

Z8/40. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 6.9.2022

172. Návrh prodeje části pozemku p.č. 3882/1 v k.ú. Řečkovice

Anotace

Orgánům města Brna je předkládán k projednání návrh prodeje části pozemku p.č. 3882/1 zahrada o výměře 151 m² v k.ú. Řečkovice žadateli, kterou užívá jakou součást své zahrady na pozemku p.č. 3882/1 k.ú. Řečkovice.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. schvaluje** prodej části pozemku p.č. 3882/1 zahrada o výměře 151 m², oddělené geometrickým plánem č. 3377-18/2022 jako pozemek p.č. 3882/44 zahrada o výměře 151 m², v k.ú. Řečkovice za dohodnutou kupní cenu ve výši 501.174,- Kč bez DPH + 21 % DPH 105.246,54 Kč, tj. celkem 606.420,54 Kč a za podmínek kupní smlouvy, které tvoří přílohu č. ... tohoto zápisu.

Stanoviska

R8/229. schůze RMB konaná dne 27.7.2022, bod 24:
Pro návrh usnesení hlasovalo 6 členů, 1 člen byl proti, 1 člen se zdržel hlasování.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Dagmar Baborovská

vedoucí odboru - Majetkový odbor

30.8.2022 v 13:10

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Jiří Kučera

vedoucí úseku - Úsek 2. náměstka primátorky

24.8.2022 v 14:52

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 1
Obsah materiálu	2 - 2
Důvodová zpráva	3 - 6
Příloha (ZMB_grafické přílohy_ .pdf)	7 - 13
Příloha (ZMB_] dost.pdf)	14 - 16
Příloha k usnesení (ZMB_Podmínky kupní smlouvy_]	17 - 17
Příloha k usnesení (ZMB_GP_	18 - 19

Důvodová zpráva:

Úvod:

Orgánům města Brna je předkládán k projednání návrh prodeje části pozemku p.č. 3882/1 zahrada o výměře 151 m² v k.ú. Řečkovice (dále také jen navrhovatel dispozice), kterou navrhovatel dispozice užívá jakou součást své zahrady na pozemku p.č. 3882/1 k.ú. Řečkovice.

Navrhovatel dispozice je vlastníkem pozemku p.č. 3882/42 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 2276 – rodinný dům, a pozemku p.č. 3882/21 zahrada, vše v k.ú. Řečkovice, zapsáno na LV č. 8741.

Vlastnictví:

Pozemek p.č. 3882/1 v k.ú. Řečkovice je ve vlastnictví statutárního města Brna na základě ustanovení § 1 zákona č. 172/1991 Sb.

Dle identifikace je pozemek KN p.č. 3882/2 v k.ú. Řečkovice tvořen částí pozemku PK p.č. 665/1 v k.ú. Řečkovice. Nabývací listinou pro pozemek PK p.č. 665/1 v k.ú. Řečkovice je knihovní vložka č. 131 – Řečkovice. Na pozemek PK p.č. 665/1 v k.ú. Řečkovice nebylo uplatnění restitučních nároků prokázáno

V části „C“ LV 10001 je k pozemku p.č. 3882/1 k.ú. Řečkovice zapsáno věcné břemeno oprav a údržby kabelového zemního vedení NN (smlouva ze dne 12.1.2011 se spol. E.ON Distribuce, a.s.), které se netýká řešené části pozemku.

Správa:

Správu pozemku vykonává OSM MMB. Předmětná část pozemku je pronajata navrhovateli dispozice na základě Nájemní smlouvy č. 6318033785 ze dne 20.9.2018, nájemné je hrazeno řádně a včas.

Popis:

Pozemek p.č. 3882/1 k.ú. Řečkovice nachází při ulici Leknínová. Předmětná část pozemku tvoří zaplacenou zahradu, přiléhající k rodinnému domu č.p. 2276, Leknínová 11, ve vlastnictví navrhovatele dispozice. Předmětnou část pozemku převzal navrhovatel dispozice do užívání v roce 2018 na základě Nájemní smlouvy (viz výše), přičemž se jednalo o neudržovaný pozemek, pokrytý z části stavební sutí - viz fotodokumentace předložená navrhovatelem dispozice. Navrhovatel dispozice po uzavření nájemní smlouvy předmětnou část pozemku uklidil a upravil do současné podoby. S ohledem na skutečnost, že na pozemku se nenacházela žádná zemina, nebylo možné jej osadit žádnou zelení – je zde položen umělý trávník a okrasné rostliny jsou zasazeny v otvorech zasypaných zeminou nebo v nádobách.

Ocenění:

Předmětná část pozemku je dle stávajícího ÚPmB součástí stavební návrhové plochy všeobecného bydlení. Dle návrhu nového ÚPmB je předmětná část pozemku součástí stabilizované plochy pro rezidenční bydlení – nízkopodlažní.

Srovnání cen:

2020	ul. Prašná, pozemek pod RD a zahrada u RD	4.040,- Kč/m ²
2020	ul. Suchého, pozemek zahrady u RD	3.772,- Kč/m ²
2019	ul. Terezy Novákové, pozemek příjezd.cesty k RD a zahrada u RD	4.000,- Kč/m ²
2019	ul. Terezy Novákové, zahrada u RD	3.318,- Kč/m ²
2019	ul. Medlánecká, zázemí u BD	4.000,- Kč/m ²

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

Cena obvyklá

Jednotková kupní cena

Kupní cena při výměře 151 m² × 4.000 Kč/m² =

Základ daně – kupní cena bez DPH

Poplatek za návrh na vklad

Kupní cena celkem bez DPH

DPH 21 %

Kupní cena vč. DPH

4.000,- Kč/m²

604.000,- Kč

499.174,- Kč

2.000,- Kč

501.174,- Kč

105.246,54 Kč

606.420,54 Kč.

Průběh projednání v orgánech města:

Komise majetková RMB na R8/KM/77. zasedání konaném dne 14.4.2022, bod 58:

Komise majetková Rady města Brna

1. **d o p o r u č u j e** Radě města Brna
s o u h l a s i t se záměrem prodeje

části pozemku p.č. 3882/1 zahrada o výměře 150 m² v k.ú. Řečkovice.

2. **d o p o r u č u j e** Radě města Brna a Zastupitelstvu města Brna
s c h v á l i t
prodej

části pozemku p.č. 3882/1 zahrada o výměře 150 m² v k.ú. Řečkovice
kupní cenu ve výši 602.000,- Kč.

za dohodnutou

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

Členové komise majetkové Rady města Brna hlasováním doporučili ke schválení.

Usnesení bylo přijato.

Bc. Doležal	Ing. Vašína	Ing. Pokorný	Ing. Trllo	p. Šafařík	Mgr. Haluza	Mgr. Nevřkla	Ing. Bolešlav	Mgr. Leder	p. Janíček	Ing. Havelka
pro	pro	pro	pro	pro	omluven	omluven	pro	pro	nepřipojen	pro

R8/222. schůze RMB konaná dne 1.6.2022, bod 71:

Rada města Brna

1. souhlasí

se záměrem prodeje části pozemku p.č. 3882/1 zahrada o výměře 151 m² v k.ú. Řečkovice.

2. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna schválit prodej části pozemku p.č. 3882/1 zahrada o výměře 151 m², oddělené geometrickým plánem č. 3377-18/2022 jako pozemek p.č. 3882/44 zahrada o výměře 151 m², v k.ú. Řečkovice I
za dohodnutou kupní cenu ve výši 1.000.347,- Kč bez DPH + 21 % DPH 210.072,87 Kč, tj. celkem 1.210.419,87 Kč a za podmínek kupní smlouvy.

Pro návrh usnesení hlasovalo 6 členů, nikdo nebyl proti, 3 členové se zdrželi hlasování.

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

Záměr prodeje části pozemku p.č. 3382/1 k.ú. Řečkovice byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 3.6.2022.

V návaznosti na navýšení kupní ceny podal dne 17.6.2022 žádost o opětovné projednání návrhu prodeje v Radě města Brna. V této žádosti uvedl, že předmětnou část pozemku má pronajatou od roku 2018, kdy tuto část pozemku převzal zcela neudržovanou a pokrytou navážkou stavebních sutí z okolních staveb. Po dohodě se Stavebním úřadem MČ Řečkovice pozemek uklidil a upravil do současné podoby na své náklady. Na pozemku se nenachází žádná zemina a nelze na něm vysadit žádné rostliny, je zde položen umělý trávník. Z uvedených důvodů navrhovatel dispozice požádal o opětovné projednání prodeje části předmětného pozemku a žádá, aby s ohledem na jím uvedené důvody Rada města Brna přehodnotila změnu usnesení, spočívající v navýšení částky kupní ceny na dvojnásobek, a opětovně projednala návrh prodeje za kupní cenu původně navrhovanou (tedy za částku 4.000,- Kč/m²).

R8/229. schůze RMB konaná dne 27.7.2022, bod 24:

Rada města Brna

1. bere na vědomí

žádost ze dne 17.6.2022 o opětovné projednání návrhu prodeje části pozemku p.č. 3882/1 v k.ú. Řečkovice z důvodu, že pozemek do současného stavu vhodného k užívání uvedl žadatel svou činností a na své náklady.

2. mění

usnesení R8/222. schůze Rady města Brna konané dne 1.6.2022, bod č. 71, které zní:

„Rada města Brna doporučuje Zastupitelstvu města Brna schválit prodej části pozemku p.č. 3882/1 zahrada o výměře 151 m², oddělené geometrickým plánem č. 3377-18/2022 jako pozemek p.č. 3882/44 zahrada o výměře 151 m², v k.ú. Řečkovice za dohodnutou kupní cenu ve výši 1.000.347,- Kč bez DPH + 21 % DPH 210.072,87 Kč, tj. celkem 1.210.419,87 Kč a za podmínek kupní smlouvy.“

takto:

Rada města Brna doporučuje Zastupitelstvu města Brna schválit prodej části pozemku p.č. 3882/1 zahrada o výměře 151 m², oddělené geometrickým plánem č. 3377-18/2022 jako pozemek p.č. 3882/44 zahrada o výměře 151 m², v k.ú. Řečkovice za dohodnutou kupní cenu ve výši 501.174,- Kč bez DPH + 21 % DPH 105.246,54 Kč, tj. celkem 606.420,54 Kč a za podmínek kupní smlouvy.

Pro návrh usnesení hlasovalo 6 členů, 1 člen byl proti, 1 člen se zdržel hlasování.

JUDr. Vaňková	Mgr. Hladík	Bc. Kolářský	JUDr. Oliva	JUDr. Kerndl	Róbert Čuma	Ing. Fišer	Ing. Grund	RNDr. Chvátal	Ing. Kratochvíl	Mgr. Suchý
----	proti	pro	----	pro	pro	pro	pro	zdržel se	pro	----

Závěr:

S ohledem na uvedené je orgánům města předkládán k projednání návrh prodeje části pozemku p.č. 3882/1 zahrada o výměře 151 m², oddělené geometrickým plánem č. 3377-18/2022 jako pozemek p.č. 3882/44 zahrada o výměře 151 m², v k.ú. Řečkovice za dohodnutou kupní cenu ve výši 501.174,- Kč bez DPH + 21 % DPH 105.246,54 Kč, tj. celkem 606.420,54 Kč a za podmínek kupní smlouvy, s doporučením ke schválení.

Stanoviska příslušných orgánů:

- **OÚPR MMB**

Požadovaná část pozemku p.č. 3882/1 k.ú. Řečkovice je z hlediska Územního plánu města Brna (ÚPmB) součástí stavební plochy bydlení s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem plocha všeobecného bydlení (BO). Dotčená část předmětného pozemku je v současnosti oplocená, je pronajímána a užívána jako zahrada sousedního RD. Dle návrhu nového ÚPmB je předmětný pozemek součástí stabilizované plochy bydlení. Odbor územního plánování a rozvoje MMB nemá z územně plánovacího hlediska námítky k prodeji dotčené části pozemku p.č. 3882/1 k.ú. Řečkovice.

- **MČ Brno-Řečkovice**

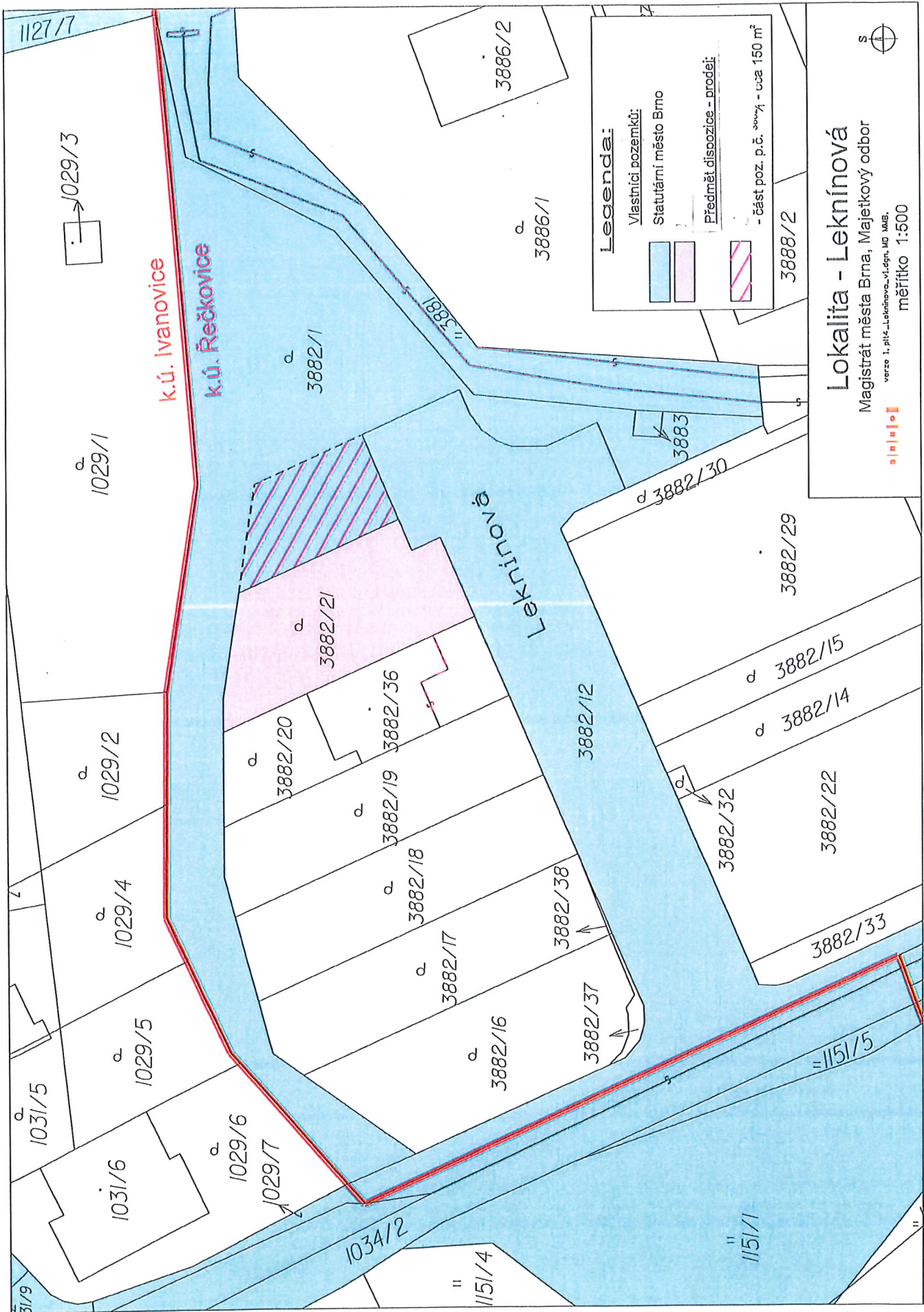
ZMČ na svém XVI. zasedání dne 16.9.2021 souhlasilo s prodejem části pozemku p.č. 3882/1 k.ú. Řečkovice o výměře cca 150 m².

- **OSM MMB**

Předmětná část pozemku p.č. 3882/1, k.ú. Řečkovice je užívána jako zázemí u RD ve vlastnictví žadatele na základě nájemní smlouvy. Nájemné je hrazeno řádně a včas, na pozemek odbor neeviduje dlužnou pohledávku. K prodeji části pozemku p.č. 3882/1, k.ú. Řečkovice nemá odbor z hlediska správy námitek.

- **Digitální technická mapa města Brna**

Dle digitální technické mapy inženýrských sítí není požadovaná část pozemku p.č. 3882/1 k.ú. Řečkovice dotčena žádnými inženýrskými sítěmi.



Legenda:

Vlastníci pozemků:

Statutární město Brno

Předmět dispozice - prodej:

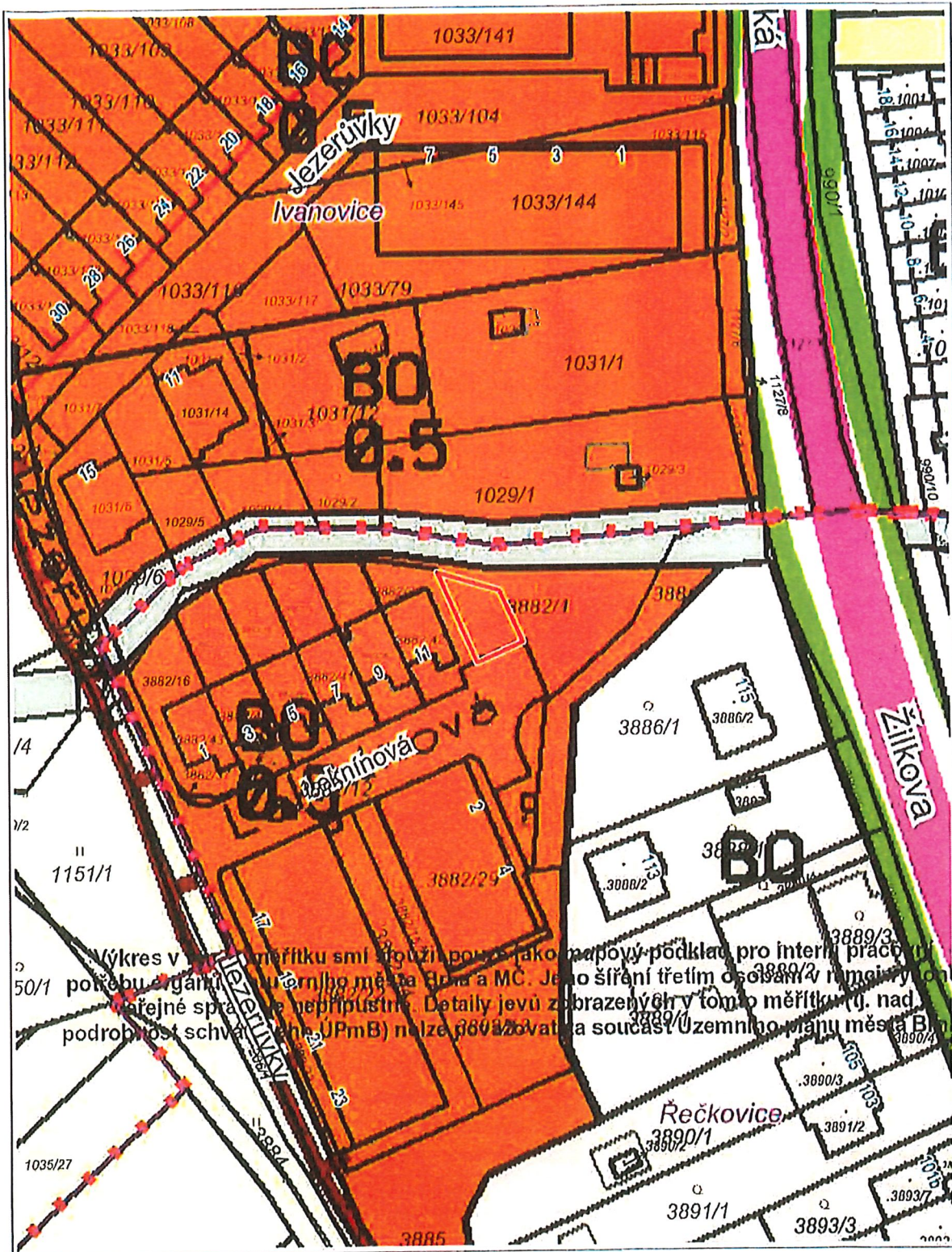
- část poz. p.č. 3888/1 - oca 150 m²

Lokalita - Lektínová
Magistrát města Brna, Majetkový odbor

verze 1. přík. Lektínová, v. ústn. M.Ú. M.Ú.B.

měřítko 1:500





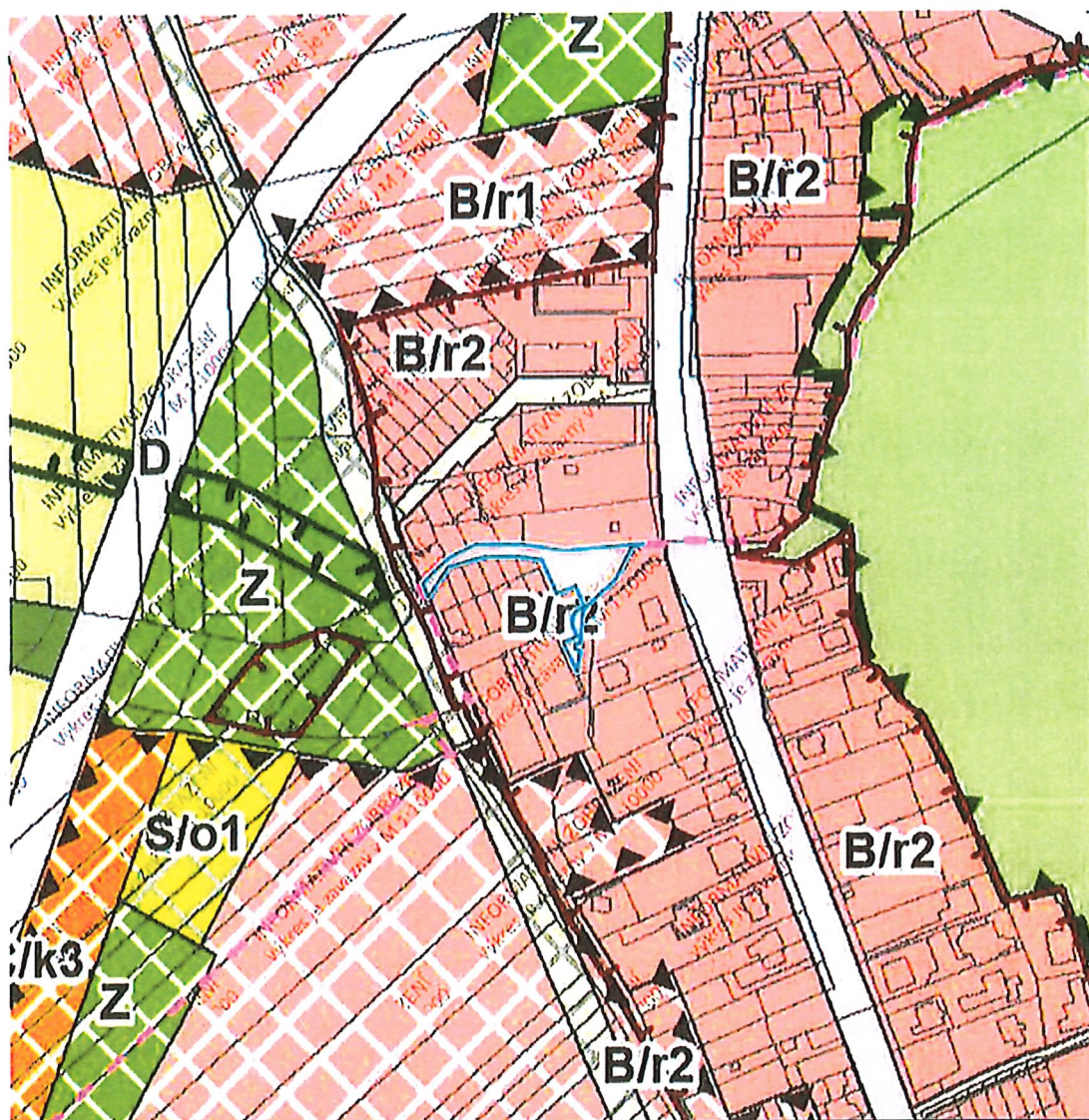
Výkres v měřítku 1:1000 slouží pouze jako papový podklad pro interní práci úřadu
pro účely řízení řízení o změně územního plánu a MC. Jeho šíření třetím osobám v rámci úřadu
je nepřipustné. Detaily jeví zobrazených v tomto měřítku (tj. nad
podrobnost schváleného ÚPmB) nelze považovat za součást Územního plánu města Brna

20 m

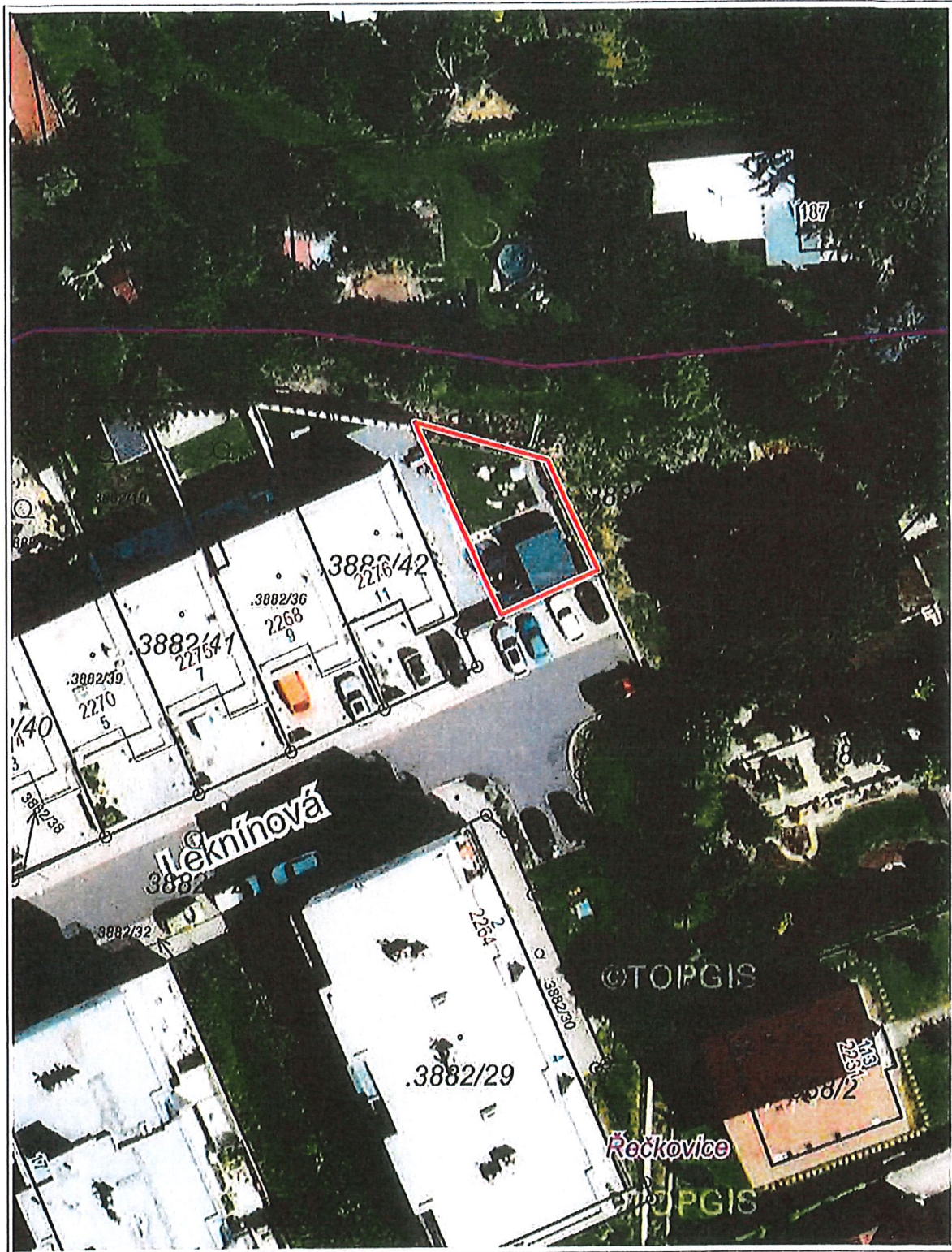
1 : 1 000

ÚPmB úplné znění k 14.07.2021, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

Vytlačeno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY



B/r -stabilizovaná plocha bydlení, rezidenční nízkopodlažní, výšková úroveň zástavby 3-10 m



10 m

1 : 472

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

Vytlačeno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY



9:12 19/RU/2021

1



9:13 19/RU/2021

2



3



4

Majetkový odbor MMB
Malinovského náměstí 3
601 67 Brno

114

ZAPL. OPS

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA	
podatelna	17
Došlo dne	17 -06- 2022
Č.j. MMB:
Příl.:

Brno 8. června 2022

Statutární město Brno
Magistrát města Brna

MMB/0339095/2022

listy 1 přílohy 4

druh Foto



mmb1es83257a82 Doručeno. 17.06.2022

Žádost o opětovné projednání žádosti o prodeji

Vážení,

obracím se na Vás s žádostí a prosbou o opětovné projednání mé žádosti o odkup části pozemku (zahrady cca 150 m²) p. č. 3882/1 do soukromého vlastnictví. Prvotně byla cena odkupu zmíněné části pozemku stanovena Oddělením realitní ekonomiky MMB na 4000,- Kč/m² jako cena obvyklá. Dne 1. 6. 2022 byla Radou města Brna tato cena navýšena na 8000,- Kč /m², s čímž nemůžu souhlasit a chtěl bych touto cestou uvést několik pádných argumentů pro můj nesouhlas a prosbu na ponechání stanovené ceny 4000,- Kč/m² jako ceny obvyklé.

Část zmíněného pozemku užívám v pronájmu již několik let na základě nájemní smlouvy se Statutárním městem Brnem pod č. 6318033785 ze dne 17. 8. 2018. Navazuje na můj soukromý pozemek u posledního řadového domu v ulici, kde další výstavba nepřichází v úvahu a pro další stavební využití je zcela bezcenný. Původně na tomto místě byla pouze navážka z okolních staveb, která se začala měnit ve skládku (foto dokládám). Musel jsem při spolupráci se Stavebním úřadem MČ Řečkovice vynaložit nemalé finanční úsilí tuto část pozemku uvést do stavu, který by nehanobil okolí a nehrozil zde žádný případný úraz. Stavební suť a odpad z okolní výstavby se bohužel stále nachází pod povrchem dané části pozemku a i když je prodáván pod pojmem „zahrada“, tato historicky ekologická zátěž nedovoluje pěstování žádné užitkové zeleně. Plocha je zpevněna a opatřena umělým povrchem, a proto i cena stanovená Oddělením realitní ekonomiky MMB na 4000,- Kč/m² byla z výše uvedených důvodů už pro mě tak dost vysoká, nicméně byl jsem ochoten ji akceptovat. Zvýšení této ceny o 100 % mi za těchto okolností přijde opravdu nereálné a vzhledem ke své finanční situaci si odkup za takovou cenu nemůžu dovolit.

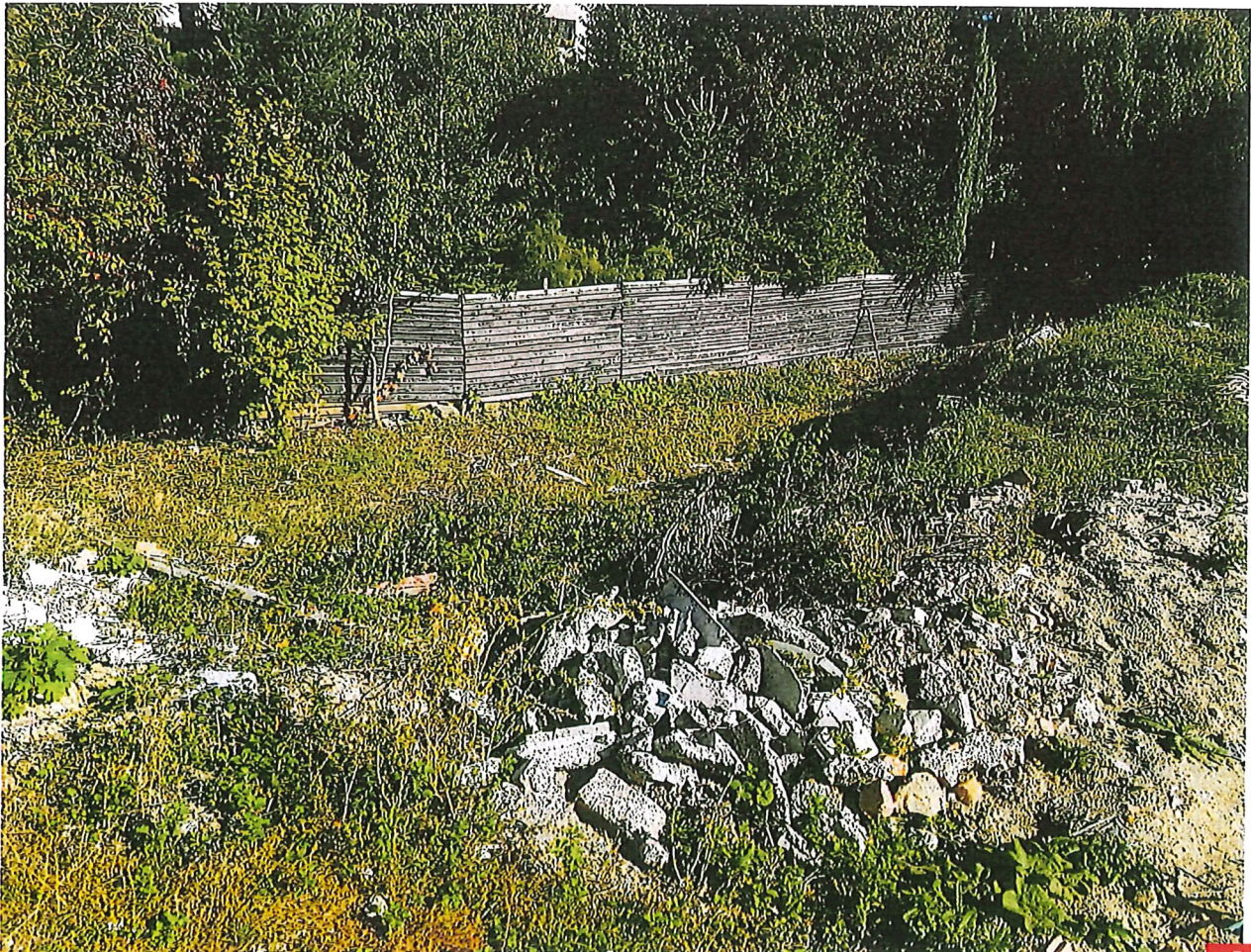
Žádám Vás o znovu projednání mé žádosti v Radě města Brna s přihlédnutím k výše uvedeným skutečnostem a odstranění tvrdosti rozhodnutí RMB a schválení částky za odkup zmiňované části pozemku na původní ceně stanovené Oddělením realitní ekonomiky MMB tj. 4000,- Kč/m².

Děkuji za vstřícnost a pochopení.

S pozdravem

Přílohy: 4x foto





Příloha č. usnesení Z8/40. zasedání ZMB:

Podmínky kupní smlouvy

1. Prodávající: statutární město Brno
2. Kupující:
3. Předmět prodeje: části pozemku p.č. 3882/1 zahrada o výměře 151 m², oddělené geometrickým plánem č. 3377-18/2022 jako pozemek p.č. 3882/44 zahrada o výměře 151 m², v k.ú. Řečkovice.
Geometrický plán č. 3377-18/2022 je nedílnou součástí smlouvy.
4. Kupní cena: dohodou ve výši ve výši 606.420,54 Kč vč. DPH (tj. 501.174,- Kč bez DPH + 21 % DPH 105.246,54 Kč)
5. Splatnost: před podpisem smlouvy převodem na účet prodávajícího č. 111 422 222/0800, pod variabilním symbolem, jímž je číslo smlouvy, a to formou zálohy na převod pozemků, jejichž dodání podléhá DPH. Do 15 dnů ode dne připsání platby na účet prodávajícího bude vystaven daňový doklad k přijaté platbě.
6. Stav pozemku: Kupující prohlašuje, že je s fyzickým a právním stavem pozemku převáděného na základě této kupní smlouvy seznámen, tento pozemek v tomto stavu kupuje a nabývá do svého vlastnictví.
7. Předání pozemku: Smluvní strany se dohodly, že den podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí bude dnem předání předmětu koupě do užívání. Protokolární předání předmětu koupě nebude dle dohody smluvních stran realizováno. Den předání předmětu směny je dnem zdanitelného plnění.
8. Ostatní ujednání:
Návrh na povolení vkladu vlastnického práva podá k příslušnému Katastrálnímu úřadu prodávající.
Správní poplatek spojený s návrhem na zahájení řízení o zápisu vlastnického práva kupující do katastru nemovitostí se zavazuje uhradit prodávající.
Pokud příslušný katastrální úřad zamítne návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí dle obsahu této smlouvy nebo řízení zastaví, pak po nabytí právní moci takového rozhodnutí se smluvní strany zavazují bez zbytečného odkladu podat nový návrh na vklad na základě opravené nebo pokud oprava není možná, na základě nově uzavřené kupní smlouvy – v tomto případě se původní kupní smlouva od počátku ruší. Nebude-li nový návrh na vklad podán ani do šesti měsíců od pravomocného zamítnutí vkladu nebo zastavení řízení, nově uzavřená kupní smlouva se ruší a smluvní strany si jsou povinny do 30 dnů od uplynutí půlroční lhůty vrátit plnění poskytnutá dle této smlouvy.
9. Vedlejší ujednání:
Kupující bere na vědomí, že statutární město Brno je při nakládání s veřejnými prostředky povinno dodržovat ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění (zejména § 9 odst. 2 tohoto zákona).

Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv postupem dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Zveřejnění smlouvy v registru smluv provede prodávající před podáním návrhu na vklad.


přílohy:
kopie geometrického plánu č. 3377-18/2022

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav				Nový stav												
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob využití	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
	ha	m ²	Způsob využití		ha	m ²	Způsob využití	Způsob využití			Díl přechází z pozemku označeného v	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu	
											katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci		ha	m ²	
3882/1	13	48	zahrada	3882/1	11	97	zahrada		0	2	3882/1		10001	11	97	
				3882/44	1	51	zahrada				3882/1		10001	1	51	
	13	48			13	48										

Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu

Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely	Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely
katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m ²		katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m ²	
3882/1		25600	11	97							
3882/44		25600	1	51							

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr	Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:
	Jméno, příjmení: Ing. Michal Večeře	Jméno, příjmení:
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů 2276/05	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů
	Dne: 2. 5. 2022 Číslo: 89/2022	Dne: Číslo:
	Náležitosti a přesnost odpovídá právním předpisům.	Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.
Vyhovitel:  Jeřábkova 5, 602 00 BRNO	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.
Číslo plánu: 3377-18/2022		
Okres: Brno-město		
Obec: Brno		
Kat. území: Řečkovice		
Mapový list: Tišnov 0-6/44		
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:		
viz seznam souřadnic		

Seznam souřadnic (S-JTSK)

Souřadnice pro zápis do KN

Číslo bodu	Y	X	kk	Poznámka
1768-27	600114.09	1153534.20	3	roh zřdky
1768-33	600097.76	1153547.46	3	kolík
1	600102.50	1153536.15	3	barva na kameni

