

Z9/06. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 4.4.2023

71. Návrh na vypořádání podílového spoluvlastnictví k pozemkům p.č. 3328, 3329 v k.ú. Řečkovice formou reálného rozdělení pozemků

Anotace

Zastupitelstvu města Brna je předkládán materiál ve věci návrhu na vypořádání podílového spoluvlastnictví k pozemkům p.č. 3328, 3329 v k.ú. Řečkovice formou příčného reálného rozdělení pozemků v souvislosti s návrhem spoluvlastnice pozemků na podélné reálné rozdělení pozemků.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. bere na vědomí** - že [REDAKCE] je podílovou spoluvlastnicí pozemků p.č. 3328, 3329 v k.ú. Řečkovice o vel. id. ½
- že [REDAKCE] trvá na ceně ve výši 1170 Kč/m², tj. 607.230 Kč za odkoupení spoluvlastnických podílů statutárního města Brna o vel. id. ½ na pozemcích p.č. 3328, 3329 v k.ú. Řečkovice, což představuje nižší cenu, než je cena obvyklá ve výši 1500 Kč/m², tj. 778.500 Kč
- návrh [REDAKCE] ze dne 8.9.2022, na podélné reálné rozdělení obou pozemků
- že [REDAKCE], vlastník sousedních pozemků p.č. [REDAKCE] v k.ú. Řečkovice, neakceptoval z finančních důvodů návrh statutárního města na odkoupení části pozemků p.č. 3328, 3329 v k.ú. Řečkovice po podélném reálném rozdělení těchto pozemků za cenu 1500 Kč/m²
- 2. nesouhlasí** s návrhem podélného reálného rozdělení pozemků p.č. 3328, 3329 v k.ú. Řečkovice [REDAKCE] ze dne 8.9.2022, kterým navrhuje reálné rozdělení obou pozemků tak, že oba nově vzniklé pozemky budou přístupné z veřejné komunikace Podhájí
- 3. souhlasí** s návrhem příčného reálného rozdělení pozemků p.č. 3328, 3329 v k.ú. Řečkovice tak, že nově vzniklý pozemek přístupný z veřejné komunikace Podhájí případně do vlastnictví statutárního města Brna a nově vzniklý pozemek přístupný přes pozemky ve vlastnictví [REDAKCE] případně do jejího vlastnictví.

Stanoviska

Rada města Brna projednala na R9/023. schůzi konané dne 22.3.2023 a doporučila Zastupitelstvu města Brna přijmout uvedený návrh usnesení.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Dagmar Baborovská

vedoucí odboru - Majetkový odbor

28.3.2023 v 12:14

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

27.3.2023 v 14:35

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 14
Příloha (dopis ██████████ 2022.pdf)	15 - 15
Příloha (přípis ██████████ 2023.pdf)	16 - 19
Příloha (A4_Podhaji_v3a_navrhNej.pdf)	20 - 20
Příloha (A4_Podhaji_v3b_navrhSMB.pdf)	21 - 21
Příloha (orientacni_snimek.pdf)	22 - 22
Příloha (ortofoto.pdf)	23 - 23
Příloha (platnyUPMB.pdf)	24 - 24
Příloha (pripravovanyUPMB.pdf)	25 - 25
Příloha (cenovýnávrh.pdf)	26 - 27

Důvodová zpráva:

Úvod:

Zastupitelstvu města Brna je předkládán materiál ve věci návrhu na vypořádání podílového spoluvlastnictví k pozemkům p.č. 3328, 3329 v k.ú. Řečkovice formou příčného reálného rozdělení pozemků v souvislosti s návrhem spoluvlastnice pozemků na podélné reálné rozdělení pozemků.

Aktuální stav:

Zastupitelstvo města Brna na Z8/39 zasedání konaném dne 21.6.2022 vzalo na vědomí

- skutečnost, že na pozemcích p. č. 3328 a 3329 v k. ú. Řečkovice se nacházejí nezapsané stavby ve vlastnictví [REDAKCE] a spoluvlastníci 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 [REDAKCE] 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 [REDAKCE] 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.

souhlasilo

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.

Spoluvlastnice na informaci o uvedeném usnesení ZMB reagovala dopisem ze dne 8.9.2022, kterým navrhuje podélné reálné rozdělení obou pozemků tak, že nově vzniklé pozemky budou přístupné z veřejné komunikace Podhájí (viz. zákres -návrh spoluvlastnice na reálné rozdělení spol.věcí).

Na MO MMB následně proběhlo v říjnu 2022 se spoluvlastníci jednání, na kterém trvala toliko na jejím návrhu reálného rozdělení společných pozemků. Na jednání spoluvlastnice sdělila, že jednu (níže položenou) z nezapsaných staveb na předmětných pozemcích již odstranila, druhá (výše položená) se na pozemcích nadále nachází a má k ní předkupní právo dle § 3059 občanského zákoníku.

Návrh spoluvlastnice na reálné rozdělení pozemků není dle názoru MO MMB pro SMB přípustné. SMB by tímto reálným rozdělením získalo úzký pás pozemku o šířce v rozmezí mezi 4,5 m -3,8 m, velmi obtížně využitelný pro stávající druh pozemku zahrada, se způsobem ochrany zemědělský půdní fond (např. nemožnost manipulace se zemědělskými stroji, vozidly apod.) Přitom dle § 1144 ods.t 1 občanského zákoníku nemůže soud rozhodnout o takovém rozdělení společné věci, jímž by se snížila podstatně její hodnota. Podstatné snížení hodnoty věci nemusí nutně znamenat pouze snížení ceny věci vyjádřené v penězích. Za podstatné snížení hodnoty věci je také omezení nebo zbavení možností jejího řádného užívání, funkčnosti nebo účelného využití. Dále občanský zákoník v § 1142 odst. 2 uvádí, že zemědělský pozemek může být rozdělen jen tak, aby dělením vznikly pozemky účelně obdělávatelné jak vzhledem k rozloze, tak i k možnosti stálého přístupu.

Návrh spoluvlastnice na podélné reálné rozdělení pozemků, by pro SMB byl akceptovatelný jedině tehdy, pokud by mělo kupce na nově vzniklé pozemky (pozemek) dle návrhu reálného rozdělení

spoluvlastnice. Jelikož o odprodej spoluvlastnických podílů SMB na pozemcích v minulosti projevil p. [REDAKCE], vlastník sousedních nemovitých věcí, byl p. [REDAKCE] osloven dopisem MO MMB ze dne 21.11.2022 s návrhem na odkoupení části pozemků p.č. 3328, 3329 o celkové výměře 519 m² v k.ú. Řečkovice po reálném rozdělení pozemků dle návrhu spoluvlastnice pí. [REDAKCE] za kupní cenu ve výši 780.500 Kč navýšenou o náklady města Brna spojené s převodem (cca 1500 Kč/m²). Cena byla aktualizována- viz. Nové ocenění.

Emailovým přípisem ze dne 17.1.2023 pan [REDAKCE] sdělil, že výše uvedená nabídka za cenu 1500 Kč/m² je z důvodů v přípise uvedených mimo jeho ekonomické možnosti (náklady na přemístění nově pořízeného oplocení na nové hranice pozemků, těžko využitelné pozemky v prudkém svahu), akceptoval by cenu 800 Kč/m².

Spoluvlastnice byla na společném projednání na MO MMB dne 3.2.2023 seznámena s aktuálním cenovým návrhem ve výši 1500 Kč/m² na odkup spoluvlastnických podílů SMB na pozemcích, který neakceptovala. Podíly SMB na pozemcích je ochotná odkoupit za částku 1170 Kč/m², tj. 607.230 Kč dle znaleckého posudku č. 907-14/21 ze dne 17.12.2021 o ceně obvyklé zpracovaného [REDAKCE]

Závěr:

Vzhledem k výše uvedenému je orgánům statutárního města Brna v materiálu navrhováno:

- **vzít na vědomí skutečnosti uvedené v návrhu usnesení**
- **nesouhlasit s návrhem podélného reálného rozdělení pozemků p.č. 3328, 3329 v k.ú. Řečkovice pí. [REDAKCE] ze dne 8.9.2022, kterým navrhuje reálné rozdělení obou pozemků tak, že oba nově vzniklé pozemky budou přístupné z veřejné komunikace Podhájí**
- **souhlasit s návrhem příčného reálného rozdělení pozemků p.č. 3328, 3329 v k.ú. Řečkovice tak, že nově vzniklý pozemek přístupný z veřejné komunikace Podhájí případně do vlastnictví statutárního města Brna a nově vzniklý pozemek přístupný přes pozemky ve vlastnictví [REDAKCE] případně do jejího vlastnictví.**

MO MMB uvádí, že nelze předjímat rozhodnutí soudu v záležitosti zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k předmětným pozemkům. Soudy preferují reálné rozdělení pozemků. Pouze pokud není rozdělení společné věci možné přistupují soudy podle konkrétní situace k prodeji z volné ruky (společný prodej věci spoluvlastníky) nebo příkázáním jednomu ze spoluvlastníků za náhradu. Pokud by soud rozhodl o reálném rozdělení pozemků dle návrhu spoluvlastnice byl by nově vzniklý úzký pozemek pro město velmi obtížně prodejný a nevyužitelný.

MO MMB proto navrhuje souhlasit s výše popsáním příčným reálným rozdělením pozemků p.č. 3328, 3329 v k.ú. Řečkovice dle zákresu - návrh SMB na reálné rozdělení spol.věcí, jelikož má za to, že takovému rozdělení pozemků nebrání příslušná ustanovení občanského zákoníku a v případě sporu, by takovému návrhu na reálné rozdělení společných věcí mohl soud přivolit. Spoluvlastnice by byla s návrhem SMB na reálné rozdělení spol. věcí po jejím odsouhlasení v orgánech města Brna seznámena. Dohoda spoluvlastníků je vždy možná.

Komise majetková RMB na 6. zasedání konaném dne 2.3.2023

vzala na vědomí,

- že [REDAKCE] e podílovou spoluvlastnicí pozemků p.č. 3328, 3329 v k.ú. Řečkovice o vel. id. ½
- že [REDAKCE] trvá na ceně ve výši 1170 Kč/m², tj. 607.230 Kč za odkoupení spoluvlastnických podílů statutárního města Brna o vel. id. ½ na pozemcích p.č. 3328, 3329 v k.ú. Řečkovice, což představuje nižší cenu, než je cena obvyklá ve výši 1500 Kč/m², tj. 778.500 Kč
- návrh [REDAKCE] e dne 8.9.2022, na podélné reálné rozdělení obou pozemků
- že [REDAKCE] vlastník sousedních pozemků p.č. [REDAKCE] v k.ú. Řečkovice, neakceptoval z finančních důvodů návrh statutárního města na odkoupení části pozemků p.č. 3328, 3329 v k.ú. Řečkovice po podélném reálném rozdělení těchto pozemků za cenu 1500 Kč/m²

doporučila

**Radě a Zastupitelstvu města Brna
nesouhlasit**

s návrhem podélného reálného rozdělení pozemků p.č. 3328, 3329 v k.ú. Řečkovice [REDAKCE] ze dne 8.9.2022, kterým navrhuje reálné rozdělení obou pozemků tak, že oba nově vzniklé pozemky budou přístupné z veřejné komunikace Podhájí

souhlasit

s návrhem příčného reálného rozdělení pozemků p.č. 3328, 3329 v k.ú. Řečkovice tak, že nově vzniklý pozemek přístupný z veřejné komunikace Podhájí případně do vlastnictví statutárního města Brna a nově vzniklý pozemek přístupný přes pozemky ve vlastnictví [redacted] případně do jejího vlastnictví.

Hlasování: 12 - pro, 0 - proti, 0 - se zdržel

Členové komise majetkové Rady města Brna hlasováním doporučili ke schválení.

Usnesení bylo přijato

Mgr. Josef Haluza	Ludmila Oulehlová	Martin Brym	Bc. Patrik Doležal	Ing. Petr Havelka	Tomáš Hejl	Mgr. Ondřej Hýšek Ph.D.	Mgr. Jitka Ivíčková	JUDr. Michal Marek	Ing. Roman Vašina	Ing. David Trllo	Mgr. Bc. Marek Viskot	Mgr. Marek Šlapal
pro	pro	omluven	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro

Rada města Brna na R9/023 schůzi konané dne 22.3.2023

1. vzala na vědomí

- že [redacted] je podílovou spoluvlastnicí pozemků p.č. 3328, 3329 v k.ú. Řečkovice o vel. id. ½
- že [redacted] trvá na ceně ve výši 1170 Kč/m², tj. 607.230 Kč za odkoupení spoluvlastnických podílů statutárního města Brna o vel. id. ½ na pozemcích p.č. 3328, 3329 v k.ú. Řečkovice, což představuje nižší cenu, než je cena obvyklá ve výši 1500 Kč/m², tj. 778.500 Kč
- návrh [redacted] ze dne 8.9.2022, na podélné reálné rozdělení obou pozemků
- že [redacted] vlastník sousedních pozemků p.č. [redacted] v k.ú. Řečkovice, neakceptoval z finančních důvodů návrh statutárního města na odkoupení části pozemků p.č. 3328, 3329 v k.ú. Řečkovice po podélném reálném rozdělení těchto pozemků za cenu 1500 Kč/m²

2. doporučila

Zastupitelstvu města Brna nesouhlasit

s návrhem podélného reálného rozdělení pozemků p.č. 3328, 3329 v k.ú. Řečkovice [redacted] ze dne 8.9.2022, kterým navrhuje reálné rozdělení obou pozemků tak, že oba nově vzniklé pozemky budou přístupné z veřejné komunikace Podhájí

souhlasit

s návrhem příčného reálného rozdělení pozemků p.č. 3328, 3329 v k.ú. Řečkovice tak, že nově vzniklý pozemek přístupný z veřejné komunikace Podhájí případně do vlastnictví statutárního města Brna a nově vzniklý pozemek přístupný přes pozemky ve vlastnictví [redacted] případně do jejího vlastnictví.

Schváleno jednomyslně 10 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Černý	Mgr. Suchý	JUDr. Kerndl	Ing. Podivinská	Bc. Aberl	Ing. arch. Bořecký	RNDr. Chvátal Ph.D.	Ing. Kratochvíl	JUDr. Matonohová	JUDr. Oliva
pro	pro	pro	nepř.	pro	pro	pro	pro	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 [REDAKCE]
- 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 zaplacené a využívány 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 [REDAKCE] které původně byly od dispozice odděleny oplocením. Z druhé strany navazují na předmětnou dispozici nemovitosti druhého navrhovatele pana [REDAKCE] 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 [REDAKCE] 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 [REDAKCE] Brno ve vlastnictví [REDAKCE] bylo odstraněno. Současně bylo vyměněno oplocení sous [REDAKCE] zemku ve vlastnictví [REDAKCE] 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. [REDAKCE] Od stavby na nářadí (viditelné již z komunikace Podhájí) navazuje velmi strmý t [REDAKCE] ný podél boční zdi rekonstruované stavby pana [REDAKCE] Podél boční strany stavby RD [REDAKCE] je umístěno oddělující oplocení se vstupní brankou, [REDAKCE] okračuje až do horní části (souběžně nad druhou stavbu, kde se pak pozemky slučují). Terén dále pokračuje velmi strmě nahoru k umístění 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. [redacted]

- pozemek p.č. [redacted]

vše k.ú. Řečkovice.

2. Druhý zájem [redacted] ré vlastní sousední nemovité věci:

- pozemky p.č. [redacted]

- pozemek p.č. [redacted]

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. [redacted] a LV č. [redacted].

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.

Nové ocenění:

Jednotková cena obvyklá činí 1500 Kč/m² – viz. cenový návrh jako příloha materiálu.

Původní ocenění:

Ocenění z roku 2021:

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.

Znalecký posudek z konce roku 2021:

Na základě znaleckého posudku č. 907-14/21 o ceně obvyklé ideálního podílu 1/2 pozemků p.č. 3328 a p.č. 3329 v k.ú. Řečkovice ze dne 17.12.2021, vypracovaného znalcem [REDAKCE], 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 1/2 607 230 Kč

Návrh kupní ceny za odkoupení spoluvlastnického podílu města Brna o vel. id. 1/2 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 607.230 Kč svůj souhlas.

Původní stav:

Orgánům města Brna byl v roce 2021 předložen materiál, kterým bylo navrhováno

- vzít na vědomí zejm. evidované žádosti, skutečnost, že zájemkyni jako vlastníci 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 [REDAKCE] 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 [REDAKCE] (id. 1/2)
- žádost spoluvlastnice [REDAKCE] a [REDAKCE] o odprodej id. 1/2 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 [REDAKCE] a dle § 3056 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, svědčí vlastníkoví staveb zákonné předkupní právo

doporučila

Radě města Brna

souhlasit se záměrem prodeje:

- id. 1/2 pozemku p.č. 3328 zahrada o výměře 276 m²
 - id. 1/2 pozemku p.č. 3329 zahrada o výměře 762 m²
- vše v k.ú. Řečkovice

Radě a Zastupitelstvu města Brna

schválit

prodej

- id. 1/2 pozemku p.č. 3328 zahrada o výměře 276 m²
 - id. 1/2 pozemku p.č. 3329 zahrada o výměře 762 m²
- vše v k.ú. Řečkovice

[REDAKCE] 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. Nevřkla	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] (id. 1/2)

- žádost spoluvlastnice [redacted] a [redacted] o odprodej id. 1/2 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. 1/2 pozemku p. č. 3328 zahrada o výměře 276 m²

- id. 1/2 pozemku p. č. 3329 zahrada o výměře 762 m²

vše v k. ú. Řečkovice

3. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna

schválit

prodej

- id. 1/2 pozemku p. č. 3328 zahrada o výměře 276 m²

- id. 1/2 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. 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 prodeje id. 1/2 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.

Spoluvlastnice, [redacted], přispisem 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 spoluvlastníci na správce spoluvlastnických podílů na pozemcích, tj. OSM MMB. K problematice spoluvlastníci 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 Původní ocenění)

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

- vzít na vědomí skutečnost, že na předmětných pozemcích se nacházejí stavby [REDAKCE] 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. 1/2 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 [REDAKCE] 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. 1/2 na předmětných pozemcích [REDAKCE] 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. 1/2 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 [REDAKCE] 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 [REDAKCE] a spoluvlastníci 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. 1/2 pozemků p. č. 3328, 3329 v k. ú. Řečkovice částku 607.230 Kč, kdy kupní cenu vycházející z tohoto znaleckého posudku je [REDAKCE] 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. 1/2 pozemku p. č. 3328 zahrada o výměře 276 m²
 - id. 1/2 pozemku p. č. 3329 zahrada o výměře 762 m²
- vše v k. ú. Řečkovice

[REDAKCE] za kupní cenu 1.042.000 Kč a za podmínek kupní smlouvy.“

takto:

3. doporučuje Zastupitelstvu města Brna schválit zpeněžení nemovitých věcí:

- id 1/2 pozemku p. č. 3328 zahrada o výměře 276 m²,
- id 1/2 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.

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	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. vlastníků stavby na draženém pozemku) s provedením dražby svůj souhlas formou písemného prohlášení opatřeného jejím úředně ověřeným podpisem a předloženého dražebníku nejpozději před podpisem dražební vyhlášky, přičemž tento souhlas může být podmíněn tím, že nejnižší podání nebude nižší než cena v souhlasu uvedená.

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 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 podílů ve veřejné dražbě.

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 příkázáním jednomu ze spoluvlastníků za náhradu.

Orgánů města Brna byl předložen materiál, kterým bylo navrhováno:

1.vzít na vědomí

- skutečnost, že na předmětných pozemcích se nacházejí stavby , 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 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 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.

Rada města Brna na R8/222. schůzi konané dne 1.6.2022 (po předchozím projednání a doporučení v Komisi majetkové RMB na R8/KM/79. zasedání dne 12.5.2022)

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 spoluvlastníci 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. Kolačný	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

Následně Zastupitelstvo města Brna přijalo usnesení viz. Aktuální stav.

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 opatření.

Závěrem OÚPR MMB sděluje, že nemá z územně plánovacího hlediska námítky k prodeji spoluvlastnického podílu ve výši id. ½ pozemku p.č. 3328 v k.ú. Řečkovice, obec Brno.

- ve vyjádření ze dne 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 námítky 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 námítky.

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.

Statutární město Brno
Magistrát města Brna
Majetkový odbor

STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO MAGISTRÁT MĚSTA BRNA	
podatelna	4
Došlo dne	08 -09- 2022
Č.j. MMB:	
Příl.:	

k č.j. MMB/0355833/2022 /ops/Řečková

Pozemky p.č. 3328 a p.č. 3329 v k.ú. Řečkovice

1/0

Statutární město Brno	
Doručeno: 08.09.2022	
MMB/0453997/2022	
listy: 1	přílohy:
druh:	li/sv:



mmb1e58327299f

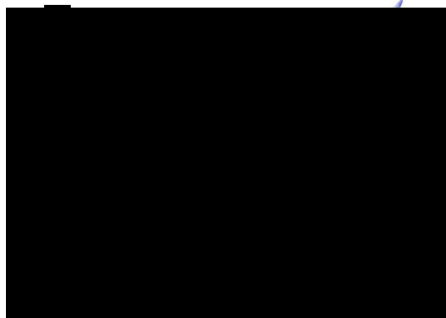
Vážení,

v návaznosti na Váš dopis ze dne 30.6.2022, ze kterého vyplývá, že Zastupitelstvo města Brna souhlasilo se zrušením a vypořádáním podílového spoluvlastnictví k pozemkům p.č. 3328 zahrada o výměře 276 m² a p.č. 3329 zahrada o výměře 762 m², vše v k.ú. Řečkovice, sděluji, že rovněž já souhlasím se zrušením podílového spoluvlastnictví.

Rovněž jak navrhuje postup dle § 1141 zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, s tímto souhlasím, neboť se domnívám, že spoluvlastnictví lze zrušit dohodou spoluvlastníků dle § 1141 odst. 1, 2 zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník.

Souhlasím tedy s reálným rozdělením obou pozemku tím způsobem, že oba pozemky budou přístupny z veřejných komunikací. Dále pak navrhuji, že nechám vypracovat nový geometrický plán k rozdělení pozemků na svoje náklady.

S pozdravem



Volfová Hana (MMB_MO)

Od: Ráčková Irena (MMB_MO)
Odesláno: středa 18. ledna 2023 7:14
Komu: Volfová Hana (MMB_MO)
Předmět: FW: Dispozice s pozemky p. č. 3328 a 3329 v k.ú. Řečkovice

Statutární město Brno
Magistrát města Brna

MMB/0029148/2023

listy: přílohy: 0
druh:



mmb1es89179c20 Doručeno: 18.01.2023

Ahoj Hani,
Prosím o zaevidování přípisu.
Děkuji

Irena

Mgr. Irena Ráčková
vedoucí referátu

Referát projektů a nabídkových řízení
Majetkový odbor

Magistrát města Brna | Malinovského nám. 3 | 601 67 Brno

☎ +420 542 173 079 | E: rackova.irena@brno.cz

www.brno.cz | [facebook](https://www.facebook.com/irena.rackova) | [twitter](https://twitter.com/irena_rackova)

From: P [REDACTED]
Sent: Tuesday, January 17, 2023 9:50 PM
To: Ráčková Irena (MMB_MO) <rackova.irena@brno.cz>
Subject: Dispozice s pozemky p. č. 3328 a 3329 v k.ú. Řečkovice

Dobrý den paní Ráčková,
o nabízené pozemky jsme se začali zajímat v letech 2020-2021, kdy jsme dokončovali rekonstrukci našeho objektu, který stojí na pozemcích sousedících s vašimi nabízenými pozemky. Náš zájem pramenil ze snahy o rozšíření možnosti realizovat v rámci naší rekonstrukce ve větší míře stavební a zahradní úpravy. V té době jste s akceptací naší nabídky na odkup vašich pozemků "nepospíchali" a následně jste nám po cca roce a půl od podání našeho návrhu oznámili, že jste pozemky prodali jinému zájemci. Vaše stanovisko bylo konečné a definitivní.

Tím okamžikem jsme začali pracovat na oplocení našich stávajících pozemků a realizaci všech opatření s tím spojených bez toho, aniž bychom mohli tušit, že by byla možnost výhledově získat nabízené pozemky do naší dispozice. Tím jsme považovali tuto věc za uzavřenou.

Koncem roku 2022 přišla z vaší strany nabídka na odkup nabízených pozemků, a to těch pozemků, které jsme se od vás snažili odkoupit v letech 2020-2021, tedy v době, kdy by případná koupě pro nás měla fakticky realizační význam. Tehdy bychom s vámi nabízenou cenu 1.500,-Kč/m² souhlasili, ovšem v současné době by pro nás rozšíření našich parcel o pás půdy o celkové výměře 519 m² byl spojen s velkou ekonomickou zátěží spočívající v demolici stávajících opatření a realizaci opatření nových. Získali bychom tím pouze těžko využitelnou půdu, částečně v prudkém svahu na skalnatém podloží.

Pokud bychom o odkoupení nabízených parcel uvažovali, tak bychom se museli pohybovat v částce 800,-Kč/m². Akceptace vašeho návrhu na odkup pozemků za cenu 1.500,-Kč/m² je mimo naše současné možnosti.

Jelikož jsou pozemky pro jiné zájemce nevyužitelné, neboť se na nich nenachází žádný zdroj vody ani přívod elektrické energie, jejichž vybudování by znamenalo značnou ekonomickou a časovou zátěž, nepovažujeme naši nabídku za podhodnocenou.

Nicméně jednání se nebráníme a očekáváme vaše stanovisko.

--
S přáním hezkého dne

[REDACTED]
tel. 730 488 431

----- Původní e-mail -----

Od: Ráčková Irena (MMB_MO) <rackova.irena@brno.cz>

Komu: [REDACTED]

Datum: 17. 1. 2023 10:12:21

Předmět: RE: Dispozice s pozemky p. č. 3328 a 3329 v k.ú. Řečkovice

Dobrý den,

Stačí poslat na můj email.

Děkuji

Mgr. Irena Ráčková

vedoucí referátu

Referát projektů a nabídkových řízení

Majetkový odbor

Magistrát města Brna | Malinovského nám. 3 | 601 67 Brno

T: +420 542 173 079 | E: rackova.irena@brno.cz

www.brno.cz | [facebook](https://www.facebook.com/brno) | [twitter](https://twitter.com/brno)

From [REDACTED]

Sent: Tuesday, January 17, 2023 9:49 AM

To: Ráčková Irena (MMB_MO) <rackova.irena@brno.cz>

Subject: Dispozice s pozemky p. č. 3328 a 3329 v k.ú. Řečkovice

Dobrý den paní Ráčková,

omlouvám se za prodlení, ale dneska Vám to naše vyjádření pošlu. Stačí to sem do mailu a nebo ho potřebujete přes datovou schránku?

--

S přáním hezkého dne



----- Původní e-mail -----

Od: Ráčková Irena (MMB_MO) <rackova.irena@brno.cz>

Komu:

Datum: 4. 1. 2023 7:25:49

Předmět: RE: Dispozice s pozemky p. č. 3328 a 3329 v k.ú. Řečkovice

Dobrý den,

 bylo by dobré, kdyby jste se vyjádřil do 16.1.2023.

S pozdravem

Mgr. Irena Ráčková

vedoucí referátu

Referát projektů a nabídkových řízení

Majetkový odbor

Magistrát města Brna | Malinovského nám. 3 | 601 67 Brno

T: +420 542 173 079 | E: rackova.irena@brno.cz

www.brno.cz | [facebook](https://www.facebook.com/brno) | [twitter](https://twitter.com/brno)

From:

Sent: Tuesday, January 3, 2023 4:30 PM

To: Ráčková Irena (MMB_MO) <rackova.irena@brno.cz>

Subject: Dispozice s pozemky p. č. 3328 a 3329 v k.ú. Řečkovice

Dobrý den paní Ráčková,

někdy před svátky jsem od Vás dostal sdělení o možném prodeji části pozemků - viz. výše - s tím, abych se k návrhu k odkoupení pozemků vyjádřil. Termín pro odpověď byl stanoven na 22.12.2022, nicméně po vzájemné telefonické domluvě byl prodloužen do ledna 2023.

Moje otázka zní - jaký nejzazší termín pro mou reakci k vašemu návrhu je pro Vás ještě akceptovatelný?





--

S přáním hezkého dne





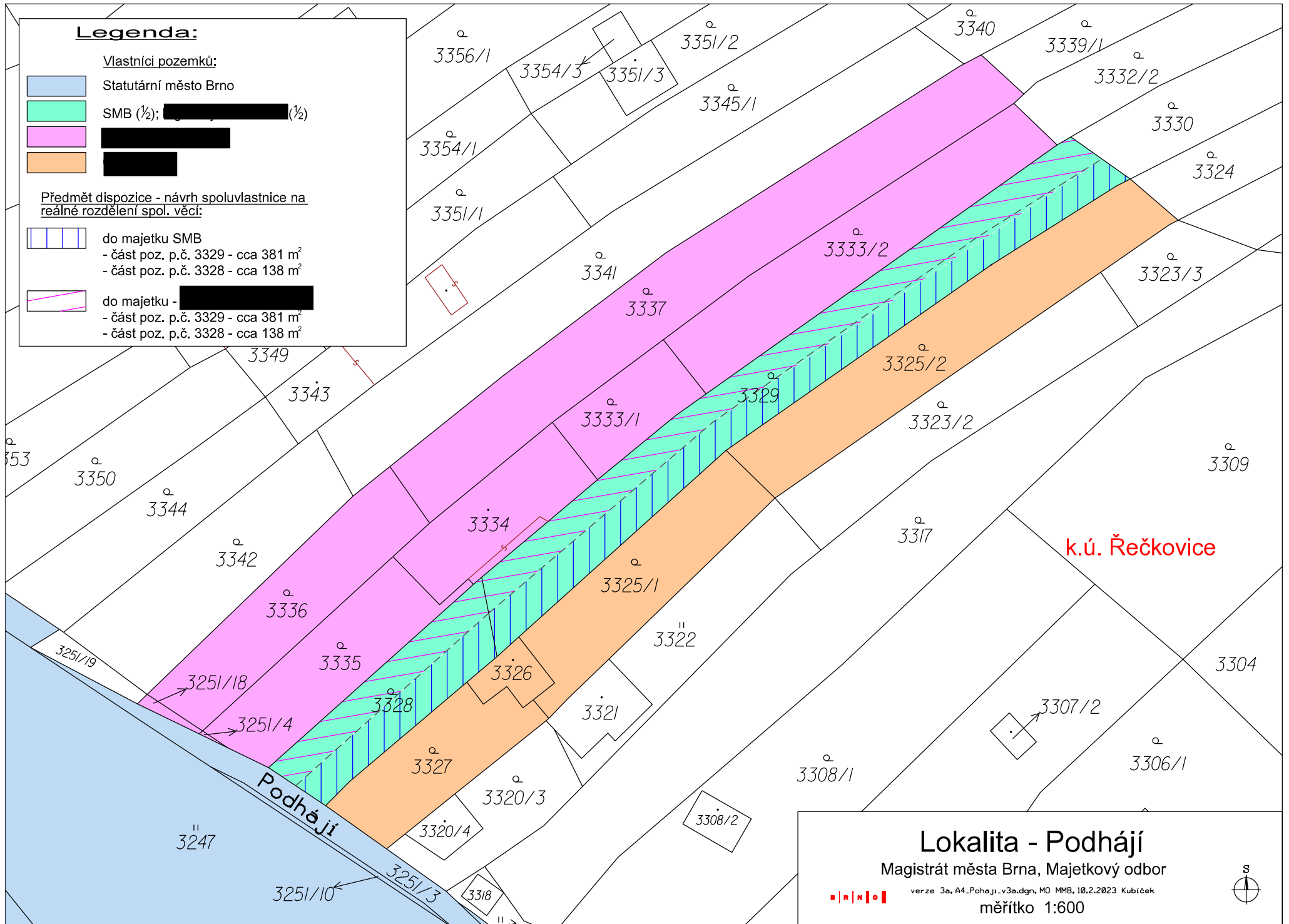
Legenda:

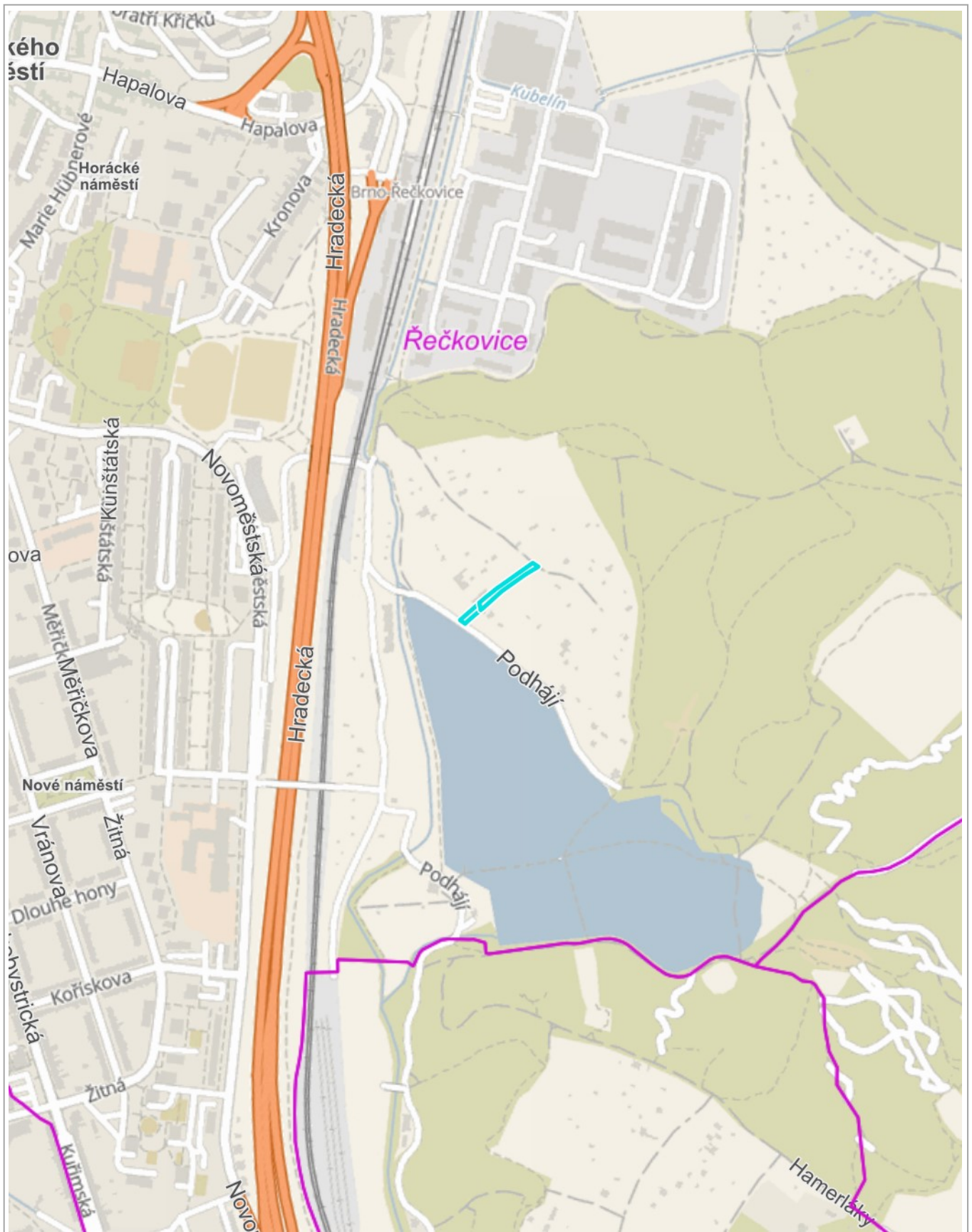
Vlastníci pozemků:

-  Statutární město Brno
-  SMB (½); ██████████ (½)
-  ██████████
-  ██████████

Předmět dispozice - návrh spoluvlastnice na reálné rozdělení spol. věcí:

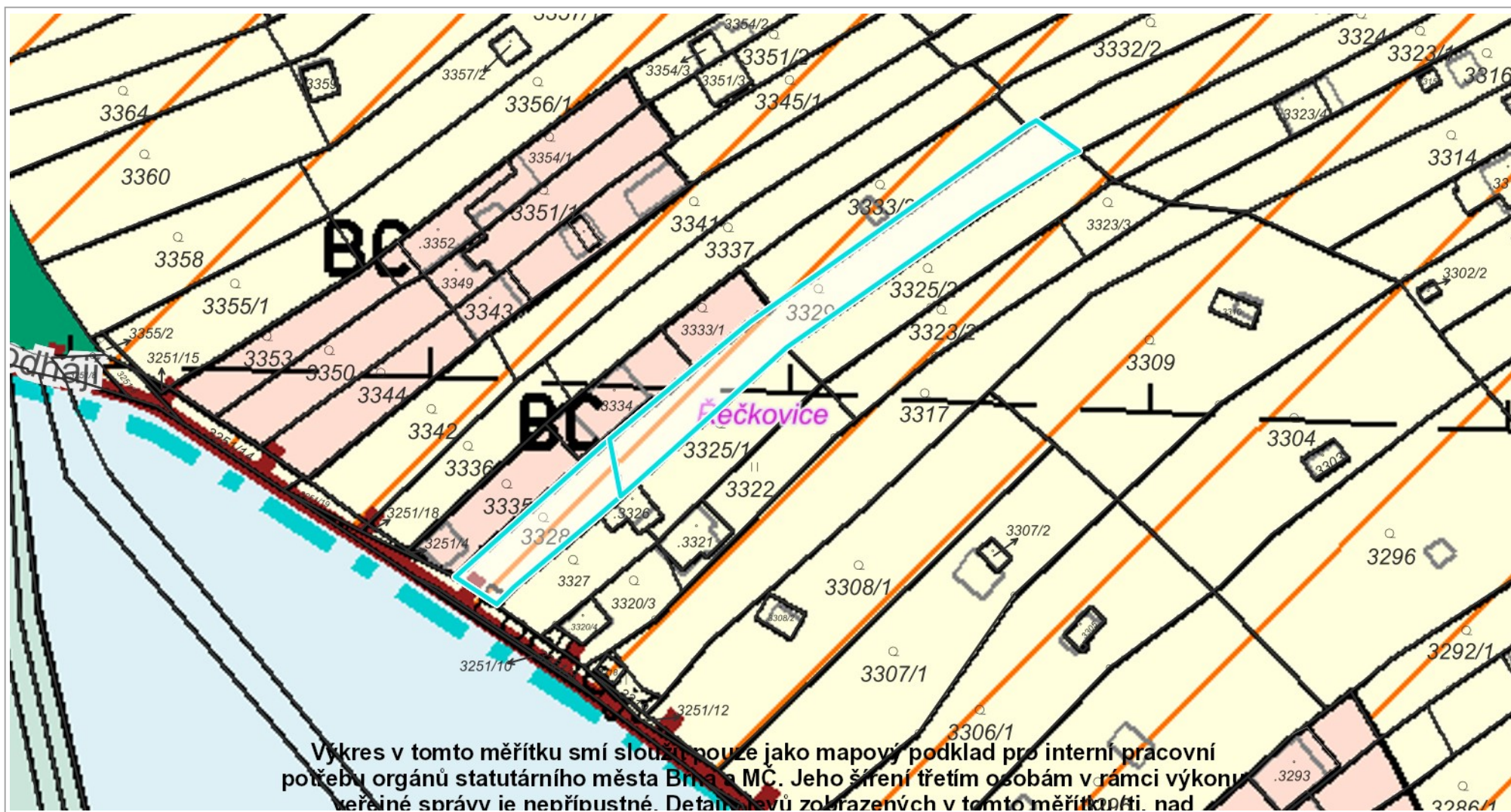
-  do majetku SMB
- část poz. p.č. 3329 - cca 381 m²
- část poz. p.č. 3328 - cca 138 m²
-  do majetku - ██████████
- část poz. p.č. 3329 - cca 381 m²
- část poz. p.č. 3328 - cca 138 m²





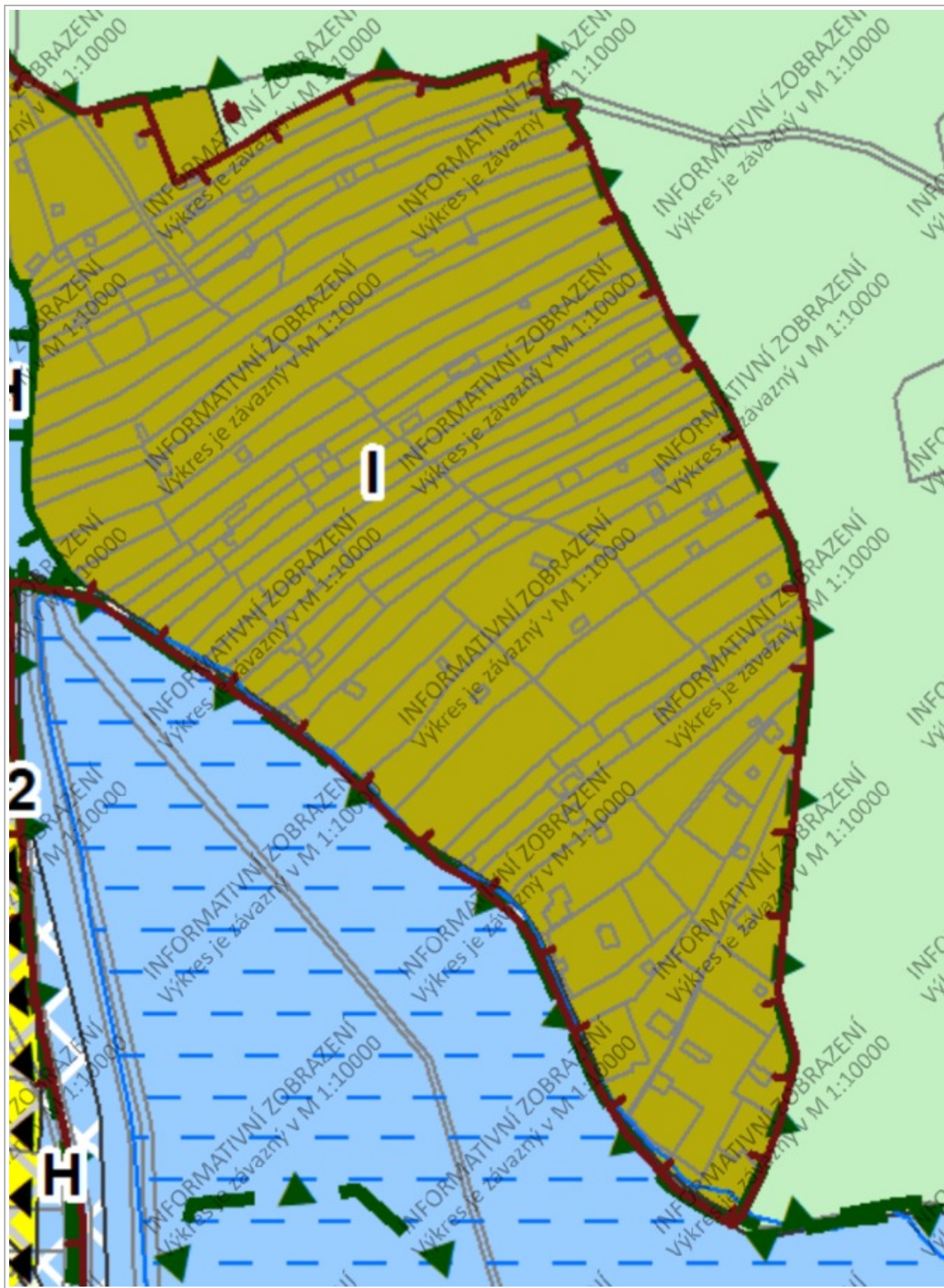


1 : 944



1 : 1 000

Připravovaný Územní plán města Brna



50 m

1 : 2 251

INTERNÍ SDĚLENÍ ODDĚLENÍ REALITNÍ EKONOMIKY

27-10-2022

VÁŠ DOPIS ČJ: MMB/61265/2020
 ZE DNE: 6.10.2022
 VYŘIZUJE: Ing. Marek Pošmura
 TEL.: +420 542 173 037
 E-MAIL: posmura.marek@brno.cz
 ZN.: M148/22 (MO – ORE)
 DATUM: 18.10.2022

Vážená paní
 JUDr. Marie Vaňurová
 vedoucí Oddělení právních služeb
 Majetkový odbor MMB
 Vyřizuje: Mgr. Irena Ráčková

Návrh kupní ceny pozemků p.č. 3328 a 3329 k.ú. Řečkovice

Žadatel: [REDAKCE]
 Umístění: při ulici Podhájí
 Dispozice: prodej – id. podíl ½
 Dle KN: p.č. 3328 – zahrada – 276 m²
 p.č. 3329 – zahrada – 762 m²
 Dle ÚP: nestavební stabilizované plochy s objekty pro individuální rekreaci
 Dle nového ÚP: stabilizované plochy zahrádek
 Dle skutečnosti: pozemky zahrádek pro individuální rekreaci, žadatelka vlastní vedlejší navazující pozemek, na kterém je postavena stavba rodinného domu, pozemky jsou směrem na severovýchod ve svahu

Ocenění

Varianta A – aktualizovaná obvyklá cena za id. podíl 1/2 na pozemcích:

Realizované prodeje v okolí:

2022	ul. Gromešova, pozemek v plochách pro individuální rekreaci	1 504 Kč/m ²
	zahrádkářská lokalita Sadová, pozemek v plochách pro individuální rekreaci	1 739 Kč/m ²
	ul. Myslínova, pozemek v plochách pro individuální rekreaci	3 000 Kč/m ²
2021	zahrádkářská lokalita Sadová, pozemek v plochách pro individuální rekreaci	1 377 Kč/m ²
	ul. Hradecká, pozemek v plochách pro individuální rekreaci	1 890 Kč/m ²
	ul. Hradecká, pozemek v plochách pro individuální rekreaci	1 842 Kč/m ²
2020	ul. Hradecká, pozemek v plochách pro individuální rekreaci	1 164 Kč/m ²
	ul. Gromešova, pozemek v plochách pro individuální rekreaci	1 133 Kč/m ²
	ul. Myslínova, pozemek v plochách pro individuální rekreaci	966 Kč/m ²
	ul. Hamerláky, pozemek v plochách pro individuální rekreaci	1 500 Kč/m ²
	ul. Podhájí, poz. v plochách pro ind. rekreaci (řešené pozemky) – nabyvatel [REDAKCE]	750 Kč/m ²

Řešené pozemky byly oceněny ve znaleckém posudku č. 907-14/21 ze dne 17.12.2021. Obvyklá jednotková cena byla ve znaleckém posudku stanovena ve výši 1 170 Kč/m². Aktuální cena bude stanovena i s přihlédnutím k tomuto znaleckému posudku.

S ohledem na umístění, výměru pozemku (větší výměra), svažitost pozemku, využití pozemku (pozemky navazující na stavbu RD ve vlastnictví žadatelky) a s přihlédnutím k tomu, že se jedná o prodej id. podílu ½, tak navrhuje jednotkovou kupní cenu v dolní polovině intervalu realizovaných prodejů, a to ve výši 1 500 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

1 500 Kč/m²

Kupní cena při výměře (276 + 762) = 1 038 m² × 1 500 Kč/m² =

1 557 000 Kč

Kupní cena ideálního podílu 1/2

778 500 Kč

Cena obvyklá je cenou konečnou, tedy včetně případné DPH.

Varianta B – obvyklá cena po reálném rozdělení pozemků na dvě poloviny:

V případě reálného rozdělení pozemků na dvě poloviny (viz zákres), by levá polovina pozemku připadla žadatelce a pravá polovina by zůstala ve vlastnictví SMB. Žadatelka by tímto rozšířila své pozemky, na kterých má postavenou stavbu rodinného domu. SMB by po reálném rozdělení vlastnilo pouze úzký dlouhý pozemek o přibližné šířce 4 m. Pozemek by nesousedil s žádným dalším pozemkem ve vlastnictví SMB a pozemek by pro SMB neměl téměř žádnou hodnotu, jelikož by svým úzkým tvarem byl samostatně téměř nevyužitelný, a proto by se pozemek nadal ani samostatně prodat nebo jinak využít. Jediný možný kupce by mohl být vlastník vedlejších pozemků p.č. 3327 a 3325/1, který však dle sdělení nemá zájem o koupi celého pozemku.

Po reálném rozdělení pozemků dojde ke znehodnocení zbývající části pozemku ve vlastnictví SMB a z cenového hlediska proto silně nedoporučujeme realizovat toto rozdělení pozemků.

S pozdravem



Ing. Pavel Dočkal

vedoucí Oddělení realitní ekonomiky