

Z9/06. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 4.4.2023

73. Návrh prodeje pozemků p.č. 3881 a p.č. 3882/2, k.ú. Královo Pole

Anotace

Pozemek p.č. 3881 je zastavěn rodinným domem ve vlastnictví žadatelů a pozemek p.č. 3882/2 je součástí dvora za rodinným domem, vše k.ú. Královo Pole, ul. Myslínova.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. schvaluje** prodej pozemků
- p.č. 3881 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 145 m²
 - p.č. 3882/2 zahrada o výměře 31 m², vše k.ú. Královo Pole manželům [REDACTED] a [REDACTED] za sjednanou kupní cenu 477 200 Kč a za podmínek kupní smlouvy, která tvoří přílohu č. tohoto zápisu.

Stanoviska

R9/020. schůze Rady města Brna konaná dne 22.2.2023, bod zápisu č. 43 - doporučila Zastupitelstvu města Brna schválit prodej.
Schváleno jednomyslně 10 členy.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Dagmar Baborovská

vedoucí odboru - Majetkový odbor

28.3.2023 v 11:49

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

8.3.2023 v 13:22

Obsah materiálu

| | |
|---|---------|
| Návrh usnesení | 1 - 1 |
| Obsah materiálu | 2 - 2 |
| Důvodová zpráva | 3 - 5 |
| Příloha (majetková mapa.pdf) | 6 - 6 |
| Příloha (letecký snímek.pdf) | 7 - 7 |
| Příloha (foto.pdf) | 8 - 8 |
| Příloha (návrh kupní ceny.pdf) | 9 - 9 |
| Příloha (návrh nového ÚP.pdf) | 10 - 10 |
| Příloha (platný ÚP.pdf) | 11 - 11 |
| Příloha k usnesení (kupní smlouva ZMB [REDACTED].pdf) | 12 - 14 |

Důvodová zpráva

Úvod:

Orgánům města Brna je předkládán k projednání návrh prodeje pozemků p.č. 3881 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 145 m² a p.č. 3882/2 zahrada o výměře 31 m², vše k.ú. Královo Pole, vlastníkům rodinného domu č.p. 1825 na pozemku p.č. 3881, k.ú. Královo Pole, manželům [REDAKCE] a [REDAKCE] (dále jen navrhovatelé dispozice), za účelem sjednocení vlastnictví pozemku se stavbou.

Navrhovatelé dispozice užívají pozemek pod rodinným domem p.č. 3881 a pozemek p.č. 3882/2 (zázemí za rod. domem), vše k.ú. Královo Pole, na základě nájemní smlouvy č. 6313032096 uzavřené se statutárním městem Brnem dne 17.6.2013 na dobu neurčitou. Navazující pozemky za domem p.č. 3882/1, 4446/1 a 4447, k.ú. Královo Pole, vlastní navrhovatelé dispozice.

Na řešené pozemky nenavazují žádné další pozemky ve vlastnictví statutárního města Brna.

Vlastnictví:

Pozemky jsou vlastnictvím statutárního města Brna na základě zákona č. 172/1991 Sb. a jsou zapsány na LV 10001, pro k.ú. Královo Pole.

Správu pozemků vykonává Odbor správy majetku MMB, pozemky jsou pronajaty navrhovatelům dispozice (viz výše).

Popis:

Pozemky se nacházejí v řadové zástavbě rodinných domů na konci ul. Myslínova, k.ú. Královo Pole, Brno (v blízkosti hřbitova v Králově Poli). Jsou situovány poblíž skalního masívu, ale přímo do oblastí nedávno sanované skály nezasahují. V okolí není mimo protější nádraží Brno-Královo Pole, žádná občanská vybavenost a není zde ani kanalizace.

Pozemek p.č. 3881, k.ú. Královo Pole je převážně zastavěn rodinným domem č.p. 1825 ve vlastnictví navrhovatelů dispozice, menší část pozemku tvoří předzahrádku před domem.

Pozemek p.č. 3882/2, k.ú. Královo Pole, je situován za domem a tvoří část dvora. Za domem se navazující pozemky ve vlastnictví navrhovatelů (p.č. 3882/1, 4446/1 a 4447, k.ú. Královo Pole) dispozice zvedají do prudkého svahu porostlého převážně náletovými dřevinami (skalní masív).

Návrh na dispozici:

O prodej pozemků p.č. 3881 a p.č. 3882/2, k.ú. Královo Pole, požádali navrhovatelé dispozice, za účelem sjednocení vlastnictví stavby č.p. 1825 se zastavěným pozemkem. Navrhovatelé dispozice ve své žádosti o prodej pozemků uvedli, že rodinný dům č.p.1825, ve kterém trvale bydlí, nedávno uvnitř rekonstruovali a do budoucna neplánují žádné přístavby, které by vedly ke změně půdorysu zastavěné plochy.

Navrhovatelé dispozice mají od roku 2013 pozemky pronajaty od statutárního města Brna, nájemné řádně platí.

Ocenění:

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:

1. Kupní cena

| | |
|--|-------------------------------|
| jednotková kupní cena | 2 700 Kč/m² |
| kupní cena při výměře 176 m ² x 2 700,-Kč | 475 000 Kč |
| správní poplatek za návrh na vklad | 2 000 Kč |
| celková kupní cena | 477 000 Kč |

Cena obvyklá je cenou konečnou, tedy včetně případného DPH.

Prodej pozemku je osvobozen od DPH dle § 56 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění.

Podrobnější údaje o stanovení návrhu kupní ceny a ceny realizovaných prodejů jsou uvedeny v příloze materiálu – „Návrh kupní ceny pozemků p.č. 3881 a p.č. 3882/2 v k.ú. Královo Pole“.

Průběh projednání:

R9/KM/04. Komise majetková Rady města Brna konaná dne 2.2.2023, bod č. 22 – doporučila souhlasit se záměrem prodeje a schválit prodej
Hlasování: 10 - pro, 0- proti, 1 - se zdržel. 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 Ivičičová | JUDr. Michal Marek | Ing. Roman Vašina | Ing. David Trllo | Mgr. Bc. Marek Viskot | Mgr. Marek Štápal |
| pro | pro | pro | zdržel se | pro | omluven | pro | omluvena | pro | pro | pro | pro | pro |

R9/020. schůze Rady města Brna konaná dne 22.2.2023, bod zápisu č. 43 – doporučila Zastupitelstvu města Brna schválit prodej

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 | pro | --- | pro | pro | pro | pro | pro | pro |

Záměr prodeje pozemků p.č. 3881 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 145 m² a p.č. 3882/2 zahrada o výměře 31 m², vše k.ú. Královo Pole, byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 24.2.2023.

Závěr:

Na základě shora uvedeného je předkládán k projednání návrh prodeje pozemků p.č. 3881 a p.č. 3882/2 v k.ú. Královo Pole s doporučením schválení.

Stanoviska dotčených orgánů

OÚPR MMB – dle sdělení ze dne 9.6. 2022 jsou pozemky dle platného ÚP města Brna situované ve stabilizované ploše bydlení.

V návrhu nového ÚP města Brna, jehož konečnou podobu nelze předjímat do doby jeho schválení, je pozemek součástí stylizované plochy bydlení.

MČ Brno-Královo Pole – ZMČ Brno-Královo Pole na svém 23. zasedání konaném dne 21.9. 2022 doporučilo kompetentním orgánům města schválit prodej pozemků p.č. 3881, p.č. 3882/2 vše v k.ú. Královo Pole s doporučením prověřit prostor k realizaci chodníku mezi předzahrádkou a vozovkou.

Odbor dopravy MMB – dle sdělení ze dne 30.11. 2022 nemá odbor z dopravního hlediska námítky k prodeji pozemků stávajícím uživatelům.

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. – dle sdělení ze dne 30.11. 2022 souhlasí společnost s prodejem pozemků bez připomínek. Pozemek p.č. 3881 v k.ú. Královo Pole je dotčen uložením přípojky inv. č. M-06482/36, jejíž bývalá veřejná část je v majetku statutárního města Brna a v nájmu spol. Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.

Technické sítě Brno, a.s. – dle sdělení z 25.11. 2022 souhlasí společnost bez připomínek s prodejem pozemku p.č. 3882/2 v k.ú. Královo Pole. Pozemek p.č. 3881 v k.ú. Královo Pole je dotčen zařízením

VO. Na stožáru EG.D v předzahrádce je umístěno svítidlo veřejného osvětlení, kabely veřejného osvětlení jsou vedeny vzduchem a jsou umístěny na stožáru EG.D.



20 m

1 : 600

RÚIAN: © ČÚŽK, Katastr: © ČÚŽK



20 m

1 : 944



OCENĚNÍ NEMOVITÉHO MAJETKU
ODDĚLENÍ REALITNÍ EKONOMIKY

Návrh kupní ceny pozemků p.č. 3881 a p.č. 3882/2 v k.ú. Královo Pole

(zpracováno na žádost ORA – Ing. Frýzová)

Ocenění ke dni: 23. 11. 2022

Navrhovatel: XXXXXXXXXX

Umístění: při ulici Myslínova

Dispozice: prodej

Dle KN: p.č. 3881 zastavěná plocha a nádvoří, 145 m²
p.č. 3882/2 zahrada, 31 m²

Dle ÚP: plocha čistého bydlení

Dle skutečnosti: zastavěn RD a garáže, předzahrádka a dvůr

Ocenění:

Na obdobný pozemek p.č. 3934 ve vlastnictví města Brna, nacházející se blízko předmětného pozemku, byl zpracován znalecký posudek na cenu obvyklou (znalecký posudek č. 906-13/21 ze dne 14. 12. 2021). V tomto posudku byla jednotková cena obvyklá stanovena ve výši 2 250 Kč/m².

*přepočítáno HB indexem na aktuální cenovou úroveň: 4q/2021-3q/2022: 1,17 * 2 250 2 633 Kč/m²*

Realizované prodeje v okolí určené k porovnání:

| | | |
|------|--|-------------------------|
| 2020 | ul. Myslínova, zastavěno RD, převodce SMB | 2 100 Kč/m ² |
| 2021 | ul. Myslínova, zastavěno RD, převodce SMB | 2 162 Kč/m ² |
| 2022 | ul. Myslínova, zastavěno RD, malá výměra 7 m ² , převodce SMB | 2 486 Kč/m ² |
| | ul. Myslínova, zastavěno RD, horší umístění – blízko skála, převodce SMB | 2 270 Kč/m ² |

S ohledem na polohu, umístění (v blízkosti skalní masiv), využití (zastavěno RD a garáže, dvůr) pozemků a realizované prodeje v okolí navrhuje kupní cenu ve výši 2 700 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 2 700 Kč/m²

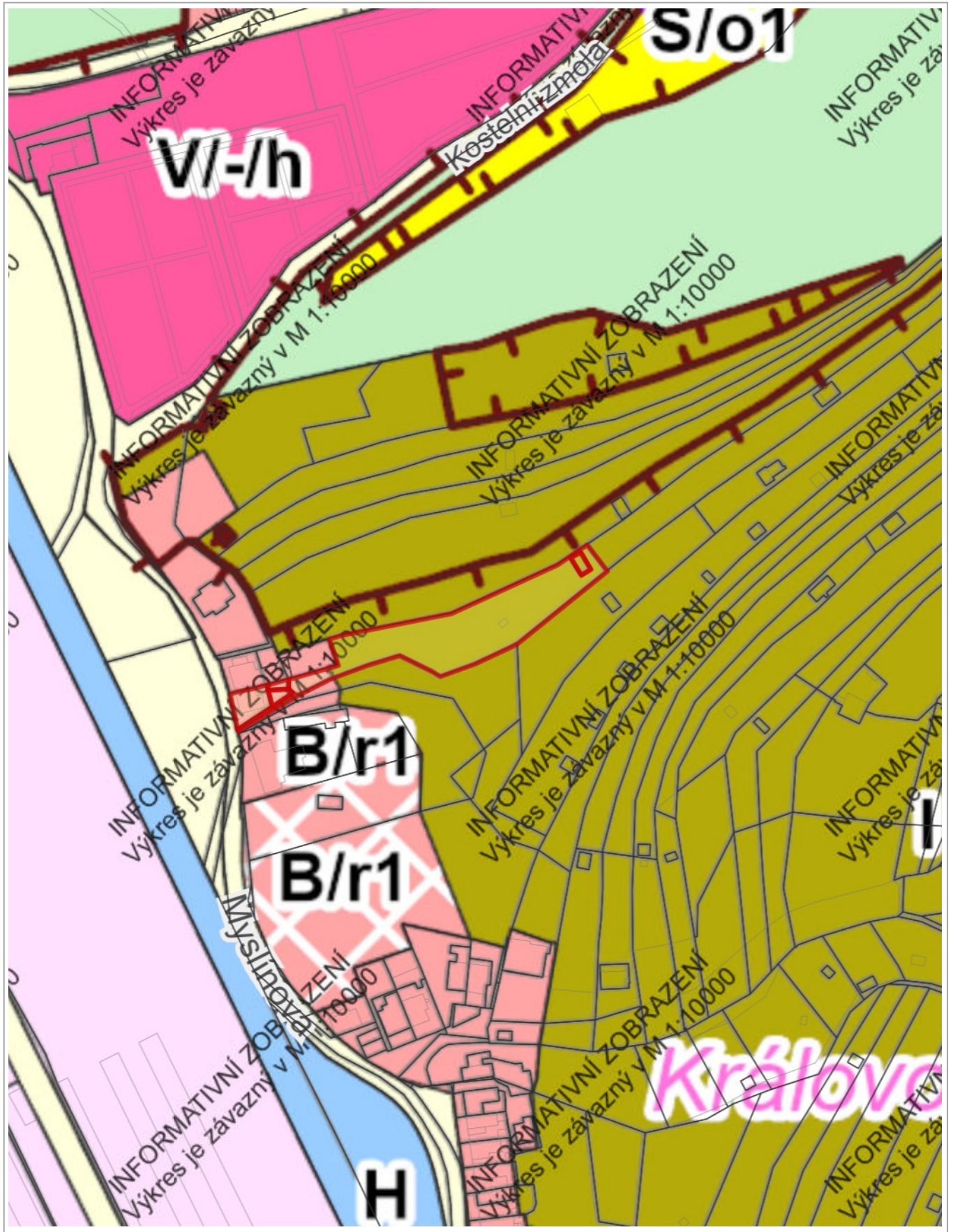
Kupní cena při výměře 176 m² 475 200 Kč

Cena obvyklá je cenou konečnou, tedy včetně případného DPH.

Zpracováno ORE

Ing. Denisa Pokorná

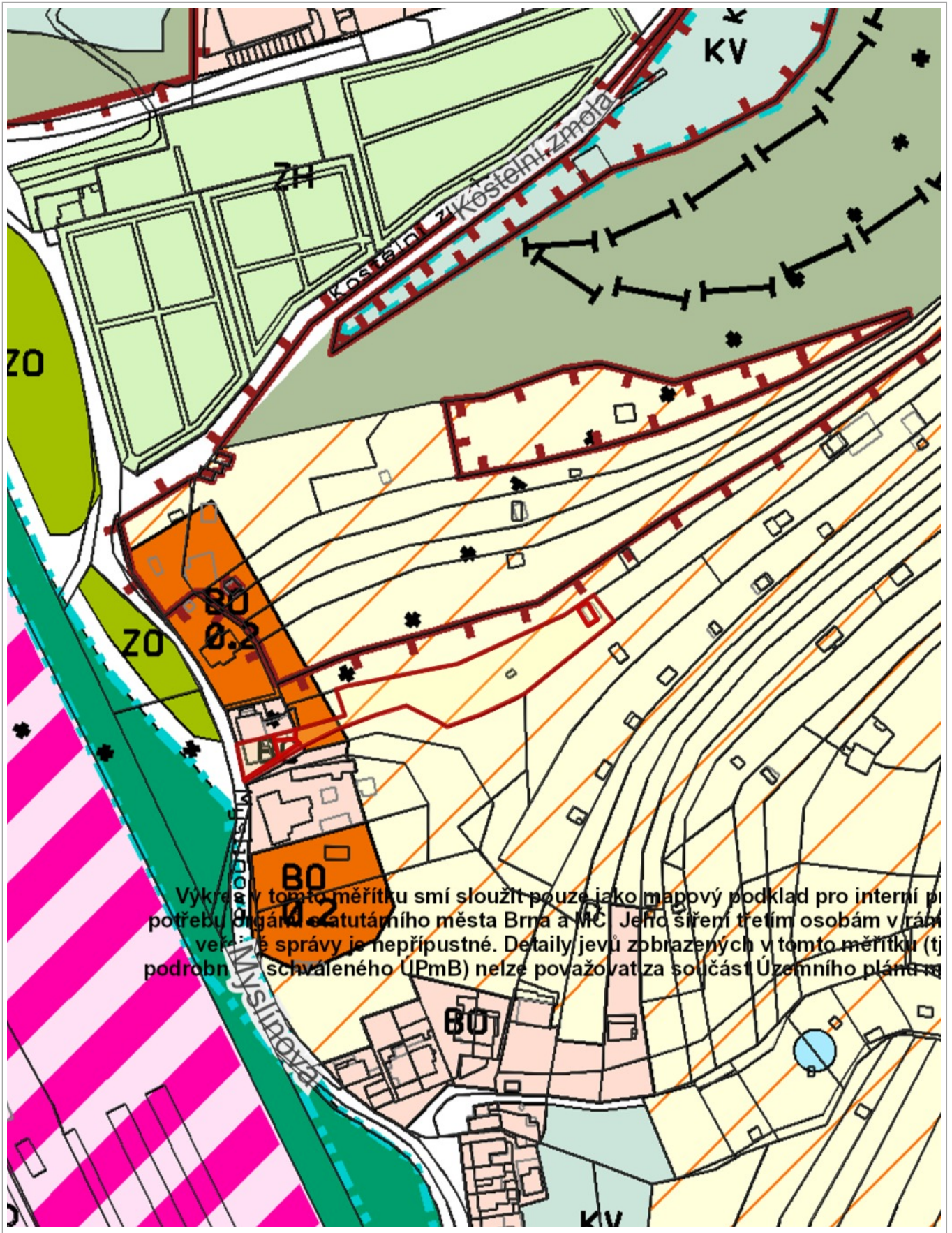
Ing. Pavel Dočkal
vedoucí oddělení



50 m

1 : 1 887

RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK



50 m

1 : 1 887

č. smlouvy:

Kupní smlouva

uzavřená podle příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb, občanský zákoník, v platném znění mezi smluvními stranami:

Statutární město Brno

se sídlem v Brně, Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno

zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou

IČ: 44 99 27 85

DIČ: CZ44992785

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s. Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4

č.ú.: 111158222/0800

VS:

dále též jako prodávající

a

manželé [redacted] nar. [redacted] a [redacted], oba bytem [redacted]
[redacted]

dále též jako kupující

Kupní smlouva

I.

1. Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemků p.č. 3881 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 145 m² a p.č. 3882/2 zahrada o výměře 31 m², vše k.ú. Královo Pole, obec Brno (uvedené pozemky dále jen jako předmět prodeje).

2. Pozemky jsou zapsány v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město na listu vlastnictví č. 10001.

3. Stavba rodinného domu č.p. 1825 postavená na pozemku 3881 v k.ú. Královo Pole, není součástí pozemku a není předmětem převodu podle této smlouvy.

II.

1. Prodávající touto smlouvou úplatně převádí na kupující vlastnické právo k předmětu prodeje a kupující výše specifikovaný předmět prodeje do svého vlastnictví přijímají a zavazují se zaplatit prodávajícímu dohodnutou kupní cenu ve výši 477 000,-Kč (slovy: čtyři sta sedmdesát sedm tisíc korun českých), převodem na účet prodávajícího uvedený na první straně smlouvy. Variabilní symbol je číslo smlouvy. Prodej pozemku je osvobozen od DPH dle § 56 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění.

2. Prodávající podpisem této smlouvy potvrzuje, že kupující uhradili kupní cenu v plné výši.

III.

1. Prodávající prohlašuje, že předmět prodeje není ke dni uzavření této smlouvy zatížen žádnými dluhy, věcnými právy ani jinými právními povinnostmi mimo nájemní smlouvy č. 6313032096 uzavřené mezi statutárním městem Brnem, jako pronajímatelem a kupujícími, jako nájemci, dne 17.6.2013. Tato nájemní smlouva zanikne ze zákona okamžikem nabytí vlastnictví k předmětu prodeje kupujícími. Kupující se tímto zavazují vypořádat vzájemná práva a závazky z uvedené nájemní smlouvy s pronajímatelem do 60ti dní od doručení vyznamování příslušného katastrálního úřadu o provedeném vkladu na podkladě této kupní smlouvy.

2. Kupující prohlašují, že jsou seznámeni s fyzickým a právním stavem předmětu prodeje, s tímto stavem souhlasí a bez výhrad jej akceptují.

3. Kupující berou na vědomí, že se na předmětu prodeje nebo v jeho blízkosti nachází nadzemní vedení NN ve vlastnictví EG.D, a.s., zařízení veřejného osvětlení ve vlastnictví Technické sítě Brno, akciová společnost a plynovodní zařízení ve vlastnictví nebo správě společnosti GasNet, s.r.o.

4. Kupující dále berou na vědomí, že je pozemek p.č. 3881, k.ú. Královo Pole dotčen uložením vodovodní přípojky inventurní číslo M-06482/36, jejíž bývalá veřejná část je v majetku statutárního města Brna a v nájmu Brněnských vodáren a kanalizací, a.s.

V.

1. Kupující nabudou předmět prodeje do svého vlastnictví zápisem do katastru nemovitostí provedeným na podkladě této smlouvy.

2. Návrh na povolení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město, podá dle dohody smluvních stran prodávající.

3. Smluvní strany shodně požadují, aby u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město byly provedeny změny v katastru nemovitostí dle obsahu této smlouvy.

4. Smluvní strany se dohodly, že den vzniku právních účinků vkladu práv z této smlouvy do katastru nemovitostí bude dnem předání předmětu prodeje. Protokolární předání předmětu prodeje nebude dle dohody smluvních stran realizováno.

VI.

1. Smluvní strany prohlašují, že si nejsou vědomy žádné skutečnosti, která by v důsledku uzavření této smlouvy mohla mít za následek neplatnost převodu předmětu prodeje, nebo která by platnost takového úkonu mohla zpochybnit či ohrozit.

2. V případě, že by řízení o povolení vkladu vlastnického práva 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 vytykánych katastrálním úřadem a k povolení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy.

Nebude-li na základě této smlouvy povolen vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí z jakéhokoliv důvodu, zavazují se smluvní strany uzavřít novou smlouvu, jejímž obsahem bude převod vlastnického práva k témuž předmětu prodeje a za stejných podmínek, a to nejpozději do 3 (tří) měsíců ode dne pravomocného zamítnutí vkladu katastrálním úřadem, a v případě, že bude nutné smlouvu znovu projednat kolektivními orgány statutárního města Brna, nejpozději do 6 (šesti) měsíců ode dne pravomocného zamítnutí vkladu vlastnického práva a práva služebnosti do katastru nemovitostí.

3. Smluvní strany shodně prohlašují, že tato smlouva podléhá uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění a tato smlouva bude prostřednictvím registru smluv povinně uveřejněna. Statutární město Brno zašle smlouvu správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření smlouvy. Zveřejněním v registru smluv nabývá tato smlouva účinnosti.

4. Kupující, jako účastníci smluvního vztahu dle této smlouvy, tímto potvrzují, že byli v okamžiku získání osobních údajů seznámeni statutárním městem Brnem s informacemi o zpracování osobních údajů pro účely splnění práv a povinností dle této smlouvy.

5. Kupující berou na vědomí, že prodávající je povinným subjektem dle zákona č.106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění.

VII.

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.

2. Smlouva je vyhotovena v pěti stejnopisech, přičemž na jednom stejnopise jsou podpisy kupujících úředně ověřeny. Proávající obdrží dvě vyhotovení smlouvy, každý z kupujících po jednom vyhotovení a jeden stejnopis smlouvy (s úředně ověřenými podpisy) bude podán na příslušný katastrální úřad s návrhem na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.

DOLOŽKA

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

1. Záměr obce prodat pozemky p.č. 3881 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 145 m² a p.č. 3882/2 zahrada o výměře 31 m², vše k.ú. Královo Pole, byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 24.2.2023.

2. Prodej předmětu prodeje podle této smlouvy a tuto smlouvu schválilo Z9/... zasedání Zastupitelstva města Brna, konané dne, bod č. ...

Prodávající:

Kupující:

V Brně dne

V Brně dne

za statutární město Brno
JUDr. Markéta Vaňková
primátorka

V Brně dne

