Z8/34. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 7.12.2021

92. Návrh nabytí pozemku p.č. 1247/116 v k.ú. Bohunice

Anotace

Jedná se o majetkoprávní vypořádání pozemku o celkové rozloze 95 m2 nacházejícího se v k.ú. Bohunice, a to za cenu požadovanou vlastníkem v celkové výši 318.250 Kč, tj. 3.350 Kč/m2, která byla stanovena na základě znaleckého posudku zpracovaného na žádost vlastníka pozemku. Předmětný pozemek je situován pod stavbou místní komunikace IV. třídy a plochou silniční zeleně v ulici Jihlavská, ve vlastnictví statutárního města Brna. Cena obvyklá v této lokalitě činí 2.000 Kč/m2.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. neschvaluje nabytí pozemku p.č. 1247/116 ostatní plocha, silnice, o výměře 95 m2, v k.ú. Bohunice, ve výlučném vlastnictví [redacted] do vlastnictví statutárního města Brna za dohodnutou kupní cenu v celkové výši 318.250 Kč.

Stanoviska

Rada města Brna na své schůzi č. R8/182. konané dne 16. 11. 2021 doporučila Zastupitelstvu města Brna ke schválení variantu A - neschválit nabytí pozemku.

Podpis zpracovatele pro archivaci

[redacted]

Spolupodepisovatel

[redacted]

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 1
Obsah materiálu	2 - 2
Důvodová zpráva	3 - 4
Příloha (LV 239.pdf)	5 - 5
Příloha (Informace o ocenění pozemku (9).pdf)	6 - 6
Příloha (mapy 2021.pdf)	7 - 8
Příloha (KS[redacted]290921.pdf)	9 - 11

Důvodová zpráva

Předmětem tohoto materiálu je nabytí pozemku p.č. 1247/116 ostatní plocha, silnice, o výměře 95 m^2, v k.ú. Bohunice (dále jen „pozemek“), ve výlučném vlastnictví [redacted] (dále jen „vlastník“), který je na základě plné moci zastoupen [redacted] dále jen „právní zástupkyně“).

Část pozemku cca 38 m^2 byla v minulosti zastavěna stavbou místní komunikace IV. třídy (chodník) tj. stavbou ve vlastnictví statutárního města Brna (dále jen „Město Brno“), a na části pozemku cca 57 m^2 je situována plocha silniční zeleně též ve vlastnictví Města Brna, vše v ulici Jihlavská.

Právní zástupkyně vlastníka v roce 2019 a v roce 2021 vyzvala Město Brno k vydání bezdůvodného obohacení a následně v obou případech podala žalobu u Městského soudu v Brně. Vlastníkovi byla zaplacena náhrada za období ode dne 05. 08. 2016 do dne 31. 12. 2018 ve výši 33.912 Kč, a za období ode dne 01. 01. 2019 do dne 31. 12. 2020 ve výši 24.175 Kč.

V rámci jednání o dohodě o narovnání bylo vlastníkovi v roce 2019 nabídnuto trvalé majetkoprávní vypořádání pozemku formou výkupu do vlastnictví Města Brna, které vlastník odmítl.

Vlastníkovi byla následně nabídnuta varianta majetkoprávního vypořádání formou úplatného zřízení smluvního věcného břemene (služebnosti), a to ve prospěch Města Brna, kterou také odmítl.

Z tohoto důvodu byla dne 01. 07. 2020 podána na Odbor územního a stavebního řízení MMB žádost o zahájení vyvlastňovacího řízení.

V rámci ústního jednání na Odboru výstavby Městského úřadu Šlapanice, pracoviště v Brně, jako příslušného vyvlastňovacího úřadu dne 24. 09. 2021 vlastník využil svého práva a vyjádřil svoji první nabídku Městu Brnu na prodej celého pozemku dle jeho předloženého znaleckého posudku č. 2801/61/2021 vyhotoveného dne 20. 09. 2021 soudním znalcem [redacted]

p.č. 1247/116 ostatní plocha, silnice
o výměře 95 m^2 **318.250 Kč**, tj. 3.350 Kč/m^2

Právní zástupkyně vlastníka se odvolává na skutečnost, že Město Brno kupní smlouvou č. 5418024275 uzavřenou dne 18. 10. 2018, schválenou Zastupitelstvem města Brna č. Z7/41 na zasedání dne 4. září 2018, nabylo do svého vlastnictví pozemek p.č. 1247/95, k.ú. Bohunice, stejného charakteru za kupní cenu ve výši 3.410 Kč/m^2. Předmětný pozemek Město Brno nabylo do svého vlastnictví z důvodu realizace stavby „Rozvoj dopravní telematiky v letech 2015 - 2020“ - „SSZ 2.10 Jihlavská - Dlouhá“.

Na základě výše uvedené nabídky vlastníka byl připraven návrh kupní smlouvy, který byl předložen právní zástupkyni vlastníka, a ta s jeho zněním souhlasí.

Správu pozemku p.č.1247/116, k.ú. Bohunice, bude vykonávat společnost Brněnské komunikace a.s.

Stanoviska dotčených orgánů:

Majetkový odbor MMB nedoporučuje přihlížet k obvyklé ceně, která byla stanovena v předloženém znaleckém posudku. Dle vyjádření ze dne 13. 10. 2021 se ve znaleckém posudku nachází hned několik zásadních chyb, které mají velký vliv na výslednou cenu. Znalec vybral účelově pouze nejdražší realizovaný prodej v dané lokalitě a pouze na základě tohoto prodeje stanovil obvyklou cenu. Jednotková obvyklá cena obdobných pozemků by se mohla pohybovat v rozmezí 1.800 – 2.300 Kč/m^2. V roce 2021 bylo realizováno několik prodejů totožných pozemků při ulici Jihlavská za cenu obvyklou ve výši 2.000 Kč/m^2.

Odbor dopravy MMB kolektivním orgánům města Brna **doporučuje variantu A** – tedy neschválit předkládanou kupní smlouvu s požadovanou výší kupní ceny, a pokračovat ve vyvlastňovacím řízení, tj. omezení vlastnického práva zřízením věcného břemene k části pozemku.

Kupní cena bude hrazena z ORJ 5400 § 2219 pol. 6130 ORG 2947 – Výkupy objektů pro OD MMB – pozemky.

Schválený rozpočet r. 2021:	25.000.000,00 Kč
Upravený rozpočet r. 2021:	10.239.000,00 Kč
Čerpání k 20. 10. 2021:	2.175.291,33 Kč

R8/KM/67. Komise majetková RMB na svém jednání dne 04. 11. 2021 návrh projednala. Hlasování varianta A: 9 pro – 0 proti – 0 se zdržel / 11 členů. Usnesení bylo přijato.

Bc. Doležal	Ing. Vašina	Ing. Pokorný	Ing. Trllo	p. Šafařík	Mgr. Haluza	Mgr. Nevrkla	Ing. Boleslav	Mgr. Leder	p. Janíček	Ing. Havelka

Rada města Brna na své schůzi č. R8/182. konané dne 16. 11. 2021 doporučila Zastupitelstvu města Brna ke schválení variantu A.
Hlasování: 11 pro – 0 proti – 0 zdržel / 11 členů. Usnesení bylo přijato.

JUDr. Vaňková	Mgr. Hladík	Bc. Koláčný	JUDr. Oliva	JUDr. Kerndl	Róbert Čuma	Ing. Fišer	Ing. Grund	RNDr. Chvátal	Ing. Kratochvil	Mgr. Suchý
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *11.10.2021 13:32:58*

Okres: **CZ0642 Brno-město** Obec: **582786 Brno**

Kat.území: **612006 Bohunice** List vlastnictví: **239**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

[redacted]

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
1247/116	**95**	**ostatní plocha**	**silnice**	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Zahájené řízení o vyvlastnění práv**

Oprávnění pro

Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno, RČ/IČO: 44992785

Povinnost k

Parcela: 1247/116

Listina **Oznámení vyvlastňovacího úřadu o zahájení vyvlastňovacího řízení OV-ČJ/88083-20/VAR ze dne 12.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.12.2020 12:28:35. Zápis proveden dne 15.01.2021.**

Z-12630/2020-702

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva kupní ze dne 04.08.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.08.2016 10:19:40. Zápis proveden dne 26.08.2016.**

V-17780/2016-702

Pro: [redacted]

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám* - **Bez zápisu**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

Vyhotovil:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město

[redacted]

Podpis razítko: [redacted]

Vyhotoveno: 11.10.2021 13:32:59

Řízení PÚ: 7965/21

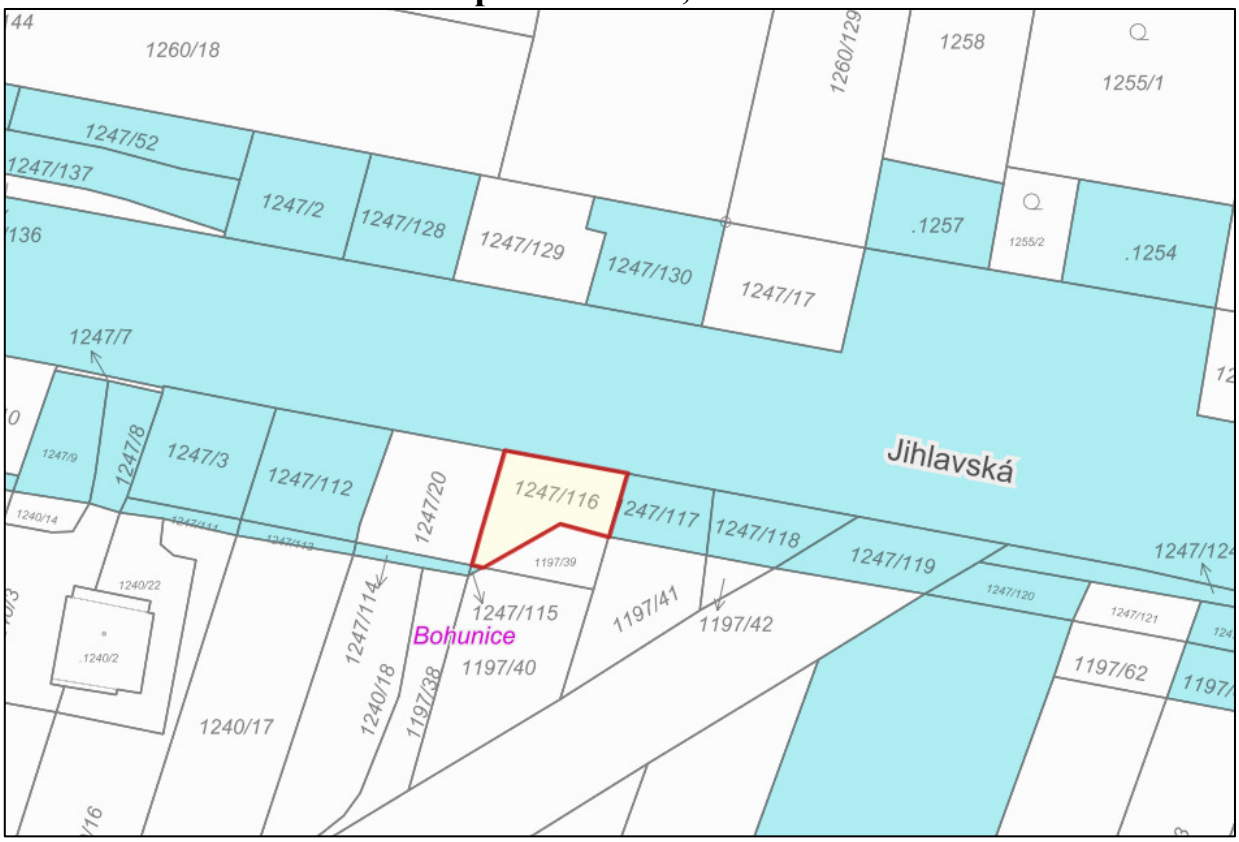
OSVOBOZENO OD SPRÁVNÍCH POPLATKŮ

Informace o ocenění pozemku p.č. 1247/116, k.ú. Bohunice

1) znalecký posudek č. 2801/61/2021, vyhotovený dne 20. 09. 2021, znalcem [redacted] na stanovení **ceny obvyklé**:

p.č. 1247/116 ostatní plocha, silnice o výměře 95 m^2 **318.250 Kč**, tj. 3.350 Kč/m^2

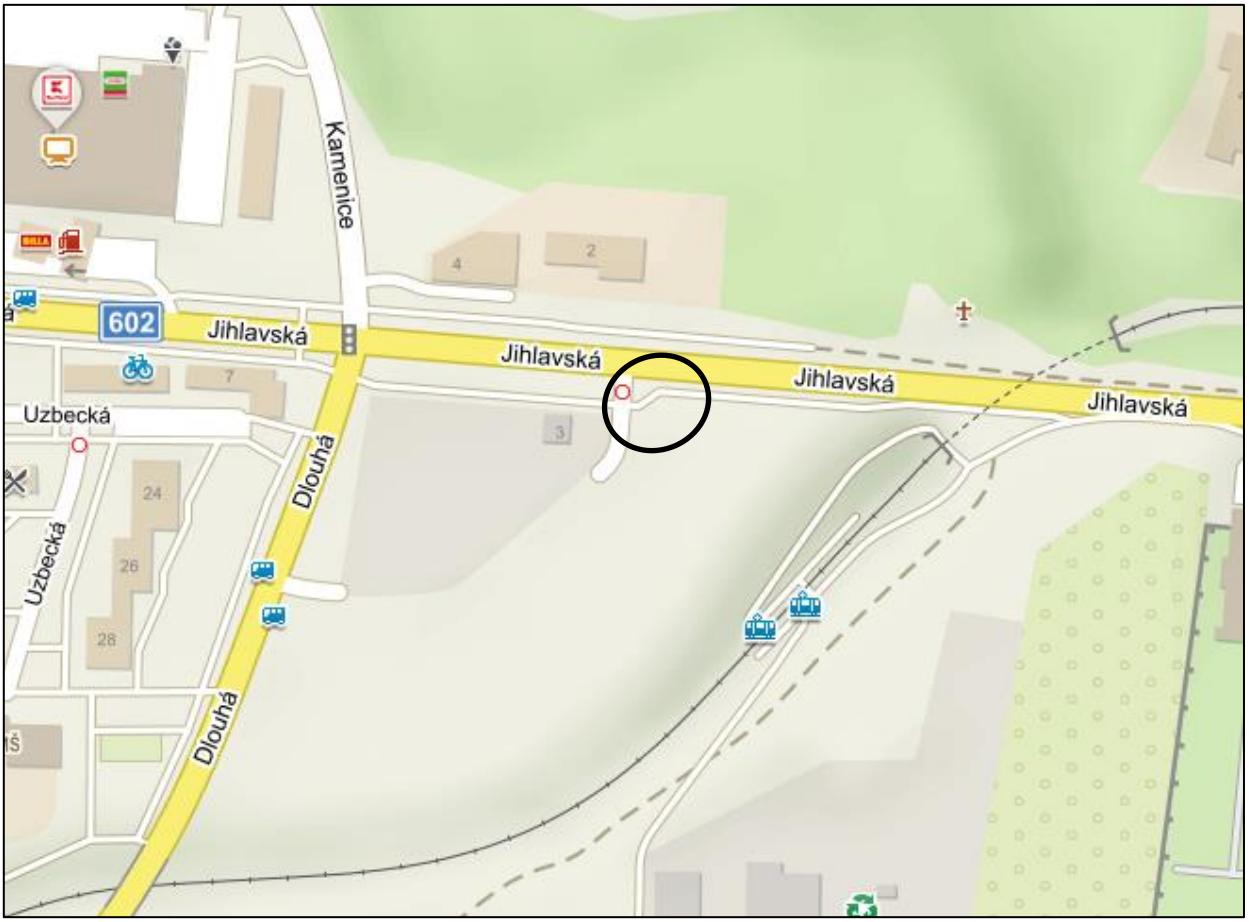
Pozemek p.č. 1247/116, k.ú. Bohunice



Snímek katastrální mapy

pozemky ve vlastnictví statutárního města Brna

pozemek ve vlastnictví fyzické osoby



Orientační snímek

Snímek ortofotomapy

KUPNÍ SMLOUVA

uzavřená v souladu s ust. § 2079 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi smluvními stranami:

[redacted]

na straně jedné jako prodávající (dále jen „prodávající“)

a

Statutární město Brno
se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, Brno – město, 602 00 Brno
zastoupené JUDr. Markétou Vaňkovou, primátorkou města Brna
k podpisu smlouvy pověřen Ing. Bc. Pavel Pospíšek, pověřen zastupováním v plném rozsahu dočasně neobsazené funkce vedoucí/ho Odboru dopravy MMB
IČO: 44992785, DIČ: CZ44992785
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.
číslo účtu: 111246222/0800

na straně druhé jako kupující (dále jen „kupující“)

I.

1. Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku p. č. 1247/116, ostatní plocha, silnice, o výměře 95 m^2, v k. ú. Bohunice, zapsaného u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město (dále jen „katastrální úřad“) na LV č. 239 pro katastrální území Bohunice, obec Brno (dále jen „pozemek“).

II.

1. Prodávající touto kupní smlouvou prodává kupujícímu pozemek uvedený v čl. I. této smlouvy, včetně všech součástí a příslušenství a kupující tento pozemek kupuje a přijímá do svého vlastnictví za dohodnutou kupní cenu ve výši 318.250 Kč (slovy: třistaosmnácttisícdvěstěpadesát korun českých).

III.

1. Předmětný pozemek byl popsán a oceněn znaleckým posudkem č. 2801/61/2021 vypracovaným dne 20. 9. 2021 znalcem [redacted]

2. Předmětný pozemek je vykupován za účelem majetkoprávního vypořádání pozemků zastavěných stavbami ve vlastnictví statutárního města Brna.

3. Na pozemku uvedeném v článku I. odst. 1 této smlouvy se nachází stavba místní komunikace – chodníku při ulici Jihlavská, zeleň, která je silniční vegetací ve smyslu zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, a veřejná zeleň.

IV.

1. Smluvní strany se dohodly, že kupující zaplatí prodávajícímu kupní cenu dle článku II. této smlouvy převodem na bankovní účet uvedený v záhlaví této smlouvy do 60 dnů ode dne, kdy bude kupujícímu doručeno vyrozumění katastrálního úřadu o tom, že vklad vlastnického práva dle této smlouvy byl proveden.

2. Smluvní strany se dohodly, že zaplacením celé kupní ceny dle článku II. této smlouvy jsou veškeré závazky smluvních stran týkající se pozemku převáděného touto smlouvou vypořádány a smluvní strany nemají vůči sobě žádné další nároky či pohledávky.

V.

1. Prodávající výslovně prohlašuje, že jeho vlastnické právo k převáděnému pozemku není soudně či jinak právně napadeno či zpochybněno, že není omezen v disponování s tímto pozemkem a že na tomto pozemku neváznou žádné faktické ani právní vady, zejména zástavní právo, nájemní právo, věcné břemeno, předkupní právo s účinky věcného práva, dluhy, daňové nedoplatky a další práva třetích osob.

2. Prodávající dále prohlašuje, že ke dni podpisu této kupní smlouvy není proti němu vedeno insolvenční či exekuční řízení ani výkon rozhodnutí a zároveň není proti němu podán návrh na zahájení insolvenčního řízení, na nařízení exekuce nebo výkonu rozhodnutí, ani neexistuje žádný titul vydaný v soudním, správním, daňovém, rozhodčím či obdobném řízení, na základě kterého, by mohl být takový návrh podán.

3. Prodávající se zavazuje, že ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva k převáděnému pozemku do katastru nemovitostí bude tento pozemek prost všech práv třetích osob a že tomu tak bude až do převodu vlastnického práva k tomuto pozemku na kupujícího.

4. Jestliže se ukáže, že výše uvedená tvrzení nejsou pravdivá, má kupující právo od této smlouvy odstoupit a zároveň má nárok na náhradu veškeré škody, která mu v důsledku jejich nepravdivosti vznikla, přičemž tyto nároky lze uplatnit samostatně, tj. nezávisle na sobě. Odstoupením se smlouva ruší od samého počátku a smluvní strany jsou si povinny vrátit dosud poskytnutá plnění.

VI.

1. Vlastnictví k pozemku se převádí k okamžiku doručení návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí příslušnému katastrálnímu úřadu, pokud bude pravomocně rozhodnuto o povolení vkladu. Správní poplatek spojený s vkladem do katastru nemovitostí uhradí kupující.

2. Nebude-li povolen vklad práva z této smlouvy do katastru nemovitostí z jakéhokoliv důvodu, zavazují se smluvní strany, že učiní nezbytné kroky k odstranění nedostatků, které způsobily zamítnutí vkladu vlastnického práva, a pokud to bude nutné, zavazuje se prodávající, že s kupujícím uzavře novou kupní smlouvu, jejímž obsahem bude převod pozemku uvedeného v čl. I. této smlouvy za kupní cenu uvedenou v čl. II. této smlouvy, a to nejpozději do 3 měsíců ode dne pravomocného zamítnutí vkladu vlastnického práva, a v případě, že bude nutné smlouvu znovu projednat kolektivními orgány města Brna, nejpozději do 6 měsíců ode dne pravomocného zamítnutí vkladu vlastnického práva.

VII.

1. Smluvní strany prohlašují, že tato kupní smlouva byla sepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle, vážně a srozumitelně a na důkaz shody vůle s jejím obsahem připojují své podpisy.

2. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva je uzavřena ke dni podpisu té smluvní strany, k jejímuž podpisu dojde později.

3. Právní vztahy ve smlouvě výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.

4. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech s platností originálu, přičemž prodávající obdrží 1 vyhotovení, kupující 2 vyhotovení a 1 vyhotovení je určeno pro vkladové řízení.

5. Statutární město Brno je při nakládání s veřejnými prostředky povinno dodržovat ustanovení zákona č. 106/1999 Sb. o svobodném přístupu k informacím ve znění pozdějších předpisů (zejména § 9 odstavec 2 tohoto zákona).

6. Prodávající prohlašuje, že při podpisu této smlouvy nejedná v rámci podnikatelské činnosti, a tato smlouva tedy dle ustanovení § 3 odst. 2 písm. a) zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, nepodléhá zveřejnění v registru smluv.

7. [redacted] jako účastník smluvního vztahu dle této smlouvy tímto 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

Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem města Brna na zasedání č. Z8/ dne .

V Brně dne:

Kupující:

V Brně dne:

Prodávající:

---

za statutární město Brno
Ing. Bc. Pavel Pospíšek
pověřen zastupováním v plném rozsahu dočasně
neobsazené funkce vedoucí/ho odboru

[redacted]