163. Návrh strategie a pravidla pro nakládání s nemovitým majetkem ve vlastnictví SMB včetně postupu dalšího nabývání nemovitého majetku

Anotace

Je předkládána strategie a pravidla pro nakládání s nemovitým majetkem ve vlastnictví SMB.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. schvaluje Strategii a pravidla pro nakládání s nemovitým majetkem ve vlastnictví SMB včetně dalšího nabývání nemovitého majetku ve znění přílohy 001/2022, která tvoří přílohu č. … tohoto zápisu

Stanoviska

Materiál byl předložen k projednání R8/219. schůzi Rady města Brna konané dne 11.5.2022, bod č. 36 – usnesení bude sděleno ústně

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno
[redacted]
vedoucí odboru - Majetkový odbor
10.5.2022 v 13:42
Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno
[redacted]
vedoucí úseku - Úsek 2. náměstka primátorky
10.5.2022 v 13:35

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 1
Obsah materiálu	2 - 2
Důvodová zpráva	3 - 3
Příloha (20210709083815483.pdf)	4 - 4
Příloha (A3_Cernovicka_v3.pdf)	5 - 5
Příloha (A3_kom_louky_v26.pdf)	6 - 6
Příloha (A4_Kravihora_v5.pdf)	7 - 7
Příloha (A4_zab_louky_v31.pdf)	8 - 8
Příloha (Mat. komise.pdf)	9 - 12
Příloha (Situace katastrální A2_pas Imperaline (003).pdf)	13 - 13
Příloha k usnesení (strategie_pro_nakládání_s_nem_majetkem_SMB verze duben 1.pdf)	14 - 19

Důvodová zpráva

Do orgánů města je předkládán ke schválení materiál obsahující návrh Strategie a pravidel pro nakládání s nemovitým majetkem ve vlastnictví SMB včetně postupu dalšího nabývání nemovitého majetku.

Tento materiál slouží k naplnění dlouhodobých cílů hospodaření města s nemovitým majetkem a to v souladu se Strategii 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).

Majetkový odbor Magistrátu města Brno předkládá strategii a pravidla pro nakládání s nemovitým majetkem ve vlastnictví SMB.

Materiál obsahuje v úvodu specifikaci majetku, který město Brno nabylo do vlastnictví, a to z převážné většiny jednorázově, na základě zákona č. 172/1991Sb.Postupně pak město Brno nabývalo majetek na základě rozhodnutí orgánů státní správy (ministerstvo financí, kultury apod.) a smlouvami o bezúplatném nebo úplatném převodu majetku.

Vedle specifikace majetku města jsou v materiálu uvedeny zásady hospodaření s majetkem obce, které vycházejí ze zákonných ustanovení (zákon o obcích – obecní zřízení) a jsou pro město závazné. Jedná se o transparentnost, přiměřenost a předvídatelnost a rovný přístup ke všem subjektům. Zejména jde o to, že převody resp. zcizení nemovitého majetku lze realizovat pouze za cenu obvyklou, odchylka od této ceny musí být zdůvodněna. Také u nabývání majetku do vlastnictví města je nutno postupovat s péčí řádného hospodáře.

V rámci strategie hospodaření s majetkem jsou navrhovány 3 kategorie, a to A, B, C.

Kategorie A obsahuje strategické lokality, u kterých je žádoucí nabývání nemovitého majetku do vlastnictví města Brna. Jedná se o lokality Žabovřeské a Komínské louky, protipovodňová opatření, ŽUB, bytová výstavba Kamenný vrch, lokalita Kaménky – Černovice, Chytrá čtvrť Špitálka a ul. Trýbova. Jak je uvedeno, město Brno má zájem v těchto lokalitách majetek nabývat a zároveň je navrhováno omezení zcizení majetku města v těchto lokalitách, aby bylo možno území lokalit využít pro plánované investice města.

Kategorie B obsahuje stabilizované strategické lokality, kde je navrhováno omezení zcizení tohoto majetku. Jedná se o lokalitu Červený kopec, Kraví hora, Brněnská přehrada, pozemky pro bytovou výstavbu dle ÚP, zeleň, veřejná prostranství a plochy pro dopravu.

Kategorie C zahrnuje zbytný majetek města určený k prodeji, a to pozemky pod stavbami jiných osob, nepřístupné nebo omezeně přístupné pozemky jako vnitrobloky, dvorky zahrady apod. Jak vyplývá ze zásad hospodaření s majetkem bude prodej majetku probíhat vždy transparentním způsobem, a to nabídkovým řízením (dražba, aukce, obálková metoda) případně přímým prodejem.

Průběh projednání:

Materiál byl předložen k projednání R8/KM/79. komisi majetkové Rady města Brna konané dne 12.5.2022, bod č. 79/40 – usnesení bude sděleno ústně

Materiál byl předložen k projednání R8/219. schůze Rady města Brna konané dne 11.5.2022, bod č. 36 – usnesení bude sděleno ústně

PARCELY STATUTÁRNÍHO MĚSTA BRNA

PARCELY SOUKROMÝCH VLASTNÍKŮ

ČÁSTI PARCEL K VYKOUPENÍ PRO OBJEKTY F

A99

Bytová výstavba Kamenný vrch II, I. etapa

STUDIE SOUBORU STAVEB 04/2021

NOVÝ LÍSKOVEC
NÁBYTÍ č. 131211

Pozemková mapa

1:2000

Lokalita - Černovická

Magistrát města Brna, Majetkový odbor

verze 3, A3_Cernovicka_v3.dgn, MO MMB, 19.4.2022 Kubíček

měřítko 1:2700

S

Legenda:

Vlastníci pozemků:

- Statutární město Brno
- SMB (5/6)
- IMOS development, inv.fond s prom. zák. kap., a.s. (1/6)
- IMOS development, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále jen IMOS)
- [redacted]
- IMOS (1/10)
- [redacted]
- STAVBA, k.s. (3/4)
- IMOS (1/2)
- [redacted]
- [redacted]
- STAVBA, k.s.

Olomoucká

Kneslova

Húskova

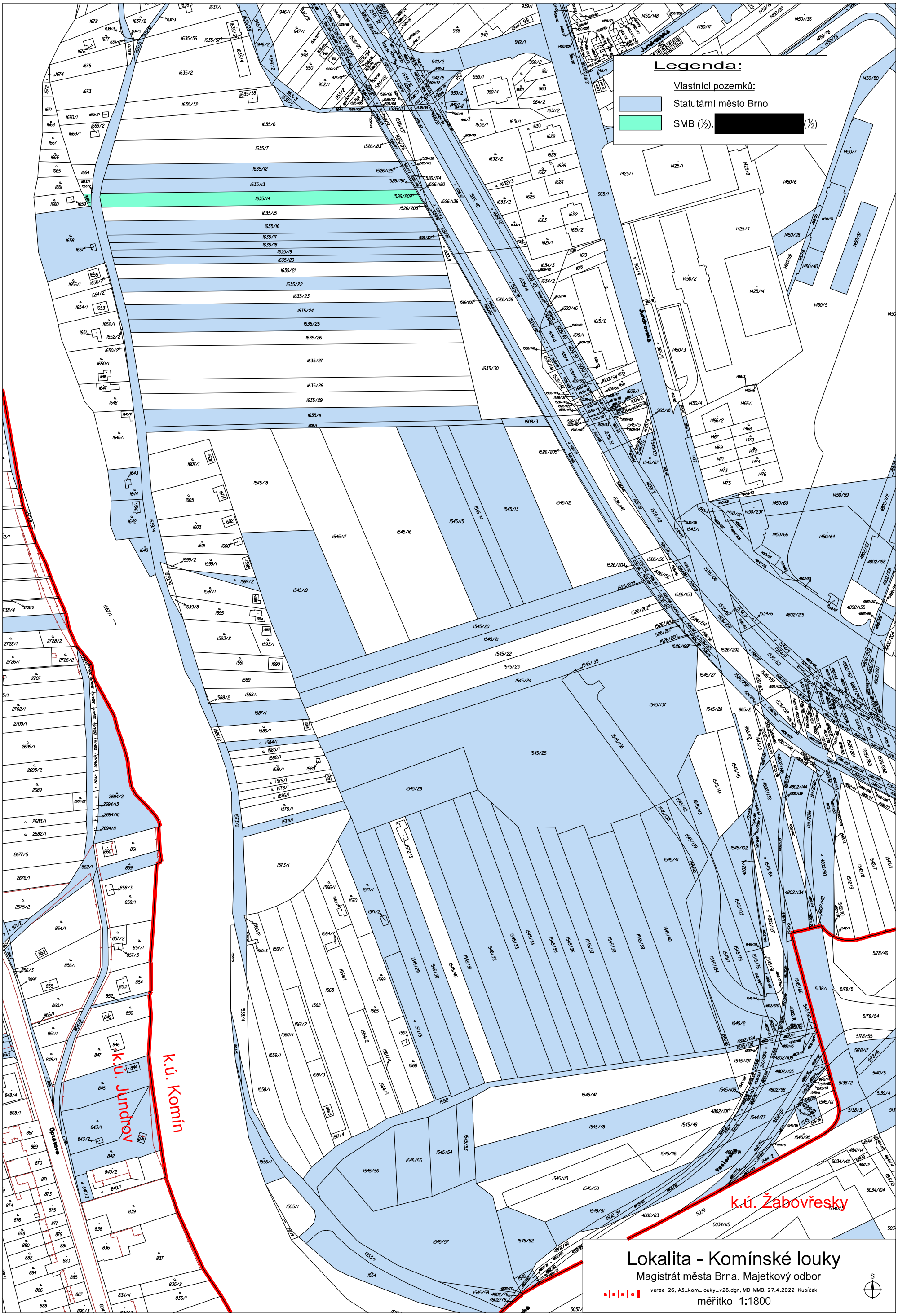
Černovická

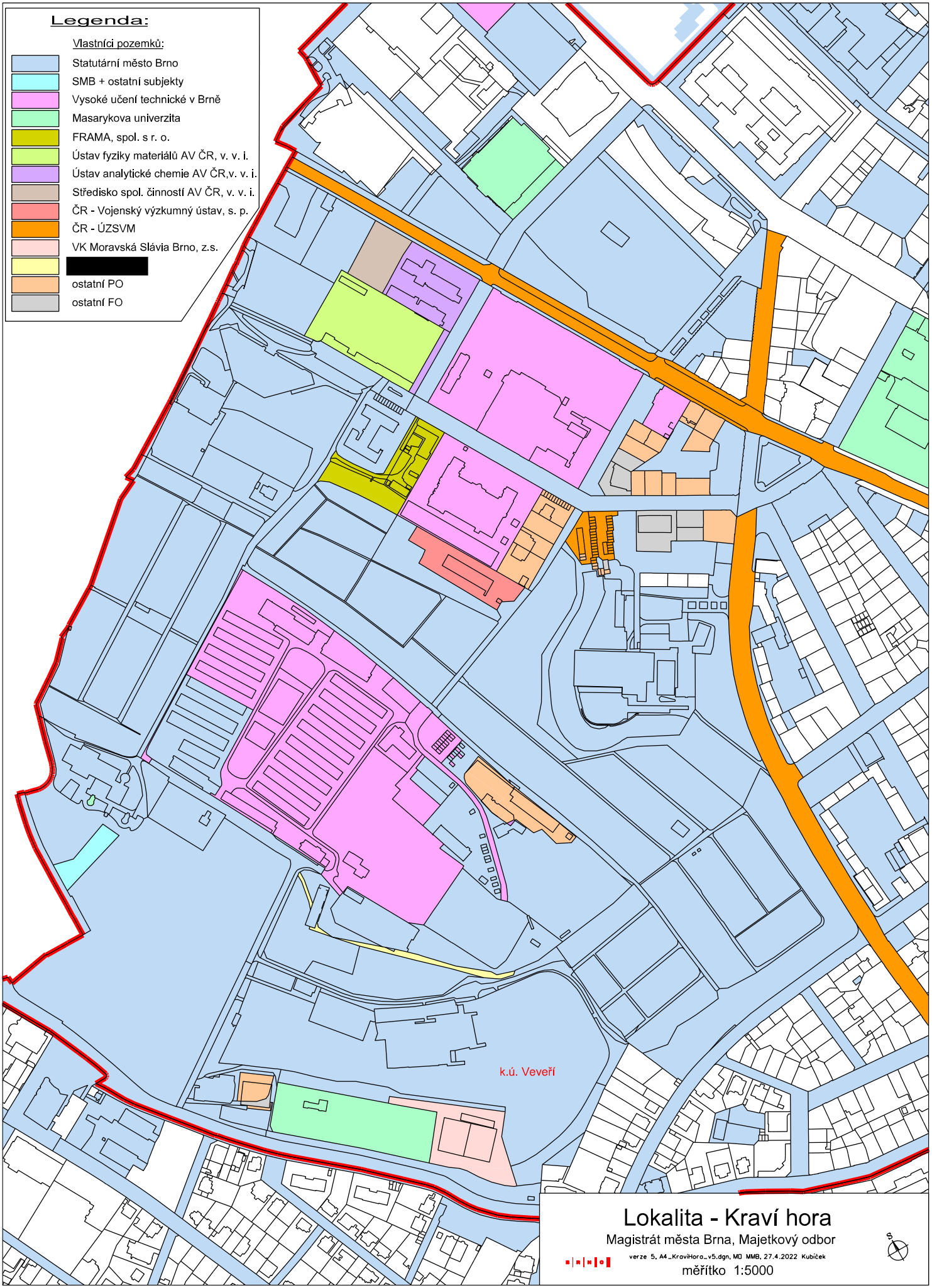
KAMÉNKY II.

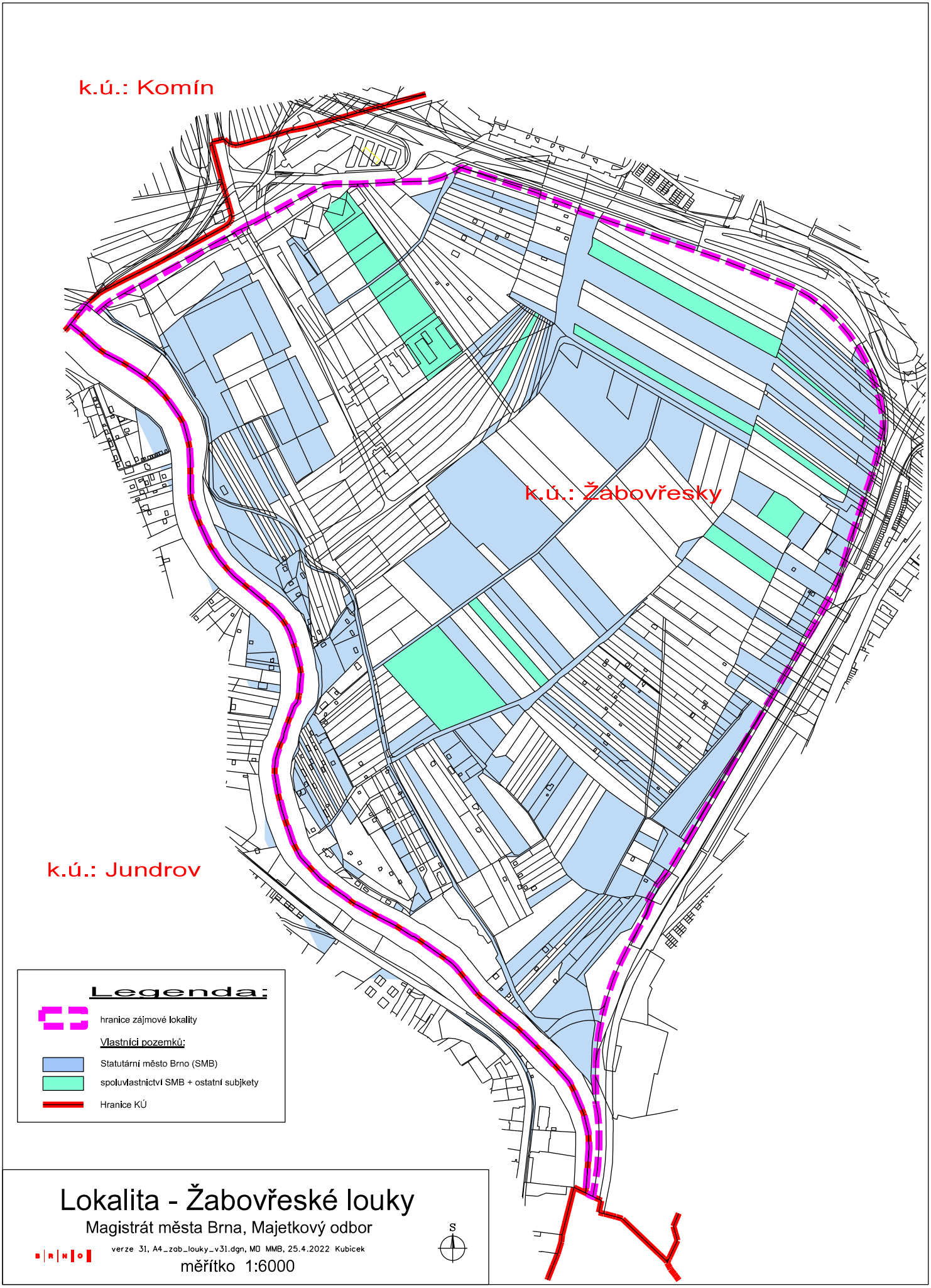
KAMÉNKY I.

k.ú. Černovice

Černovická


Legenda:
Vlastníci pozemků:
Statutární město Brno
SMB (½), [redacted] (½)
k.ú. Komín
k.ú. Jundrov
k.ú. Žabovřesky
Jundrovská
Opatrova
Lokalita - Komínské louky
Magistrát města Brna, Majetkový odbor
verze 26, A3_kom_louky_v26.dgn, MD MMB, 27.4.2022 Kubíček
měřítko 1:1800

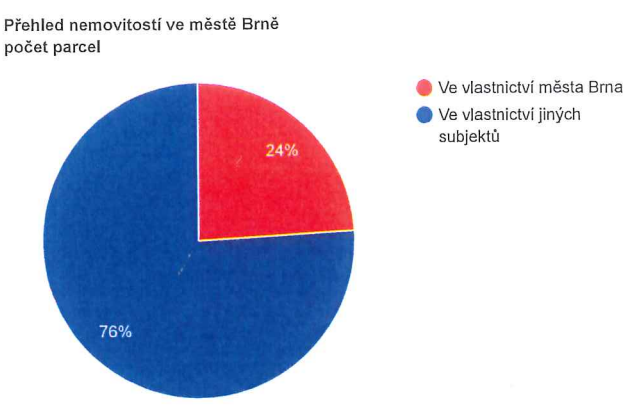

Legenda:
Vlastníci pozemků:
Statutární město Brno
SMB + ostatní subjekty
Vysoké učení technické v Brně
Masarykova univerzita
FRAMA, spol. s r. o.
Ústav fyziky materiálů AV ČR, v. v. i.
Ústav analytické chemie AV ČR,v. v. i.
Středisko spol. činností AV ČR, v. v. i.
ČR - Vojenský výzkumný ústav, s. p.
ČR - ÚZSVM
VK Moravská Slávia Brno, z.s.
ostatní PO
ostatní FO
k.ú. Veveří
Lokalita - Kraví hora
Magistrát města Brna, Majetkový odbor
verze 5, A4_KraviHora_v5.dgn, MO MMB, 27.4.2022 Kubíček
měřítko 1:5000

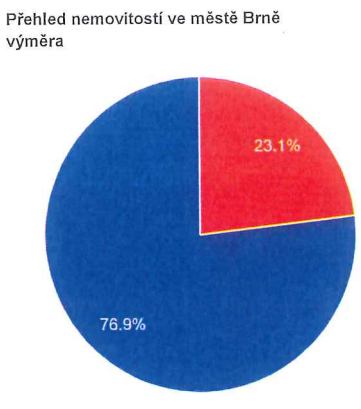

k.ú.: Komín
k.ú.: Žabovřesky
k.ú.: Jundrov
Legenda:
hranice zájmové lokality
Vlastníci pozemků:
Statutární město Brno (SMB)
spoluvlastnictví SMB + ostatní subjekty
Hranice KÚ
Lokalita - Žabovřeské louky
Magistrát města Brna, Majetkový odbor
verze 31, A4_zab_louky_v31.dgn, MO MMB, 25.4.2022 Kubicek
měřítko 1:6000
S

Aktuálnost dat: Statistika - 2022-03-02, ISKN - 01.02.2022 00:00:00, statistika počítá pouze se 100% vlastnictvím SMB

Přehled nemovitého majetku v Brně z hlediska vlastnictví obce

MĚSTSKÁ ČÁST	VE MĚSTĚ BRNĚ CELKEM		VE VLASTNICTVÍ JINÝCH SUBJEKTŮ		VE VLASTNICTVÍ MĚSTA BRNA	
	POČET PARCEL	VÝMĚRA M2	POČET PARCEL	VÝMĚRA M2	POČET PARCEL	VÝMĚRA M2
BRNO-BOHUNICE	5 465	3 017 388	3 173	1 790 184	2 292	1 227 204
BRNO-BOSONOHY	7 074	7 143 156	6 171	5 367 236	903	1 775 920
BRNO-BYSTRC	16 659	27 255 346	9 324	23 709 368	7 335	3 545 978
BRNO-CERNOVICE	6 199	6 292 158	4 506	4 082 549	1 693	2 209 609
BRNO-CHRLICE	6 487	9 491 987	5 736	7 570 959	751	1 921 028
BRNO-IVANOVICE	4 440	2 445 945	3 970	2 186 638	470	259 307
BRNO-JEHNICE	2 146	4 068 439	1 891	3 824 033	255	244 406
BRNO-JIH	12 860	12 797 903	9 653	9 529 210	3 207	3 268 693
BRNO-JUNDROV	5 422	4 216 294	4 524	1 296 748	898	2 919 546
BRNO-KNÍNICKY	4 366	10 926 792	3 562	10 227 238	804	699 554
BRNO-KOHOUTOVICE	6 375	4 087 560	3 990	1 531 145	2 385	2 556 415
BRNO-KOMÍN	10 347	7 598 387	7 538	5 175 105	2 809	2 423 282
BRNO-KRÁLOVO POLE	15 045	10 073 586	10 977	7 591 888	4 068	2 481 698
BRNO-LÍŠEN	18 066	15 706 142	14 447	13 149 410	3 619	2 556 732
BRNO-MALOMERICE A OBRANY	11 659	9 290 694	10 021	7 952 446	1 638	1 338 248
BRNO-MEDLÁNKY	4 583	3 513 040	3 375	2 252 429	1 208	1 260 611
BRNO-NOVÝ LÍSKOVEC	3 160	1 671 386	1 691	604 185	1 469	1 067 201
BRNO-OREŠÍN	1 137	3 064 520	1 014	2 927 530	123	136 990
BRNO-RECKOVICE A MOKRÁ HORA	12 211	7 569 053	9 038	6 000 972	3 173	1 568 081
BRNO-SEVER	17 850	12 225 090	14 658	9 386 664	3 192	2 838 426
BRNO-SLATINA	10 173	5 828 954	8 207	4 759 087	1 966	1 069 867
BRNO-STARÝ LÍSKOVEC	5 113	3 266 226	3 387	2 182 612	1 726	1 083 614
BRNO-STRED	21 411	14 656 041	15 398	9 360 930	6 013	5 295 111
BRNO-TURANY	10 135	17 822 038	8 581	14 519 437	1 554	3 302 601
BRNO-ÚTECHOV	1 334	1 178 158	1 263	1 120 385	71	57 773
BRNO-VINOHRADY	3 250	1 953 833	1 316	1 148 619	1 934	805 214
BRNO-ŽABOVRESKY	11 051	4 348 759	8 820	2 264 470	2 231	2 084 289
BRNO-ŽEBETÍN	8 574	13 580 631	7 523	12 084 672	1 051	1 495 959
BRNO-ŽIDENICE	13 166	5 046 446	10 512	3 309 407	2 654	1 737 039
Celkem	255 758	230 135 952	194 266	176 905 556	61 492	53 230 396





Poznámka: ve statistice jsou započítány parcely KN i ZE

Aktuálnost dat: Statistika - 2022-03-02, ISKN - 01.02.2022 00:00:00, statistika počítá pouze se 100% vlastnictvím SMB

Nemovitý majetek SMB na území města

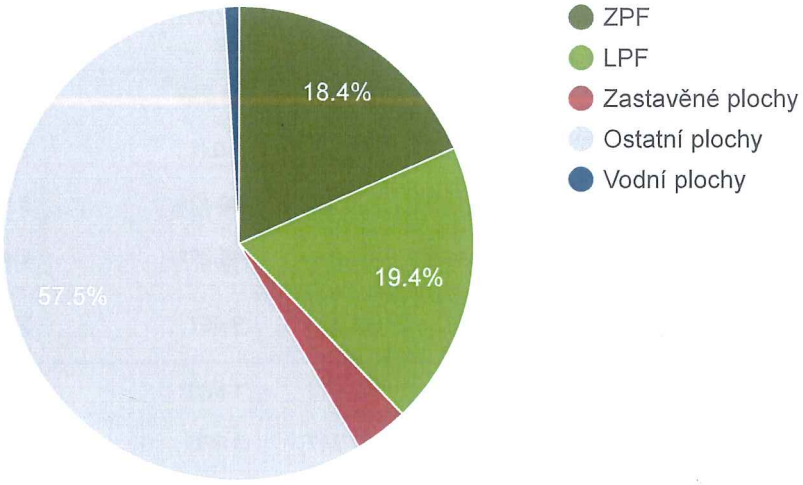
MĚSTSKÁ ČÁST	VLASTNICTVÍ MĚSTA BRNA M2	ZPF M2	LPF M2	ZASTAVĚNÉ PLOCHY M2	OSTATNÍ PLOCHY M2	VODNÍ PLOCHY M2
BRNO-BOHUNICE	1 227 268	227 721	0	41 257	958 249	41
BRNO-BOSONOHY	1 775 677	396 991	855 454	6 031	512 336	4 865
BRNO-BYSTRC	3 545 680	164 598	682 863	88 421	2 598 781	11 017
BRNO-CERNOVICE	2 209 609	705 792	0	45 251	1 447 745	10 821
BRNO-CHRLICE	1 920 974	1 224 409	51 325	9 467	539 833	95 940
BRNO-IVANOVICE	259 343	47 492	93 313	1 620	114 682	2 236
BRNO-JEHNICE	244 406	7 466	67 317	3 566	164 089	1 968
BRNO-JIH	3 266 835	1 657 331	28	91 912	1 486 904	30 660
BRNO-JUNDROV	2 920 524	128 291	2 545 387	15 943	230 445	458
BRNO-KNÍNICKY	699 554	139 648	261 068	4 397	292 366	2 075
BRNO-KOHOUTOVICE	2 556 415	110 298	1 382 496	62 497	1 001 124	0
BRNO-KOMÍN	2 423 282	266 499	1 190 632	26 704	877 668	61 779
BRNO-KRÁLOVO POLE	2 481 527	380 476	152 386	200 125	1 694 449	54 091
BRNO-LÍŠEN	2 556 732	309 872	124 707	95 007	2 016 471	10 675
BRNO-MALOMERICE A OBRANY	1 338 373	282 787	391 167	29 593	634 589	237
BRNO-MEDLÁNKY	1 260 611	245 642	604 296	11 663	388 956	10 054
BRNO-NOVÝ LÍSKOVEC	1 067 251	208 008	27 784	40 191	789 536	1 732
BRNO-OREŠÍN	136 990	34 327	1 326	2 744	92 985	5 608
BRNO-RECKOVICE A MOKRÁ HORA	1 568 218	265 430	198 201	55 709	1 034 634	14 244
BRNO-SEVER	2 838 427	183 120	191 394	240 247	2 221 816	1 850
BRNO-SLATINA	1 069 373	145 197	0	49 400	869 575	5 201
BRNO-STARÝ LÍSKOVEC	1 083 615	133 893	3 667	40 332	905 672	51
BRNO-STRED	5 297 700	481 116	317 481	522 183	3 941 972	34 948
BRNO-TURANY	3 302 601	1 523 061	71 177	37 974	1 539 670	130 719
BRNO-ÚTECHOV	57 773	20 705	0	1 424	35 644	0
BRNO-VINOHRADY	805 214	47 458	0	55 623	702 133	0
BRNO-ŽABOVRESKY	2 084 289	251 945	331 777	77 127	1 421 806	1 634
BRNO-ŽEBETÍN	1 500 667	68 129	625 582	10 357	747 320	49 279
BRNO-ŽIDENICE	1 736 797	131 875	140 283	98 799	1 365 840	0
Celkem	53 235 725	9 789 577	10 311 111	1 965 564	30 627 290	542 183

Aktuálnost dat: Statistika - 2022-03-02, ISKN - 01.02.2022 00:00:00, statistika počítá pouze se 100% vlastnictvím SMB

Nemovitý majetek SMB na území města

MĚSTSKÁ ČÁST	VLASTNICTVÍ MĚSTA BRNA M2	ZPF M2	LPF M2	ZASTAVĚNÉ PLOCHY M2	OSTATNÍ PLOCHY M2	VODNÍ PLOCHY M2
BRNO-BOHUNICE	1 227 268	227 721	0	41 257	958 249	41
BRNO-BOSONOHY	1 775 677	396 991	855 454	6 031	512 336	4 865
BRNO-BYSTRC	3 545 680	164 598	682 863	88 421	2 598 781	11 017
BRNO-CERNOVICE	2 209 609	705 792	0	45 251	1 447 745	10 821
BRNO-CHRLICE	1 920 974	1 224 409	51 325	9 467	539 833	95 940
BRNO-IVANOVICE	259 343	47 492	93 313	1 620	114 682	2 236
BRNO-JEHNICE	244 406	7 466	67 317	3 566	164 089	1 968
BRNO-JIH	3 266 835	1 657 331	28	91 912	1 486 904	30 660
BRNO-JUNDROV	2 920 524	128 291	2 545 387	15 943	230 445	458
BRNO-KNÍNICKY	699 554	139 648	261 068	4 397	292 366	2 075
BRNO-KOHOUTOVICE	2 556 415	110 298	1 382 496	62 497	1 001 124	0
BRNO-KOMÍN	2 423 282	266 499	1 190 632	26 704	877 668	61 779
BRNO-KRÁLOVO POLE	2 481 527	380 476	152 386	200 125	1 694 449	54 091
BRNO-LÍŠEN	2 556 732	309 872	124 707	95 007	2 016 471	10 675
BRNO-MALOMERICE A OBRANY	1 338 373	282 787	391 167	29 593	634 589	237
BRNO-MEDLÁNKY	1 260 611	245 642	604 296	11 663	388 956	10 054
BRNO-NOVÝ LÍSKOVEC	1 067 251	208 008	27 784	40 191	789 536	1 732
BRNO-OREŠÍN	136 990	34 327	1 326	2 744	92 985	5 608
BRNO-RECKOVICE A MOKRÁ HORA	1 568 218	265 430	198 201	55 709	1 034 634	14 244
BRNO-SEVER	2 838 427	183 120	191 394	240 247	2 221 816	1 850
BRNO-SLATINA	1 069 373	145 197	0	49 400	869 575	5 201
BRNO-STARÝ LÍSKOVEC	1 083 615	133 893	3 667	40 332	905 672	51
BRNO-STRED	5 297 700	481 116	317 481	522 183	3 941 972	34 948
BRNO-TURANY	3 302 601	1 523 061	71 177	37 974	1 539 670	130 719
BRNO-ÚTECHOV	57 773	20 705	0	1 424	35 644	0
BRNO-VINOHRADY	805 214	47 458	0	55 623	702 133	0
BRNO-ŽABOVRESKY	2 084 289	251 945	331 777	77 127	1 421 806	1 634
BRNO-ŽEBETÍN	1 500 667	68 129	625 582	10 357	747 320	49 279
BRNO-ŽIDENICE	1 736 797	131 875	140 283	98 799	1 365 840	0
Celkem	53 235 725	9 789 577	10 311 111	1 965 564	30 627 290	542 183

Nemovitý majetek statutárního města Brna v okrese Brno-město



Legenda

- Navrhovaná zástavba
- Vstupy
- Vjezdy
- Katastrální mapa
- 1334/3 Parcelní číslo

Řešené území

- Etapa 1dle ÚP94
- Etapa 1 podmíněná změnou ÚP
- Park
- Rezerva

PROJEKTANT : ATELIÉR ZLÁMAL, VÍDEŇSKÁ 13, 639 00 BRNO, TEL. : 54321 0571, E-mail: atelier@atelier-zs.cz, ING. ARCH. TOMÁŠ ZLÁMAL	OBJEDNATEL: STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO	MÍSTO : NOVÝ LÍSKOVEC, BRNO	
	PROJEKT : OBJEMOVÁ STUDIE LOKALITY KAMENNÝ VRCH II, 1. ETAPA	ÚČEL : URBANISMUS, NÁVRH STAVEB	
		DATUM : 10/2019	
	OBSAH : SITUACE KATASTRÁLNÍ	MĚŘÍTKO: 1:1000	VÝKR. ČÍSLO : 5

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 Strategii 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 nímž 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 přídělových 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 z 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 předávaný 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 směnit, darovat propachtovat, pronajmout, vypůjčit 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, historii 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 užívám 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 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 SMB včetně postupu dalšího nabývání nemovitého majetku byla schválena Zastupitelstvem města Brna na zasedání č. Z8/ …. konaném dne ……. bod….

Příloha č. 001/2022

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, 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