

Z8/40. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 6.9.2022

148. Návrh zpeněžení pozemku p. č. 176 v k. ú. Ořešín formou veřejné elektronické dobrovolné dražby

Anotace

Předmětem předkládaného materiálu je návrh zpeněžení pozemku p. č. 176 v k. ú. Ořešín formou veřejné elektronické dobrovolné dražby podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, zajišťované prostřednictvím společnosti CD CENTRUM COMS, a.s. Obvyklá cena dle znaleckého posudku činí 1.103.520 Kč, tato částka bude stanovena jako nejnižší podání.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. schvaluje** zpeněžení pozemku p. č. 176, zahrada, o výměře 242 m², v k. ú. Ořešín formou veřejné elektronické dobrovolné dražby podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, zajišťované prostřednictvím společnosti CD CENTRUM COMS, a. s., IČO: 07379161, se sídlem Veselá 199/5, Brno-město, 602 00 Brno s tím, že nejnižší podání bude stanoveno za cenu v místě a čase obvyklou na základě znaleckého posudku

Stanoviska

Rada města Brna na schůzi č. R8/215 konané dne 20.04.2022 projednala a doporučila.
Schváleno jednomyslně 11 členy.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno



30.8.2022 v 13:06

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno



23.8.2022 v 16:15

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 1
Obsah materiálu	2 - 2
Důvodová zpráva	3 - 7
Příloha (Majetková mapa █████.pdf)	8 - 8
Příloha (Přehledová mapa █████.pdf)	9 - 9
Příloha (Ortofoto mapa █████.pdf)	10 - 10
Příloha (UPmB_stavajici.pdf)	11 - 11
Příloha (UPmB_navrh.pdf)	12 - 12
Příloha (Foto.pdf)	13 - 13

Důvodová zpráva:

Úvod:

Předmětem předkládaného materiálu je návrh zpeněžení pozemku p. č. 176 v k. ú. Ořešín formou veřejné elektronické dobrovolné dražby podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, zajišťované prostřednictvím společnosti CD CENTRUM COMS, a.s. Obvyklá cena dle znaleckého posudku činí **1.103.520 Kč**, tato částka bude stanovena jako nejnižší podání.

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

Aktuální stav:

RMB byl na její R8/150. schůzi konanou dne 19.05.2021 předložen materiál ve věci záměru prodeje pozemku p. č. 176 na základě žádosti vlastníka přilehlé nemovitosti (v té době p. č. 175, dnes p. č. 175/1), který o prodej uvedeného pozemku požádal za účelem využití jako zahrady. Předložený materiál obsahoval variantní návrh usnesení, kdy variantou A bylo navrhováno souhlasit se záměrem prodeje formou elektronické aukce za minimální kupní cenu 726.000 Kč včetně DPH odpovídající ceně obvyklé a za podmínky splatnosti kupní ceny před podpisem kupní smlouvy a variantou B bylo navrhováno nesouhlasit se záměrem prodeje (Komise majetková RMB předtím nepřijala usnesení k žádné z uvedených variant). RMB schválila upravenou variantou A - souhlasila se záměrem prodeje formou elektronické dražby za minimální kupní cenu 726.000 Kč včetně DPH odpovídající ceně obvyklé a za podmínky splatnosti kupní ceny před podpisem kupní smlouvy

Výše zmíněné usnesení přijala RMB v době, kdy teprve probíhal výběr dražebníka, který bude pro SMB veřejné dražby zajišťovat. RMB poté na své R8/187. schůzi konané dne 08.12.2021 schválila rámcovou smlouvu o provádění dražeb se společností CD CENTRUM COMS, a.s., smlouva je účinná od 09.12.2021.

Z důvodu časového odstupu a zákonného požadavku na určení ceny předmětu dražby znaleckým posudkem v případě, kdy se jedná o nemovitost, byl **RMB na její R8/215. schůzi konanou dne 20.04.2022** předložen materiál s návrhem souhlasit se záměrem zpeněžení pozemku p. č. 176 formou veřejné elektronické dobrovolné dražby a současně doporučit ZMB toto zpeněžení schválit s tím, že nejnižší podání bude stanoveno za cenu v místě a čase obvyklou na základě znaleckého posudku. Navržené usnesení RMB přijala (celá znění výše zmíněných usnesení orgánů města - viz níže v části Historie projednávání v orgánech města).

Vlastnictví:

Statutární město Brno je vlastníkem předmětného pozemku na základě zákona č. 172/1991 ČNR ze dne 24.4.1991 o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí.

Pozemek je svěřen MČ Brno-Ořešín v kategorii III. – ostatní nemovitý majetek.

Navrhovatel má předmětný pozemek spolu se sousedním pozemkem p. č. 177 propachtovaný na základě pachtovní smlouvy ze dne 17.10.2016 na dobu neurčitou jako zahradu. Dle sdělení MČ Brno-Ořešín je pachtovné hrazeno řádně a včas.

Dle údajů z KN není předmětný pozemek zatížen právy třetích osob a dle technické mapy města Brna není ani dotčen žádnými inženýrskými sítěmi.

Popis pozemku:

Pozemek p. č. 176 se nachází při ulici Drozdí, západně od pozemků p. č. 175/1 a p. č. 175/2, které jsou ve vlastnictví navrhovatele, přičemž součástí p. č. 175/2 je stavba rodinného domu a p. č. 175/1 tvoří zázemí tohoto rodinného domu. Na pozemku se nachází trvalé porosty. Pozemek je na západní straně oddělen od sousedního pozemku p. č. 180/2 zídou s plotem a na jižní straně od pozemku p. č. 173 plotem. Zbývající strany pozemku oplocené nejsou, přičemž pohodlný přístup je pouze z východní strany přes pozemek p. č. 175/1 ve vlastnictví navrhovatele. Přístup ze severu přes pozemky p. č. 178/4 a p. č. 177 ve vlastnictví SMB je horší kvůli výšce a strmosti uvedených pozemků.

Dle Územního plánu města Brna (ÚPmB) je předmětný pozemek součástí stavební stabilizované plochy bydlení s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem plocha předměstského bydlení (BP).

Dle návrhu nového ÚPmB je předmětný pozemek součástí stabilizované plochy B/r1 - plocha bydlení, struktura zástavby rezidenční nízkopodlažní, výšková úroveň zástavby 1 (3-7 m) a zároveň je součástí rozvojové lokality Or-1 Při ulici Drozdí.

Zastavitelnost pozemku:

OÚPR MMB byl požádán o vyjádření k otázce, zda na pozemku p. č. 176 lze dle návrhu nového ÚPmB umísťovat stavby, neboť textová část karty lokality Or-1 Při ulici Drozdí obsahuje omezení pro umísťování staveb. OÚPR MMB ve svém stanovisku sdělil, že závazná karta rozvojové lokality Or-1 Při ulici Drozdí v projednaném znění omezuje umísťování staveb v dané rozvojové lokalitě. Pozemek p. č. 176 je ovšem součástí stabilizované plochy bydlení B/r1, přičemž na pozemky zahrnuté do stabilizovaných ploch se podmínky z karet rozvojových lokalit nevztahují. Omezující podmínky vyplývající z karty lokality Or-1 se tedy v novém ÚPmB na pozemek p. č. 176 neuplatní.

Navrhovatel:

Navrhovatel původně požádal o prodej pozemků p. č. 176 a p. č. 177, které má propachtovány jako zahradu, s tím, že i do budoucna plánuje pozemky využívat stejným způsobem.

Posléze navrhovatel sdělil, že z důvodu nedostatku finančních prostředků svoji žádost zužuje pouze na pozemek p. č. 176.

Ocenění:

Ocenění bylo provedeno znaleckým posudkem č. 2522/2022 zpracovaným dne 08.07.2022 znalcem Ing. Miroslavem Reichstätterem. Obvyklá cena předmětné nemovité věci byla odhadnuta na **1.103.520 Kč**, tj. **4.560 Kč/m²**.

Závěr:

Dle doporučení RMB je ZMB předkládán materiál, kterým je navrhováno:

schválit

zpeněžení pozemku p. č. 176, zahrada, o výměře 242 m², v k. ú. Ořešín formou veřejné elektronické dobrovolné dražby podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, zajišťované prostřednictvím společnosti CD CENTRUM COMS, a.s., IČO: 07379161, se sídlem Veselá 199/5, Brno-město, 602 00 Brno s tím, že nejnižší podání bude stanoveno za cenu v místě a čase obvyklou na základě znaleckého posudku.

V případě schválení navrženého usnesení bude následně RMB předložen materiál s návrhem na schválení smlouvy o provedení dražby s dražebníkem CD CENTRUM COMS, a.s., na jejímž základě dražebník zajistí provedení dražby. Dražebník je povinen dražbu odborně připravit a provést do 60 dnů ode dne, kdy mu SMB poskytne podklady k dražbě. K přechodu vlastnictví nemovité věci dochází příklepem.

Historie projednávání v orgánech města:

Komise majetková RMB na svém R8/KM/56. zasedání konaném dne 06.05.2021 hlasovala o návrhu usnesení ve znění:

VARIANTA A

doporučuje

Radě města Brna

souhlasit

se záměrem prodeje pozemku p. č. 176, zahrada, o výměře 242 m², v k. ú. Ořešín formou elektronické aukce za minimální kupní cenu 726.000 Kč včetně DPH odpovídající ceně obvyklé a za podmínky splatnosti kupní ceny před podpisem kupní smlouvy

VARIANTA B

doporučuje

Radě města Brna

nesouhlasit

se záměrem prodeje pozemku p. č. 176, zahrada, o výměře 242 m², v k. ú. Ořešín

Hlasování var. A: 3 - pro, 0 - proti, 3 - se zdržel /11 členů

Usnesení nebylo přijato.

Bc. Doležal	Ing. Vašina	Ing. Pokorný	Ing. Trllo	p. Šafařík	Mgr. Haluza	Mgr. Nevrla	Ing. Bolestav	Mgr. Leder	p. Janiček	Ing. Havelka
pro	omluven	omluven	zdržel se	omluven	nehlasoval	omluven	zdržel se	pro	zdržel se	pro

Hlasování var. B: 0 - pro, 0 - proti, 6 - se zdržel /11 členů

Usnesení nebylo přijato.

Bc. Doležal	Ing. Vašina	Ing. Pokorný	Ing. Trillo	p. Šafařík	Mgr. Haluza	Mgr. Nevrlka	Ing. Boleslav	Mgr. Leder	p. Janíček	Ing. Havelka
zdržel se	omluven	omluven	zdržel se	omluven	nehlasoval	omluven	zdržel se	zdržel se	zdržel se	zdržel se

Rada města Brna na své R8/150. schůzi konané dne 19.05.2021

Hlasovala bez rozpravy o upravené variantě A.

souhlasila se záměrem prodeje pozemku p. č. 176, zahrada, o výměře 242 m², v k. ú. Ořešín formou elektronické dražby za minimální kupní cenu 726.000 Kč včetně DPH odpovídající ceně obvyklé a za podmínky splatnosti kupní ceny před podpisem kupní smlouvy

Schváleno jednomyslně 10 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Hladík	Bc. Kolářný	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

Rada města Brna na své R8/215. schůzi konané dne 20.04.2022

1. souhlasila

se záměrem zpeněžení pozemku p. č. 176, zahrada, o výměře 242 m², v k. ú. Ořešín formou veřejné elektronické dobrovolné dražby podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, zajišťované prostřednictvím společnosti CD CENTRUM COMS, a. s., IČO: 07379161, se sídlem Veselá 199/5, Brno-město, 602 00 Brno s tím, že nejnižší podání bude stanoveno za cenu v místě a čase obvyklou na základě znaleckého posudku.

2. doporučila

Zastupitelstvu města Brna schválit zpeněžení pozemku p. č. 176, zahrada, o výměře 242 m², v k. ú. Ořešín formou veřejné elektronické dobrovolné dražby podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, zajišťované prostřednictvím společnosti CD CENTRUM COMS, a. s., IČO: 07379161, se sídlem Veselá 199/5, Brno-město, 602 00 Brno s tím, že nejnižší podání bude stanoveno za cenu v místě a čase obvyklou na základě znaleckého posudku.

Schváleno jednomyslně 11 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Hladík	Bc. Kolářný	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 zpeněžení předmětné nemovité věci byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 21.04.2022 do 09.05.2022. K záměru nebylo doručeno žádné vyjádření

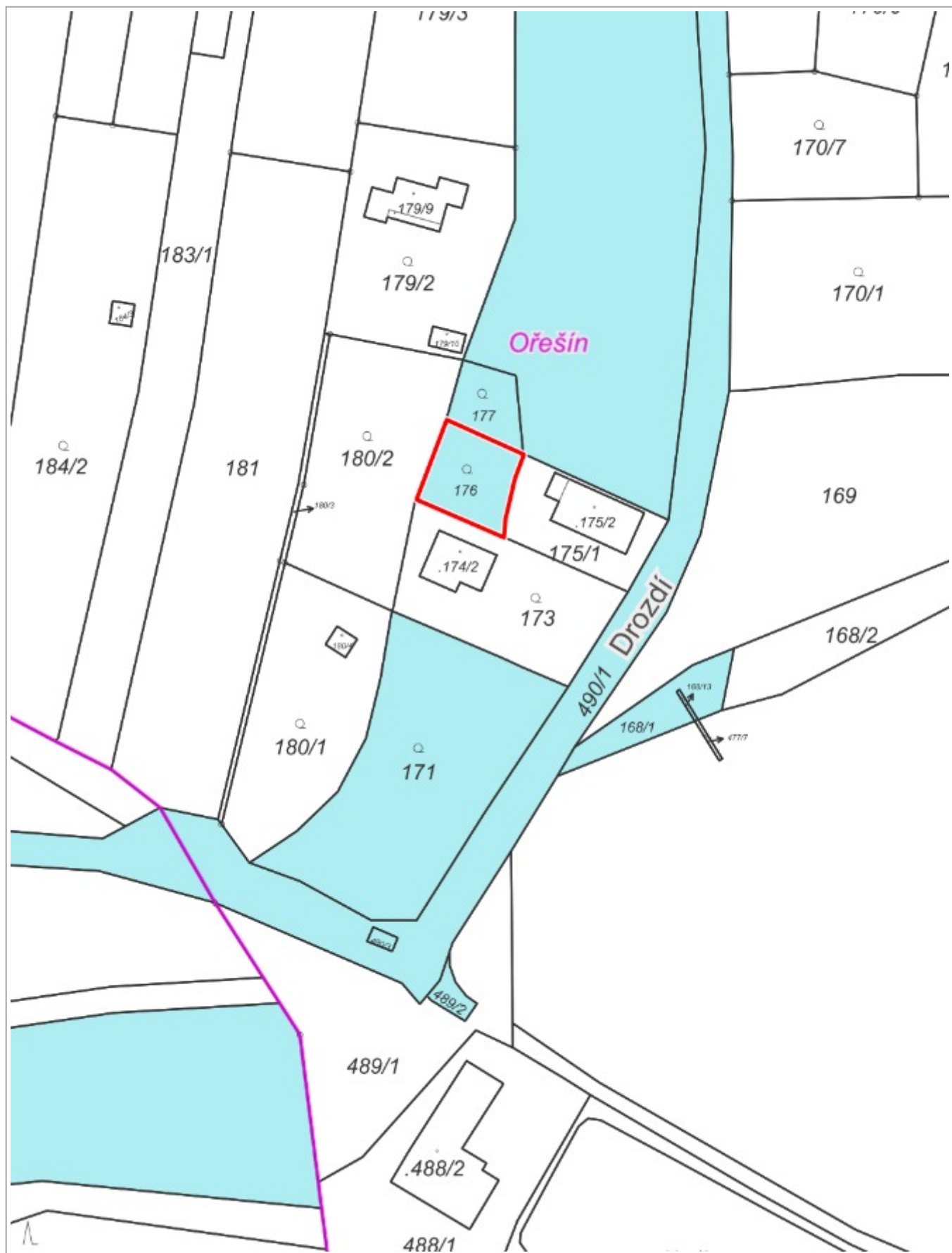
Stanoviska dotčených orgánů

Odbor územního plánování a rozvoje MMB – ve svém vyjádření uvádí, že dle ÚPmB je pozemek p. č. 176 součástí stavební stabilizované plochy bydlení s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem plocha předměstského bydlení (BP).

Z územně plánovacího hlediska nemá námitky k prodeji pozemku p. č. 176 v k. ú. Ořešín, obec Brno.

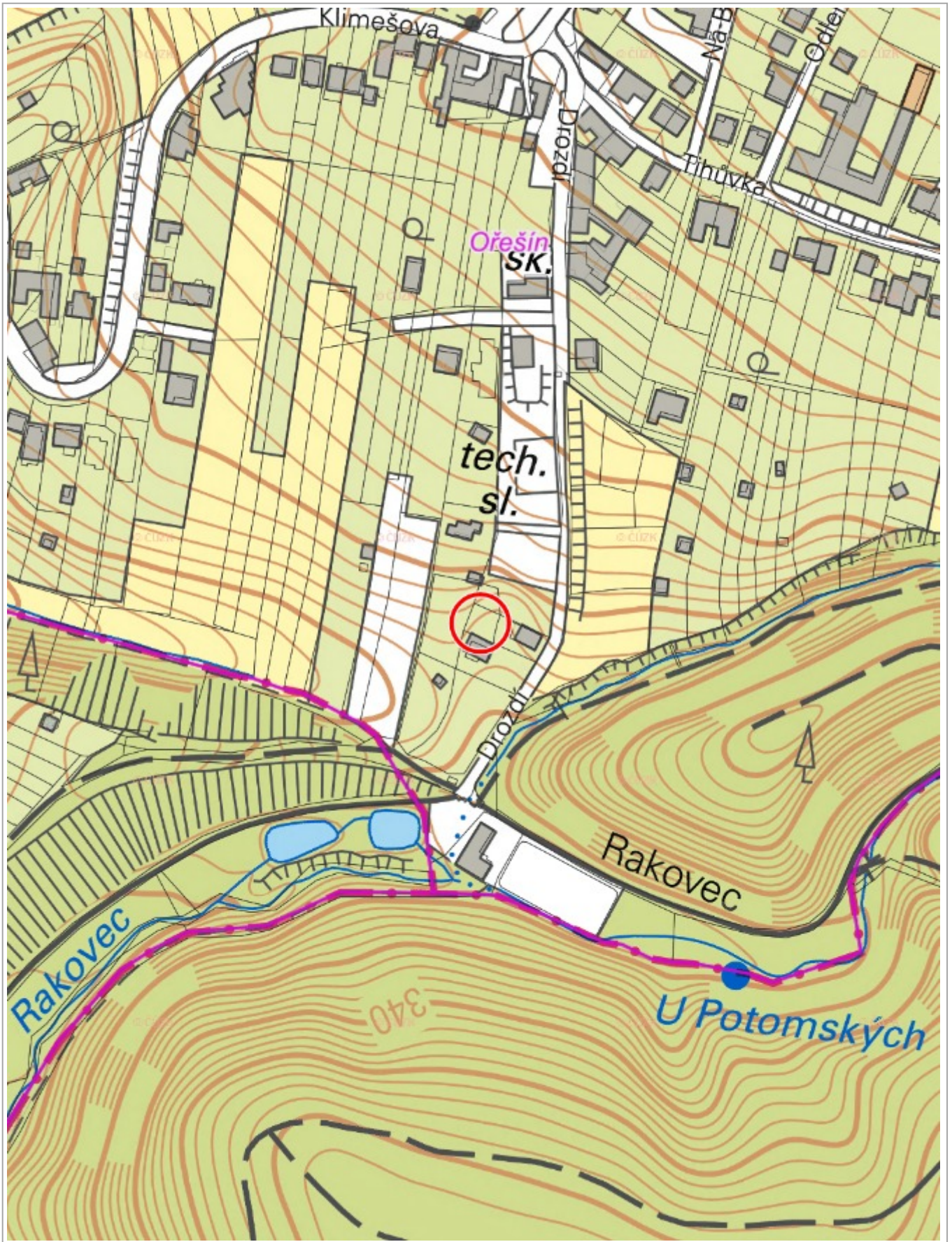
K otázce zastavitelnosti pozemku p. č. 176 sděluje, že závazná karta rozvojové lokality Or-1 Při ulici Drozdí v projednaném znění omezuje umístování staveb v dané rozvojové lokalitě. Pozemek p. č. 176 je ovšem součástí stabilizované plochy bydlení B/r1, přičemž na pozemky zahrnuté do stabilizovaných ploch se podmínky z karet rozvojových lokalit nevztahují. Omezující podmínky vyplývající z karty lokality Or-1 se tedy v novém ÚPmB na pozemek p. č. 176 neuplatní.

MČ Brno-Ořešín – ve svém vyjádření uvádí, že ZMČ Brno-Ořešín na svém 7. zasedání konaném dne 20.05.2020 pod bodem č. 21 souhlasilo s návrhem na dispozici s majetkem města – s prodejem pozemků p. č. 176 a 177 v k. ú. Ořešín vlastníkově pozemku p. č. 175 v k. ú. Ořešín.



20 m

RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK



50 m

ZM: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

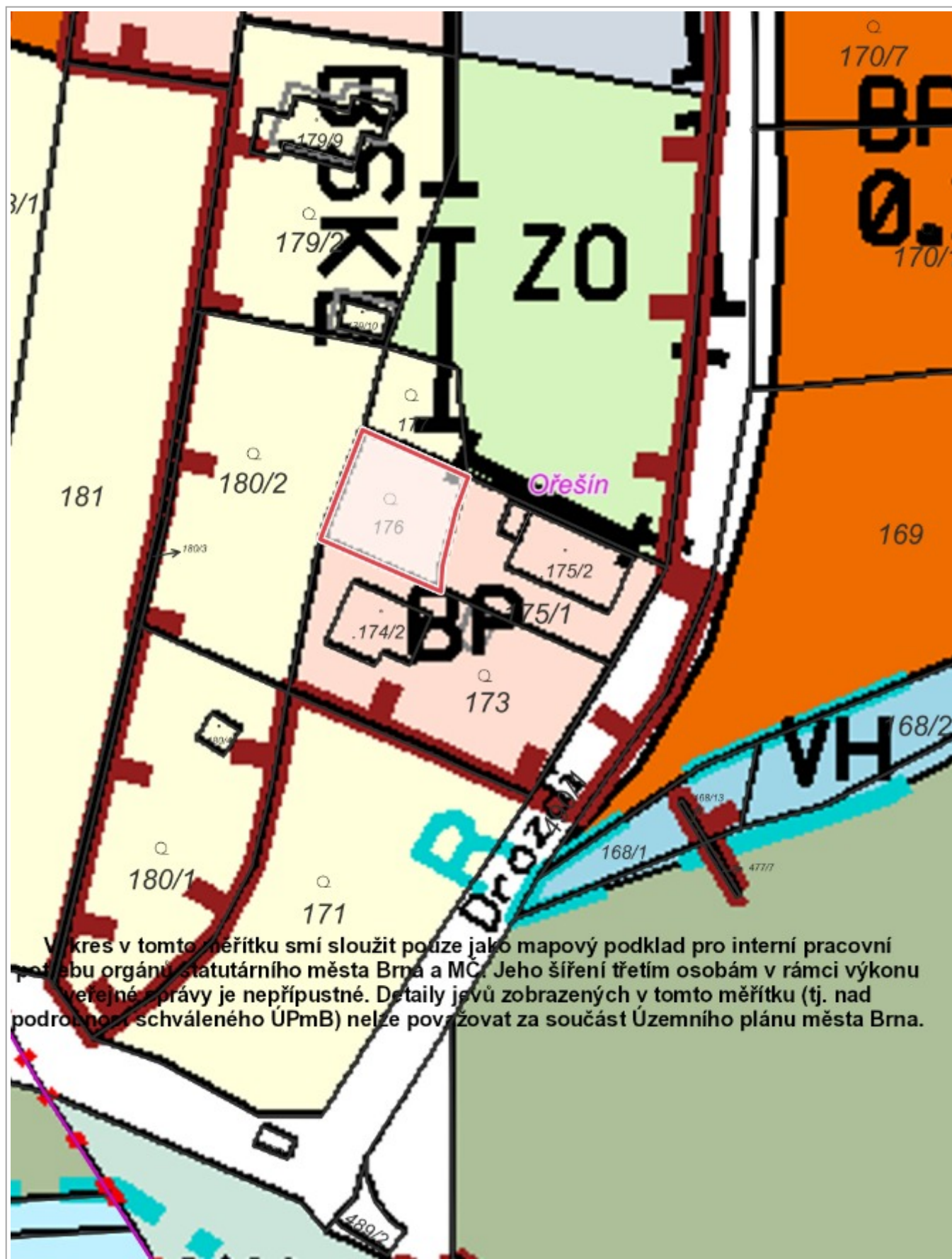
1 : 2 797



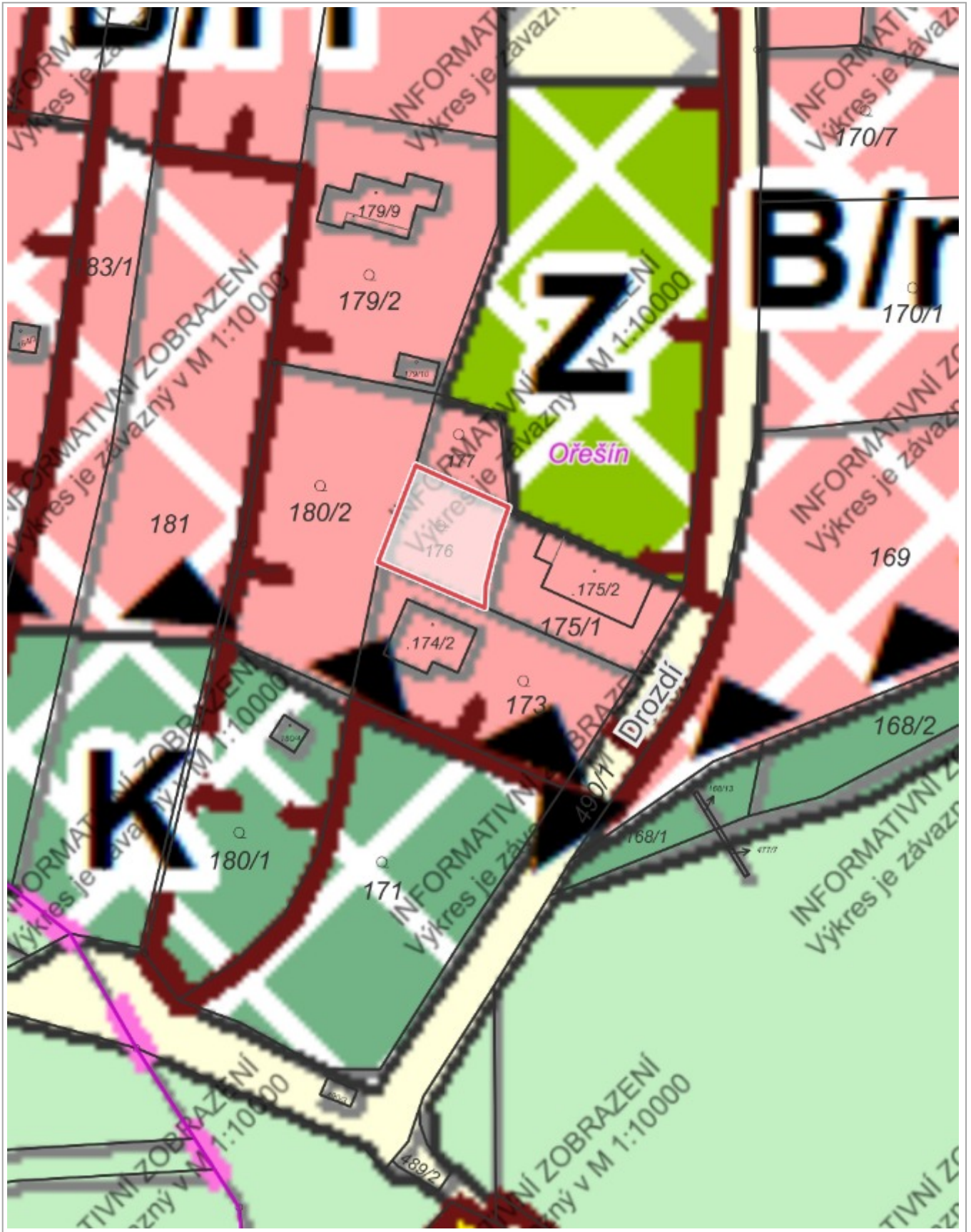
10 m

© TopGis, s.r.o., datum snímkování: 19. 6. a 24., 29. a 30. 7. 2021, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

ÚPmB - stávající



ÚPmB úplné znění k 04.03.2022, Katastr: © ČÚZK



20 m

1 : 806

RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

Pohled na pozemek p. č. 176 v k. ú. Ořešín ze severovýchodu

