Z9/07. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 16.5.2023

80. Návrh prodeje části pozemku p.č. 2972/1 v k.ú. Slatina

Anotace

V materiálu je předkládán návrh prodeje části pozemku, užívaného jako součást oplocené zahrady za rodinným domem při ul. Bedřichovická ve vlastnictví žadatelky.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. schvaluje prodej části pozemku p.č. 2972/1 ostatní plocha, zeleň o výměře 62 m2 v k.ú. Slatina, oddělené geometrickým plánem č. 3581-2/2023 jako pozemek p.č. 2972/23 v k.ú. Slatina [redacted] za dohodnutou kupní cenu 219.000,-Kč a za podmínek kupní smlouvy, které tvoří přílohu č. ... tohoto zápisu

Stanoviska

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

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno
Mgr. Dagmar Baborovská
vedoucí odboru - Majetkový odbor
5.5.2023 v 12:28
Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno
Mgr. Pavel Blažík
vedoucí úseku - 3. úsek
27.4.2023 v 10:09

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 1
Obsah materiálu	2 - 2
Důvodová zpráva	3 - 5
Příloha (A4_Bedrichovicka_v1.pdf)	6 - 6
Příloha (geometricky plan.pdf)	7 - 8
Příloha (letecky snimek.pdf)	9 - 9
Příloha (foto.pdf)	10 - 10
Příloha (UPmB.pdf)	11 - 11
Příloha (navrh UPmB.pdf)	12 - 12
Příloha (cenovy navrh.pdf)	13 - 13
Příloha k usnesení (Podmínky kupní smlouvy ZMB.pdf)	14 - 14

Důvodová zpráva:

Úvod
V materiálu je předkládán návrh prodeje části pozemku, užívaného jako součást oplocené zahrady za rodinným domem při ul. Bedřichovická ve vlastnictví žadatelky.

Vlastnictví
Statutární město Brno je vlastníkem pozemku p.č. 2972/1 ostatní plocha, zeleň o výměře 3 368 m^2 v k.ú. Slatina. Uplatnění restitučních nároků nebylo zjištěno. Část pozemku, který je předmětem návrhu dispozice je ve správě OSM MMB.

Popis, historie
Pozemek p.č. 2972/1 k.ú. Slatina tvoří veřejnou zeleň u panelových domů Mikulčická 12, 16 a 18 k.ú. Slatina, část pozemku je nebo byla připlocena k zahradám za rodinnými domy v ul. Bedřichovická 1-17. Jejich vlastníci byli vyzváni k majetkoprávnímu vypořádání. V současné době jsou uzavřeny 4 nájemní smlouvy a 5 kupních smluv.

Zájemce o dispozici
O prodej užívané části pozemku p.č. 2972/1 k.ú. Slatina cca o předpokládané výměře 63 m^2 požádala paní [redacted] bytem Bedřichovická [redacted] Paní [redacted] je vlastníkem pozemku p.č. [redacted] k.ú. Slatina, jehož součástí je RD Bedřichovická [redacted] a pozemku p.č. [redacted] – zahrada. Požadovaní část pozemku p.č. 2972/1 k.ú. Slatina je oplocena společně s pozemkem p.č. [redacted] k.ú. Slatina a užívána jako součást zahrady za rodinným domem.

Nájemní smlouva
Paní [redacted] užívá požadovanou část pozemku p.č.2972/1 k.ú. Slatina na základě nájemní smlouvy uzavřené z úrovně města dne 23.5.2013; nájemné je stanoveno dohodou v částce 30,-Kč/m^2/rok; smlouva obsahuje inflační doložku, jednotkové nájemné činí v roce 2023 částku 40,92 Kč/m^2. Z uvedené nájemní smlouvy nejsou evidovány žádné pohledávky.

Návrh kupní ceny
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 **3.500,-Kč/m^2**
Kupní cena při předpokládané výměře 63 m^2 × 3.500,- Kč/m^2 = **220.500,- Kč.**
Kupní cena při výměře dle GP - 62 m^2 × 3.500,- Kč/m^2 = **217.000,- Kč.**

Cena obvyklá je cenou konečnou tedy včetně případné DPH.

Kupní cena je navýšena o správní poplatek na částku 219.000,-Kč

Prodej nemovitosti není předmětem DPH, neboť prodávající nejedná v dané transakci jako osoba povinná k dani.

Pozn. MO MMB: dosud bylo prodáno 5 částí pozemku p.č. 2972/1 k.ú. Slatina, a to p.č. 2972/15 v roce 2013, p.č. 2972/19 v roce 2018, p.č. 2972/20 a p.č. 2972/21 v roce 2019 a p.č.2972/22 v roce 2021. Prodej realizovaný v r. 2021 byl schválen za kupní cenu 3.200,-Kč/m^2 + 2.000,-Kč správní poplatek.

Průběh projednání
Stanoviska příslušných orgánů k návrhu dispozice jsou doporučující, MO MMB předložil na zasedání KM RMB záměr prodeje předmětné části pozemku p.č. 2972/1 k.ú. Slatina a návrh prodeje této části pozemku [redacted] za kupní cenu 222.500,-Kč.

Komise majetková RMB na R9/01. zasedání, konaném dne 24.11. 2022, pod bodem č. 01/45

1. doporučuje Radě města Brna
souhlasit
se záměrem prodeje části pozemku p.č. 2972/1 ostatní plocha, zeleň o výměře 63 m² v k.ú. Slatina

2. doporučuje Radě a Zastupitelstvu města Brna
schválit

prodej části pozemku p.č. 2972/1 ostatní plocha, zeleň o výměře 63 m² v k.ú. Slatina [redacted] za dohodnutou kupní cenu 222.500,-Kč a za podmínek kupní smlouvy uvedených v materiálu

Hlasování: 9 - pro, 0 - proti, 0 - 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 Hejl	Ondřej Hýsek	Mgr. Jitka Ivičičová	JUDr. Michal Marek	Ing. Roman Vašina	Ing. David Trllo
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	omluven	omluven

MO MMB následně předložil k dalšímu projednání na schůzi RMB záměr prodeje části pozemku p.č. 2972/1 k.ú. Slatina a návrh jednotkové kupní ceny za předmětnou část pozemku.

Rada města Brna na R9/008. schůzi, konané dne 7.12. 2022, pod bodem č. 68
souhlasí

- se záměrem prodeje části pozemku p. č. 2972/1 ostatní plocha, zeleň o výměře 63 m² v k. ú. Slatina
- s návrhem kupní ceny za část pozemku p. č. 2972/1 ostatní plocha, zeleň o výměře 63 m² v k. ú. Slatina ve výši 3.500,- Kč/m² + 2.000,-Kč správní poplatek

Schváleno jednomyslně 10 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Černý	Mgr. Suchý	JUDr. Kerndl	Ing. Podivinská	Bc. Aberl	Ing. arch. Bořecký	RNDr. Chvátal	Ing. Kratochvíl	JUDr. Matonohová	JUDr. Oliva
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	nepřítomen	pro	pro

Geometrický plán
V březnu t.r. předložila žadatelka GP č. 3581-2/2023, kterým byla požadovaná část pozemku označena jako parcela č. 2972/23 v k.ú. Slatina a její výměre byla upřesněna na 62 m². Původně předpokládaná a zveřejněná výměra v záměru prodeje byla 63 m².
Na základě GP byl upřesněn návrh kupní ceny **na částku 219.000,-Kč** (62 m² × 3.500,- Kč/m² + 2.000,- Kč správní poplatek).

MO MMB předložil na schůzi RMB k dalšímu projednání
- záměr prodeje části pozemku p.č. 2972/1 v k.ú. Slatina o výměře 62 m²
  z důvodu upřesnění výměry dle GP
- doporučení schválit prodej části pozemku dle GP [redacted] za kupní cenu 219.000,- Kč

Rada města Brna na R9/023. schůzi, konané dne 22.3.2023, pod bodem č. 71

1. souhlasí

se záměrem prodeje části pozemku p.č. 2972/1 ostatní plocha, zeleň o výměře 62 m2 v k.ú. Slatina.

2. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna schválit prodej části pozemku p.č. 2972/1 ostatní plocha, zeleň o výměře 62 m2 v k.ú. Slatina, oddělené geometrickým plánem č. 3581-2/2023 jako pozemek p.č. 2972/23 v k.ú. Slatina [redacted] za dohodnutou kupní cenu 219.000,- Kč a za podmínek kupní smlouvy.
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

Stanoviska příslušných orgánů:

OÚPR MMB – část pozemku p.č. 2972/1 k.ú. Slatina, požadovaná k prodeji, je z hlediska ÚPmB součástí **stavební stabilizované plochy bydlení** s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem **plocha bydlení čistého (BC)**.

Pozemek p.č. 2972/1 k.ú. Slatina není dotčen žádnou navazující územně plánovací dokumentací ani veřejně prospěšnou stavbou či veřejně prospěšným opatřením.
Podle upraveného návrhu připravovaného ÚPmB je pozemek p.č. 2972/1 k.ú. Slatina součástí stabilizované plochy s kódem plochy s rozdílným využitím B a názvem plochy s rozdílným způsobem využití **plocha bydlení.**

MČ Brno - Slatina – ZMČ souhlasí s prodejem části pozemku p.č. 2972/1 k.ú. Slatina vlastníkovi přilehlé nemovitosti – pozemku p.č. [redacted] v k.ú. Slatina.

OSM MMB – nemá námitky k navrhované dispozici, nájemné je řádně hrazeno.

EG.D, a.s. – v zájmovém území se nachází podzemní vedení NN ve vlastnictví společnosti.

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav					Nový stav													
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely			Druh pozemku / Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely			Druh pozemku / Způsob využití	Typ stavby / Způsob využití	Způs. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů						
												Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Díl přechází z pozemku označeného v dřívější poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu			Označení dílu
	ha	m²				ha	m²								ha	m²		
2972/1		33	68	ostat.pl. / zeleň	2972/1		33	06	ostat.pl. / zeleň		0	2972/1		10001		33	06	
					2972/23			62	ostat.pl. / jiná plocha		0	2972/1		10001			62	
		33	68				33	68										

GEOMETRICKÝ PLÁN pro

rozdělení pozemku

Vyhotovitel:	AGEREK s.r.o. Mokrohorská 42, Brno
Číslo plánu:	3581-2/2023
Okres:	Brno-město
Obec:	Brno
Kat. území:	Slatina
Mapový list:	KMD

Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:
ploty

Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:

Jméno, příjmení: [redacted]

Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 691/95

Dne: 27. února 2023 Číslo: 17/2023

Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.

Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.

Petr Doležal
KÚ pro Jihomoravský kraj
KP Brno-město
PGP-399/2023-702
2023.03.01 10:31:30 +01'00'

Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:

Jméno, příjmení: [redacted]

Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 691/95

Dne: 2. března 2023 Číslo: 20/2023

Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.

Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.

[redacted]

[redacted]

© TopGis, s.r.o., datum snímkování: 25. 3. 2022, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

1 : 500

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Předmětná část pozemku p. č. 2972/1 k. ú. Slatina je dle návrhu Územního plánu města Brna součástí stabilizované plochy bydlení.

INTERNÍ SDĚLENÍ
ODDĚLENÍ REALITNÍ EKONOMIKY

VÁŠ DOPIS ČJ: MMB/127227/2022
ZE DNE: 21.7.2022
VYŘIZUJE: Ing. Marek Pošmura
TEL.: +420 542 173 037
E-MAIL: posmura.marek@brno.cz
ZN.: M112/22 (MO – ORE)
DATUM: 27.7.2022

Vážená paní
Ing. Blanka Mottlová
vedoucí Oddělení realitních aktivit
Majetkový odbor MMB
Vyřizuje: Barbora Hanzlová

Návrh kupní ceny části pozemku p.č. 2972/1 k.ú. Slatina

Žadatel: [redacted]
Umístění: při ulici Bedřichovická
Dispozice: prodej
Dle KN: p.č. 2972/1 – ost. plocha, zeleň – část pozemku cca 61 m²
Dle ÚP: stavební stabilizovaná plocha čistého bydlení
Dle nového ÚP: stabilizovaná plocha rezidenčního bydlení – nízkopodlažní
Dle skutečnosti: zaplocená zahrada u RD, užívána na základě nájemní smlouvy

Ocenění

Realizované prodeje v okolí:

2022	ul. Pivodova, zahrada u RD	2 828 Kč/m²
2021	ul. Bedřichovická, zahrada u RD, sousední pozemky ve stejné ulici	3 234 Kč/m²
	ul. Tilhonova, zahrada u RD	3 927 Kč/m²
	ul. Chleborádova, pozemek pod stavbou RD a zahrada u RD	3 494 Kč/m²
	ul. Moravanské lány, pozemek zahrady u RD	3 318 Kč/m²
	ul. Klobásova, zahrada u RD	3 409 Kč/m²
	ul. Klobásova, předzahrádka u RD	3 521 Kč/m²
2019	ul. Bedřichovická, zahrada u RD, sousední pozemky ve stejné ulici	3 037 Kč/m²
	ul. Bedřichovická, zahrada u RD, sousední pozemky ve stejné ulici	3 017 Kč/m²

S ohledem na umístění, výměru pozemku a využití pozemku (pozemek zahrady u RD) navrhujeme jednotkovou kupní cenu ve středu intervalu realizovaných prodejů, tedy ve výši 3 500 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	3 500 Kč/m²
Kupní cena při výměře 61 m² × 3 500 Kč/m² =	**213 500 Kč**

Cena obvyklá je cenou konečnou, tedy včetně případné DPH.

S pozdravem [redacted]

Ing. Pavel Dočkal
vedoucí Oddělení realitní ekonomiky

Podmínky kupní smlouvy

1. Prodávající: statutární město Brno

2. Kupující: [redacted]

3. Předmět: část pozemku p.č. 2972/1 ostatní plocha, zeleň o výměře 62 m^2 v k.ú. Slatina, označená GP č. 3581-2/2023 jako pozemek p.č. 2972/23

4. Kupní cena: dohodou 219.000,-Kč
prodej nemovitosti není předmětem DPH, neboť prodávající nejedná v dané transakci jako osoba povinná k dani

5. Splatnost: před podpisem kupní smlouvy oběma stranami

6. Vedlejší ujednání:

- kupující předloží podepsanou smlouvu a doklad o zaplacení kupní ceny nejpozději do 1 měsíce po obdržení návrhu smlouvy
- smluvní strany se dohodly, že okamžikem nabytí vlastnictví k předmětu koupě dochází k jeho předání a převzetí
- kupující bere na vědomí, že převáděná část pozemku může být dotčena ochranným pásmem podzemního vedení NN ve vlastnictví společnosti EG.D. a.s.
- kupující prohlašuje, že není v insolvenci, na její majetek není vedena exekuce, ani výkon rozhodnutí, a že není žádná jiná překážka, která by ji bránila uzavřít smlouvu a plnit závazky v ní uvedené.
- kupující, jako účastník smluvního vztahu dle této smlouvy, tímto potvrzuje, že byla v okamžiku získání osobních údajů statutárním městem Brnem seznámena s informacemi o zpracování osobních údajů pro účely splnění práv a povinností dle této smlouvy. Bližší informace o zpracování osobních údajů poskytuje statutární město Brno na svých internetových stránkách www.brno.cz/gdpr/.
- 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), v platném znění. Statutární město Brno zašle smlouvu správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření smlouvy.