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem plocha čistého bydlení (BC).

Dle upraveného návrhu nového ÚPmB je pozemek součástí stabilizované plochy B/rt bydlení, s rezidenční nízkopodlažní strukturou zástavby a výškovou úrovní zástavby 3 až 7 m.

V upraveném návrhu nového ÚPmB pro společné jednání 2024 je pozemek situován v ploše bydlení individuální.

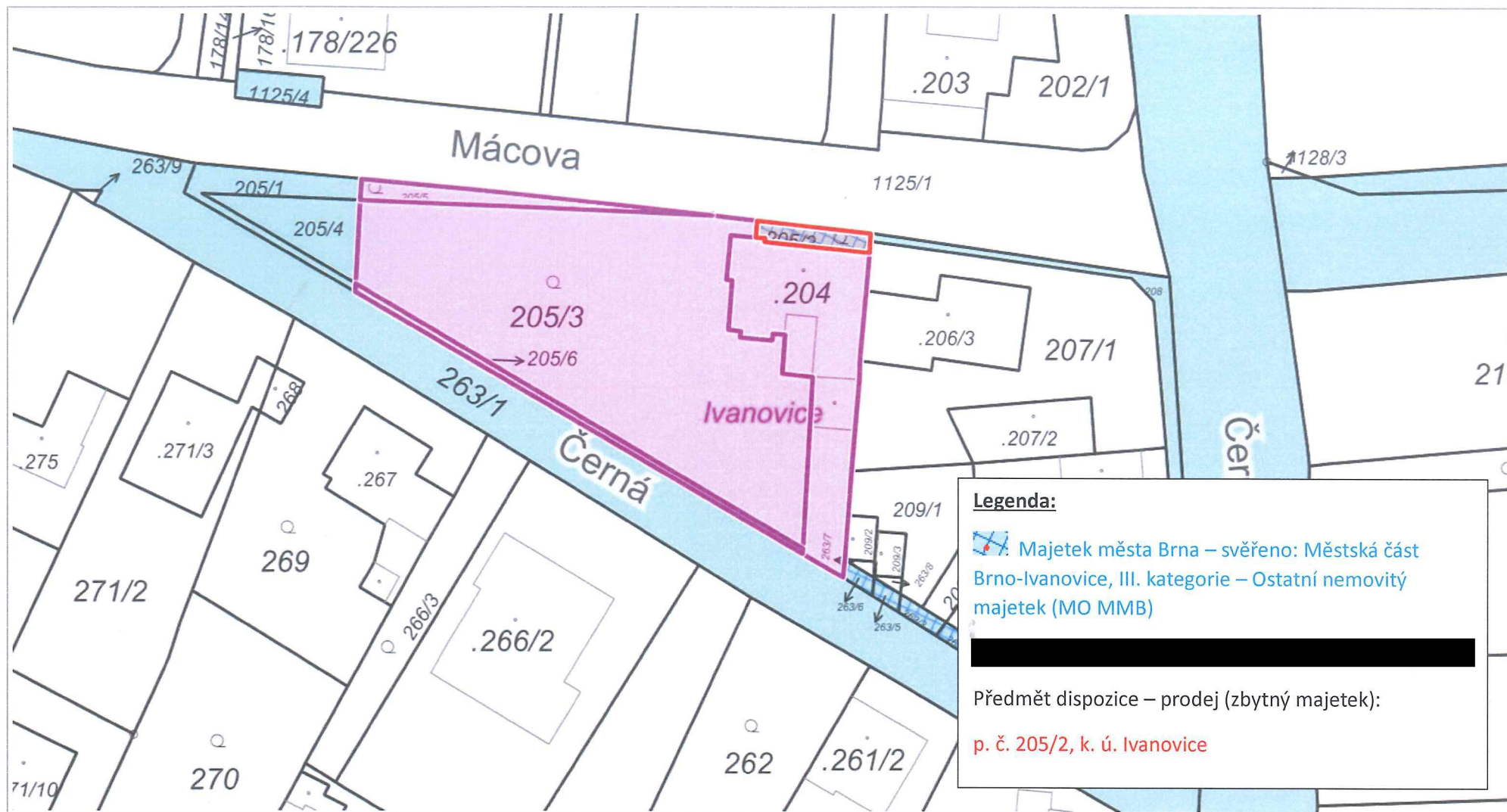
ZMČ Brno-Ivanovice: na svém V. zasedání dne 13. září 2023 přijalo usnesení č. 12 kterým souhlasí s prodejem pozemku p. č. 205/2 k. ú. Ivanovice.

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.: s prodejem pozemku p. č. 205/2 k. ú. Ivanovice souhlasí bez připomínek, neboť nedojde k dotčení inženýrských sítí, které společnost provozuje.

Společnost upozorňuje, že pozemek je dotčen uložením vodovodní přípojky inventární číslo M-07142/21, na pozemku se mohou nacházet inženýrské sítě, které společnost neprovozuje.

CETIN a.s.: dojde ke střetu se sítí elektronických komunikací společnosti.

GasNet, s.r.o.: v zájmovém územní nebo jeho blízkosti se nachází provozovaná plynová zařízení ve vlastnictví nebo správě společnosti.



0 25 m 50 m

1 : 700



SMB a svěření majetku - pozemek p. č. 205/2, k. ú. Ivanovice



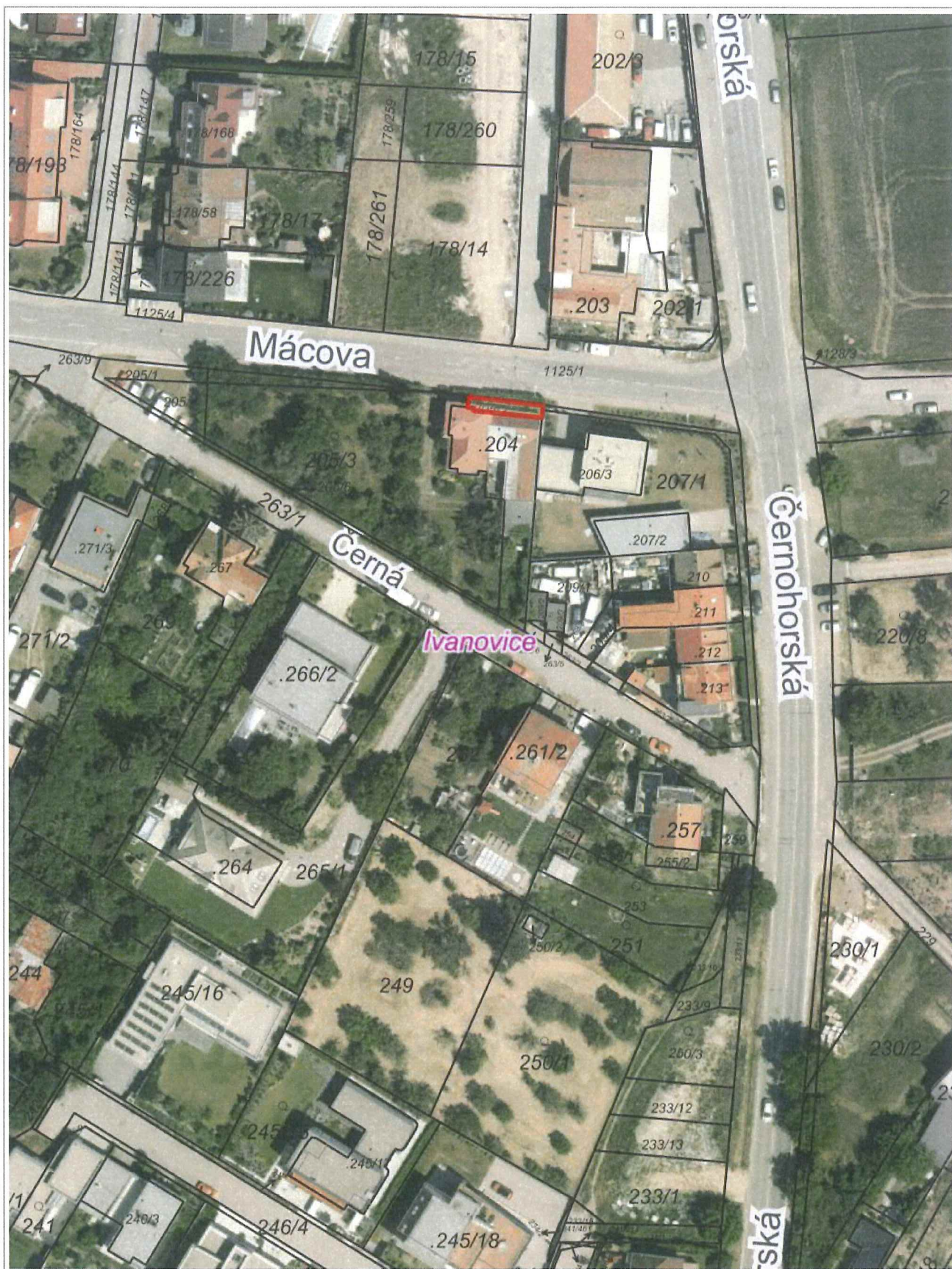
0 10 m 20 m

1 : 600

RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK



Pozemek p.č. 205/2, k.ú. Ivanovice



0 25 m 50 m

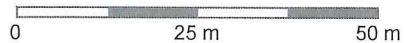
1 : 1 000

Ortofoto: © DTM JMK, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK



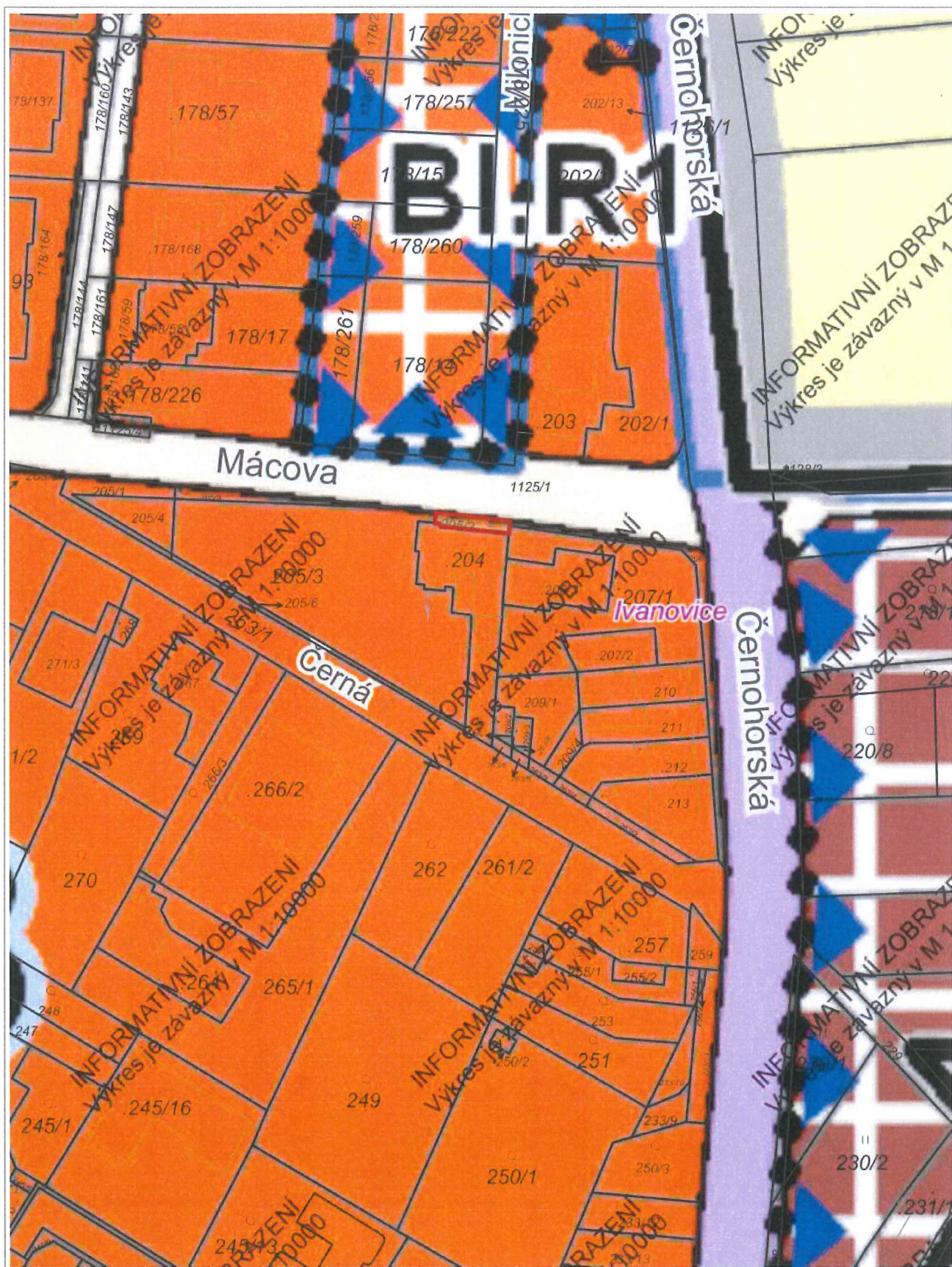
1 : 900

ÚPmB úplné znění k 30.05.2024, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK



1 : 1 000

RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK



0 25 m 50 m

1 : 1 000

© SM Brno, KÚ pro JMK, ČÚZK, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

1.



2.



OCENĚNÍ NEMOVITÉHO MAJETKU
ODDĚLENÍ REALITNÍ EKONOMIKY

Návrh výše kupní ceny pozemku p.č. 205/2 v k.ú. Ivanovice
(zpracováno na žádost ORA – Ing. Zbojzková)

Ocenění ke dni: 19. 3. 2024

Navrhovatel: 

Umístění: při ulici Mácova

Dispozice: prodej

Dle KN: pozemek p.č. 205/2 zahrada, 34 m²

Dle ÚP: pozemek je součástí stabilizované plochy čistého bydlení

Dle skutečnosti: předzahrádka

Ocenění:

Realizované prodeje určené k porovnání:

2021	ul. Zatloukalova, předzahrádka RD, převodce SMB	4 200 Kč/m ²
2022	ul. Lecnínová, zahrada u RD, převodce SMB	4 016 Kč/m ²
	ul. Rygle, část zahrady za RD, převodce SMB	4 500 Kč/m ²

S ohledem na lokalitu, umístění a využití (předzahrádka) pozemku navrhuje koncovou kupní cenu ve výši realizovaných cen v okolí, tj. 4 350 Kč/m².

Cena byla stanovena v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění, jako cena obvyklá, jejíž hodnota byla určena porovnáním v souladu s ustanovením § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

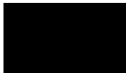
Cena obvyklá

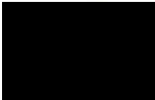
Jednotková kupní cena 4 350 Kč/m²

Kupní cena při výměře 34 m² 147 900 Kč

Cena obvyklá je cenou konečnou, tedy včetně případného DPH.

Zpracováno ORE


Ing. Denisa Pokorná


Ing. Ivana Vidovičová
vedoucí oddělení

Vyjádření k protinávru výše kupní ceny pozemku p.č. 205/2 v k.ú. Ivanovice
(zpracováno na žádost ORA – Ing. Zbojková)

Ocenění ke dni: 28. 5. 2024

Navrhovatel: [REDACTED]

Umístění: při ulici Mácova

Dispozice: vyjádření

Dle KN: pozemek p.č. 205/2 zahrada, 34 m²

Dle ÚP: pozemek je součástí stabilizované plochy čistého bydlení

Dle skutečnosti: předzahrádka

Ocenění:

Návrh kupní ceny dle cenového návrhu F43/24 ze dne 19. 3. 2024

4 350 Kč/m²

Protinávrh kupní ceny od navrhovatele ze dne 16. 5. 2024

3 000 Kč/m²

Realizované prodeje určené k porovnání:

2021 ul. Zatloukalova, předzahrádka RD, převodce SMB

4 200 Kč/m²

2022 ul. Leknínová, zahrada u RD, převodce SMB

4 016 Kč/m²

ul. Rygle, část zahrady za RD, převodce SMB

4 500 Kč/m²

Dle realizovaných prodejů v okolí se pohybovala kupní cena obdobných pozemků (pozemky v jednotném funkčním celku s RD) mezi roky 2021 a 2022 v intervalu 4 016 Kč/m² až 4 500 Kč/m². Od této doby nedošlo k poklesu cen pozemků v městě Brně, spíše naopak. Protinávrh kupní ceny navrhovatelem ve výši 3 000 Kč/m² leží hluboko pod intervalem realizovaných cen obdobných pozemků.

S ohledem na výše uvedené trváme na navržené kupní ceně ve výši 4 350 Kč/m².

Zpracováno ORE

[REDACTED]
Ing. Denisa Pokorná

[REDACTED]
Ing. Ivana Vidovičová
vedoucí oddělení

Statutární město Brno

se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno

IČO: 44 99 27 85

DIČ: CZ44992785

zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou

k podpisu smlouvy oprávněna Mgr. Nikol Wagnerová, vedoucí Majetkového odboru Magistrátu města Brna, na základě pověření ze dne 21. 12. 2023, č.j. MMB/0587133/2023

Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.

Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4

IČ: 45244782

č. účtu: 111158222/0800

VS:

(dále jen prodávající)

a



uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

Kupní smlouvu

Čl. I.

1.1. Proávající prohlašuje, že je na základě Souhlasného prohlášení o nabytí do vlastnictví (z. č. 172/1991 Sb.) MO/V-4017/2003/Hra - § 1 ze dne 19. 11. 2003 vlastníkem pozemku p. č. 205/2 – zahrada o výměře 34 m² k. ú. Ivanovice. Uvedená nemovitá věc je zapsaná na LV 10001 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město, pro obec Brno, k. ú. Ivanovice.

Čl. II.

2.1. Proávající prodává a kupující kupují každý spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2 na pozemku, uvedeném v čl. I. této smlouvy.

2.2. Účastníci si dohodli za převáděný pozemek kupní cenu ve výši 149 900 Kč, slovy: stočtyřicetdevěttisícdevětsetkorunčeských.

2.3. Smluvní strany si smluvily splatnost shora dohodnuté kupní ceny ve lhůtě do 3 měsíců ode dne doručení této smlouvy k podpisu kupujícím, kupující souhlasí s tím, že prodávající smlouvu podepíše až po úplném zaplacení kupní ceny.

2.4. Prodej pozemku, uvedeného v čl. I. této smlouvy je osvobozen od DPH dle ust. § 56 z. č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty v platném znění.

Čl. III.

3.1. Kupující prohlašují, že byli seznámeni s právním i faktickým stavem převáděné nemovité věci a že s tímto stavem souhlasí a v tomto stavu tuto nemovitou věc kupují do spoluvlastnictví, tedy každý kupující kupuje spoluvlastnický podíl o velikosti id. ½ na převáděné nemovité věci.

3.2. Smluvní strany se dohodly že nebude provedeno protokolární předání převáděné nemovité věci, dohodly se, že za okamžik jejího předání a převzetí se považuje den podání návrhu na vklad vlastnického práva dle této smlouvy.

Čl. IV.

4.1. Prodávající prohlašuje, že na převáděné nemovité věci ke dni podpisu této smlouvy nevážnou žádné dluhy, zástavní práva či jiná věcná práva ani jiné závazky či jiné právní povinnosti, které nejsou zapsány v katastru nemovitostí.

Čl. V.

5.1. Kupující nabudou vlastnické právo k převáděné nemovité věci vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí. Právní účinky vkladu nastávají k okamžiku, kdy návrh na vklad vlastnického práva je doručen příslušnému katastrálnímu úřadu. Smluvní strany berou na vědomí, že svými projevy vůle vyjádřenými v této kupní smlouvě jsou vázány již od okamžiku jejího podpisu.

5.2. Návrh na vklad vlastnického práva dle této smlouvy se zavazuje příslušnému katastrálnímu úřadu doručit prodávající a současně zaplatit příslušný správní poplatek, jež s podáním tohoto návrhu souvisí.

5.3. Kupující byli seznámeni s povinností prodávajícího při nakládání s veřejnými prostředky dodržovat zákon č. 106/1999 Sb. o svobodném přístupu k informacím v platném znění.

5.4. Kupující si jsou vědomi toho, že na prodávajícího jako územní samosprávný celek se vztahuje zákon č. 340/2015 Sb. o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv v platném znění. Tato smlouva bude prostřednictvím registru smluv povinně uveřejněna, prodávající zašle tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejnění bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů ode dne uzavření této smlouvy. Účastníci smlouvy prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ust. § 504 z. č. 89/2012 Sb. v platném znění a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv postupem dle zákona o registru smluv.

5.5. Kupující jako účastníci smluvního vztahu dle této smlouvy tímto potvrzují, že byli v okamžiku získání osobních údajů seznámeni statutárním městem Brnem s informacemi o zpracování osobních údajů pro účely splnění práv a povinností dle této smlouvy. Bližší informace o zpracování osobních údajů poskytuje statutární město Brno na svých internetových stránkách www.brno.cz/gdpr.

5.6. Kupující prohlašují že na jejich majetek není vedeno exekuční řízení, řízení o výkon rozhodnutí ani nebylo zahájeno insolvenční řízení.

Čl. VI.

6.1. Smluvní strany prohlašují, že si nejsou vědomy žádné skutečnosti, která by mohla mít za následek neplatnost převodu nemovité věci uvedené v čl. I. této smlouvy nebo která by platnost této smlouvy mohla zpochybnit či ohrozit.

6.2. V případě, že by řízení o povolení vkladu práva z této smlouvy do katastru nemovitostí bylo příslušným katastrálním úřadem přerušeno, zastaveno nebo zamítnuto, zavazují se smluvní strany provést veškerá právní jednání a poskytnout si veškerou součinnost tak, aby došlo k odstranění vad vytykánych katastrálním úřadem a k povolení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí.

Čl. VII.

7.1. Tato smlouva je vyhotovena v pěti vyhotoveních s platností originálu, přičemž prodávající obdrží dvě vyhotovení, dvě vyhotovení obdrží kupující a jedno vyhotovení bude přiloženo jako příloha návrhu na vklad vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí.

7.2. Smluvní strany prohlašují, že při jednání o této smlouvě měly rovné postavení a žádná ze smluvních

stran nejednala z pozice slabší smluvní strany. Smluvní strany prohlašují, že základní podmínky této smlouvy nebyly určeny jen jednou ze smluvních stran nebo podle jejích pokynů a že každá ze smluvních stran měla skutečnou i faktickou možnost obsah této smlouvy a základní podmínky této smlouvy ovlivnit. Smluvní strany se navzájem ujišťují že ujednání v této smlouvě považují za učiněná v oboustranné dobré víře a v souladu s dobrými mravy.

Doložka ve smyslu ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb. v platném znění

Záměr statutárního města Brna prodat nemovitou věc uvedenou v čl. I. této smlouvy byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem.

Prodej nemovité věci, uvedené v čl. I. smlouvy, a tato smlouva byly schváleny Zastupitelstvem města Brna na jeho Z9/ zasedání dne

V Brně dne:

.....
Mgr. Nikol Wagnerová
vedoucí Majetkového odboru MMB

V Brně dne:

.....
[Redacted Signature]

V Brně dne:

.....
[Redacted Signature]