

Z8/37. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 5.4.2022

85. Návrh budoucího prodeje částí pozemků p. č. 173/1 a p. č. 184/1, oba v k. ú. Zábrdovice

Anotace

Předmětem předkládaného materiálu je návrh budoucího prodeje částí pozemků p. č. 173/1 o výměře 39 m² a p. č. 184/1 o výměře 130 m², oba v k. ú. Zábrdovice kupujícímu [REDAKCE] v souvislosti se záměrem SMB realizovat akci „Bytové domy ve vnitrobloku Francouzská“, která zahrnuje bytovou výstavbou ve vnitrobloku vymezeném ulicemi Francouzská, Hvězdová, Bratislavská a Stará.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. schvaluje** budoucí prodej pozemků:
- část p. č. 173/1, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 39 m²
 - část p. č. 184/1, zahrada, o výměře 130 m²
- oba v k. ú. Zábrdovice kupujícímu [REDAKCE] za dohodnutou kupní cenu 2.392.000 Kč (navýšenou o náklady na zpracování geometrického plánu pro rozdělení pozemků a náklady spojené s převodem nemovitých věcí) a za podmínek smlouvy o budoucí kupní smlouvě, která tvoří přílohu č. tohoto zápisu

Stanoviska

Rada města Brna na schůzi č. R8/201 konané dne 23.02.2022 projednala a doporučila.
Schváleno jednomyslně 10 členy.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

[REDAKCE]

28.3.2022 v 12:06

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

[REDAKCE]

23.3.2022 v 16:27

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 1
Obsah materiálu	2 - 2
Důvodová zpráva	3 - 9
Příloha (Majetková mapa [redacted].pdf)	10 - 10
Příloha (Přehledová mapa [redacted].pdf)	11 - 11
Příloha (Ortofoto mapa [redacted].pdf)	12 - 12
Příloha (UPmB_stavajici.pdf)	13 - 13
Příloha (UPmB_navrh.pdf)	14 - 14
Příloha k usnesení (Budoucí kupní smlouva [redacted].final_vc prilohy.pdf)	15 - 22

Důvodová zpráva:

Úvod:

Předmětem předkládaného materiálu je návrh budoucího prodeje částí pozemků p. č. 173/1 o výměře 39 m² a p. č. 184/1 o výměře 130 m², oba v k. ú. Zábrdovice kupujícímu [REDAKCE] (dále „žadatel“) v souvislosti se záměrem SMB realizovat akci „Bytové domy ve vnitrobloku Francouzská“, která zahrnuje bytovou výstavbou ve vnitrobloku vymezeném ulicemi Francouzská, Hvězdová, Bratislavská a Stará.

Vlastnictví:

Všechny nemovité věci zmíněné dále v důvodové zprávě jsou vždy nemovité věci nacházející se v katastrálním území Zábrdovice.

Statutární město Brno je vlastníkem předmětných pozemků na základě zák. č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí.

Pozemek p. č. 173/1 je ve správě MČ Brno-střed dle čl. 30 Statutu. Pozemek p. č. 184/1 je ve správě OSM MMB.

Dle údajů v KN je pozemek p. č. 173/1 zatížen věcným břemenem zřízení a provozování vedení inženýrské sítě (horkovodní rozvody) ve prospěch společnosti Teplárny Brno, a.s. na základě smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 28.02.2020.

Pozemek p. č. 184/1 je na základě nájemní smlouvy uzavřené dne 26.05.2003 na dobu neurčitou užíván [REDAKCE] (otec žadatele).

Plánovaná výstavba v lokalitě:

SMB, zastoupené Bytovým odborem MMB, plánuje realizaci akce „Bytové domy ve vnitrobloku Francouzská“, která zahrnuje bytovou výstavbou ve vnitrobloku vymezeném ulicemi Francouzská, Hvězdová, Bratislavská a Stará. Jedná se o výstavbu bytových domů s cca 90-100 družstevními byty, s využitím parteru domů k provozování Re USE (Re-Shopu, RetroREUSE), komunitního centra a služeb (např. kavárny, mateřského centra, Co-working). Záměr výstavby akce „Bytové domy ve vnitrobloku Francouzská“ byl schválen RMB na schůzi č. R8/133 konané dne 17.02.2021.

Přístupnost do uvedeného vnitrobloku je zajištěna z ulice Francouzská po stávající příjezdové cestě na pozemku p. č. 173/1. Na základě geodetického zaměření provedeného v rámci přípravy PD-DUR nové výstavby bylo zjištěno, že část pozemku p. č. 173/1 o výměře 39 m² je ve skutečnosti užívána žadatelem jako součást oploceného zázemí jeho domu Francouzská 34 (součást pozemku p. č. 182). Žadatel souhlasí s koupí této části pozemku za cenu obvyklou.

Na jižní části pozemku p. č. 184/1, který na základě nájemní smlouvy užívá otec žadatele (viz výše), jsou v rámci plánované výstavby navržena parkovací stání. Žadatel již v minulosti několikrát žádal o odprodej tohoto pozemku, což mu z důvodu plánované výstavby nebylo umožněno. V případě, že SMB umožní žadateli odkup severní části pozemku p. č. 184/1 o výměře 130 m² (která bude díky svému

terénu a zeleni tvořit přirozené odstínění a oddělení od nově plánované výstavby), bude žadatel bez dalších připomínek souhlasit s výstavbou SMB.

Popis pozemků:

Na pozemku p. č. 173/1 se nachází příjezdová komunikace vedoucí z ulice Francouzská. V rámci zaměření skutečného stavu bylo zjištěno, že úzký pruh pozemku na západní straně o výměře 39 m² je ve skutečnosti užíván žadatelem jako součást oploceného zázemí jeho domu Francouzská 34 (součást pozemku p. č. 182).

Na pozemku p. č. 184/1 se nachází vzrostlé stromy a záhony, je užíván jako zahrada na základě výše zmíněné nájemní smlouvy.

Dle platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) je předmětná část pozemku p. č. 173/1 součástí plochy pro dopravu s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem plochy komunikací a prostranství místního významu. Předmětná část pozemku p. č. 184/1 je součástí stavební stabilizované plochy bydlení s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem plocha všeobecného bydlení (BO).

Dle návrhu nového ÚPmB je předmětná část pozemku p. č. 173/1 součástí stabilizované plochy veřejných prostranství. Předmětná část pozemku p. č. 184/1 je součástí stabilizované plochy B/k3 - plocha bydlení, struktura zástavby kompaktní, výšková úroveň zástavby 3 (6-16 m).

Návrh na dispozici:

Na základě jednání s žadatelem byla dohodnuta dispozice formou budoucí kupní smlouvy, kdy vlastní prodej bude realizován především až poté, co bude vydáno územní rozhodnutí o umístění stavby, týkající se akce „Bytové domy ve vnitrobloku Francouzská“ a toto územní rozhodnutí nabude právní moci.

Žadatel se současně v budoucí smlouvě zaváže, že po uzavření kupní smlouvy umožní SMB realizovat výstavbu nového oplocení - opěrné zdi na pozemku p. č. 184/1, která bude současně sloužit jako zadní stěna zastřešeného parkovacího stání.

V rámci budoucí smlouvy bude dále sjednáno, že ohledně jižní části pozemku p. č. 184/1, která po uzavření kupní smlouvy zůstane ve vlastnictví SMB, uzavřou smluvní strany současně s kupní smlouvou dodatek k nájemní smlouvě. Předmětem dodatku bude především úprava výměry předmětu nájmu a změna nájemce, kdy novým nájemcem se stane žadatel namísto svého otce. Žadatel bude tuto jižní část pozemku p. č. 184/1 užívat jako nájemce do doby zahájení výstavby parkovacích stání.

Podmínky budoucího prodeje:

a) Příslušným stavebním úřadem bude na základě žádosti SMB vydáno územní rozhodnutí o umístění stavby, týkající se akce „Bytové domy ve vnitrobloku Francouzská“ a toto územní rozhodnutí nabude právní moci.

b) SMB zajistí vyhotovení geometrického plánu pro rozdělení pozemků, který bude odsouhlasen příslušným katastrálním úřadem i příslušným stavebním úřadem a bude tvořit nedílnou součást kupní smlouvy. Náklady na zpracování geometrického plánu budou připočteny ke kupní ceně.

c) Návrh kupní smlouvy bude schválen všemi kompetentními orgány SMB, zejména pak Zastupitelstvem města Brna.

Uvedené podmínky musí být kumulativně splněny do 6 měsíců od splnění podmínky pod písmenem a), tedy od vydání pravomocného územního rozhodnutí, nejdéle však do 31.12.2030 (toto datum je z důvodu, aby platnost budoucí smlouvy byla časově ohraničená pro případ, že by k vydání pravomocného územního rozhodnutí nikdy nedošlo).

Návrh ocenění:

Realizované prodeje určené k porovnání:

2018	ul. Příční, zastavěný pozemek BD k demolici, převodce SMB	12.416 Kč/m ²
2019	ul. Hvězdová, volný pozemek	16.971 Kč/m ²
	ul. Koliště, proluka	18.667 Kč/m ²
	ul. Francouzská, volný pozemek k parkování, veř. prostran.	8.000 Kč/m ²
2020	ul. Körnerova, pozemek ve vnitrobloku BD	14.286 Kč/m ²
2021	ul. Cejl, proluka	22.107 Kč/m ²
	ul. Koliště, volný pozemek, převodce SMB	15.320 Kč/m ²

Pro pozemek p. č. 173/1 je kupní cena navržena při spodní hranici intervalu realizovaných cen v okolí s ohledem na umístění a tvar (úzký pás, zastavěn plotem), tj. ve výši 8.000 Kč/m².

Pro pozemek p. č. 184/1 je s ohledem na lokalitu, umístění a využití (zahrada RD, možný přístup z komunikace) navržena kupní cena přibližně ve středu intervalu realizovaných cen v okolí, tj. 16.000 Kč/m².

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 § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a činí:

Cena obvyklá:

Jednotková kupní cena p. č. 173/1: 8.000 Kč/m², tj. při výměře 39 m² celkem 312.000 Kč

Jednotková kupní cena p. č. 184/1: 16.000 Kč/m², tj. při výměře 130 m² celkem 2.080.000 Kč

Kupní cena celkem

2.392.000 Kč

Cena obvyklá je cenou konečnou, tedy včetně případné DPH.

K uvedené kupní ceně budou dále přičteny náklady na zpracování geometrického plánu pro rozdělení pozemků a náklady spojené s převodem (správní poplatek).

Výše uvedená kupní cena platí, pokud bude kupní smlouva uzavřena do 31.12.2024. V případě, že kupní smlouva bude uzavřena po 31.12.2024, bude kupní cena navýšena o inflaci vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen stanovených Českým statistickým úřadem,

popř. jeho právním nástupcem počínaje rokem 2024 a konče kalendářním rokem předcházejícím kalendářnímu roku, v němž bude uzavřena kupní smlouva.

Závěr:

S ohledem na výše uvedené je Zastupitelstvu města Brna předkládán materiál, kterým je navrhováno:

schválit

budoucí prodej pozemků:

- část p. č. 173/1, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 39 m²

- část p. č. 184/1, zahrada, o výměře 130 m²

oba v k. ú. Zábrdovice kupujícímu [REDAKCE] za dohodnutou kupní cenu 2.392.000 Kč (navýšenou o náklady na zpracování geometrického plánu pro rozdělení pozemků a náklady spojené s převodem nemovitých věcí) a za podmínek smlouvy o budoucí kupní smlouvě, která je přílohou zápisu.

Komise majetková RMB na svém R8/KM/73. zasedání konaném dne 10.02.2022

doporučila

Radě města Brna

souhlasit

se záměrem budoucího prodeje pozemků:

- část p. č. 173/1, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 39 m²

- část p. č. 184/1, zahrada, o výměře 130 m²

oba v k. ú. Zábrdovice

doporučila

Radě a Zastupitelstvu města Brna

schválit

budoucí prodej pozemků:

- část p. č. 173/1, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 39 m²

- část p. č. 184/1, zahrada, o výměře 130 m²

oba v k. ú. Zábrdovice kupujícímu [REDAKCE] za dohodnutou kupní cenu 2.392.000 Kč (navýšenou o náklady na zpracování geometrického plánu pro rozdělení pozemků a náklady spojené s převodem nemovitých věcí) a za podmínek smlouvy o budoucí kupní smlouvě uvedené v materiálu

Hlasování: 8 - pro, 0 - proti, 0 - se zdržel

Usnesení bylo přijato.

Bc. Doležal	Ing. Vašina	Ing. Pokorný	Ing. Trllo	p. Šafařík	Mgr. Haluza	Mgr. Nevrlá	Ing. Boleslav	Mgr. Leder	p. Janíček	Ing. Havelka
pro	pro	pro	omluven	pro	pro	omluven	pro	pro	nepřítomen	pro

1. souhlasila

se záměrem budoucího prodeje pozemků:

- část p. č. 173/1, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 39 m²

- část p. č. 184/1, zahrada, o výměře 130 m²

oba v k. ú. Zábrdovice

2. doporučila

Zastupitelstvu města Brna schválit budoucí prodej pozemků:

- část p. č. 173/1, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 39 m²

- část p. č. 184/1, zahrada, o výměře 130 m²

oba v k. ú. Zábrdovice kupujícímu [REDAKCE] za dohodnutou kupní cenu 2.392.000 Kč

(navýšenou o náklady na zpracování geometrického plánu pro rozdělení pozemků a náklady spojené s převodem nemovitých věcí) a za podmínek smlouvy o budoucí kupní smlouvě.

Schváleno jednomyslně 10 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Hladík	Bc. Koliáčny	JUDr. Oliva	JUDr. Kerndl	Róbert Čuma	Ing. Fišer	Ing. Grund	RNDr. Chvátal	Ing. Kratochvíl	Mgr. Suchý
pro	pro	pro	pro	nepřítomen	pro	pro	pro	pro	pro	pro

Záměr budoucího prodeje předmětných nemovitých věcí byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 28.02.2022 do 16.03.2022. Ke dni zpracování tohoto materiálu nebylo k záměru doručeno žádné vyjádření.

Stanoviska dotčených orgánů:

Odbor územního plánování a rozvoje MMB – ve svém vyjádření uvádí, že předmětné pozemky jsou dotčeny záměrem „Bytové domy ve vnitrobloku Francouzská“, který je zajišťován Bytovým odborem MMB. V rámci projektové přípravy městského záměru bylo zjištěno, že vlastníkem rodinného domu Francouzská 34, Brno užívá jako součást oplocené zahrady pozemek par. č. 173/1, k. ú. Zábrdovice, obec Brno a také část pozemku par. č. 184/1, k. ú. Zábrdovice, obec Brno. Z jednání s vlastníkem rodinného domu Francouzská 34, Brno vzešel návrh na odkup části předmětných pozemků, které jsou ve vlastnictví statutárního města Brna.

Pozemek par. č. 173/1, k. ú. Zábrdovice, obec Brno, je z hlediska ÚPmB **součástí plochy pro dopravu s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem plochy komunikací a prostranství místního významu** a zčásti **stavební návrhové plochy bydlení s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem plocha všeobecného bydlení (BO)**.

Pozemek par. č. 184/1, k. ú. Zábrdovice, obec Brno, je z hlediska ÚPmB součástí **stavební stabilizované plochy bydlení s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem plocha všeobecného bydlení (BO)** a zčásti **stavební návrhové plochy bydlení s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem plocha všeobecného bydlení (BO)**.

Předmětná žádost k návrhu prodeje části pozemků par. č. 173/1 a 184/1, k. ú. Zábrdovice, obec Brno, se v ÚPmB týká pouze **plochy pro dopravu s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem plochy komunikací a prostranství místního významu** a dále **stavební stabilizované plochy bydlení s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem plocha všeobecného bydlení (BO)**.

Současně byl v zájmovém území zpracován ÚPP, dle kterého je připravován záměr „Bytové domy ve vnitrobloku Francouzská“, jež má být umístován do stavební návrhové plochy bydlení s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem plocha všeobecného bydlení (BO).

V návrhu nového ÚPmB je pozemek par. č. 173/1, k. ú. Zábrdovice, obec Brno, veden z části jako funkční plocha - plocha veřejných prostranství a zčásti jako plocha přestavby - plocha bydlení, volná (B/v3). Dále je v návrhu nového ÚPmB pozemek par. č. 184/1, k. ú. Zábrdovice, obec Brno, veden zčásti jako plocha stabilizovaná - plocha bydlení, kompaktní (B/k3) a zčásti jako plocha přestavby - plocha bydlení, volná (B/v3).

Předmětná žádost k návrhu prodeje části pozemků par. č. 173/1 a 184/1, k. ú. Zábrdovice, obec Brno, se v návrhu nového ÚPmB týká pouze funkční plochy - plocha veřejných prostranství a stabilizované funkční plochy - plocha bydlení, kompaktní (B/k3).

S ohledem na výše uvedené skutečnosti z územně plánovacího hlediska nemá námítky k oddělení užívaných částí pozemků par. č. 173/1 a 184/1, k. ú. Zábrdovice, obec Brno ani k prodeji vlastníkovu rodinného domu Francouzská 34, Brno.

Městská část Brno-střed - ve svém vyjádření uvádí, že RMČ Brno-střed na své 136. schůzi konané dne 01.11.2021 nemá námítky k návrhu na případnou dispozici s částmi pozemků p. č. 173/1 o výměře 50 m² a p. č. 184/1 o výměře 150 m², k. ú. Zábrdovice současnému vlastníkovu RD Francouzská 34, za účelem využití jako zázemí domu.

Bytový odbor MMB - ve svém vyjádření uvádí, že připravuje na území MČ Brno-střed v k. ú. Zábrdovice na pozemcích SMB ve vnitrobloku vymezeném ulicemi Francouzská, Hvězdová, Bratislavská a Stará výstavbu bytových domů s cca 90-100 družstevními byty s využitím parteru domů k provozování Re USE (Re-Shopu, RetroREUSE), komunitního centra a služeb (např. kavárny, mateřského centra, Co-working). V současné době je zpracovaná DUR a je požádáno o stanoviska dotčených orgánů státní správy.

Navrhuje předmětné části pozemků prodat žadateli až po nabytí právní moci územního rozhodnutí o umístění výše uvedené stavby a finanční prostředky získané z prodeje převést do FBV na ORG 2586 (Bytové domy Francouzská) a následně je použít na snížení nákladů na výstavbu.

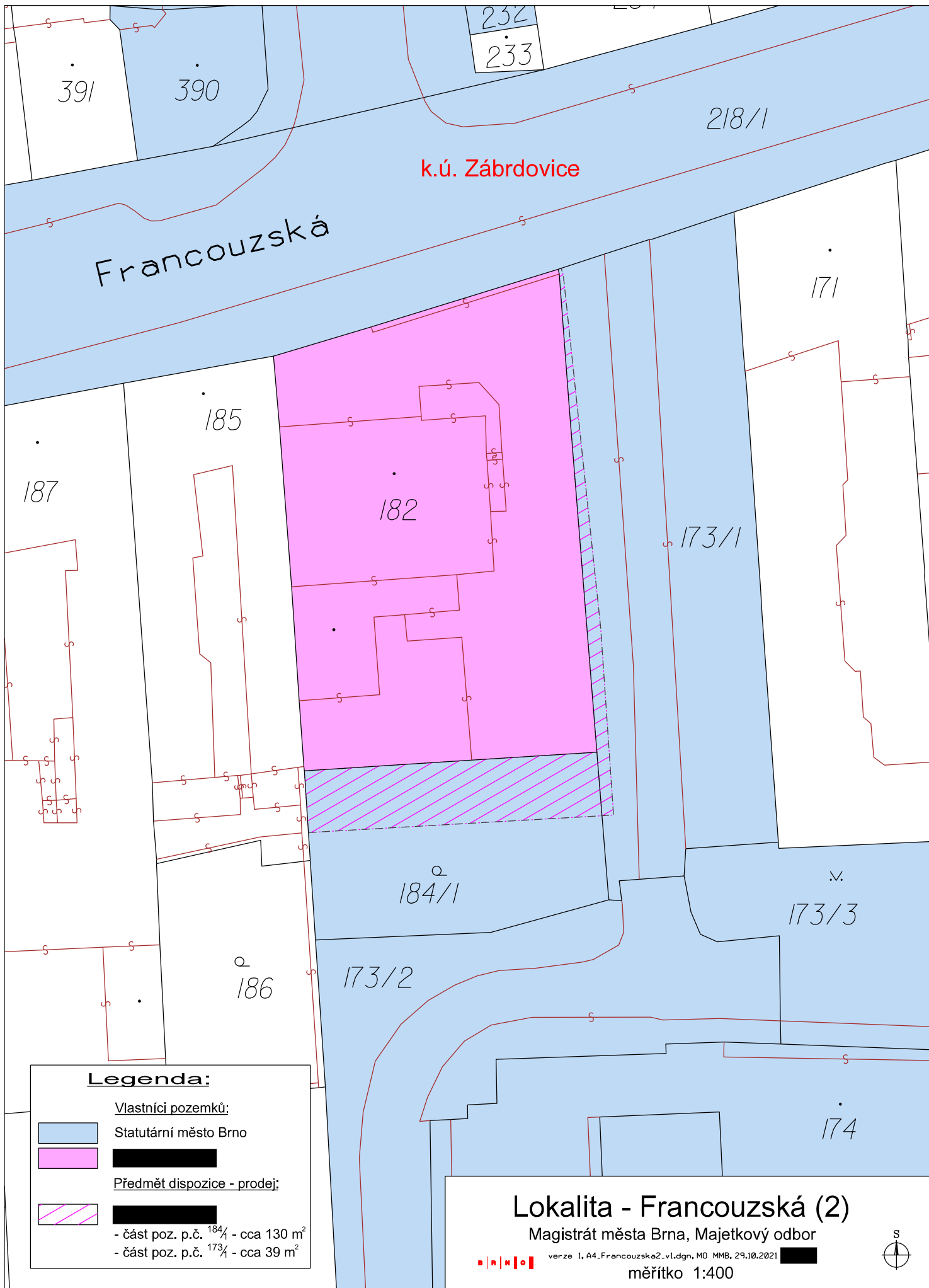
Odbor správy majetku MMB – ve svém vyjádření uvádí, že z hlediska správy nemá námítky k prodeji části pozemku p. č. 184/1 v k. ú. Zábrdovice.

Teplárny Brno, a.s. – ve svém vyjádření uvádí, že na pozemku p. č. 184/1 v k. ú. Zábrdovice se nachází železobetonový parovodní kanál o šířce 2 m, výšce 1,2 m, který je v současné době mimo provoz. Přes část pozemku p. č. 173/1 v k. ú. Zábrdovice prochází bezkanálový horkovod 2 x DN200/355. Součástí bezkanálového horkovodu je i svazek komunikačních kabelů a chrániček vedený nad horkovodním potrubím.

Pro výše uvedený tepelný rozvod na pozemku p. č. 173/1 v k. ú. Zábrdovice byla zřízena služebnost na základě smlouvy č. 5620060259 ze dne 28.02.2020. Tuto skutečnost je třeba respektovat a budoucího vlastníka na ni upozornit.

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. – ve svém vyjádření uvádí, že s prodejem předmětných částí pozemků za účelem využití jako zázemí u rodinného domu souhlasí bez připomínek, neboť nedojde k dotčení zařízení v provozování společnosti.

Technické sítě Brno, akciová společnost – ve svém vyjádření uvádí, že s prodejem předmětných částí pozemků souhlasí bez připomínek, tyto části nejsou dotčeny zařízením veřejného osvětlení.



k.ú. Zábřovice

Francouzská

Legenda:

Vlastníci pozemků:

- Statutární město Brno
- [redacted]

Předmět dispozice - prodej:

- [redacted]
- část poz. p.č. 184/1 - cca 130 m²
- část poz. p.č. 173/1 - cca 39 m²

Lokalita - Francouzská (2)

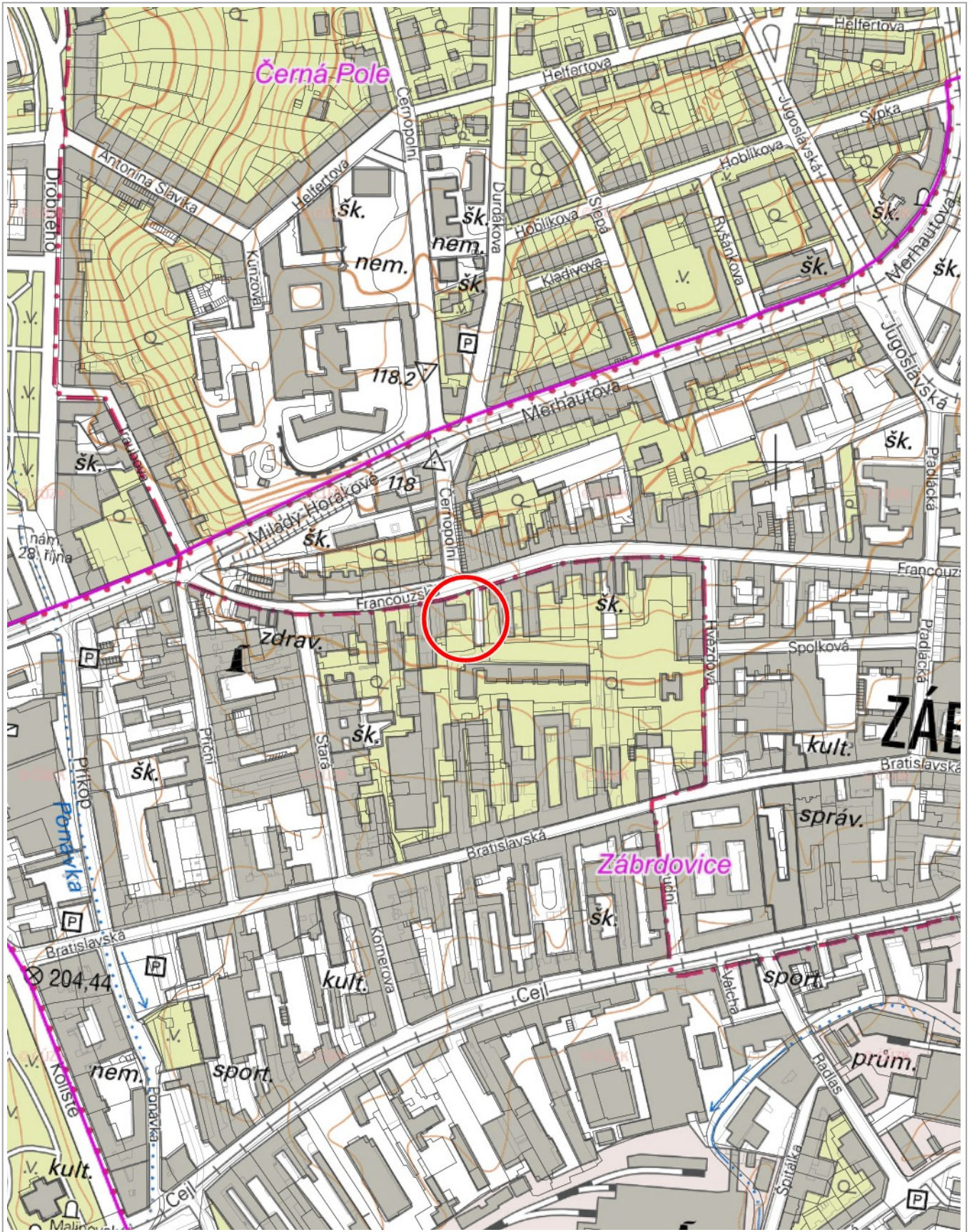
Magistrát města Brna, Majetkový odbor



verze 1_A4_Francouzská2_v1.dgn, MO MMB, 29.10.2021 [redacted]

měřítko 1:400

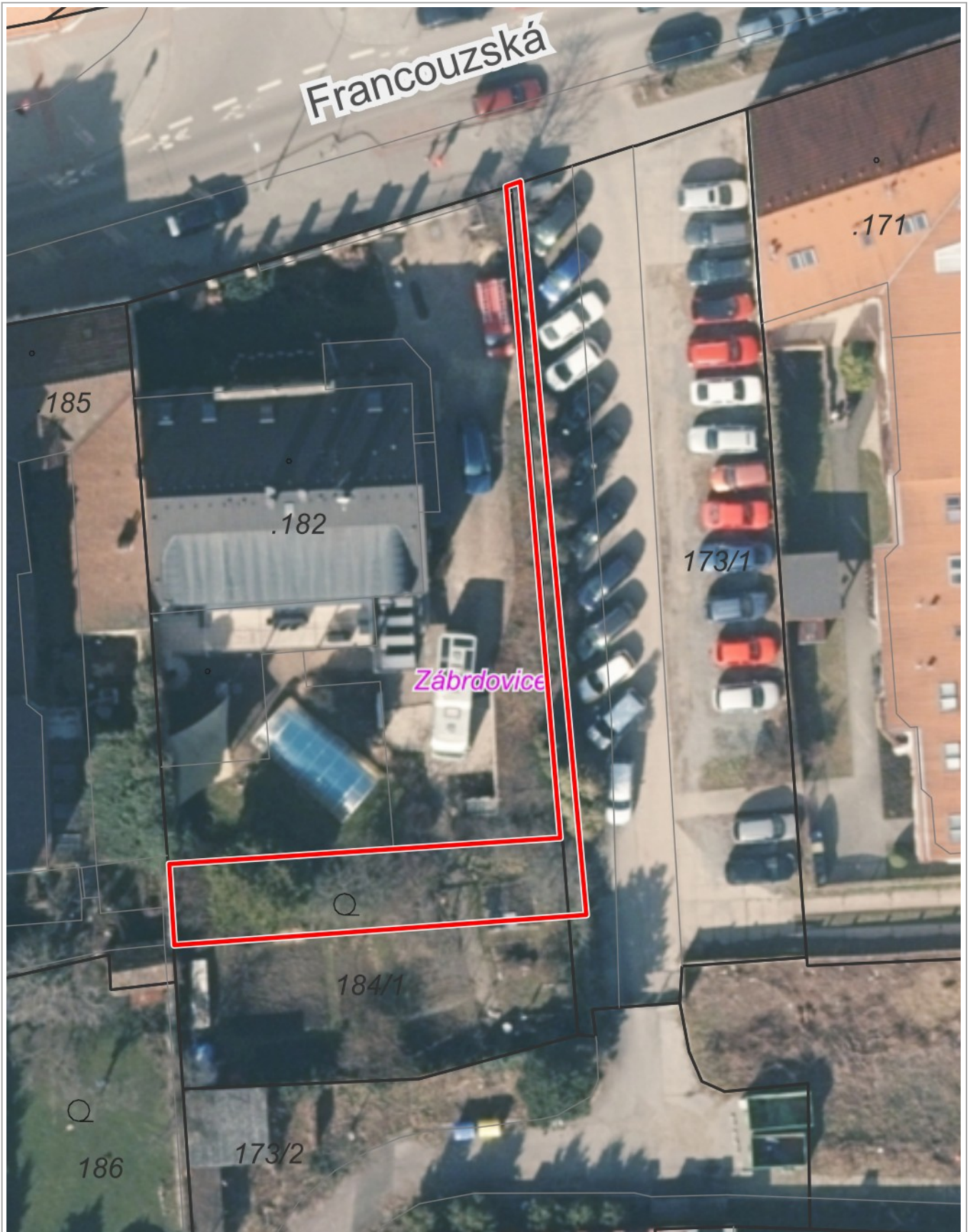




100 m

1 : 4 910

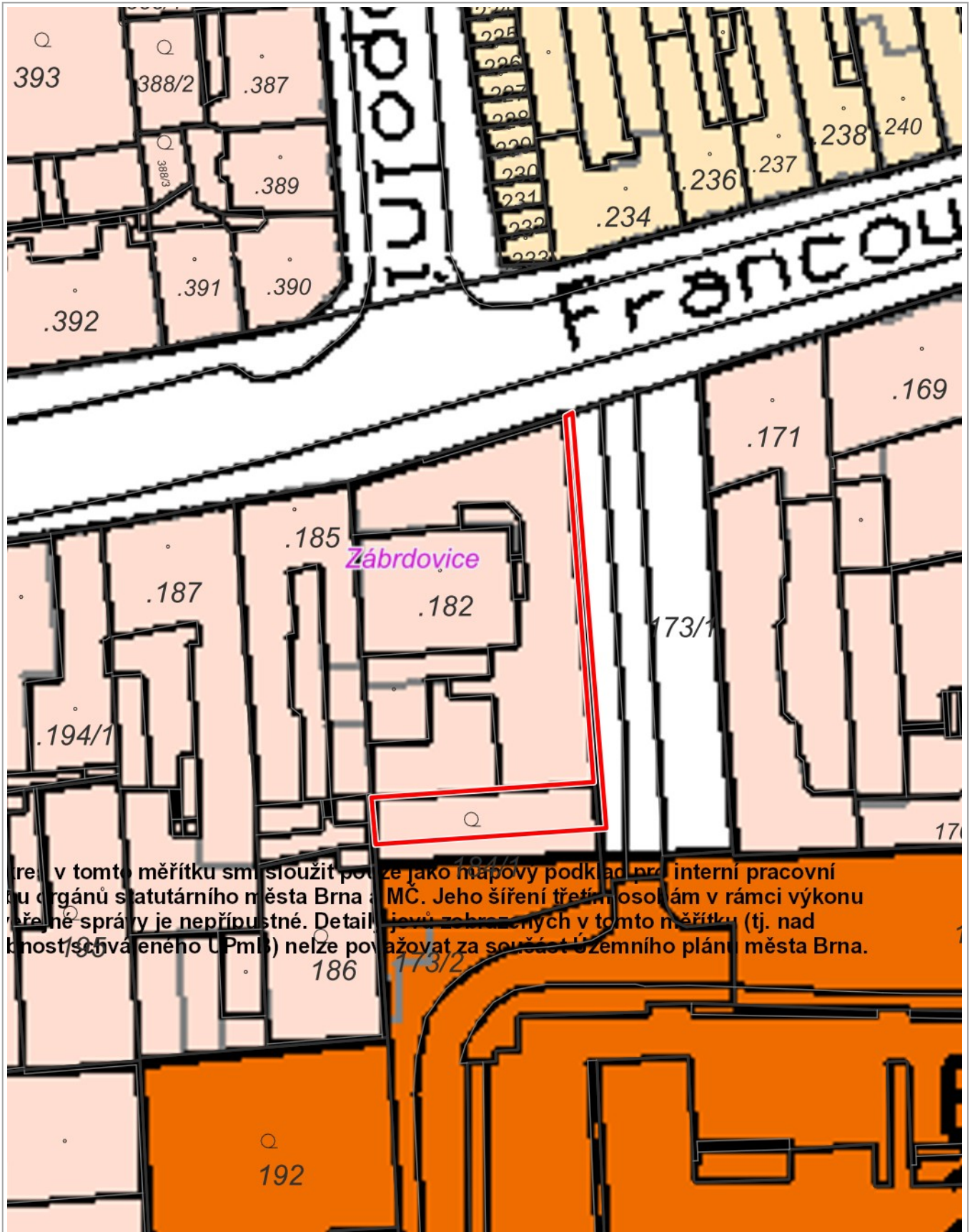
ZM: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK



10 m

1 : 337

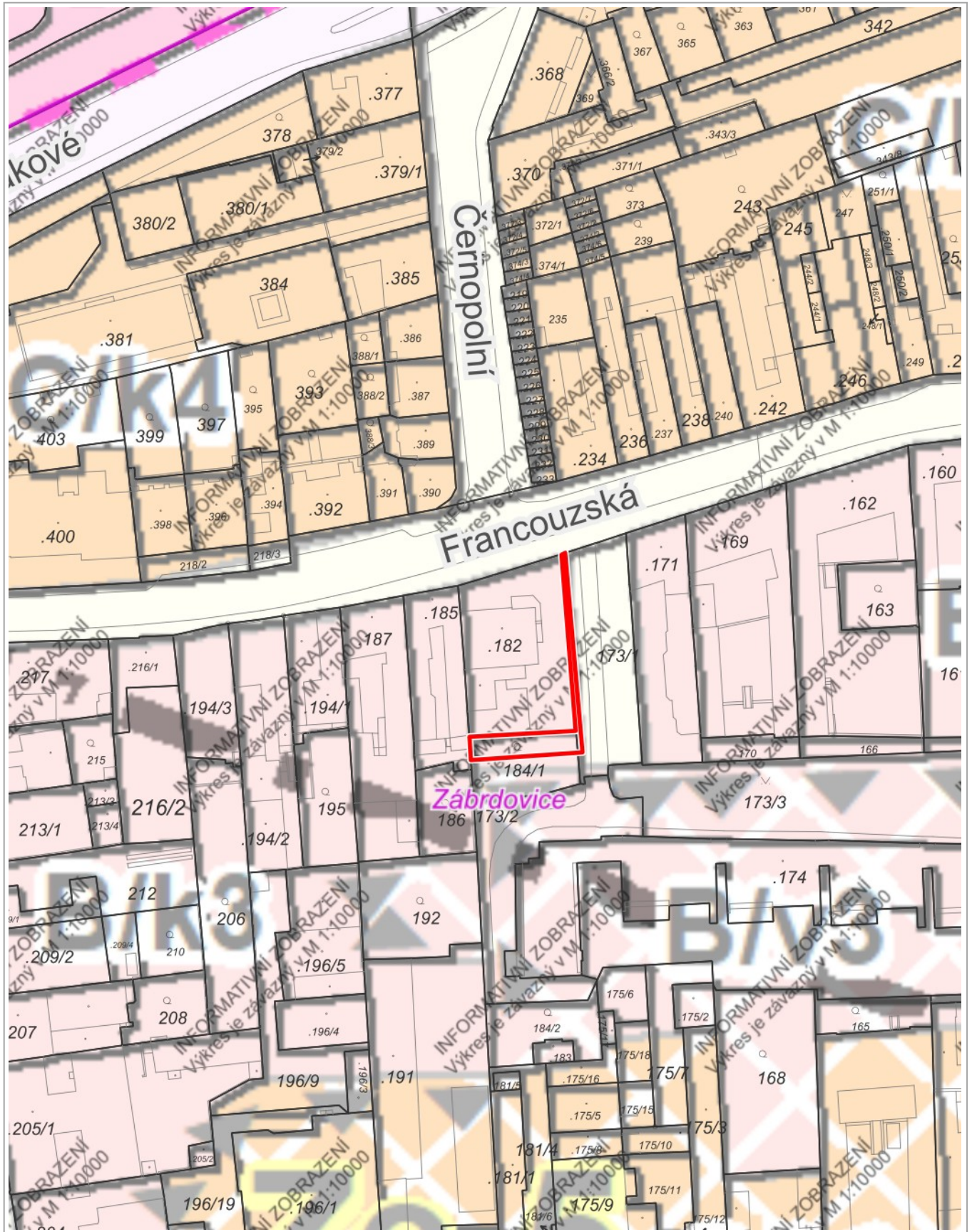
© TopGis, s.r.o., datum snímekování: 3. 3. 2021, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK



re v tomto měřítku smí sloužit pouze jako mapový podklad pro interní pracovní
tu orgánů statutárního města Brna a MČ. Jeho šíření třetí osobám v rámci výkonu
řídící správy je nepřipustné. Detaily jeví zobrazených v tomto měřítku (tj. nad
kosti schváleného ÚPmB) nelze považovat za součást Územního plánu města Brna.



1 : 596



50 m

1 : 1 243

Smlouva o budoucí kupní smlouvě

uzavřená mezi těmito smluvními stranami:

Statutární město Brno

IČO: 449 92 785

DIČ: CZ44992785

se sídlem Brno 602 00, Brno-město, Dominikánské náměstí 196/1

zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4

číslo účtu: 111158222/0800, variabilní symbol:

(dále též „budoucí prodávající“)

a



(dále též „budoucí kupující“)

t a k t o :

Čl. I.

Úvodní ujednání a prohlášení smluvních stran

1. Budoucí prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitých věcí - pozemků:

- p. č. 173/1, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 776 m²,
- p. č. 184/1, zahrada, o výměře 347 m²,

oba v k. ú. Zábrdovice, zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno-město, na listu vlastnictví č. 10001 pro katastrální území Zábrdovice, obec Brno, okres Brno-město.

2. Na listu vlastnictví č. 10001 je k tíži výše uvedeného pozemku p. č. 173/1 v k. ú. Zábrdovice zapsáno v části C věcné břemeno zřizování a provozování vedení inženýrské sítě (horkovodní rozvody) v rozsahu dle geometrického plánu č. 1226-56/2019 ve prospěch společnosti Teplárny Brno, a.s., IČO: 46347534, se sídlem Okružní 828/25, Lesná, 638 00 Brno na základě smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 28.02.2020. Ze snímku katastrální mapy se zobrazením rozsahu věcného břemene vyplývá, že část pozemku p. č. 173/1 v k. ú. Zábrdovice, která je předmětem budoucího prodeje, je tímto věcným břemenem dotčena. Budoucí kupující prohlašuje, že si je vědom uvedeného omezení.

3. Budoucímu kupujícímu je známo, že výše uvedený pozemek p. č. 184/1 v k. ú. Zábrdovice budoucí prodávající pronajímá [redacted] (otec budoucího kupujícího) jako nájemci na základě nájemní smlouvy, která byla uzavřena dne 26.05.2003 na dobu neurčitou. Současně budoucí kupující bere na vědomí, že ohledně části pozemku p. č. 184/1 v k. ú. Zábrdovice, která je předmětem budoucího prodeje, vstoupí po uskutečnění prodeje namísto budoucího prodávajícího do práv a povinností pronajímatele. V této souvislosti se smluvní strany dohodly, že ohledně části pozemku p. č. 184/1 v k. ú.

Zábrdovice, která zůstane ve vlastnictví budoucího prodávajícího, uzavřou současně s kupní smlouvou dodatek k uvedené nájemní smlouvě. Předmětem dodatku bude především úprava výměry předmětu nájmu a změna nájemce, kdy novým nájemcem bude budoucí kupující.

4. Smluvní strany tímto prohlašují a navzájem si zaručují, že:

- jsou plně způsobilé a plně oprávněné uzavřít tuto smlouvu, vykonat svá práva a plnit své povinnosti podle této smlouvy;
- nejsou stranou žádné smlouvy, s níž by plnění z této smlouvy bylo v rozporu nebo která by mohla zakázat, bránit či zpozdit včasné plnění závazků dle této smlouvy;
- není proti nim veden výkon rozhodnutí či exekuce, ani nejsou v procesním postavení dlužníků účastníky insolvenčního řízení.

5. Budoucí prodávající prohlašuje ohledně nemovitých věcí specifikovaných v odstavci 1. tohoto článku, že:

- neučinil žádné právní jednání, na základě kterého by je měla nabýt třetí osoba;
- nejsou postiženy výkonem rozhodnutí či exekucí, ani nejsou zapsány do soupisu majetkové podstaty v žádném insolvenčním řízení;
- nebyly ohledně nich podány žádné žaloby a neprobíhá žádné řízení týkající se jejich vlastnictví nebo užívání.

6. Budoucí kupující prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy podrobně seznámil s právním i faktickým stavem nemovitých věcí specifikovaných v odstavci 1. tohoto článku, dále s tím, součástí jakých ploch dle platného Územního plánu města Brna jsou tyto nemovité věci, jakož i s tím, jakými vedeními či jejich ochrannými pásmy jsou tyto nemovité věci dotčeny.

Čl. II.

Essentialia budoucího prodeje

1. Pro účely této smlouvy vyhotovil budoucí prodávající zakres označený jako „Lokalita - Francouzská (2)“ ze dne 29.10.2021, na kterém jsou zachyceny části pozemků, které budou předmětem budoucího prodeje:

- část pozemku p. č. 173/1 o výměře 39 m²,
- část pozemku p. č. 184/1 o výměře 130 m²,

oba v k. ú. Zábrdovice. Zmíněný zakres tvoří přílohu č. 1 této smlouvy (dále jen „ZÁKRES“). Uvedené části pozemků budou dále v této smlouvě souhrnně označovány jen jako „PŘEDMĚT PRODEJE“.

2. Budoucí prodávající prohlašuje, že má do budoucna vůli prodat budoucímu kupujícímu za podmínek dále sjednaných v této smlouvě PŘEDMĚT PRODEJE a budoucí kupující prohlašuje, že má do budoucna vůli PŘEDMĚT PRODEJE za podmínek sjednaných v této smlouvě do svého vlastnictví přijmout.

3. Smluvní strany sjednaly jednotkovou kupní cenu za část pozemku p. č. 173/1 v k. ú. Zábrdovice ve výši 8.000 Kč/m² a za část pozemku p. č. 184/1 v k. ú. Zábrdovice ve výši 16.000 Kč/m². Kupní cena při výše předpokládaných výměrách částí PŘEDMĚTU PRODEJE činí 2.392.000 Kč (slovy: dvě miliony třístadevadesát dvatisíc korun českých), k této ceně budou dále připočteny náklady na zpracování geometrického plánu pro rozdělení pozemků a správní poplatky spojený s návrhem na zahájení řízení o vkladu vlastnického práva dle kupní smlouvy do katastru nemovitostí. V případě, že se na základě zpracovaného geometrického plánu pro rozdělení pozemků bude výměra jedné či obou

částí PŘEDMĚTU PRODEJE nepatrně lišit, bude kupní cena adekvátně upravena dle sjednané jednotkové kupní ceny. Kupní cena bude splatná před podpisem kupní smlouvy poslední smluvní stranou. Pro odstranění případných pochybností smluvní strany prohlašují, že sjednaná kupní cena je cenou konečnou, tedy včetně případné daně z přidané hodnoty.

4. Kupní cena PŘEDMĚTU PRODEJE uvedená v předchozím odstavci platí, pokud bude kupní smlouva uzavřena do 31.12.2024. V případě, že kupní smlouva bude uzavřena po 31.12.2024, bude kupní cena navýšena o inflaci vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen stanovených Českým statistickým úřadem, popř. jeho právním nástupcem počínaje rokem 2024 a konče kalendářním rokem předcházejícím kalendářnímu roku, v němž bude uzavřena kupní smlouva.

Čl. III. Účel smlouvy

1. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že v budoucnu hodlají uskutečnit převod PŘEDMĚTU PRODEJE v souvislosti se záměrem budoucího prodávajícího realizovat akci „Bytové domy ve vnitrobloku Francouzská“, která zahrnuje bytovou výstavbu ve vnitrobloku vymezeném ulicemi Francouzská, Hvězdová, Bratislavská a Stará. Jedná se o výstavbu bytových domů s cca 90-100 družstevními byty, uvnitř vnitrobloku, na pozemcích budoucího prodávajícího, s využitím parteru domů k provozování Re USE (Re-Shopu, RetroREUSE), komunitního centra a služeb (např. kavárny, mateřského centra, Co-working). Záměr výstavby akce „Bytové domy ve vnitrobloku Francouzská“ byl schválen Radou města Brna na schůzi č. R8/133 konané dne 17.02.2021.

2. Přístupnost do uvedeného vnitrobloku je zajištěna z ulice Francouzská po stávající příjezdové cestě na pozemku p. č. 173/1 v k. ú. Zábrdovice. Na základě zaměření skutečného stavu bylo zjištěno, že část pozemku p. č. 173/1 v k. ú. Zábrdovice o výměře 39 m² je ve skutečnosti užívána budoucím kupujícím jako součást oploceného zázemí jeho domu Francouzská 34.

3. Jižní část pozemku p. č. 184/1 v k. ú. Zábrdovice, který na základě nájemní smlouvy užívá otec budoucího kupujícího (tato skutečnost je blíže popsána v čl. I. odstavci 3. této smlouvy), plánuje budoucí prodávající využít pro výstavbu parkovacích stání v rámci výše zmíněné bytové výstavby. Zbývající část pozemku p. č. 184/1 v k. ú. Zábrdovice, která bude tvořit přirozené odstínění a oddělení nově plánované výstavby od nemovitosti budoucího kupujícího (tj. pozemku p. č. 182 v k. ú. Zábrdovice), bude prodána budoucímu kupujícímu.

4. Budoucí kupující se v souvislosti se skutečností uvedenou v předchozím odstavci zavazuje, že po uzavření kupní smlouvy umožní budoucímu prodávajícímu realizovat výstavbu nového oplocení - opěrné zdi, která bude současně sloužit jako zadní stěna zastřešeného parkovacího stání. Opěrná zeď bude postavena na nové hranici rozděleného pozemku p. č. 184/1 v k. ú. Zábrdovice, kdy severní část uvedeného pozemku o výměře 130 m² je součástí PŘEDMĚTU PRODEJE a jižní část zůstane ve vlastnictví budoucího prodávajícího.

Čl. IV. Podmínky pro uzavření kupní smlouvy

1. Smluvní strany tímto sjednávají níže uvedené podmínky, které musí být kumulativně splněny pro to, aby smluvní strany mohly v budoucnu uzavřít kupní smlouvu. Jinými slovy, dle výslovného ujednání

smluvních stran je uzavření kupní smlouvy možné striktně až po kumulativním splnění níže sjednaných podmínek:

- a) Příslušným stavebním úřadem bude na základě žádosti budoucího prodávajícího vydáno územní rozhodnutí o umístění stavby, týkající se akce „Bytové domy ve vnitrobloku Francouzská“ a toto územní rozhodnutí nabude právní moci.
- b) Budoucí prodávající zajistí vyhotovení geometrického plánu pro rozdělení pozemků, v němž bude obdobně jako v ZÁKRESU vymezen PŘEDMĚT PRODEJE (dále již jen „GP PRO ROZDĚLENÍ POZEMKŮ“). GP PRO ROZDĚLENÍ POZEMKŮ bude odsouhlasen příslušným katastrálním úřadem i příslušným stavebním úřadem a bude tvořit nedílnou součást kupní smlouvy. Náklady na zpracování geometrického plánu budou připočteny ke kupní ceně (viz čl. II. odstavec 3. této smlouvy).
- c) Návrh kupní smlouvy, vypracovaný na základě této smlouvy, bude schválen všemi kompetentními orgány budoucího prodávajícího, zejména pak Zastupitelstvem města Brna.

2. Smluvní strany se zavazují vyvinout veškeré potřebné úsilí, aby výše sjednané podmínky pro uzavření kupní smlouvy byly splněny. Budoucí kupující nicméně bere na vědomí, že schválení převodu PŘEDMĚTU PRODEJE, jakož i schválení kupní smlouvy, vypracované na základě této smlouvy, podléhá dle zák. č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění, rozhodnutí kompetentních orgánů budoucího prodávajícího, zejména pak Zastupitelstva města Brna, přičemž jejich rozhodnutí nelze předjímat. Smluvní strany jsou povinny se navzájem o plnění výše sjednaných podmínek informovat.

3. Kterákoliv smluvní strana je oprávněna písemně vyzvat druhou smluvní stranu k uzavření kupní smlouvy ve lhůtě 3 (slovy: tři) měsíců ode dne, kdy dojde ke kumulativnímu splnění podmínek výše sjednaných v odstavci 1. tohoto článku. Na takto řádně učiněnou písemnou výzvu je vyzývaná smluvní strana povinna uzavřít s vyzývanou smluvní stranou kupní smlouvu ve lhůtě 3 (slovy: tři) měsíců ode dne doručení předmětné písemné výzvy.

4. Smluvní strany tímto výslovně sjednávají, že nebudou-li výše sjednané podmínky pro uzavření kupní smlouvy kumulativně splněny do 6 měsíců od splnění podmínky sjednané v čl. IV. odstavci 1. písm. a) této smlouvy, nejdéle však do 31.12.2030, pak tato smlouva zaniká, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Budoucí prodávající současně bere na vědomí, že budoucí kupující souhlasí s realizací akce „Bytové domy ve vnitrobloku Francouzská“ pouze za předpokladu, že bude platná a účinná tato smlouva o smlouvě budoucí a budou plněny povinnosti v ní sjednané. V opačném případě, stejně jako v případě, že do skončení lhůt uvedených v tomto odstavci nebude uzavřena kupní smlouva ohledně PŘEDMĚTU PRODEJE v duchu této smlouvy o smlouvě budoucí, si vyhrazuje práva s akcí „Bytové domy ve vnitrobloku Francouzská“ nesouhlasit a její realizaci bránit.

Čl. V.

Předmět smlouvy

1. Smluvní strany se touto smlouvou zavazují uzavřít mezi sebou v budoucnu po kumulativním splnění podmínek, sjednaných v čl. IV. odstavci 1. této smlouvy, a ve lhůtách, sjednaných v čl. IV. odstavci 3. této smlouvy, kupní smlouvu, jejíž obsah ujednávají následovně:

- a) Smluvními stranami kupní smlouvy budou budoucí prodávající na straně jedné a budoucí kupující na straně druhé.
- b) Předmětem prodeje dle kupní smlouvy bude PŘEDMĚT PRODEJE, prostý jakýchkoliv omezení vlastnického práva či práv třetích osob (jako jsou zejména věcná břemena, zástavní práva, předkupní práva a zajišťovací převody práv), ať již zapsaných nebo nezapsaných v katastru nemovitostí, s výjimkou věcného břemene specifikovaného v čl. I. odstavci 2. této smlouvy a s výjimkou nájemního vztahu specifikovaného v čl. I. odstavci 3. této smlouvy. Smluvní strany berou na vědomí, že ZÁKRES je pouze orientační a byl zpracován toliko pro účely této smlouvy. Pokud ve vyhotoveném GP PRO ROZDĚLENÍ POZEMKŮ bude PŘEDMĚT PRODEJE vymezen co do výměry či umístění nikoliv úplně totožně, avšak bez podstatných odchylek, s tím, jak je vymezen či označen v ZÁKRESU, smluvní strany se zavazují respektovat při uzavírání kupní smlouvy vymezení PŘEDMĚTU PRODEJE v GP PRO ROZDĚLENÍ POZEMKŮ, který bude nedílnou součástí kupní smlouvy.
- c) Předmětem kupní smlouvy bude závazek budoucího prodávajícího převést budoucímu kupujícímu vlastnické právo k PŘEDMĚTU PRODEJE včetně všech jeho součástí a příslušenství a závazek budoucího kupujícího PŘEDMĚT PRODEJE včetně všech jeho součástí a příslušenství do svého vlastnictví přijmout.
- d) Kupní cena PŘEDMĚTU PRODEJE při předpokládané výměře 39 m² v případě části pozemku p. č. 173/1 v k. ú. Zábrdovice a při předpokládané výměře 130 m² v případě části pozemku p. č. 184/1 v k. ú. Zábrdovice bude činit 2.392.000 Kč (slovy: dvě miliony třístadevadesát tisíc korun českých), tj. jednotková kupní cena v případě pozemku p. č. 173/1 v k. ú. Zábrdovice bude činit 8.000 Kč/m² a jednotková kupní cena v případě pozemku p. č. 184/1 v k. ú. Zábrdovice bude činit 16.000 Kč/m². Kupní cena bude navýšena o náklady na zpracování GP PRO ROZDĚLENÍ POZEMKŮ a správní poplatek spojený s návrhem na zahájení řízení o vkladu vlastnického práva dle kupní smlouvy do katastru nemovitostí. V případě, že se na základě zpracovaného GP PRO ROZDĚLENÍ POZEMKŮ bude výměra jedné či obou částí PŘEDMĚTU PRODEJE nepatrně lišit, bude kupní cena adekvátně upravena dle sjednané jednotkové kupní ceny. Kupní cena bude splatná před podpisem kupní smlouvy poslední smluvní stranou.
- e) Kupní cena PŘEDMĚTU PRODEJE uvedená v předchozím písmenu platí, pokud bude kupní smlouva uzavřena do 31.12.2024. V případě, že kupní smlouva bude uzavřena po 31.12.2024, bude kupní cena navýšena o inflaci vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen stanovených Českým statistickým úřadem, popř. jeho právním nástupcem počínaje rokem 2024 a konče kalendářním rokem předcházejícím kalendářnímu roku, v němž bude uzavřena kupní smlouva.
- f) Kupní smlouva bude dále obsahovat:
- Ujednání smluvních stran, že návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva dle kupní smlouvy do katastru nemovitostí doručí příslušnému katastrálnímu úřadu prodávající, a to bez zbytečného odkladu poté, co kupní smlouva nabude účinnosti.
 - Ujednání smluvních stran, že správní poplatek spojený s návrhem na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva dle kupní smlouvy do katastru nemovitostí uhradí prodávající.

- Závazek smluvních stran pro případ, že příslušný katastrální úřad z jakéhokoliv důvodu přeruší řízení o povolení vkladu vlastnického práva dle kupní smlouvy do katastru nemovitostí, poskytnout součinnost příslušnému katastrálnímu úřadu tak, aby v řízení mohlo být pokračováno.
- Závazek smluvních stran pro případ, že příslušný katastrální úřad z jakéhokoliv důvodu zamítne návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva dle kupní smlouvy do katastru nemovitostí, odstranit vady vedoucí k zamítavému rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu a podat nový návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva dle kupní smlouvy do katastru nemovitostí.
- Ujednání smluvních stran, že veškeré spory z kupní smlouvy se zavazují přednostně řešit mimosoudním jednáním. Teprve v případě, kdy mimosoudní dohoda smluvních stran nebude možná, rozhodne na návrh některé ze smluvních stran příslušný soud.
- Prohlášení smluvních stran, že mezi nimi nebyla ujednána žádná další vedlejší ujednání při kupní smlouvě, než jsou uvedena v jejím textu a že kupní smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které smluvní strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat a které považují za důležité pro závaznost kupní smlouvy.

Čl. VI.

Závěrečná ujednání

1. Přílohou č. 1 této smlouvy je ZÁKRES, zmíněný v čl. II. odstavci 1. této smlouvy.
2. Smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních s platností originálu, z nichž dvě vyhotovení obdrží budoucí prodávající a jedno vyhotovení obdrží budoucí kupující.
3. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední smluvní stranou a účinnosti dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv postupem dle zák. č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění. Budoucí prodávající zašle tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 (slovy: třiceti) dnů ode dne uzavření této smlouvy. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
4. Budoucí kupující bere na vědomí, že statutární město Brno je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění.
5. Otázky touto smlouvou výslovně neupravené se řídí zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a ostatními obecně závaznými právními předpisy České republiky.
6. Veškeré spory z této smlouvy se smluvní strany zavazují přednostně řešit mimosoudním jednáním. Teprve v případě, kdy mimosoudní dohoda smluvních stran nebude možná, rozhodne na návrh některé ze smluvních stran příslušný soud.
7. Smluvní strany podpisem této smlouvy prohlašují, že mezi nimi nebyla ujednána žádná další vedlejší ujednání při této smlouvě, než jsou uvedena v jejím textu. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy.

8. Smluvní strany prohlašují, že se s obsahem smlouvy řádně seznámily, že mu porozuměly a nemají vůči němu žádných výhrad, přičemž smlouvu uzavírají na základě jejich svobodné, vážné a omylu prosté vůle, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují pod smlouvu své vlastnoruční podpisy.

9. Není-li v této smlouvě výslovně sjednáno jinak, veškerá oznámení či výzvy učiněné v souvislosti s touto smlouvou musí mít písemnou formu a budou doručeny:

- osobně nebo doporučenou poštou s předem zaplacenými poplatky na adresu smluvní strany, uvedenou v záhlaví této smlouvy, nebo na aktuální adresu sídla smluvní strany, uvedenou ve veřejném rejstříku (přičemž smluvní strany současně sjednávají, že veškerá oznámení či výzvy učiněné v souvislosti s touto smlouvou budou v případě vrácení zásilky, obsahující takové oznámení či výzvu, jako nedoručené považovány za učiněné, tj. doručené desátým dnem ode dne jejich odeslání, tj. ode dne jejich odevzdání příslušnému provozovateli poštovních služeb k doručení); nebo
- datovou zprávou prostřednictvím veřejné datové sítě do datové schránky smluvní strany, přičemž ID datové schránky budoucího prodávajícího je „a7kbrn“ a ID datové schránky budoucího kupujícího je „zv2t9mu“.

10. Budoucí kupující podpisem této smlouvy potvrzuje, že byl v okamžiku získání osobních údajů statutárním městem Brnem seznámen 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/.

Doložka

ve smyslu § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů

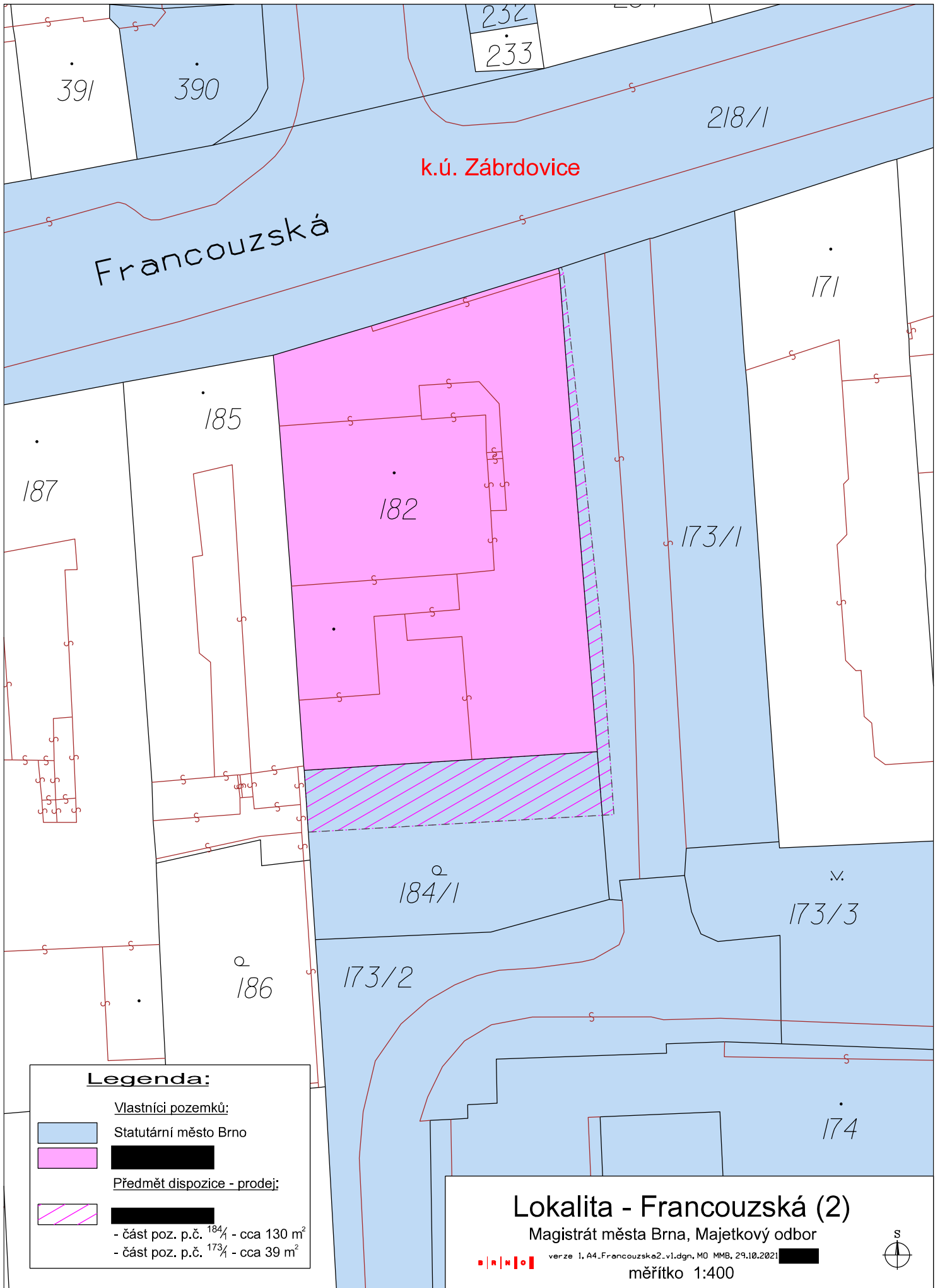
Záměr statutárního města Brna realizovat budoucí prodej nemovitých věcí dle této smlouvy byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem.

Budoucí prodej nemovitých věcí dle této smlouvy a tato smlouva byly schváleny Z8/..... zasedáním Zastupitelstva města Brna konaným dne, bod č.

V Brně dne

V Brně dne

Statutární město Brno
JUDr. Markéta Vaňková
primátorka





Legenda:

Vlastníci pozemků:

 Statutární město Brno


Předmět dispozice - prodej:

 
 - část poz. p.č. 184/1 - cca 130 m²
 - část poz. p.č. 173/1 - cca 39 m²

Lokalita - Francouzská (2)

Magistrát města Brna, Majetkový odbor



verze 1_A4_Francouzská2_v1.dgn, MO MMB, 29.10.2021 

měřítko 1:400

