

Z9/05. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 28.2.2023

80. Návrh prodeje pozemku p. č. 2650/1 k. ú. Řečkovice

Anotace

Orgánům města Brna je předkládán návrh prodeje pozemku p. č. 2650/1 - ostatní plocha o výměře 131 m2 k. ú. Řečkovice vlastníku okolních pozemků, se kterými tvoří jeden funkční celek.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. schvaluje** prodej pozemku p. č. 2650/1 - ostatní plocha o výměře 131 m2 k. ú. Řečkovice společnosti PORTA SPES, a.s. se sídlem Maříkova 1899/1, Řečkovice 621 00 Brno, IČO 29369886 za dohodnutou kupní cenu 526 000 Kč a za podmínek kupní smlouvy, která tvoří přílohu č. .. tohoto zápisu.

Stanoviska

RMB na schůzi č. R9/013 konané dne 4. ledna 2023 projednala pod bodem 38. Záměr dispozice s pozemkem p. č. 2650/1 k. ú. Řečkovice. Schváleno jednomyslně 10 členy.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Dagmar Baborovská

vedoucí odboru - Majetkový odbor

21.2.2023 v 12:29

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

31.1.2023 v 10:20

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 1
Obsah materiálu	2 - 2
Důvodová zpráva	3 - 6
Příloha (mapa.pdf)	7 - 7
Příloha (mapa-vlastnictví žadatele.pdf)	8 - 8
Příloha (orto detail.pdf)	9 - 9
Příloha (orto pohledová.pdf)	10 - 10
Příloha (Pohled na pozemek z ulice Hradecká.pdf)	11 - 11
Příloha (návrh úp.pdf)	12 - 12
Příloha (cenové srovnání.pdf)	13 - 13
Příloha k usnesení (ks.pdf)	14 - 16

Důvodová zpráva

Úvod

Orgánům města Brna je předkládán návrh prodeje pozemku p. č. 2650/1 – ostatní plocha o výměře 131 m² k. ú. Řečkovice vlastníku okolních pozemků, se kterými tvoří jeden funkční celek.

Popis pozemku

Žadatel, společnost PORTA SPES, a. s. je vlastníkem pozemků 2678/1 – ostatní plocha o výměře 3152 m², p. č. 2678/3 – ostatní plocha o výměře 20 m², p. č. 2678/5 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1258 m², jehož součástí je stavba výroby č.p. 2232, p. č. 2678/6 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 737 m², jehož součástí je administrativní stavba č.p. 2238, p. č. 2678/7 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 8 m², jehož součástí je jiná stavba bez čp/če, p. č. 2702/2 – zahrada o výměře 252 m², 3597/2 – ostatní plocha o výměře 316 m² p. č. 3597/3 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 354 m², jehož součástí je jiná stavba č.p. 1899, p. č. 3597/7 – ostatní plocha o výměře 4924 m², p. č. 3597/8 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 609 m² je administrativní stavba bez čp./če, p. č. 3597/9 – ostatní plocha o výměře 108 m², p. č. 3597/10 – ostatní plocha o výměře 69 m² p. č. 3597/15 – ostatní plocha o výměře 563 m², p. č. 3597/34 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1205 m², jehož součástí je víceúčelová stavba č.p. 2287, p. č. 3597/40 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 591 m², jehož součástí je jiná stavba bez čp/če, p. č. 3597/59 – ostatní plocha o výměře 176 m² p. č. 3597/62 – orná půda o výměře 244 m² a p. č. 3597/63 – orná půda o výměře 58 m², to vše k. ú. Řečkovice. Uvedené pozemky tvoří funkční celek, výrobní areál ve vlastnictví žadatele.

Poptávaný pozemek je situován na okraji shora popsaného areálu v blízkosti rychlostní komunikace ul. Hradecká. Ve směru od ul. Hradecká není přístupný, jak dokládá fotografie pořízená z této strany. Převážná část jeho povrchu je zatravněná, asi 34 m² je zpevněno betonovou zatravnovací dlažbou, která je vysypaná štěrkem. Tato plocha je užívána jako parkoviště s příjezdem před elektrickou závoru.

Pozemek p. č. 2650/1 k. ú. Řečkovice je zatížen věcným břemenem umístění a provozování elektrorozvodného zařízení – kabelové smyčky VN v rozsahu GP č. 2755-14/2016 ve prospěch společnosti EG.D, a.s.

Vlastnictví

Statutární město Brno je vlastníkem pozemku p. č. 2650/1 – ostatní plocha o výměře 131 m² k. ú. Řečkovice ze zákona č. 172/1991 Sb. o přechodu některých věcí z majetku ČR.

Správa

Správu pozemku zajišťuje MČ Brno-Řečkovice a Mokrý Hora dle statutu.

Cenový návrh

Realizované prodeje v okolí:

2021		
ul. Maříkova, pozemek v areálu pro výrobu – parkování, skladování materiálu		3 701 Kč/m ²
2020		
ul. Maříkova, pozemek v areálu pro výrobu – parkování, pod stavbou		4 952 Kč/m ²
ul. Maříkova, pozemek v areálu pro výrobu – parkování, pod stavbou		4 011 Kč/m ²
ul. Hradecká, volný pozemek v plochách pro výrobu k zastavění		4 733 Kč/m ²
ul. Maříkova, pozemek v areálu pro výrobu – parkování		3 521 Kč/m ²
ul. Křižíkova, pozemek v areálu pro výrobu – zeleň, zpevněná plocha		5 269 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., zákona o oceňování majetku, **jedná se o orientační cenu**, tato činí:

Cena obvyklá

Jednotková kupní cena	4 000 Kč/m ²
Kupní cena při výměře 131 m ²	524 000 Kč

Cena obvyklá je cenou konečnou.

V případě prodeje by se ke kupní ceně přičetl správní poplatek za návrh na vklad ve výši 2 000 Kč.

Prodej pozemku není předmětem DPH, neboť město Brno nejedná v dané transakci jako osoba povinná k dani.

Cenové srovnání je uvedeno v příloze tohoto materiálu.

Průběh projednávání

Komise majetková RMB R9/KM/01 na zasedání konaném dne 24. 11. 2022 projednala pod bodem 01/63 **Záměr dispozice s pozemkem p. č. 2650/1 k. ú. Řečkovice**

Komise majetková Rady města Brna bere na vědomí

žádost společnosti PORTA SPES, a.s. se sídlem Maříkova 1899/1, Řečkovice 621 00 Brno, IČO 29369886

o prodej pozemku p. č. 2650/1 – ostatní plocha o výměře 131 m² k. ú. Řečkovice.

doporučuje

Radě města Brna

Varianta A

souhlasit se záměrem prodeje pozemku p. č. 2650/1 – ostatní plocha o výměře 131 m² k. ú. Řečkovice.

Radě a Zastupitelstvu města Brna

schválit prodej pozemku p. č. 2650/1 – ostatní plocha o výměře 131 m² k. ú. Řečkovice společnosti PORTA SPES, a.s. se sídlem Maříkova 1899/1, Řečkovice 621 00 Brno, IČO 29369886 za dohodnutou kupní cenu 526 000 Kč (navrhovaná jednotková cena 4 000 Kč) a za podmínek kupní smlouvy

Varianta B

nesouhlasit se záměrem prodeje pozemku p. č. 2650/1 – ostatní plocha o výměře 131 m² k. ú. Řečkovice

Hlasování Var. A: 7 - pro, 0 - proti, 1 - se zdržel

Členové komise majetkové Rady města Brna hlasováním doporučili ke schválení.

Usnesení bylo přijato

Mgr. Haluza	Ludmila Oulehlová	Martin Brym	Bc. Patrik Doležal	Ing. Petr Havelka	Tomáš Hejtl	Ondřej Hýsek	Mgr. Jitka Ivičková	JUDr. Michal Marek	Ing. Roman Vašina	Ing. David Trllo
pro	pro	pro	pro	omluven	pro	zdržel se	pro	pro	omluven	omluven

RMB na schůzi č. R9/013 konané dne 4. ledna 2023 projednala pod bodem 38. **Záměr dispozice s pozemkem p. č. 2650/1 k. ú. Řečkovice**

Bylo hlasováno bez rozpravy o variantě A).

Rada města Brna

1. bere na vědomí

Žádost společnosti PORTA SPES, a.s. se sídlem Maříkova1899/1, Řečkovice 621 00 Brno, IČO 29369886 o prodej pozemku p. č. 2650/1 – ostatní plocha o výměře 131 m² k. ú. Řečkovice.

2. souhlasí

se záměrem prodeje pozemku p. č. 2650/1 – ostatní plocha o výměře 131 m² k. ú. Řečkovice

3. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna schválit prodej pozemku p. č. 2650/1 – ostatní plocha o výměře 131 m² k. ú. Řečkovice společnosti PORTA SPES, a.s. se sídlem Maříkova1899/1, Řečkovice 621 00 Brno, IČO 29369886 za dohodnutou kupní cenu 526 000 Kč a za podmínek kupní smlouvy.

Schváleno jednomyslně 10 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Černý	Mgr. Suchý	JUDr. Kerndl	Ing. Podivínská	Bc. Aberl	Ing. arch. Bořecký	RNDr. Chvátal Ph.D.	Ing. Kratochvíl	JUDr. Matonohová	JUDr. Oliva
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	----	pro	pro

Záměr byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 6. 1. 2023 do 23. 1. 2023.

Závěr

Je navrhováno souhlasit s návrhem prodeje pozemku p. č. 2650/1 – ostatní plocha o výměře 131 m² k. ú. Řečkovice.

Stanoviska dotčených orgánů

OÚPR MMB: dle platného ÚPmB je pozemek p. č. 2650/1 k. ú. Řečkovice součástí stavební plochy pro dopravu s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem plochy komunikací a prostranství místního významu. Plochy pro dopravu jsou určeny zejména pro umístění zařízení systémů dopravní obsluhy města. Plochy komunikací a prostranství místního významu obecně plní funkci veřejného prostranství, konkrétně slouží jako komunikace a jejich součástí, doprovodná zeleň podél komunikací, náměstí, ulice, cyklistické stezky, chodníky, podchody, nadchody, průchody, tržišť, hřišť, parky, veřejná zeleň apod. a jsou přístupné všem bez omezení. Pozemek není dotčen žádnou veřejně prospěšnou stavbou ani opatřením.

Dle upraveného návrhu nového ÚPmB je pozemek p. č. 2650/1 k. ú. Řečkovice součástí stabilizované plochy E/v3 lehké výroby s volnou strukturou zástavby a výškovým rozpětím zástavby 6-16 m.

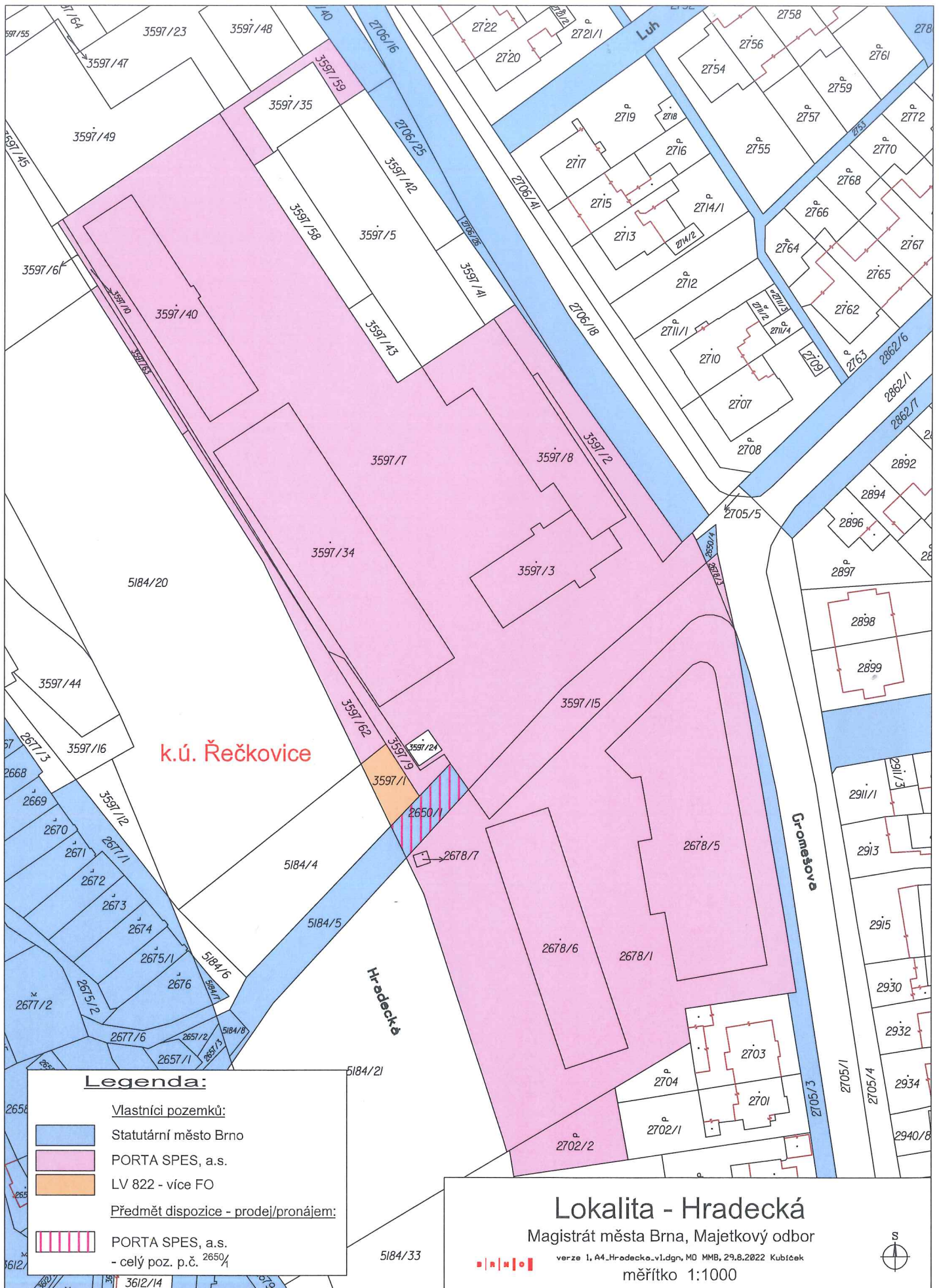
ZMČ Brno-Řečkovice a Mokrý Hora: usnesení XX. zasedání ze dne 16. 6. 2022 souhlasí s prodejem pozemku. Zároveň na 51. schůzi RMČ dne 1. 6. 2022 bylo přijato usnesení, kterým byl odsouhlasen pronájem pozemku.

OD MMB: pozemek je situován na okraji areálu žadatele v blízkosti rychlostní komunikace ul. Hradecká. Vzhledem k tomu, že pozemek je dle platného Územního plánu města Brna součástí plochy pro dopravu a veřejného prostranství, odbor nedoporučuje prodej. K případnému pronájmu nemá námitek.

OI MMB: k předmětnému pozemku neeviduje žádnou smlouvu o smlouvě budoucí o zřízení služebnosti dle Metodiky.

EG.D, a.s.: v zájmovém území ne nachází podzemní vedení VN, distribuční trafostanice VN/NN a podzemní vedení NN.

CETIN a.s.: nedojde ke střetu se sítí elektronických komunikací ve vlastnictví společnosti.



k.ú. Řečkovice

Legenda:

Vlastníci pozemků:

- Statutární město Brno
- PORTA SPES, a.s.
- LV 822 - více FO

Předmět dispozice - prodej/pronájem:

- PORTA SPES, a.s.
- celý poz. p.č. 2650/1

Lokalita - Hradecká

Magistrát města Brna, Majetkový odbor

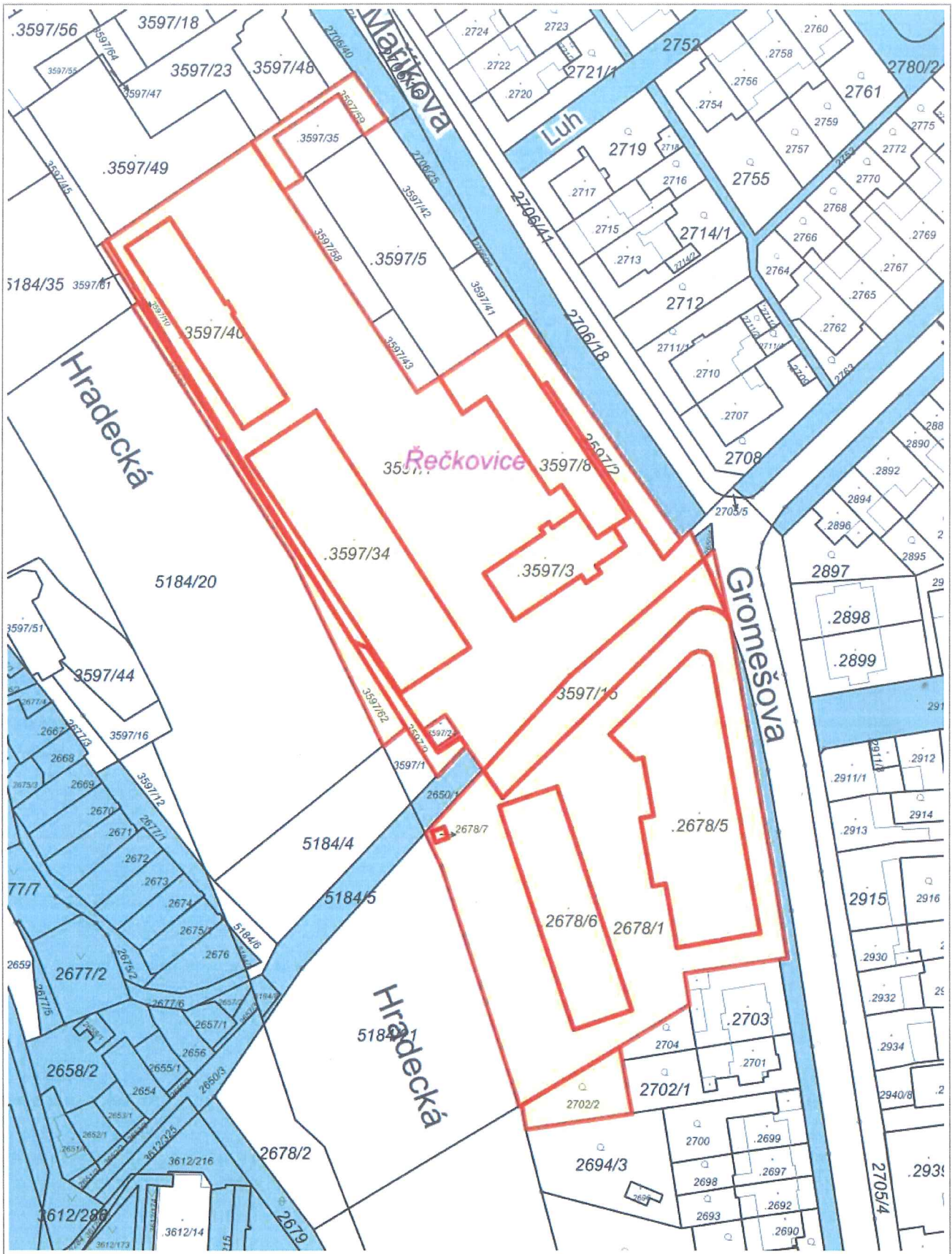
verze 1_A4_Hradecká_v1.dgn, MO MMB, 29.8.2022 Kubíček

měřítko 1:1000





vyznačení vlastnictví PORTA SPES, a.s.

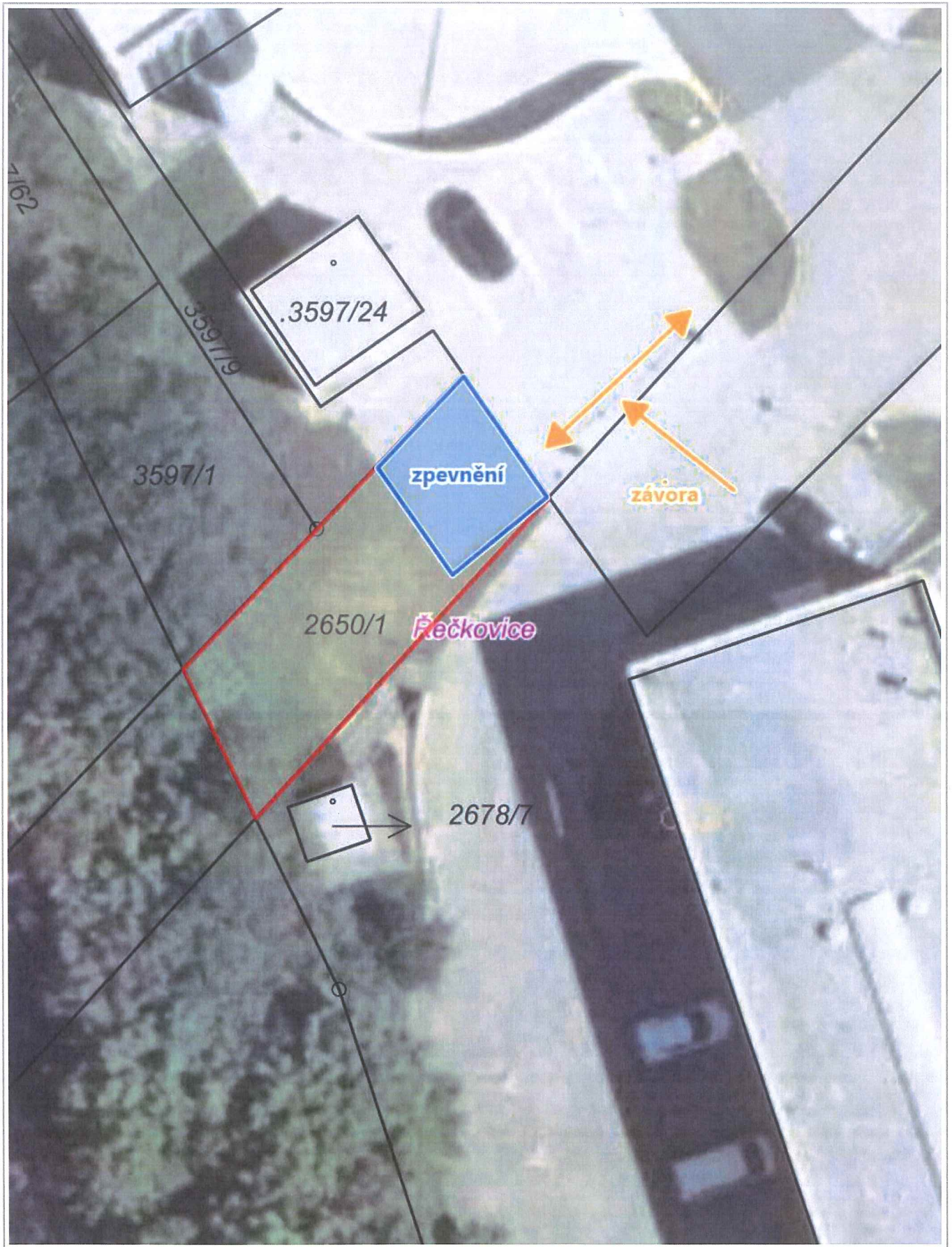


50 m

1 : 1 200

RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

Vytlačeno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY



5 m

1 : 236

Ortofoto: © ČÚZK, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

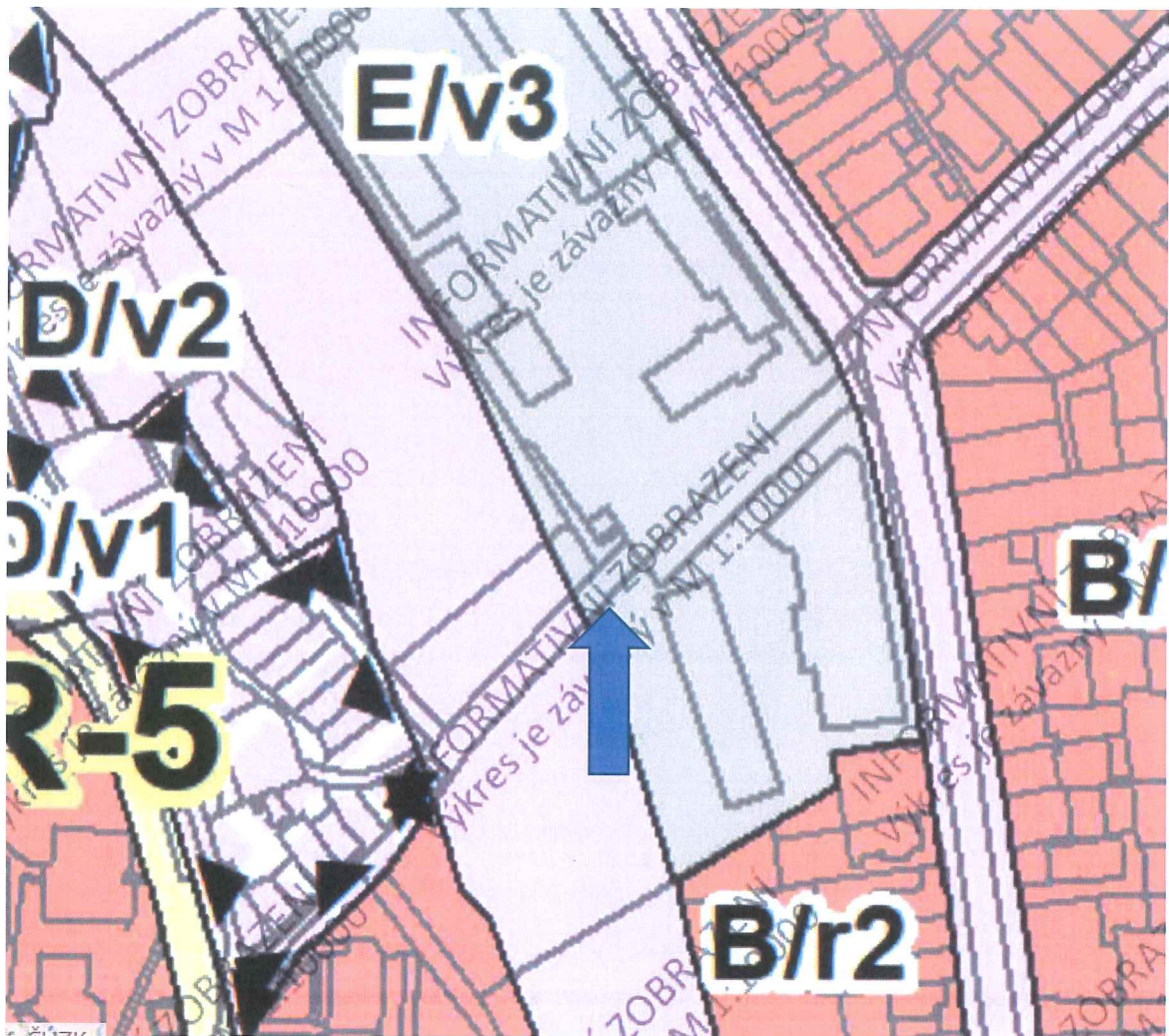


20 m

1 : 944



Pohled na pozemek z ulice Hradecká.



Podle upraveného návrhu nového Územního plánu města Brna je pozemek součástí stabilizované plochy, plochy lehké výroby E.

INTERNÍ SDĚLENÍ ODDĚLENÍ REALITNÍ EKONOMIKY

VÁŠ DOPIS ČJ: MMB/227086/2022
 ZE DNE: 14.7.2022
 VYŘIZUJE: Ing. Marek Pošmura
 TEL.: +420 542 173 037
 E-MAIL: posmura.marek@brno.cz
 ZN.: M109/22 (MO – ORE)
 DATUM: 28.7.2022

Vážená paní
 Ing. Blanka Mottlová
 vedoucí Oddělení realitních aktivit
 Majetkový odbor MMB
 Vyřizuje: Staňková Věra

Návrh kupní ceny a nájemného za užívání pozemku p.č. 2650/1 k.ú. Řečkovice

Žadatel: PORTA SPES, a.s.
 Umístění: při ulici Maříkova
 Dispozice: prodej, pronájem
 Dle KN: p.č. 2650/1 – ost. plocha, ostatní komunikace – 131 m²
 Dle ÚP: stavební stabilizovaná plocha pracovních aktivit – průmysl
 Dle nového ÚP: stabilizovaná plocha lehké výroby
 Dle skutečnosti: zpevněná plocha (zatravněvací zámková dlažba) a zeleň v areálu pro průmysl, využívaný jako místo pro parkování a přístup k trafostanici

Ocenění

Realizované prodeje v okolí:

2021	ul. Maříkova, pozemek v areálu pro výrobu (parkování, skladování materiálu)	3 701 Kč/m ²
2020	ul. Maříkova, pozemek v areálu pro výrobu (parkování, pod stavbou)	4 952 Kč/m ²
	ul. Maříkova, pozemek v areálu pro výrobu (parkování, pod stavbou)	4 011 Kč/m ²
	ul. Hradecká, volný pozemek v plochách pro výrobu (k zastavění)	4 733 Kč/m ²
2020	ul. Maříkova, pozemek v areálu pro výrobu (parkování)	3 521 Kč/m ²
	ul. Křížíkova, pozemek v areálu pro výrobu (zeleň, zpevněná plocha)	5 269 Kč/m ²

S ohledem na umístění, výměru pozemku a využití pozemku (parkování a zeleň v areálu pro výrobu) navrhuje jednotkovou kupní cenu při středu intervalu realizovaných prodejů, tedy ve výši 4 000 Kč/m².

Nájemné navrhuje ve výši 3 % z jednotkové kupní ceny, tedy 120 Kč/m²/rok.

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

4 000 Kč/m²

Kupní cena při výměře 131 m² × 4 000 Kč/m² =

524 000 Kč

Cena obvyklá je cenou konečnou, tedy včetně případné DPH.

Návrh nájemného

Návrh jednotkového nájemného

120 Kč/m²/rok

Návrh nájemného při výměře 131 m² × 120 Kč/m²/rok =

15 720 Kč/rok

S pozdravem

Ing. Pavel Dočkal

vedoucí Oddělení realitní ekonomiky

Statutární město Brno
se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno
zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou
IČO: 44 99 27 85
Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.
Olbrachtova 1929/62, 140 000 Praha 4
IČ: 45244782
č. účtu: 111158222/0800
VS:

dále jako prodávající

a
PORTA SPES, a.s.
se sídlem Maříkova 1899/1, Řečkovice, 621 00 Brno
IČO: 293 69 886
zastoupená předsedou představenstva Bohuslavem Šebkem
Společnost je zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 6702
dále jako kupující

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

Kupní smlouvu

I.

1.1. Prodávající je na základě zákona č. 172/1991 Sb. o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí vlastníkem pozemku p. č. 2650/1 – ostatní plocha o výměře 131 m² k. ú. Řečkovice. Uvedená nemovitá věc je zapsaná na LV 10001 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město pro obec Brno, k. ú. Řečkovice.

II.

2.1. Prodávající prodává pozemek uvedený v čl. I. této smlouvy a kupující jej kupuje do svého vlastnictví.

2.2. Prodávající a kupující si dohodli za pozemek uvedený v čl. I. této smlouvy kupní cenu ve výši 526 000 Kč, slovy: pětsetdvacetšesttisíckorunčeských. Tato cena je v souladu s ust. § 39, odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích v platném znění cenou v daném místě a čase obvyklou.

2.3. Prodávající si s kupujícím smluvil splatnost dohodnuté kupní ceny, jak je uvedena v bodu 2.2. této smlouvy, v délce 3 měsíců ode dne doručení této smlouvy k podpisu kupující.

2.4. Prodávající podpisem této smlouvy potvrzuje, že kupující zaplatil dohodnutou kupní cenu v plné výši na účet prodávajícího, uvedený v záhlaví této smlouvy, pod variabilním symbolem, jímž je číslo smlouvy.

2.5. Prodej pozemku, jež je předmětem této smlouvy, není předmětem DPH.

III.

3.1. Kupující prohlašuje, že byl seznámen s právním i faktickým stavem převáděné nemovité věci a že s tímto stavem souhlasí a v tomto stavu převáděnou nemovitou věc kupuje do svého vlastnictví.

3.2. Smluvní strany se dohodly, že nebude provedeno protokolární předání převáděné nemovité věci, dohodly se, že za okamžik jejího předání a převzetí se považuje den podání návrhu na vklad vlastnického práva dle této smlouvy.

IV.

4.1. Prodávající prohlašuje, že na převáděné nemovité věci ke dni podpisu této smlouvy neváznou žádné dluhy, zástavní práva či jiná věcná práva ani jiné závazky či jiné právní povinnosti, které nejsou zapsány v katastru nemovitostí vyjma věcného břemene umístění a provozování elektrorozvodného zařízení – kabelové smyčky VN v rozsahu GP č. 2755-14/2016 ve prospěch společnosti EG.D, a.s.

V.

5.1. Kupující nabude vlastnické právo k převáděné nemovité věci vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí. Právní účinky vkladu nastávají k okamžiku, kdy návrh na vklad vlastnického práva je doručen příslušnému katastrálnímu úřadu. Smluvní strany berou na vědomí, že svými projevy vůle vyjádřenými v této kupní smlouvě jsou vázány již od okamžiku jejího podpisu.

5.2. Návrh na vklad práv dle této smlouvy se zavazuje příslušnému katastrálnímu úřadu doručit prodávající a současně zaplatit příslušný správní poplatek, jež s podáním tohoto návrhu souvisí.

5.3. Kupující byl seznámen s povinností prodávajícího při nakládání s veřejnými prostředky dodržovat zákon č. 106/1999 Sb. o svobodném přístupu k informacím v platném znění.

5.4. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva podléhá zveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb. o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv v platném znění. Tato smlouva bude prostřednictvím registru smluv povinně uveřejněna, prodávající zašle tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejnění bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů ode dne uzavření této smlouvy. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ust. § 504 z. č. 89/2012 Sb. a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv postupem dle zákona o registru smluv.

VI.

6.1. Smluvní strany prohlašují, že si nejsou vědomy žádné skutečnosti, která by mohla mít za následek neplatnost převodu nemovité věci uvedené v čl. I. této smlouvy nebo která by platnost této smlouvy mohla zpochybnit či ohrozit.

6.2. V případě, že by řízení o povolení vkladu práv z této smlouvy do katastru nemovitostí bylo příslušným katastrálním úřadem přerušeno, zastaveno nebo zamítnuto, zavazují se smluvní strany provést veškerá právní jednání a poskytnout si veškerou součinnost tak, aby došlo k odstranění vad vytkaných katastrálním úřadem a k povolení vkladu práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí.

VII.

7.1. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz souhlasu s ustanoveními této smlouvy připojují své podpisy.

7.2. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech. Prodávající obdrží pro své potřeby dvě, kupující jedno vyhotovení smlouvy a jeden stejnopis bude podán na příslušný katastrální úřad s návrhem na vklad do katastru nemovitostí.

DOLOŽKA

dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění

1. Záměr obce prodat pozemek uvedený v čl. I. této smlouvy byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem.

2. Prodej pozemku, uvedeného v čl. I. této smlouvy a tato smlouva byly schváleny Z9/ zasedáním Zastupitelstva města Brna, konaném dne

V Brně dne.....

V Brně dne.....

JUDr. Markéta Vaňková
primátorka města Brna

PORTA SPES, a.s.
Bohuslav Šebek
předseda představenstva