

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

Tato Strategie a pravidla pro nakládání s nemovitým majetkem ve vlastnictví statutárního města Brna včetně postupu nabývání nemovitého majetku (dále jen „strategie“) má sloužit k naplnění dlouhodobých cílů hospodaření statutárního města Brna (dále jen „SMB“) 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, stavby veřejné vybavenosti (mateřské a základní školy, zdravotnictví, vzdělávání, sociální služby, správa, obrana a bezpečnost) a stavby pro dostupné bydlení.

1. Specifikace nemovitého majetku SMB dle způsobu jeho nabytí:

a) majetek nabytý dle zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, 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.

b) majetek nabytý bezúplatným převodem

c) zemědělské pozemky ze Státního pozemkového úřadu na základě zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, v platném znění, (původně Pozemkový fond), k převodům dochází na žádost a jsou převáděny s omezeními dle zákona (tento proces je již prakticky ukončen).

komunikace a komunikační zeleň, příp. pozemky určené k realizaci veřejně prospěšné stavby nebo opatření, k realizaci veřejné zeleně z vlastnictví státu ČR prostřednictvím Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových (dále jen „ÚZSVM“) na základě zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění (pozemky jsou převáděny bez nebo s omezujícími podmínkami, včetně zřízení zákazu zcizení a zatížení, nejčastěji s 10letou lhůtou). Projeví-li obec zájem o převod takového pozemku a nebrání-li tomu práva třetích osob, zašle ÚZSVM obci návrh smlouvy o bezúplatném převodu.

Nyní se jedná o:

- majetek nabytý bezúplatným převodem bez omezujících podmínek
- majetek nabytý bezúplatným převodem s omezujícími podmínkami a se zákazem zcizení a zatížení
- majetek nabytý bezúplatným převodem bez omezujících podmínek, ale s podmínkou zřídit věcná břemena na základě smlouvy o souhlasu se stavbou nebo smlouvy o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene mezi ÚZSVM a třetími stranami
- majetek nabytý bezúplatným převodem s omezujícími podmínkami a se zákazem zcizení a zatížení a s podmínkou zřídit věcná břemena na základě smlouvy o souhlasu se stavbou nebo smlouvy o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene mezi ÚZSVM a třetími stranami

U tohoto majetku je třeba dbát na plnění omezujících podmínek, a to po dobu trvání omezujících podmínek. Tento majetek se bude zcizovat z vlastnictví statutárního města Brna jen ve výjimečných případech, a to s ohledem na to, že se jedná o pozemky určené k realizaci veřejně prospěšné stavby nebo opatření, k realizaci veřejné zeleně a komunikace, v případě zřízení zákazu zcizení je možné tento majetek zcizovat až po uplynutí stanovené doby

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

- e) nemovitosti nabyté na základě nabídky třetích stran (zejména vypořádání podílového spoluvlastnictví, předkupní práva, scelení pozemků apod., případně na žádost městských částí, městských organizací či obchodních společností s majetkovou účastí statutárního města Brna apod.).
- f) pozemky nabyté za účelem získání strategických území pro vlastní strategické využití SMB.
- g) pozemky nabyté cíleným výkupem za účelem majetkového vypořádání zejména pod komunikacemi, veřejná prostranství (parky, náměstí, sídlištní zeleň, apod)

2. 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:

2.1 Zohlednění způsobu nabytí

Při nakládání s majetkem SMB je třeba vždy vycházet ze způsobu nabytí (viz výše), kdy některé nemovitosti ve vlastnictví SMB jsou dispozičně omezeny např. bezplatné nabytí od ÚZSVM s omezujícími podmínkami včetně zákazu zcizení a zatížení či podmínkami na zřízení věcných břemen na základě smlouvy o souhlasu se stavbou nebo smlouvy o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene mezi ÚZSVM a třetími stranami nebo bezúplatné nabytí od Státního pozemkového úřadu (dříve Pozemkový fond), případně další.

2.2 Zásady:

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

Transparentnost: nakládání s majetkem SMB se řídí zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), 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, to neplatí v případě převodů zákonem stanovených druhů nemovitých věcí do vlastnictví organizační složky státu, státní organizace nebo Ředitelství silnic a dálnic s.p. Majetkoprávní dispozice pak prochází schvalováním v orgánech města (komise, RMB a ZMB, v případě nutnosti navýšení finančních prostředků pro nabytí i Finančním výborem 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.

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 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), 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. To neplatí v případě převodů zákonem stanovených druhů nemovitých věcí do vlastnictví organizační složky státu, státní organizace nebo Ředitelství silnic a dálnic s.p.

Rovný přístup: majetkoprávní dispozice města vychází z pevného rámce zákonných povinností daných zejména zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění, obecně závaznou vyhláškou statutárního města Brna č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna, v platném znění, platnou metodikou a historií projednávání v orgánech města. Je tak vytvořen legitimní předpoklad pro předvídatelný postup ze strany SMB k třetím subjektům. Tato zásada je mj. naplňována zveřejněním seznamu zbytného majetku na internetových stránkách statutárního města Brna.

Péče řádného hospodáře: majetek obce má být užíván účelně a hospodárně, majetek musí být chráněn před zcizením, ničením a poškozením. S nepotřebným majetkem lze naložit v souladu se zákonem dle jeho účelu využití, případně prodat. Kritériem pro prodej je nemožnost hospodárního využití formou nájmu/pachtu, případně navrhnout jako zbytný k prodeji. Majetek musí být chráněn a musí být 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.

2.3 Postup při majetkové dispozici s nemovitým majetkem SMB

2.3.1 Pozemky, které se zcizují z majetku SMB jen ve výjimečných případech

Předmětem prodeje (nakládání) s nemovitým majetkem SMB by neměly být komunikační pozemky, pozemky mající charakter veřejných prostranství, pozemky veřejné zeleně ve vlastnictví SMB, případně další druhy pozemků a lokality, které si ZMB vyhradí (viz níže bod 2.3.2 A a B).

Pokud ve výjimečných případech dojde ke zcizení nemovitostí, která mají charakter veřejného prostranství a pokud bude vyhodnoceno, že je nezbytné nadále zachovat užívání nemovitostí veřejností je nutné, aby součástí kupní případně směnné smlouvy byl závazek, že druhá smluvní strana strpí užívání tohoto veřejného prostranství všemi a nebude po statutárním městě Brně vyžadovat vydání bezdůvodného obohacení (tzv. právo veřejného statku).

2.3.2 Stanovení strategických lokalit, nemovitostí a zbytného majetku:

Zastupitelstvo města Brna stanovuje a podle potřeby aktualizuje:

- A) strategické lokality pro rozvojové aktivity SMB, u kterých je žádoucí nabytí nemovitostí do majetku SMB a současně se omezuje zcizení nemovitostí v těchto lokalitách,
- B) strategické lokality a nemovitosti s omezenou možností zcizování,
- C) zbytný majetek určený ke zcizení, který SMB nepotřebuje ke své činnosti a ani se v budoucnu nepředpokládá jeho potřeba pro SMB, a to pozemky pod stavbami třetích osob, nepřístupné pozemky (vnitrobloky, dvorky, zahrady apod), majetky určené ke zcizení dle konkretizace zbytného majetku dle přiloženého seznamu (excelové tabulky rozdělené do kategorií I.-X.).

Přehled dotčených nemovitostí dle písmene A a B tvoří přílohu č. 1 této strategie. Seznam zbytného majetku určeného k prodeji tvoří přílohu č. 2 této strategie.

2.3.3 Stanovení způsobu prodeje:

O způsobu prodeje rozhodne v konkrétních případech Zastupitelstvo města Brna podle okolností konkrétního případu, přičemž majetek nepřístupný z veřejné komunikace se zpravidla nabízí napřímo majitelům sousedních nemovitostí, majetek pod budovami cizích vlastníků se zpravidla nejprve nabízí vlastníkově budovy na něm stojící, majetek přístupný z veřejné komunikace využitelný pro blíže neurčený okruh osob se zpravidla nabízí ve veřejné dražbě.

2.4 Stanovení způsobu nabytí nemovitostí do majetku SMB

Při výkupu nemovitostí je nabízena cena obvyklá. V případech, kdy cenu obvyklou nelze stanovit je nabízena tržní hodnota a v případech, kdy jsou nabývány nemovitosti z majetku České republiky i cena zjištěná. V případě nedohody na výkupové ceně, bude zvážena možnost vyvlastnění, a to pokud se jedná o nemovitosti potřebné pro veřejně prospěšné stavby a v dalších odůvodnitelných případech nabytí pro potřeby SMB i možnost směny. S ohledem na to, že statutární město Brno má jen omezené množství zbytných pozemků, vždy by se měl převážně nabízet výkup pozemků a ke směnám by mělo být přistupováno jen ve výjimečných případech. Směna má být zhruba proporcionální, kdy hodnota majetku (vyjádřením ceny obvyklé nelze-li stanovit tržní hodnota a v případech, kdy jsou nabývány nemovitosti z majetku České republiky i cena zjištěná) vstupující na straně SMB a třetího subjektu má být zpravidla zhruba adekvátní. Za neadekvátní bude považována směna, kdy cena obvyklá majetku vstupujícího do směny na straně SMB by byla více než dvojnásobná oproti ceně obvyklé majetku, který SMB směnou nabývá. Je-li cena majetku SMB vstupující do směny vyšší než cena majetku, který SMB nabývá, musí se rozdíl SMB doplatit.

3. Závěrečná ustanovení:

Tato strategie nahrazuje Strategii a pravidla pro nakládání s nemovitým majetkem ve vlastnictví statutárního města Brna včetně postupu dalšího nabývání nemovitého majetku schválenou na zasedání Zastupitelstva města Brna č. Z8/38 konaném dne 17. 5. 2022 pod bodem č. 163.

Strategie byla schválena na zasedání Zastupitelstva města Brna č. Z9/24 konaném dne 25. 2. 2025 pod bodem č. 39.

Strategie nabývá platnosti a účinnosti dnem schválení v Zastupitelstvu města Brna.