

Strategie a pravidla pro nakládání s nemovitým majetkem ve vlastnictví statutárního města Brna včetně postupu dalšího nabývání nemovitého majetku

k naplnění dlouhodobých cílů hospodaření města s nemovitým majetkem v souladu se Strategií Brno 2050 a zejména přijatými opatřeními, kdy cílem je využívat městský majetek pro potřeby města, městských částí a městských organizací pro strategický rozvoj, cíleně chránit městské pozemky pro veřejně prospěšné stavby a stavby veřejné vybavenosti (mateřské a základní školy, zdravotnictví, vzdělávání, sociální služby, bydlení, správa, obrana a bezpečnost) předkládá Majetkový odbor Magistrátu města Brno strategii a pravidla pro nakládání s nemovitým majetkem ve vlastnictví SMB

1. Úvod :

Postavení obcí, jako právnických osob, je zakotveno v Ústavě ČR, občanském zákoníku a zákoně o obcích.

V návaznosti na uvedené byl obcím podle zákona č. 172/1991 Sb. o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí převeden majetek specifikovaný v jednotlivých ustanoveních §§ zákona. Statutární město Brno (dále jen město) nabylo tímto zákonem značný majetek. Největší objem připadá na majetek nabytý podle § 1 zákona, t.j. majetek, se kterým hospodařily bývalé národní výbory a městské národní výbory. Další podstatnou část tvořil majetek, který město a okolní obce následně připojené k Brnu vlastnily k datu 31.12.1949, tzv. historický majetek. Třetí významnou kategorií majetku byly obytné domy a pozemky tvořící s nimi jeden funkční celek, k nimž měly právo hospodaření organizace, ke kterým měly obce zakladatelskou nebo zřizovatelskou funkci. V roce 1993 byl zákon doplněn a do vlastnictví města přešly rozestavěné objekty budované v rámci komplexní bytové výstavby. Dále pak mělo město podle tohoto zákona možnost požádat Ministerstvo financí ČR, Ministerstvo kultury ČR a Ministerstvo školství, tělovýchovy a mládeže ČR o přechod příslušných nemovitostí do majetku SMB. Nemalé množství nemovitého majetku přešlo do vlastnictví SMB v rámci tzv. „Velké privatizace“ na základě privatizačních projektů.

Každý z typů majetku, který město nabylo, jak bylo popsáno výše, má svá specifika. Vyjma majetku, kdy o převod město žádalo ministerstva, nebyl majetek převeden výčtem, nýbrž musel být identifikován.

Doklady prokazující majetek, který město nabylo ze zákona z vlastnictví ČR byly vedeny z valné části v jiné evidenci než v katastru nemovitostí, a to buď v pozemkovém katastru (PK), evidenci nemovitostí (EN), jednotné evidenci půdy (JEP), nebo v přidělových plánech (PO). Každá evidence měla svoji číselnou řadu, přičemž docházelo také ke změnám hranic nebo názvů katastrálních území. Identifikace majetku města stála město nemalé finanční prostředky, zejména geometrické plány na oddělení majetku města od vlastnictví jiných subjektů. Při této identifikaci se město v nemalé míře podílelo také na identifikaci majetku ČR, dnes ve správě Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových (dále jen ÚZSVM) a Státního pozemkového úřadu (dále jen SPÚ) (dříve Pozemkový fond ČR).

S ohledem na způsob nabytí a nutnost identifikace majetku je každý majetek zapsaný na LV města identifikován zpětně do roku 1948 a jsou prověřovány zápisy vlastnictví v pozemkových knihách. Rovněž je u Pozemkového úřadu ČR prověřováno uplatnění restitučních nároků.

Ani po 30 letech od účinnosti příslušných zákonů zejména zák. č. 172/1991 Sb. v platném znění nelze zkonstatovat, že vlastnictví města je dořešeno a majetek města je nezpochybnitelný.

2. Specifikace nemovitého majetku SMB dle způsobu jeho nabytí

2.1 majetek nabytý dle zák. č. 172/1991 Sb. v platném znění, a to zejména

- nezastavěné pozemky
- zastavěné pozemky stavbami ve vlastnictví třetích osob
- zastavěné pozemky
- komunikace
- drobné stavby sloužící k plnění funkcí lesa a meliorační stavba
- obytné domy s pozemky tvořící funkční celek
- rozestavěné objekty budované v rámci komplexní bytové výstavby.

2.2 majetek nabytý bezúplatným převodem

2.2.1 zemědělské pozemky ze Státního pozemkového úřadu na základě zák. č. 503/2012 Sb. v platném znění, (původně Pozemkový fond), k převodům dochází na žádost a je vydáváno dle zákona (tento proces je již prakticky ukončen)

2.2.2 komunikace a komunikační zeleň, příp. veřejná prostranství z vlastnictví státu ČR prostřednictvím ÚZSVM na základě zák. č. 219/2000Sb. v platném znění, (pozemky jsou převáděny bez nebo s omezujícími podmínkami nejčastěji s 10ti letou lhůtou). K převodům dochází na výzvu obce, nicméně je na uvážení ÚZSVM, zda a kdy převede a zda s, nebo bez omezujících podmínek. Tento postup se dá změnit pouze legislativní změnou.

2.2.3 pozemky a areály z vlastnictví ČR, Ministerstvo obrany, Ministerstvo školství apod. na základě speciálních zákonů (nemovitosti jsou předávány s i bez omezujících podmínek). Tento proces je již taktéž prakticky ukončen.

2.3 majetek nabytý vlastní činností úplatným převodem (kupní smlouva/dražba)

2.3.1 nemovitosti nabyté na základě nabídky třetích stran (zejména vypořádání podílového spoluvlastnictví, předkupní práva, scelení pozemků apod., případně na žádost městských částí nebo městských organizací apod.)

2.3.2 pozemky nabyté za účelem získání strategických území pro vlastní strategické využití SMB, (Žabovřeské louky, Komínské louky, lokalita Červený kopec, protipovodňová opatření, výstavba ŽUB, bytová výstavba Kamenný vrch, Černovice – Kamenky, apod.)

2.3.3 pozemky nabyté cíleným výkupem za účelem majetkového vypořádání zejména pod komunikacemi, veřejná prostranství (parky, náměstí, sídlištní zeleň, apod)

3. Pravidla pro nakládání s majetkem SMB

Při nakládání s majetkem SMB je třeba mít na zřeteli další využití majetku a při zcizování také historii nabytí a zásady, které se při nakládání s majetkem musí zohlednit, přičemž výsledkem je stanovení druhu majetku se zvláštním přístupem při jeho zcizování případně nabývání. Jedná se pak o tato pravidla:

3.1 Zohlednění způsobu nabytí

Při nakládání s majetkem SMB je třeba vždy vycházet ze způsobu nabytí (viz výše), kdy některé majetky ve vlastnictví SMB jsou dispozičně omezeny např. bezplatné nabytí od ÚZSVM s omezujícími podmínkami nebo bezúplatné nabytí od Státního pozemkového úřadu (dříve Pozemkový fond), případně další.

3.2 Zásady:

- transparentnost
- účelnost a hospodárnost
- přiměřenost a předvídatelnost
- rovný přístup
- péče řádného hospodáře

Transparentnost: nakládání s majetkem SMB se řídí zák. 128/2000 Sb. Zákon o obcích v platném znění. Záměr prodat, směniti, darovat, propachtovat, pronajmout, vypůjčiti nebo zřídit právo stavby musí být vždy zveřejněn tak, aby se k dané dispozici mohli vyjádřit případní zájemci a předložit své nabídky. Majetkoprávní dispozice pak prochází schvalováním v orgánech města, komise, výbory, RMB a ZMB.

Účelnost a hospodárnost: obec pečuje o zachování a rozvoj svého majetku. Majetek obce musí být využíván účelně a hospodárně v souladu se zájmy a úkoly obce. Nemusí být, ale vždy hleděno pouze na ekonomické hledisko a zisk maximální výtěžnosti, pokud obec sleduje jiný důležitější zájem, a proto se může v odůvodněných případech od tohoto postupu odklonit.

Přiměřenost a předvídatelnost: při zcizování majetku obce případně dalších majetkoprávních dispozicích se cena sjednává zpravidla ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá dle zák. č. 151/1997 Sb. v platném znění. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Pokud je odchylka od ceny obvyklé při zcizování majetku nižší než cena obvyklá, musí být zdůvodněna, jinak je právní úkon neplatný.

Rovný přístup: majetkoprávní dispozice města vychází z pevného rámce zákonných povinností daných zejména zákonem o obcích, statutem, platnou metodikou, historií projednávání v orgánech města. Je tak vytvořen legitimní předpoklad pro předvídatelný postup ze strany SMB k třetím subjektům,

Péče řádného hospodáře: majetek obce má být užíván účelně a hospodárně, majetek musí být chráněn před zcizením, ničením, poškozením. S nepotřebným majetkem lze naložit v souladu se zákonem dle jeho účelu využití, případně prodat. Kritériem pro prodej je možnost hospodárného využití formou nájmu/pachtu, případně navrhnout jako zbytný k prodeji. Majetek musí být chráněn a včas uplatněno právo na náhradu škody případně vydání bezdůvodného obohacení ze strany třetích osob. V případě nároků třetích osob vůči SMB je třeba zajistit přiměřenou obranu proti vzneseným nárokům, včetně soudní ochrany, je-li to vzhledem ke všem okolnostem vhodné.

3.3 Postup při majetkové dispozici s nemovitým majetkem SMB

3.3.1 Pozemky vyloučené z majetkoprávního nakládání (prodej/směna)

předmětem prodeje (nakládání) s nemovitým majetkem SMB nemohou být komunikační pozemky, veřejná prostranství, veřejná zeleň ve vlastnictví SMB, případně další druhy pozemků a lokality, které si RMB vyhradí (viz níže bod 3.3.2 A a B). V případě žádosti třetí strany požadující zcizení tohoto druhu pozemku je žádost ukončena zamítnutím s odvoláním na toto ustanovení.

3.3.2 Stanovení strategických lokalit

RMB na návrh Majetkového odboru MMB min, 1x za 4 roky, nejpozději na únorovém zasedání příslušného roku, stanoví

- A) strategické lokality pro rozvojové aktivity SMB u kterých je žádoucí nabytí nemovitostí a současně omezení jejich zcizování v těchto lokalitách
- B) strategické lokality s omezenou možností zcizování nemovitostí v těchto lokalitách (postup dle bodu 3.3.1)
- C) zbytný majetek určený k prodeji

Majetkový odbor připraví materiál do RMB „Návrh na stanovení konkrétních majetků k dispozici dle písmene A, B, C“, a to na základě stanovisek KAM, OUPR, OSRS, MČ, OSM, BO, případně dalších. Návrh bude odůvodněn. Jednotlivé kategorie mohou být předkládány samostatně i v různých intervalech.

Přehled předmětných lokalit dle písm. A, B, C bude tvořit přílohu tohoto materiálu a bude dle potřeby aktualizován s tím, že přílohy budou tvořit souvislou číselnou řadu lomenou příslušným rokem schválení (např 001/2022, 002/2023, 003/2023, 004/2024 atd).

Současné aktuální strategické lokality tvoří přílohu č 001/2022

3.3.3 Stanovení způsobu prodeje

Majetkový odbor předloží RMB návrh na zcizení zbytného majetku města dle bodu 3.3.2 písm. C v souladu s výše uvedeným. Dle předmětného vyhodnocení bude navržen např. prodej formou nabídkového řízení (dražba, aukce, obálková metoda), přímý prodej nebo pronájem.

3.4 Stanovení způsobu nabytí nemovitostí do majetku SMB

Při výkupech pozemků/nemovitostí je nabízena cena obvyklá a při výkupech komunikačních pozemků, včetně komunikační zeleně i případně cena zjištěná. V případě nedohody na výkupové ceně, bude zvážena možnost vyvlastnění v případě veřejně prospěšných staveb, a v dalších odůvodnitelných případech nabytí pro potřeby SMB i možnost směny.

Směna není možná bez dalšího při nabývání pozemků pro veřejně prospěšnou stavbu, tedy komunikační pozemky, pozemky pro protipovodňová opatření apod., u kterých je možnost vyvlastnění dle zákona. Dalším důvodem je velké množství vlastníků požadovaných pozemků, jejichž potřeby nelze uspokojit z důvodu nedostatku pozemků vhodných pro směnu.

Při směně pozemků je třeba dbát, aby nabyvatel nezískal směnou pozemek určený jako veřejné prostranství, kdy hrozí placení bezdůvodného obohacení a tím zatížení rozpočtu města Brna.

4. Přehled o plnění bezdůvodného obohacení

Majetkový odbor 1x ročně vždy za uplynulý rok předloží na únorové zasedání RMB informativní zprávu o:

Inkasovaném bezdůvodném obohacení za užívání pozemků SMB třetími osobami

Uhrazeném bezdůvodném obohacení za užívání pozemků třetích osob SMB (veřejná prostranství, komunikační pozemky apod.)

Doložka dle ust. §41 zákona č.128/2000Sb.o obcích (obecní zřízení) v platném znění

Strategie a pravidla pro nakládání s nemovitým majetkem ve vlastnictví statutárního města Brna včetně postupu dalšího nabývání nemovitého majetku byla schválena Zastupitelstvem města Brna na zasedání č. Z8/38 konaném dne 17.05.2022 bod 163.

Strategie a pravidla pro nakládání s nemovitým majetkem ve vlastnictví statutárního města Brna

V souladu s ustanovením čl. 3.3.2 Stanovení strategických lokalit schválila RMB č.
konaná dne tento seznam strategických lokalit

3.3.3 Strategické lokality

- A) strategické lokality pro rozvojové aktivity SMB u kterých je žádoucí nabytí nemovitostí a současně omezení jejich zcizování v těchto lokalitách, a to lokalita : Žabovřeské louky, Komínské louky, protipovodňová opatření, výstavba ŽUB, bytová výstavba Kamenný vrch, Černovice – Kaménky, Chytrá čtvrť Špitálka s výjimkou majetku Teplárny Brno a.s. a ul. Trýbova
- B) strategické lokality s omezenou možností zcizování nemovitostí v těchto lokalitách, u kterých je stanoven postup dle bodu 3.3.1 „Strategie a pravidla pro nakládání s majetkem SMB, a to lokalita: Červený kopec, Kraví hora, Brněnská přehrada (dispozice pouze dle platné metodiky), pozemky určené pro bytovou výstavbu dle ÚP, zeleň, veřejná prostranství a plochy pro dopravu,
- C) zbytný majetek určený k prodeji, a to pozemky pod stavbami třetích osob, nepřístupné pozemky (vnitrobloky, dvorky, zahrady apod), majetky určené k prodeji dle návrhu z porady vedení