Z8/39. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 21.6.2022

141. Návrh na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k pozemkům p.č. 3328 a 3329 v k.ú. Řečkovice soudní cestou

Anotace

Zastupitelstvu města Brna je předkládán materiál ve věci návrhu na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k pozemkům p.č. 3328, 3329 v k.ú. Řečkovice v souvislosti s neudělením souhlasu s provedením dražby [redacted] spoluvlastnicí pozemků a současně vlastnicí staveb na těchto pozemcích.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. bere na vědomí

- skutečnost, že na pozemcích p. č. 3328 a 3329 v k. ú. Řečkovice se nacházejí nezapsané stavby ve vlastnictví [redacted] a spoluvlastnici předmětných pozemků tak svědčí zákonné předkupní právo dle § 3056 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- skutečnost, že dle aktuálně zpracovaného znaleckého posudku č. 907-14/21 ze dne 17.12.2021 činí cena obvyklá id. ½ pozemků p.č. 3328 a 3329 v k.ú. Řečkovice částku 607.230 Kč, kdy kupní cenu vycházející z tohoto znaleckého posudku je [redacted] připravena akceptovat
- usnesení R8/201. schůze Rady města Brna konané dne 23.2.2022, bod č. 36, jímž Rada města Brna doporučila Zastupitelstvu města Brna schválit zpeněžení id. ½ pozemků p.č. 3328 a 3329 v k.ú. Řečkovice formou veřejné elektronické dražby podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, zajišťované prostřednictvím obchodní společnosti CD CENTRUM COMS, a.s.
- skutečnost, že [redacted] jako oprávněná osoba dle § 17 odst. 5 a 7 zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů ve stanoveném termínu do 30.3.2022 neudělila svůj souhlas s provedením dražby v případě, že Zastupitelstvem města Brna bude schváleno zpeněžení předmětných spoluvlastnických podílů města na pozemcích p.č. 3328 a 3329 v k.ú. Řečkovice ve veřejné dražbě

2. souhlasí

se zrušením a vypořádáním podílového spoluvlastnictví k pozemkům:
- p.č. 3328 zahrada o výměře 276 m2 ,
- p.č. 3329 zahrada o výměře 762 m2 ,

vše v k.ú. Řečkovice
soudní cestou způsobem dle § 1141 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Stanoviska

Rada města Brna na R8/222. schůzi konané dne 1.6.2022 změnila část usnesení R8/201 schůze

RMB konané dne 23.2.2022, bod č. 36 tak, že doporučuje ZMB souhlasit se zrušením a vypořádáním podílového spoluvlastnictví k předmětným pozemkům soudní cestou.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

[redacted]

vedoucí odboru - Majetkový odbor

14.6.2022 v 12:07

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

[redacted]

vedoucí úseku - Úsek 2. náměstka primátorky

14.6.2022 v 08:53

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 12
Příloha (majetkova_mapa.pdf)	13 - 13
Příloha (orientacni_snimek.pdf)	14 - 14
Příloha (ortofoto.pdf)	15 - 15
Příloha (Fotografie1.pdf)	16 - 17
Příloha (platnyUPMB.pdf)	18 - 18
Příloha (pripravovanyUPMB.pdf)	19 - 19

Důvodová zpráva:

Úvod:
Zastupitelstvu města Brna je předkládán materiál ve věci návrhu na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k pozemkům p.č. 3328, 3329 v k.ú. Řečkovice v souvislosti s neudělením souhlasu s provedením dražby [redacted] spoluvlastnicí pozemků a současně vlastnicí staveb na těchto pozemcích.

Aktuální stav:

Rada města Brna na R8/182 schůzi konané dne 16.11.2021, bod č. 29 doporučila Zastupitelstvu města Brna schválit prodej id. ½ pozemků p.č.3328, 3329 v k.ú. Řečkovice [redacted] s navýšením kupní ceny z částky 521.000 Kč na 1.042.000 Kč (celé znění usnesení viz. Původní stav).

Spoluvlastnice, pí. [redacted] přípisem ze dne 24.11.2021 sdělila, že o odprodej spoluvlastnických podílů na předmětných pozemcích za kupní cenu 1.042.000 Kč nemá zájem. Spoluvlastnice požádala o sdělení jakým způsobem se bude SMB jako spoluvlastník pozemků podílet na již vynaložených nákladech na údržbu pozemků a rovněž na budoucích nákladech na údržbu pozemků tak, aby postupoval ke svému podílu na pozemku s péčí řádného hospodáře, což do současné doby nečinil. Spoluvlastnice upozornila, že pozemky nejsou dosud zcela oploceny a stávající oplocení při ulici Podhájí je zničené a je třeba je neprodleně opravit. Spoluvlastnice tak rovněž požádala o řešení uvedené situace.

MO MMB ve věci hospodaření se společnou věcí odkázal spoluvlastnici na správce spoluvlastnických podílů na pozemcích, tj. OSM MMB. K problematice spoluvlastnicí již vynaložených nákladů na zhodnocení obou pozemků (ve výši tvrzených 68.977 Kč) odpověděl, že z její strany nebyly dány SMB k odsouhlasení a tudíž nemohlo SMB ani posoudit, zda se jedná o nutný výdaj při správě společné věci.

V návaznosti na přípis spoluvlastnice byl zadán Majetkovým odborem MMB znalecký posudek o ceně obvyklé spoluvlastnických podílů k předmětným pozemkům dle kterého cena obvyklá činí 607 230 Kč, cena včetně nákladů města celkem 609.230,-Kč (viz. blíže Nové ocenění)

Do RMB byl předložen nový materiál, kterým bylo nově navrhováno:

- vzít na vědomí skutečnost, že na předmětných pozemcích se nacházejí stavby [redacted] ke kterým má zákonné předkupní právo (v případě jeho využití je spoluvlastnický podíl města na pozemcích obtížněji zcizitelný)
- změnit odstavec 3 usnesení R8/182 schůze Rady města Brna konané dne 16.11.2021, bod č. 29, ve věci návrhu prodeje id. ½ pozemků p.č. 3328, 3329 v k.ú. Řečkovice spočívající ve změně výše kupní ceny, a to z Radou navržené ceny 1.042.000 Kč na cenu 609.230 Kč která odpovídá výši ceny v místě a čase obvyklé stanovené aktuálním znaleckým posudkem navýšenou o náklady města spojené s převodem nemovitostí. Současně dojde k vypořádání spoluvlastnictví těchto pozemků odprodejem podílu druhému spoluvlastníku, který má navíc předkupní právo ke stavbám na řešených pozemcích. Za situace, kdy se SMB nepodílí na nákladech na zhodnocení pozemků, je správa společné věci tímto ztížena. V návrhu kupní smlouvy s pí. [redacted] bude spoluvlastníky konstatováno, že veškerá práva, závazky a pohledávky smluvních stran plynoucí ze spoluvlastnictví k pozemkům p.č. 3328, 3329 v k.ú. Řečkovice jsou uzavřením kupní smlouvy vypořádány a smluvní strany nebudou z titulu tohoto spoluvlastnictví v budoucnu vznášet vůči sobě žádných dalších nároků.

Rada města Brna na R8/201 schůzi konané dne 23.2.2022, bod č. 36 přijala následující usnesení:
1. bere na vědomí

- skutečnost, že spoluvlastnice pozemků p. č. 3328, 3329 v k. ú. Řečkovice a zájemkyně o odprodej spoluvlastnického podílu města o vel. id. ½ na předmětných pozemcích [redacted] byla seznámena s usnesením R8/182 schůze Rady města Brna konané dne 16.11.2021, kterým Rada města Brna doporučila Zastupitelstvu města Brna schválit prodej id. ½ pozemků p. č.3328, 3329 v k. ú. Řečkovice její osobě s navýšením kupní ceny z částky 521.000 Kč na 1.042.000 Kč, s čímž [redacted] vyslovila zásadní nesouhlas a požaduje po statutárním městu Brnu podílet se na jí vynaložených nákladech na údržbu předmětných pozemků
- skutečnost, že na pozemcích p. č. 3328, 3329 v k. ú. Řečkovice se nacházejí nezapsané stavby ve vlastnictví [redacted] a spoluvlastnici předmětných pozemků tak svědčí zákonné předkupní právo

dle § 3056 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění - skutečnost, že dle aktuálně zpracovaného znaleckého posudku č. 907-14/21 ze dne 17.12.2021 činí cena obvyklá id. ½ pozemků p. č. 3328, 3329 v k. ú. Řečkovice částku 607.230 Kč, kdy kupní cenu vycházející z tohoto znaleckého posudku je [redacted] připravena akceptovat.

2. mění

odstavec 3 usnesení R8/182 schůze Rady města Brna konané dne 16.11.2021, bod č. 29, který zní:

„3. doporučuje Zastupitelstvu města Brna schválit prodej

- id. ½ pozemku p. č. 3328 zahrada o výměře 276 m²
- id. ½ pozemku p. č. 3329 zahrada o výměře 762 m²

[redacted] za kupní cenu 1.042.000 Kč a za podmínek kupní smlouvy."

takto:
3. doporučuje Zastupitelstvu města Brna schválit zpeněžení nemovitých věcí:
- id ½ pozemku p. č. 3328 zahrada o výměře 276 m^2,
- id ½ pozemku p. č. 3329 zahrada o výměře 762 m^2,

vše v k. ú. Řečkovice formou veřejné elektronické dražby podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, zajišťované prostřednictvím obchodní společnosti CD CENTRUM COMS, a. s.

Schváleno jednomyslně 10 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Hladík	Bc. Koláčný	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

Analogicky je třeba § 17 odst. 5 a 7 zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, upravující uplatnění jednotlivých druhů předkupních práv, vztáhnout i na předkupní práva dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. Předmět dražby lze dražit, pouze vysloví-li každá z oprávněných osob (tj. vlastník stavby na draženém pozemku) s provedením dražby svůj souhlas formou písemného prohlášení opatřeného jejím úředně ověřeným podpisem a předloženého dražebníkovi nejpozději před podpisem dražební vyhlášky, přičemž tento souhlas může být podmíněn tím, že nejnižší podání nebude nižší než cena v souhlasu uvedená.

[redacted] bylo dopisem MO MMB ze dne 2.3.2022 informována o usnesení Rady města Brna R5/201 schůze ve věci a byla požádána, aby se do konce měsíce března písemně vyjádřila, zda udělí svůj souhlas s provedením dražby v případě, že Zastupitelstvem města Brna bude schváleno zpeněžení předmětných spoluvlastnických podílů města na pozemcích p.č. 3328, 3329 v k.ú. Řečkovice ve veřejné dražbě.

MO MMB žádné vyjádření [redacted] neobdržel.

Bez souhlasu vlastníka staveb na pozemcích p.č. 3328, 3329 v k.ú. Řečkovice je bezpředmětné předložit dále do Zastupitelstva města Brna ke schválení zpeněžení spoluvlastnických podílu ve veřejné dražba.

Možným řešením situace je zrušení a vypořádání spoluvlastnictví k předmětným pozemkům podáním žalobního návrhu u soudu dle § 1141 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. Jedná se však o způsob řešení, který je dlouholetý, kdy soudy preferují reálné rozdělení pozemků, které nemusí být pro statutární město Brno výhodné za situace, kdy město do současnosti nemá žádné využití předmětných nemovitých věcí. Pokud reálné rozdělení věci nebude dobře možné, může soud podle konkrétní situace rozhodnout o dalších způsobech zrušení spoluvlastnictví- prodej z volné ruky (společný prodej věci spoluvlastníky) nebo přikázáním jednomu ze spoluvlastníků za náhradu.

Závěr:

Orgánů města Brna byl předložen materiál, kterým bylo navrhováno:
1.vzít na vědomí

- skutečnost, že na předmětných pozemcích se nacházejí stavby [redacted] ke kterým má zákonné předkupní právo (v případě jeho využití je spoluvlastnický podíl města na pozemcích obtížněji zcizitelný)
- skutečnost, že dle aktuálně zpracovaného znaleckého posudku č. 907-14/21 ze dne 17.12.2021 činí cena obvyklá id. ½ pozemků p.č. 3328, 3329 v k.ú. Řečkovice částku 607.230 Kč, kdy kupní cenu vycházející z tohoto znaleckého posudku je [redacted] připravena akceptovat
- usnesení R5/201 schůze Rady města Brna konané dne 23.2.2022, jímž RMB doporučila ZMB schválit zpeněžení id. ½ pozemků p.č. 3328, 3329 v k.ú. Řečkovice formou veřejné elektronické dražby podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, zajišťované prostřednictvím obchodní společnosti CD CENTRUM COMS, a.s.
- skutečnost, že [redacted] jako oprávněná osoba dle § 17 odst. 5 a 7 zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění ve stanoveném termínu do 30.3.2022 neudělila svůj souhlas s provedením dražby v případě, že Zastupitelstvem města Brna bude schváleno zpeněžení předmětných spoluvlastnických podílů města na pozemcích p.č. 3328, 3329 v k.ú. Řečkovice ve veřejné dražbě

2. změnit odstavec 3 usnesení R8/201 schůze Rady města Brna konané dne 23.2.2022, bod č. 36, kterým je doporučováno ZMB schválit zpeněžení podílů formou veřejné elektronické dražby podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, zajišťované prostřednictvím obchodní společnosti CD CENTRUM COMS, a.s. **tak, že je doporučováno ZMB souhlasit se zrušením a vypořádáním podílového spoluvlastnictví k předmětným pozemkům soudní cestou** dle § 1141 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

Komise majetková RMB na R8/KM/79. zasedání dne 12.5.2022
vzala na vědomí
- skutečnost, že na pozemcích p. č. 3328, 3329 v k. ú. Řečkovice se nacházejí nezapsané stavby ve vlastnictví [redacted] a spoluvlastnici předmětných pozemků tak svědčí zákonné předkupní právo dle § 3056 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění
- skutečnost, že dle aktuálně zpracovaného znaleckého posudku č. 907-14/21 ze dne 17.12.2021 činí cena obvyklá id. ½ pozemků p.č. 3328, 3329 v k.ú. Řečkovice částku 607.230 Kč, kdy kupní cenu vycházející z tohoto znaleckého posudku je [redacted] připravena akceptovat
- usnesení R5/201 schůze Rady města Brna konané dne 23.2.2022, jímž Rada města Brna doporučila Zastupitelstvu města Brna schválit zpeněžení id. ½ pozemků p.č. 3328, 3329 v k.ú. Řečkovice formou veřejné elektronické dražby podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, zajišťované prostřednictvím obchodní společnosti CD CENTRUM COMS, a.s.
- skutečnost, že [redacted] jako oprávněná osoba dle § 17 odst. 5 a 7 zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění ve stanoveném termínu do 30.3.2022 neudělila svůj souhlas s provedením dražby v případě, že Zastupitelstvem města Brna bude schváleno zpeněžení předmětných spoluvlastnických podílů města na pozemcích p.č. 3328, 3329 v k.ú. Řečkovice ve veřejné dražbě

doporučila
Radě města Brna
změnit odstavec 3 usnesení R8/201 schůze Rady města Brna konané dne 23.2.2022, bod č. 36, který zní:

„3. doporučuje Zastupitelstvu města Brna schválit zpeněžení nemovitých věcí:
- id. ½ pozemku p.č. 3328 zahrada o výměře 276 m^2,
- id. ½ pozemku p.č. 3329 zahrada o výměře 762 m^2,
vše v k.ú. Řečkovice formou veřejné elektronické dražby podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, zajišťované prostřednictvím obchodní společnosti CD CENTRUM COMS, a.s.

takto

3. doporučuje Zastupitelstvu města Brna souhlasit se zrušením a vypořádáním podílového spoluvlastnictví k pozemkům:

- p.č. 3328 zahrada o výměře 276 m^2 ,
- p.č. 3329 zahrada o výměře 762 m^2 ,
vše v k.ú. Řečkovice
soudní cestou dle § 1141 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

Hlasování: 7 - pro, 0 - proti, 1 - se zdržel
Členové komise majetkové Rady města Brna hlasováním doporučili ke schválení.
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
pro	pro	pro	pro	omluven	zdržel se	omluven	pro	pro	pro	omluven

Rada města Brna na R8/222. schůzi konané dne 1.6.2022

1. vzala na vědomí

- skutečnost, že na pozemcích p. č. 3328 a 3329 v k. ú. Řečkovice se nacházejí nezapsané stavby ve vlastnictví [redacted] a spoluvlastnici předmětných pozemků tak svědčí zákonné předkupní právo dle § 3056 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- skutečnost, že dle aktuálně zpracovaného znaleckého posudku č. 907-14/21 ze dne 17.12.2021 činí cena obvyklá id. ½ pozemků p.č. 3328 a 3329 v k.ú. Řečkovice částku 607.230 Kč, kdy kupní cenu vycházející z tohoto znaleckého posudku je [redacted] připravena akceptovat
- usnesení R8/201. schůze Rady města Brna konané dne 23.2.2022, bod č. 36, jímž Rada města Brna doporučila Zastupitelstvu města Brna schválit zpeněžení id. ½ pozemků p.č. 3328 a 3329 v k.ú. Řečkovice formou veřejné elektronické dražby podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, zajišťované prostřednictvím obchodní společnosti CD CENTRUM COMS, a.s.
- skutečnost, že [redacted] jako oprávněná osoba dle § 17 odst. 5 a 7 zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů ve stanoveném termínu do 30.3.2022 neudělila svůj souhlas s provedením dražby v případě, že Zastupitelstvem města Brna bude schváleno zpeněžení předmětných spoluvlastnických podílů města na pozemcích p.č. 3328 a 3329 v k.ú. Řečkovice ve veřejné dražbě.

2. změnila

část usnesení R8/201. schůze Rady města Brna konané dne 23.2.2022, bod č. 36, která zní:

Rada města Brna

3. doporučuje Zastupitelstvu města Brna schválit zpeněžení nemovitých věcí:
- id. ½ pozemku p.č. 3328 zahrada o výměře 276 m2 ,
- id. ½ pozemku p.č. 3329 zahrada o výměře 762 m2 ,
vše v k.ú. Řečkovice formou veřejné elektronické dražby podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, zajišťované prostřednictvím obchodní společnosti CD CENTRUM COMS, a.s.

takto:

Rada města Brna
3. doporučuje Zastupitelstvu města Brna souhlasit se zrušením a vypořádáním podílového spoluvlastnictví k pozemkům:
- p.č. 3328 zahrada o výměře 276 m2 ,
- p.č. 3329 zahrada o výměře 762 m2 ,
vše v k.ú. Řečkovice
soudní cestou způsobem dle § 1141 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Schváleno jednomyslně 8 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Hladík	Bc. Koláčný	JUDr. Oliva	JUDr. Kerndl	Róbert Čuma	Ing. Fišer	Ing. Grund	RNDr. Chvátal	Ing. Kratochvíl	Mgr. Suchý
-----	Pro	pro	pro	nepř.	pro	pro	nepř.	pro	pro	pro

Vlastnictví:
Pozemky p.č. 3328, 3329 v k.ú. Řečkovice jsou ve spoluvlastnictví:

- statutárního města Brna (id. ½) na základě zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí
- [redacted](id. ½) na základě kupní smlouvy ze dne 18.8.2020

Spoluvlastnické podíly města Brna na pozemcích jsou ve správě OSM MMB. Spoluvlastnice k případnému užívání pozemků na rámec jejího spoluvlastnického podílu zejm. uvádí :

- pozemek p.č. 3328 neužívá, užívá ho třetí neznámá osoba, a to po dohodě s původním spoluvlastníkem [redacted]
- pozemek p.č. 3329 nebyl po dobu 23 let vůbec obhospodařován, jednalo se o pozemek zcela zarostlý náletovými dřevinami, travami, původní stromy byly uschlé. Pozemek nebyl oplocen a proto byl užíván neznámými osobami, které zde zanechaly značné množství odpadků. Vzhledem ke stavu tohoto pozemku tento pozemek ještě nezačala užívat. Do současné doby tento pozemek spoluvlastnice pouze revitalizuje a připravuje k užívání. K pozemku spoluvlastnice přistupuje s péčí řádného hospodáře, od doby zakoupení pozemek zhodnotila zejm. o následující: nová vjezdová brána a nové oplocení, likvidace odpadu, 3xpokos trávy, křovin, kácení stromků, zbudování štěrkového vjezdu na pozemek. Celkovou částku dosud vynaložených nákladů na oplocení a úpravy pozemku vyčíslila spoluvlastnice k datu 21.9.2021 na 68.977,-Kč.

Popis pozemků:
Předmětné pozemky ve spoluvlastnictví statutárního města Brna jsou zaplocené a využívané jako zahrada. Přístupné jsou ze stávající komunikace z ulice Podhájí, Brno, umístěnou vstupní brankou. Pozemky jsou zjevně udržované jako zahrádka se vzrostlými stromy a stoupajícím terénem. Dle obhlídky na místě z ulice Podhájí a na podkladě dostupných mapových podkladů jsou na pozemcích umístěny dvě drobné zahradní stavby, jedna na rozhraní pozemků p.č. 3328 a p.č. 3329 a druhá vysoko nad terénem na pozemku p.č. 3329 k.ú. Řečkovice (viditelné z komunikace Podhájí). Na předmětné pozemky ve spoluvlastnictví SMB navazují z jedné strany nemovitosti ve výhradním vlastnictví paní [redacted] které původně byly od dispozice odděleny oplocením. Z druhé strany navazují na předmětnou dispozici nemovitosti druhého navrhovatele pana [redacted], jsou odděleny oplocením, s tím, že na nich v současnosti probíhá výstavba novostavby, která je zřejmě umístěna na hranici s dispozicí (v místě přerušeno oplocení).

Majetkový odbor MMB provedl dne 15.07.2021 opětovné místní šetření na pozemcích p.č. 3328 a p.č. 3329 v k.ú. Řečkovice**,** za účasti navrhovatelky, spoluvlastníka předmětných pozemků [redacted] za účelem pořízení podrobnější fotodokumentace předmětného. Na základě místního šetření bylo zjištěno, že na místě samém došlo ke zjevným změnám s odstupem času od prvotního místního šetření ze dne 16.3.2021.

Vstup na pozemek p.č. 3328 a navazující p.č. 3329 k.ú. Řečkovice z ulice Podhájí je stále oddělen letitou uzamčenou brankou (dle sdělení OSM – správce nevlastní vstupní klíč k předmětnému). Pozemek p.č. 3328 je užíván převážně jako zahrádka, přičemž oplocení k sousednímu pozemku tvořící zahrádku před rodinným domem Podhájí 8, Brno ve vlastnictví [redacted] bylo odstraněno. Současně bylo vyměněno oplocení sousedního pozemku ve vlastnictví p.[redacted] na které následně navazuje boční stěna rekonstruované stavby, zde je již zřejmá skutečnost, že přesah zateplení na pozemky navrhované dispozice byl proveden.

Na rozhraní pozemků p.č. 3328 a p.č. 3329 k.ú. Řečkovice je umístěna stará provizorní stavba sloužící pro uskladnění nářadí. Dle sdělení jsou stávající stavby ve vlastnictví navrhovatelky, vzhledem ke skutečnosti, že byly postaveny rodiči předchozího vlastníka p. [redacted] Od stavby na nářadí (viditelné již z komunikace Podhájí) navazuje velmi strmý terén schůdný podél boční zdi rekonstruované stavby pana [redacted] Podél boční strany stavby RD [redacted] je umístěno oddělující oplocení se vstupní brankou, které pokračuje až do horní části (souběžně nad druhou stavbu, kde se pak pozemky slučují). Terén dále pokračuje velmi strmě nahoru k umístěné druhé stavbě, v této části je pozemek p.č. 3329 k.ú. Řečkovice od obou sousedních pozemků oddělen oplocením. Dle sdělení navrhovatelky byl pozemek dlouhodobě v neudržovaném stavu, včetně zmíněné stavby a to pravděpodobně vzhledem k dostupnosti. Za předmětnou stavbou a provizorní brankou navazuje horní část zahrady, která již tvoří společně s pozemky navrhovatelky jeden oplocený celek tvořící zahradu, pastvinu.

Dle sdělení navrhovatelky bylo z její strany zhotoveno oplocení, vzhledem k celkové otevřenosti nemovitostí a s ohledem na pobyt nepovolaných osob. Na konci pozemku p.č. 3329 je umístěna nová vjezdová brána navazující na oplocení pozemků navrhovatelky s umístěnými vstupními brankami. Vrchní část je rovněž dostupná po vyježděné velmi úzké hliněné cestě. Dle sdělení navrhovatelky, která si předmětné pozemky nechala odborně zaměřit, je předmětná cesta tvořena soukromými pozemky navazujících zahrad, tudíž i pravděpodobně pozemek p.č. 3329 k.ú. Řečkovice bude v koncové části dotčen zaužívanou cestou.

Územní plán města Brna:
Dle platného územního plánu města Brna jsou předmětné pozemky součástí stabilizované plochy s objekty pro individuální rekreaci. Takto vymezené plochy slouží dle regulativů ÚPmB pro soustředěnou individuální rekreaci v objektech pro individuální rekreaci na ZPF, PUPFL, případně ostatních plochách. Pozemek není dotčen navazující územně plánovací dokumentací ani veřejně prospěšnou stavbou či veřejně prospěšných opatřením.

Dle návrhu nového Územního plánu města Brna jsou pozemky součástí stabilizovaných ploch zahrádek.

Zájemci o dispozici:

1.První zájemkyní je [redacted] spoluvlastnice předmětných pozemků, která vlastní navazující nemovité věci:
- pozemky p.č. 3251/4, p.č. 3251/18, p.č. 3333/1, p.č. 3333/2, 3335, 3336, 3337
- pozemek p.č. 3334 jehož součástí je objekt bydlení č.p. 1254 (Podhájí 8)
vše k.ú. Řečkovice.

2. Druhý zájemcem je [redacted] které vlastní sousední nemovité věci:
- pozemky p.č. 3325/1, 3325/2, 3327
- pozemek p.č. 3326 jehož součástí je objekt rodinné rekreace č.e.121
vše v k.ú. Řečkovice.

Účelem obou návrhů je rozšíření zázemí stávajících nemovitostí, vzhledem ke skutečnosti, že pozemky a stavby výhradně ve vlastnictví navrhovatelů na navrhovanou dispozici z obou stran bezprostředně navazují dle LV č. 1039 a LV č. 2843.

Jak bylo zmíněno výše, provedl p. [redacted] zateplené boční stěny jím rekonstruované stavby, kdy zateplení přesahuje na pozemky p.č. 3328 a p.č. 3329 v k.ú. Řečkovice. Majetkový odbor v zastoupení SMB jako spoluvlastníka dotčených pozemků vydal vyjádření ze dne 15.2.2021, kterým nesouhlasí s přesahem zateplené na předmětných částech pozemků.

Původní ocenění:

Realizované prodeje v okolí:
2021 ul. Podhájí, pozemek. v plochách pro individuální rekreaci 952 Kč/m2
2020 ul. Podhájí, poz. v plochách pro ind. rekreaci (řešené pozemky) – nabyvatel [redacted] 750 Kč/m2
ul. Gromešova, pozemek v plochách pro individuální rekreaci 1 133 Kč/m2
ul. Myslínova, pozemek v plochách pro individuální rekreaci 966 Kč/m2

2019 ul. Podhájí, pozemek v plochách pro individuální rekreaci 919 Kč/m2
2018 ul. Myslínova, pozemek v plochách pro individuální rekreaci 1 300 Kč/m2
ul. Gromešova, pozemek v plochách pro individuální rekreaci 1 340 Kč/m2
2017 ul. Podhájí, pozemek v plochách pro individuální rekreaci 937 Kč/m2
2016 ul. Podhájí, pozemek v plochách rekreační zeleně 800 Kč/m2
ul. Podhájí, pozemek v plochách rekreační zeleně 1 122 Kč/m2

Cena byla stanovena v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., zákon o obcích, v platném znění, jako cena obvyklá, jejíž hodnota byla určena porovnáním v souladu s ustanovením § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a činí:
Cena obvyklá
Jednotková kupní cena 1 000 Kč/m2
Kupní cena při výměře (276 + 762) = 1 038 m2 × 1 000 Kč/m2 = 1 038 000 Kč
Kupní cena ideálního podílu 1/2 519 000 Kč

Prodej předmětných spoluvlastnických podílů není předmětem DPH, neboť SMB nejedná v dané transakci jako osoba povinná k dani.

Nové ocenění:
Na základě znaleckého posudku č. 907-14/21 o ceně obvyklé ideálního podílu ½ pozemků p.č. 3328 a p.č. 3329 v k.ú. Řečkovice ze dne 17.12.2021, vypracovaného znalcem [redacted], činí:
jednotková cena pozemků 1170 Kč/m2
Obvyklá cena pozemků při výměře 1038 m2 x 1170 Kč/m2 1.214.460 Kč
Obvyklá cena ideálního podílu ½ 607 230 Kč

Návrh kupní ceny za odkoupení spoluvlastnického podílu města Brna o vel. id. ½ na pozemcích p.č. 3328, 3329 v k.ú. Řečkovice tak činí **609.230 Kč** (tj. 1170 Kč/m2 + poplatek za návrh na vklad do KN).

Spoluvlastnice vyslovila s takto stanovenou kupní cenou (dle ZP) ve výši 609.230 Kč svůj souhlas.

Původní stav:
Orgánům města Brna byl předložen materiál, kterým je **navrhováno**
- vzít na vědomí zejm. evidované žádosti, skutečnost, že zájemkyni jako vlastnici staveb na pozemcích svědčí zákonné předkupní právo dle § 3056 OZ
- souhlasit se záměrem prodeje pozemků p.č. 3328, 3329 v k.ú. Řečkovice
- doporučit prodej předmětných pozemků [redacted] spoluvlastnici předmětných pozemků za dohodnutou kupní cenu 521.000 Kč a za podmínek kupní smlouvy.

Komise majetková RMB na svém R8/KM/67 zasedání konaném dne 4.11.2021
vzala na vědomí
- skutečnost, že pozemky p.č. 3328, 3329 v k.ú. Řečkovice jsou ve spoluvlastnictví statutárního města Brna (id.1/2) a [redacted] (id. ½)
- žádost spoluvlastnice [redacted] a [redacted] o odprodej id. ½ pozemků p.č. 3328, 3329 v k.ú. Řečkovice
- skutečnost, že na pozemcích p.č. 3328, 3329 v k.ú. Řečkovice se nacházejí nezapsané stavby ve vlastnictví [redacted] a dle § 3056 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, svědčí vlastníkovi staveb zákonné předkupní právo
doporučila
Radě města Brna
souhlasit se záměrem prodeje:
- id. ½ pozemku p.č. 3328 zahrada o výměře 276 m^2
- id. ½ pozemku p.č. 3329 zahrada o výměře 762 m^2
vše v k.ú. Řečkovice
Radě a Zastupitelstvu města Brna
schválit
prodej
- id. ½ pozemku p.č. 3328 zahrada o výměře 276 m^2
- id. ½ pozemku p.č. 3329 zahrada o výměře 762 m^2
vše v k.ú. Řečkovice
[redacted] za kupní cenu 521.000 Kč a za podmínek kupní smlouvy, která tvoří přílohu materiálu.

Hlasování: 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
omluven	omluven	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro

Rada města Brna na své R8/182 schůzi konané dne 16.11.2021, bod č. 29 přijala následující usnesení:

Rada města Brna
1. bere na vědomí
skutečnost, že pozemky p. č. 3328, 3329 v k. ú. Řečkovice jsou ve spoluvlastnictví statutárního města Brna (id.1/2) a [redacted]
- žádost spoluvlastnice [redacted] a [redacted] o odprodej id. ½ pozemků p. č. 3328, 3329 v k. ú. Řečkovice
- skutečnost, že na pozemcích p. č. 3328, 3329 v k. ú. Řečkovice se nacházejí nezapsané stavby ve vlastnictví [redacted] a dle § 3056 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, svědčí vlastníkovi staveb zákonné předkupní právo

2. souhlasí
se záměrem prodeje:
- id. ½ pozemku p. č. 3328 zahrada o výměře 276 m²
- id. ½ pozemku p. č. 3329 zahrada o výměře 762 m²
vše v k. ú. Řečkovice

3. doporučuje
Zastupitelstvu města Brna
schválit
prodej
- id. ½ pozemku p. č. 3328 zahrada o výměře 276 m²
- id. ½ pozemku p. č. 3329 zahrada o výměře 762 m²
vše v k. ú. Řečkovice
[redacted] za kupní cenu 1.042.000 Kč a za podmínek kupní smlouvy.

Schváleno jednomyslně 11 členy.

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

Záměr prodeje id. ½ předmětných pozemků p.č. 3328, 3329 v k.ú. Řečkovice byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 22.11.2021 do 8.12.2021. Byly zaznamenány dvě reakce ke zveřejněnému záměru. První zájemce projevil zájem pouze o podíl na pozemku p.č. 3329 v k.ú. Řečkovice a o zaslání bližších informací k pozemku. Druhý zájemce požádal o zaslání bližších informací k vyvěšovanému záměru. Po sdělení požadovaných informací včetně Radou navržené kupní ceny žádný se zájemců nepotvrdil svůj další zájem o pozemky ani nepředložili své nabídky.

Oba evidovaní zájemci byli o přijatém usnesení RMB písemně informováni.

Stanoviska příslušných orgánů:

OÚPR MMB - ve vyjádření ze dne 18.2.2020 uvádí:
Pozemek p.č. 3328 k.ú. Řečkovice, obec Brno, jehož spoluvlastnický podíl ve výši ½ je požadován k prodeji, z hlediska Územního plánu města Brna (ÚPmB) součástí stabilizované plochy s objekty pro individuální rekreaci. Takto vymezené plochy slouží dle regulativů ÚPmB pro soustředěnou individuální rekreaci v objektech pro individuální rekreaci na ZPF, PUPFL, případně ostatních plochách. Pozemek není dotčen navazující územně plánovací dokumentací ani veřejně prospěšnou stavbou či veřejně prospěšných opatřením.
Závěrem OÚPR MMB sděluje, že nemá z územně plánovacího hlediska námitky k prodeji spoluvlastnického podílu ve výši id. ½ pozemku p.č. 3328 v k.ú. Řečkovice, obec Brno.

- ve vyjádření ze den 27.4.2020 uvádí:

Pozemek p.č. 3329 v k.ú. Řečkovice, obec Brno je z hlediska Územního plánu města Brna součástí nestavební-volné stabilizované plochy s objekty pro individuální rekreaci. Takto vymezené plochy slouží dle regulativů ÚPmB pro soustředěnou individuální rekreaci na ZPF, PUPFL, případně ostatních plochách.
Závěrem OÚPR MMB sděluje, že nemá z územně plánovacího hlediska námitky k prodeji spoluvlastnického podílu ve výši id. ½ pozemku p.č. 3329 v k.ú. Řečkovice.

Dle ověření návrhu připravovaného ÚPmB spadají pozemky p.č. 3328 a p.č. 3329 v k.ú. Řečkovice dle dostupných podkladů do ploch zahrádek.

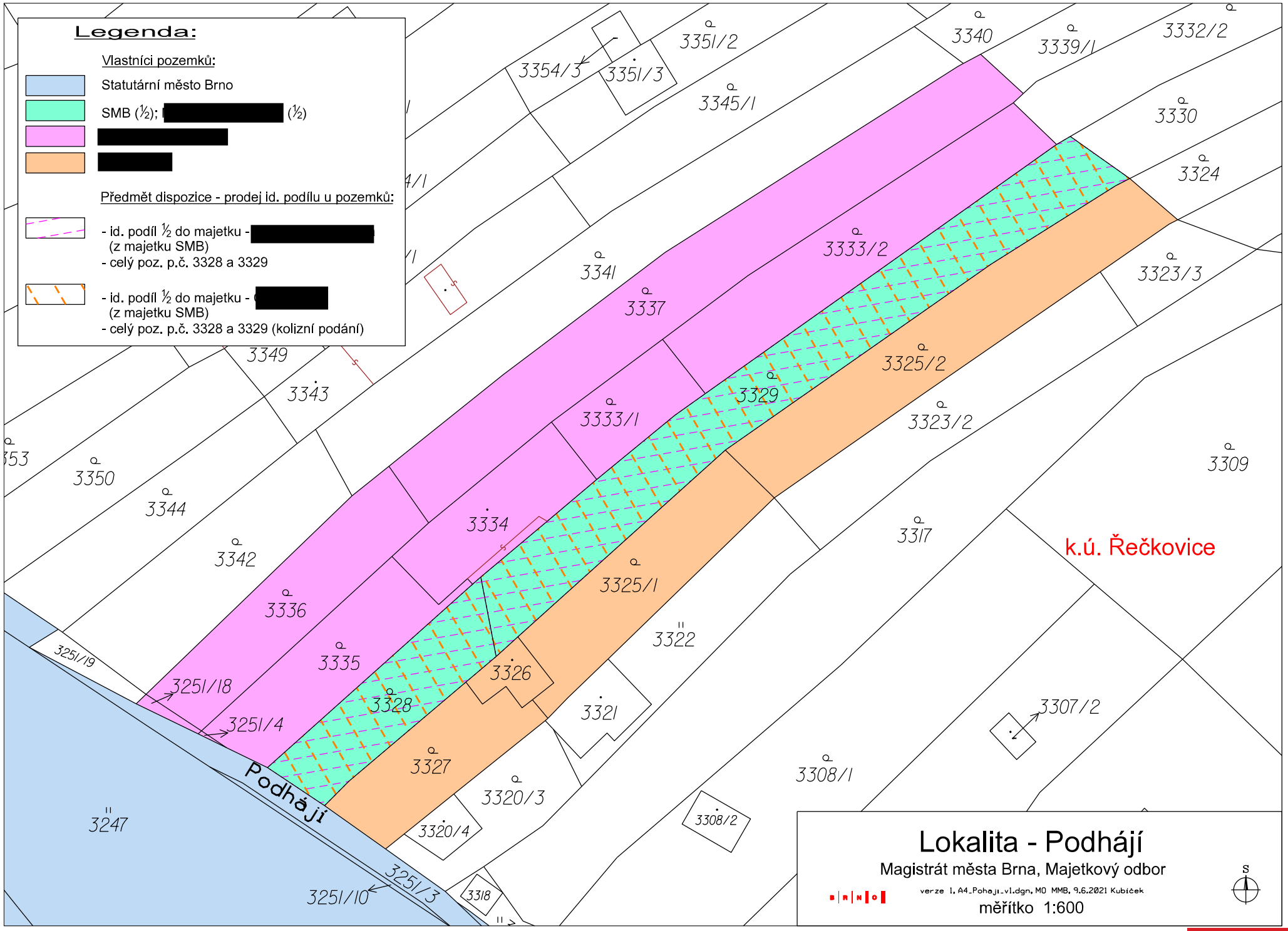
MČ Brno – Řečkovice a Mokrá Hora –
Na základě usnesení XII. zasedání ZMČ ze dne 17.12.2020 bylo souhlaseno s prodejem id. ½ pozemků p.č. 3328 a 3329 v k.ú. Řečkovice (při ulici Podhájí), pokud nejsou uvedené pozemky dotčeny rezervou pro vedení sítí.

Odbor správy majetku MMB – ve vyjádření ze dne 30.3.2021 uvádí:
k připravovanému prodeji/pronájmu spoluvlastnických podílů ve výši id. ½ p.č. 3328 a p.č. 3329 v k.ú. Řečkovice, sděluje, že na pozemky aktuálně OSM MMB neevidují nájemní vztah.
Závěrem OSM MMB sděluje, že k záměru prodeje/pronájmu spoluvlastnických podílů ve výši id. ½ nemá z hlediska správy námitky.

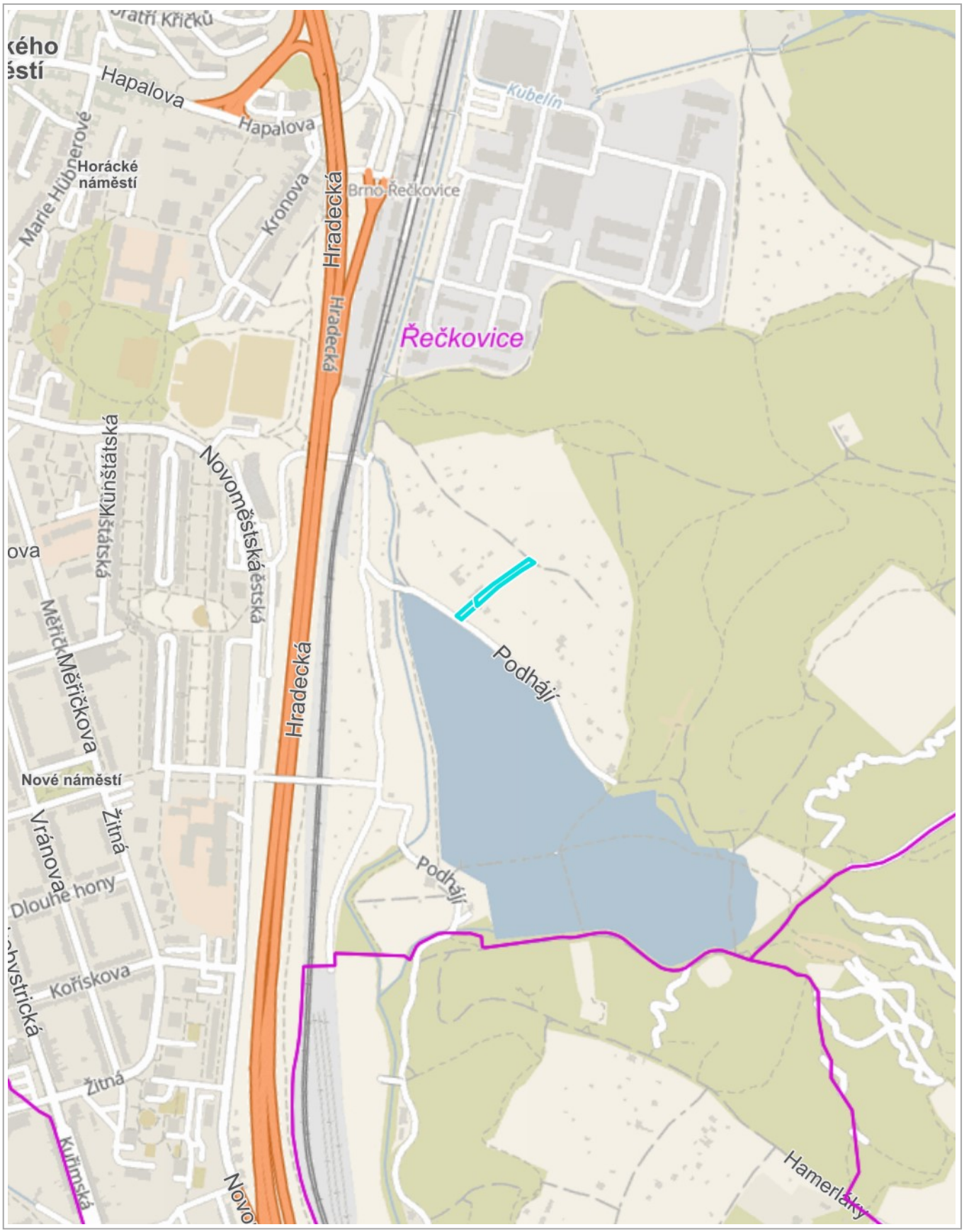
Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. – ve vyjádření ze dne 7.5.2021 uvádí:
S prodejem/pronájmem id. ½ podílů pozemků p.č. 3328, 3329 v k.ú. Řečkovice souhlasíme bez připomínek, neboť nedojde k dotčení zařízení v našem provozování.

Technické sítě Brno, akciová společnost – ve vyjádření ze dne 30.4.2021 uvádí:
S prodejem id. ½ pozemků p.č. 3328, 3329 v k.ú. Řečkovice souhlasíme bez připomínek. Pozemky nejsou dotčeny zařízeními veřejného osvětlení.

EG.D, a.s. – ve vyjádření ze dne 4.3.2021 uvádí:
V zájmovém území pozemků se nachází nadzemní vedení NN vlastněné a provozované společností EG.D, a.s.
Společnost upozorňuje, že dotčené venkovní elektrické vedení je provozováno ve veřejném zájmu a chráněno zákonem. Při provádění stavebních prací a následně při užívání hotové stavby je proto nutné zajistit, aby nedošlo k jeho poškození ani k ohrožení jeho bezpečného a spolehlivého provozu. Konkrétní podmínky jsou součástí předmětného vyjádření.
S odkazem na dostupnou technickou mapu, nebyla již další stanoviska správců sítí vyžadována.


Legenda:
Vlastníci pozemků:
Statutární město Brno
SMB (½); [redacted] (½)
[redacted]
[redacted]
Předmět dispozice - prodej id. podílu u pozemků:
- id. podíl ½ do majetku - [redacted]
(z majetku SMB)
- celý poz. p.č. 3328 a 3329
- id. podíl ½ do majetku - [redacted]
(z majetku SMB)
- celý poz. p.č. 3328 a 3329 (kolizní podání)
3351/2
3340
3339/1
3332/2
3354/3
3351/3
3345/1
3330
3324
3333/2
3341
3323/3
3337
3349
3325/2
3343
3329
3333/1
3323/2
3309
3350
3344
3334
3317
k.ú. Řečkovice
3342
3325/1
3336
3322
3335
3251/19
3326
3251/18
3328
3321
3307/2
3251/4
3327
3308/1
Podhájí
3320/3
3247
3308/2
3320/4
3251/3
3251/10
3318
Lokalita - Podhájí
Magistrát města Brna, Majetkový odbor
verze 1, A4_Pohaji_v1.dgn, MO MMB, 9.6.2021 Kubíček
měřítko 1:600
S

[redacted]



200 m

1 : 7 549

© Přispěvatelé OpenStreetMap, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

1. 9. 2021

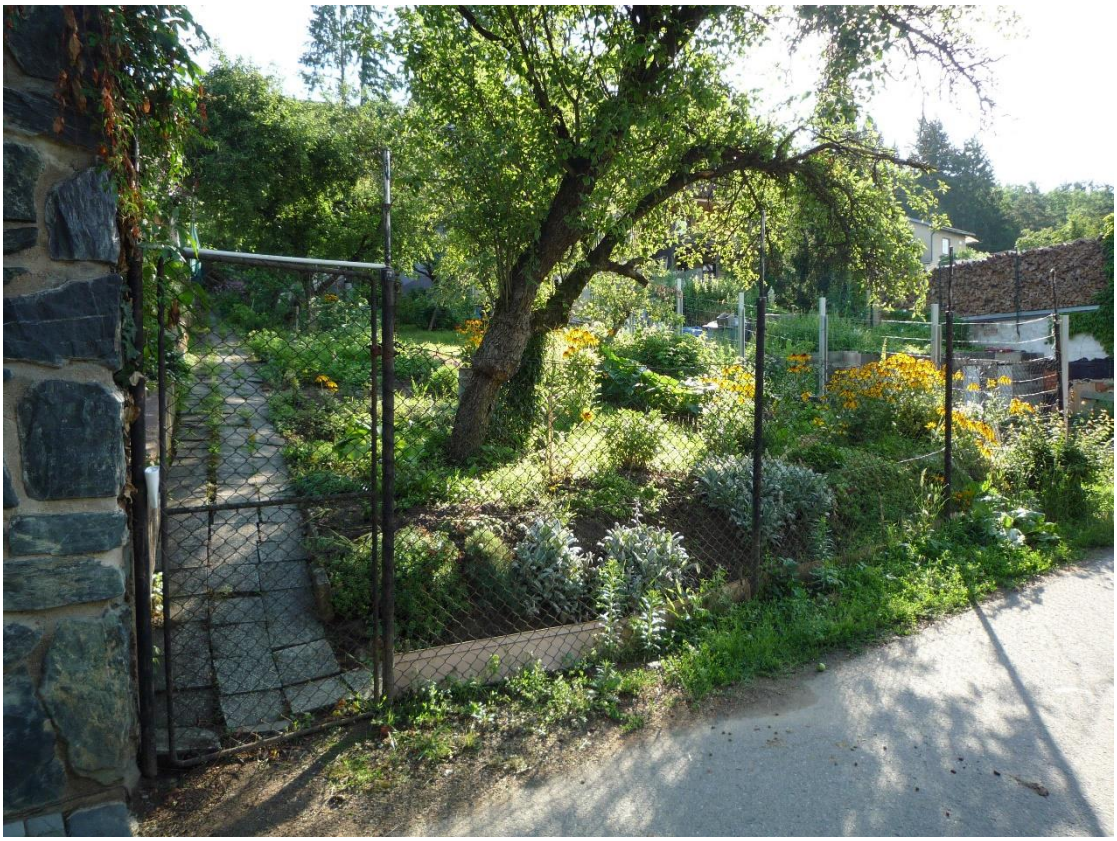
[redacted]

20 m

1 : 944

© TopGis, s.r.o., datum snímkování: 26., 28. a 30. 7. 2020, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

Pohled na pozemek p.č. 3328 v k.ú. Řečkovice z ulice Podhájí



Nezapsaná stavba spoluvlastnice na pozemku p.č. 3328 mezi rodinným domem spoluvlastnice na pozemku p.č. 3334 a rekreačním objektem na pozemku p.č. 3326 v k.ú. Řečkovice

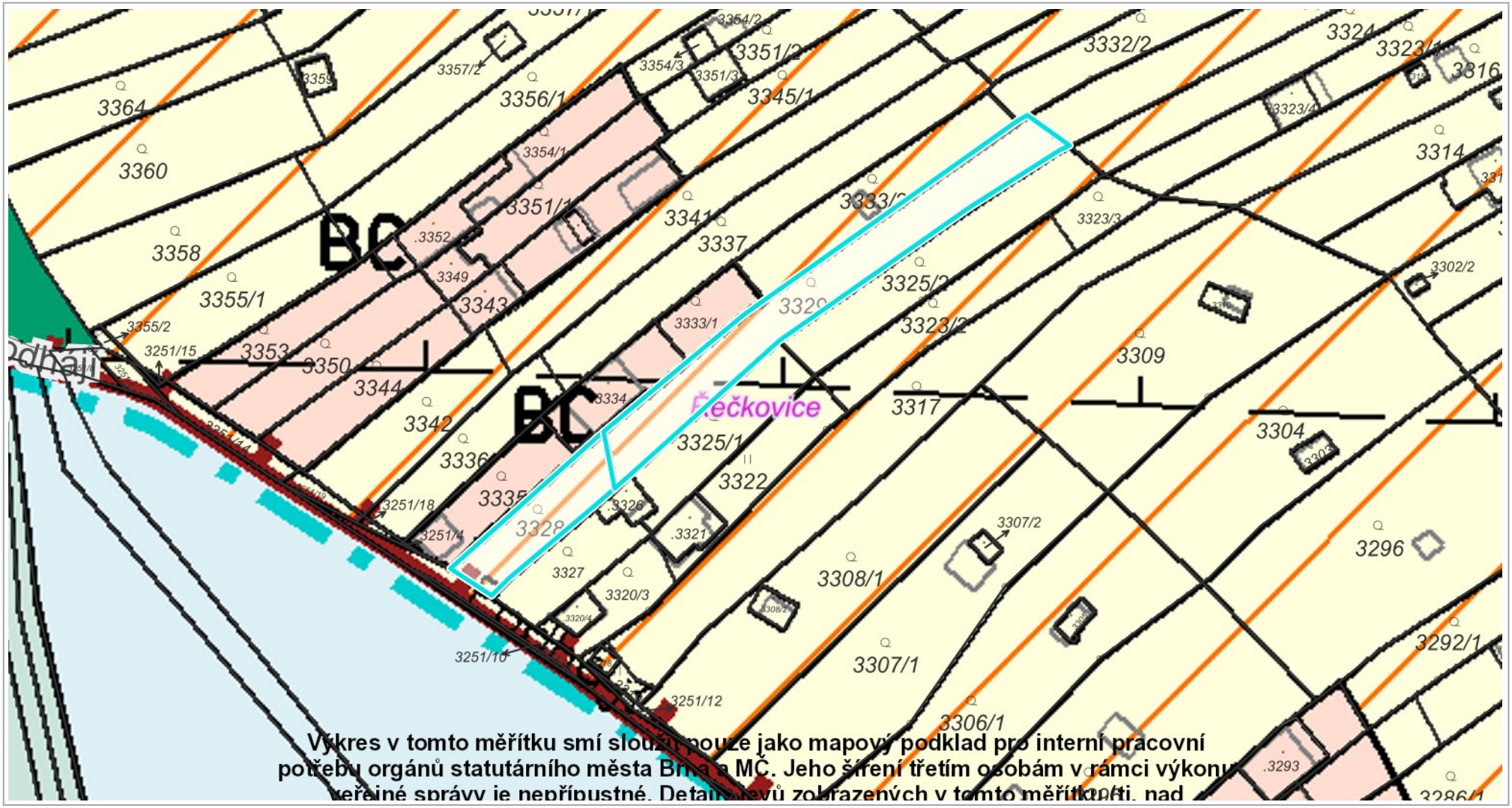
Druhá nezapsaná stavba na pozemku p.č. 3329 v k.ú. Řečkovice ve svahu

Vrchní část pozemku p.č. 3329 v k.ú. Řečkovice

Platný ÚPmB

18.10.2021

[redacted]



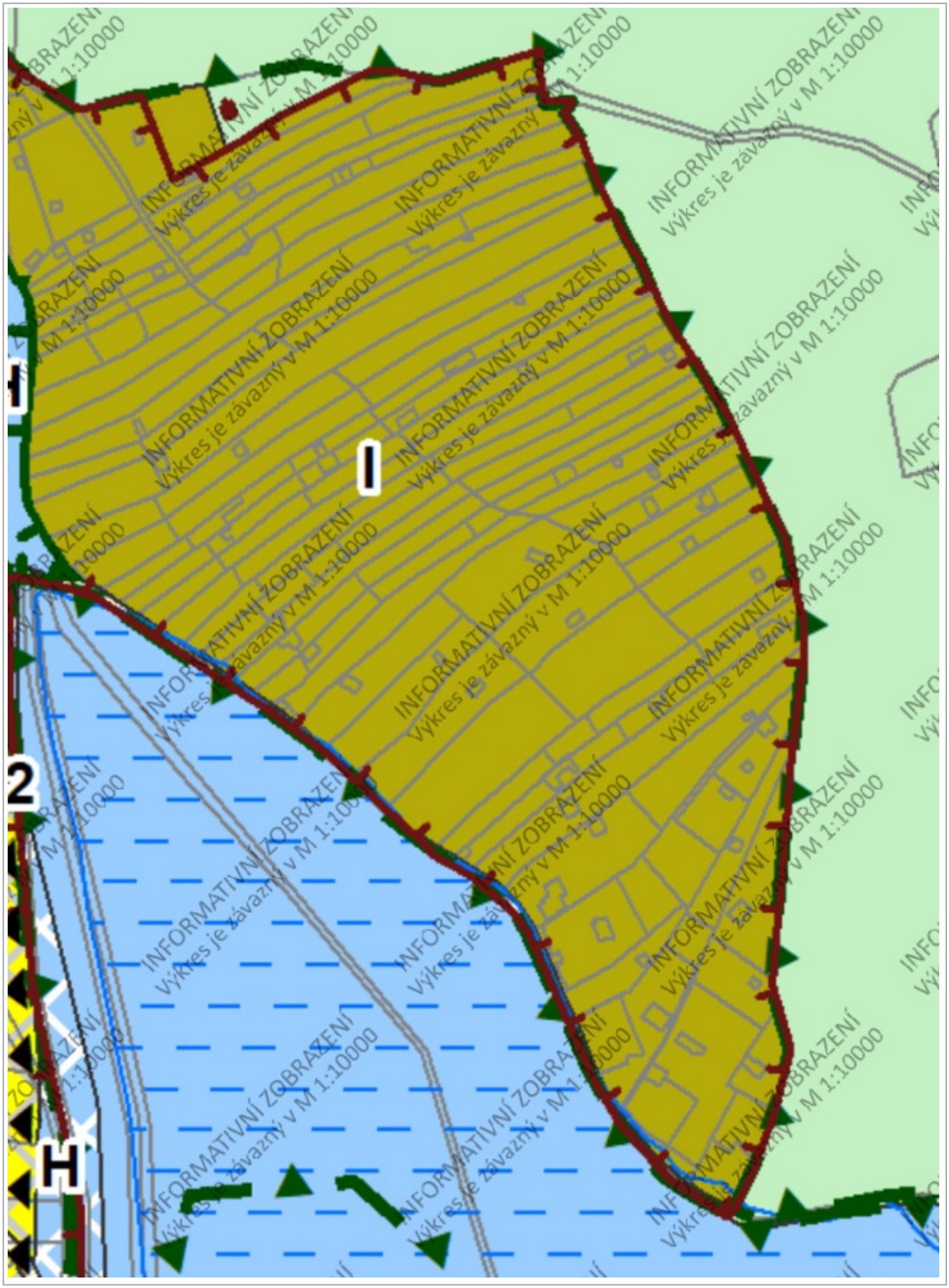
Výkres v tomto měřítku smí sloužit pouze jako mapový podklad pro interní pracovní potřebu orgánů statutárního města Brna a MČ. Jeho šíření třetím osobám v rámci výkonu veřejné správy je nepřípustné. Detailnosti zobrazených v tomto měřítku ...

20 m

1 : 1 000

ÚPmB úplné znění k 13.10.2021, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

Připravovaný Územní plán města Brna



50 m

1 : 2 251