

Z9/12. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 14.11.2023

67. Návrh prodeje pozemků p.č. 351/3, 351/4 v k.ú. Slatina

Anotace

V materiálu je předkládán návrh prodeje dvou pozemků, užívaných s pozemky ve vlastnictví navrhovatelky jako pozemek pod stavbou garáže a jako součást oplocené zahrady. Pozemky jsou situovány při ulici Podstránská v k.ú. Slatina.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. schvaluje** prodej
- pozemku p.č. 351/3 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m²
 - pozemku p.č. 351/4 zahrada o výměře 9 m²
- v k.ú. Slatina [REDACTED] za dohodnutou kupní cenu 77.600,-Kč a za podmínek kupní smlouvy, které tvoří přílohu č. ... tohoto zápisu

Stanoviska

Materiál projednala Rada města Brna na R9/049. schůzi konané dne 27.9.2023 a doporučila Zastupitelstvu města Brna přijmout výše uvedený návrh usnesení.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Dagmar Baborovská

vedoucí odboru - Majetkový odbor

7.11.2023 v 12:37

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

3.11.2023 v 10:03

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 1
Obsah materiálu	2 - 2
Důvodová zpráva	3 - 4
Příloha (majetkova mapa.pdf)	5 - 5
Příloha (letecky snimek.pdf)	6 - 6
Příloha (foto.pdf)	7 - 7
Příloha (UPmB.pdf)	8 - 8
Příloha (navrh UPmB.pdf)	9 - 9
Příloha (cenovy navrh.pdf)	10 - 10
Příloha k usnesení (Podmínky kupní smlouvy ZMB.pdf)	11 - 11

Důvodová zpráva:

Úvod:

V materiálu je předkládán návrh prodeje dvou pozemků, užívaných s pozemky ve vlastnictví navrhovatelky jako pozemek pod stavbou garáže a jako součást oplocené zahrady. Pozemky jsou situovány při ulici Podstránská v k.ú. Slatina.

Vlastnictví:

Statutární město Brno je vlastníkem pozemků v k.ú. Slatina

- p.č. 351/3 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m²

- p.č. 351/4 zahrada o výměře 9 m²

Uplatnění restitučních nároků nebylo zjištěno.

Pozemky jsou svěřené MČ Brno – Slatina v kategorii III. -ostatní nemovitý majetek. Jsou pronajaté.

Popis:

Oba pozemky se nachází podél ulice Podstránská, naproti zástavbě řadových rodinných domů.

Pozemek p.č. 351/3 k.ú. Slatina je zastavěný garáží, která je současně postavena na navazujícím pozemku p.č. [REDAKCE] k.ú. Slatina v soukromém vlastnictví.

Pozemek p.č. 351/4 k.ú. Slatina je oplocen společně s pozemkem p.č. [REDAKCE] a užíván jako zahrada.

Oba pozemky města jsou pronajaté z úrovně MČ Brno – Slatina navrhovatelce dispozice.

Zájemce o dispozici, nájemní smlouvy:

O prodej pozemků p.č.351/3, 351/4 v k.ú. Slatina Židenice žádá [REDAKCE] za účelem „sjednocení společně užívaných pozemků“. [REDAKCE] je vlastníkem

- pozemku p.č. [REDAKCE] k.ú. Slatina a na něm postavené garáže, garáž je z větší části postavena na požadovaném pozemku města p.č. 351/3 k.ú. Slatina;
- pozemku p.č. [REDAKCE] k.ú. Slatina, který je užíván společně s požadovaným pozemkem města p.č. 351/4 k.ú. Slatina jako oplocená zahrada;
- pozemku p.č. [REDAKCE] k.ú. Slatina, jehož součástí je rodinný dům Podstránská [REDAKCE] Pozemek se nachází v řadě rodinných domů, naproti přes komunikaci situovaným pozemkům města.

[REDAKCE] užívá pozemek p.č. 351/3 v k.ú. Slatina na základě nájemní smlouvy uzavřené z úrovně MČ Brno – Slatina dne 2.1. 2013. Smlouva je uzavřena na dobu neurčitou za nájemné 27,- Kč/m²/rok. Pozemek p.č. 351/4 k.ú. Slatina užívá [REDAKCE] na základě další nájemní smlouvy uzavřené z úrovně MČ Brno – Slatina dne 2.1. 2013. Smlouva je uzavřena na dobu neurčitou za nájemné 5,-Kč/m²/rok. Nájemné z obou smluv je řádně hrazeno.

Jiné skutečnosti

Společnost Technické sítě Brno, akciová společnost k návrhu na dispozici uvedla, že v těsné blízkosti hranice pozemku p.č. 351/3 k.ú. Slatina se nachází zařízení veřejného osvětlení. Společnost požaduje vložit do smlouvy ustanovení ošetřující tuto skutečnost včetně ochranného pásma zařízení VO. Ustanovení požadované společností bylo vloženo do návrhu podmínek kupní smlouvy.

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.

Cena obvyklá

Jednotková kupní cena

2.800,- Kč/m²

Kupní cena při výměře 27 m² (18 + 9) × 2.800,- Kč/m² =

75.600,- Kč

Cena obvyklá je cenou konečnou tedy včetně případné DPH.

Návrh kupní ceny byl navýšen o správní poplatek ve výši 2.000,-Kč na částku 77.600,-Kč

Průběh projednání

Příslušné orgány nemají k prodeji pozemků p.č. 351/3, 351/4 v k.ú. Slatina námítky.

MO MMB předložil na zasedání Komise majetkové RMB a na schůzi RMB doporučení souhlasit se záměrem prodeje uvedených pozemků a doporučení schválit jejich prodej [REDAKCE] za kupní cenu 77.600,-Kč.

Materiál byl předložen na R9/16. zasedání Komise majetkové RMB, konané dne 25.9. 2023, pod bodem č. 16/15

Materiál byl stažen z projednávání.

Hlasování: 10 - pro, 0- proti, 0 - se zdržel

Mgr. Josef Haluza	Ludmila Outehlová	Ing. Jan Jedelský	Bc. Patrik Doležal	Ing. Petr Havelka	Tomaš Hejl	Mgr. Ondřej Hýšek Ph.D.	Mgr. Jitka Ivičková	JUDr. Michal Marek	Ing. Roman Vašina	Ing. David Trllo	Mgr. Bc. Marek Viskot	Mgr. Marek Šlapal
pro	omluvena	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	omluven	omluven

Rada města Brna na R9/049. schůzi, konané dne 27.9. 2023, pod bodem č. 50

1. souhlasí

se záměrem prodeje

- pozemku p. č. 351/3 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m²
 - pozemku p. č. 351/4 zahrada o výměře 9 m²
- v k. ú. Slatina

2. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna

schválit

prodej

- pozemku p. č. 351/3 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m²
- pozemku p. č. 351/4 zahrada o výměře 9 m²

v k. ú. Slatina [redacted] za dohodnutou kupní cenu 77.600, -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. Matonhová	JUDr. Oliva
pro	pro	---	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro

Záměr prodeje pozemků p.č. 351/3, 351/4 v k.ú. Slatina byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 2.10. 2023 po dobu 15 dní bez připomínek.

[redacted] návrh podmínek kupní smlouvy odsouhlasila.

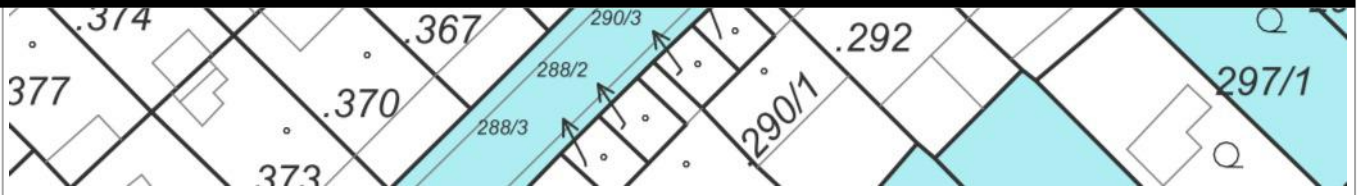
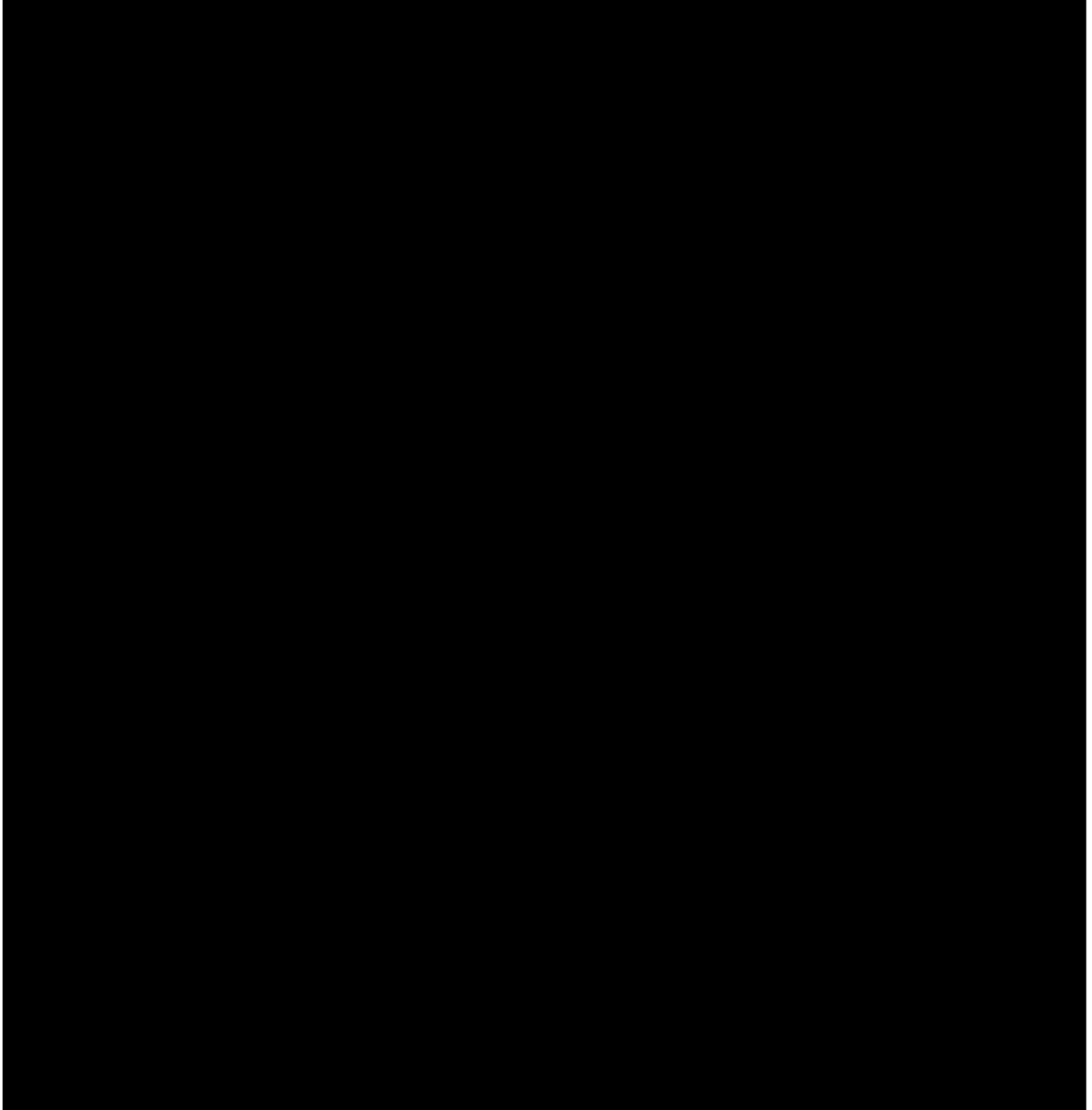
Stanoviska příslušných orgánů:

ÓUPR MMB – pozemky p.č. 351/3, 351/4 v k.ú. Slatina jsou **z hlediska ÚPmB** součástí nestavební – volné návrhové plochy zemědělského půdního fondu (ZPF).

Podle upraveného návrhu nového ÚPmB jsou uvedené pozemky součástí stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití s názvem plochy bydlení (B).

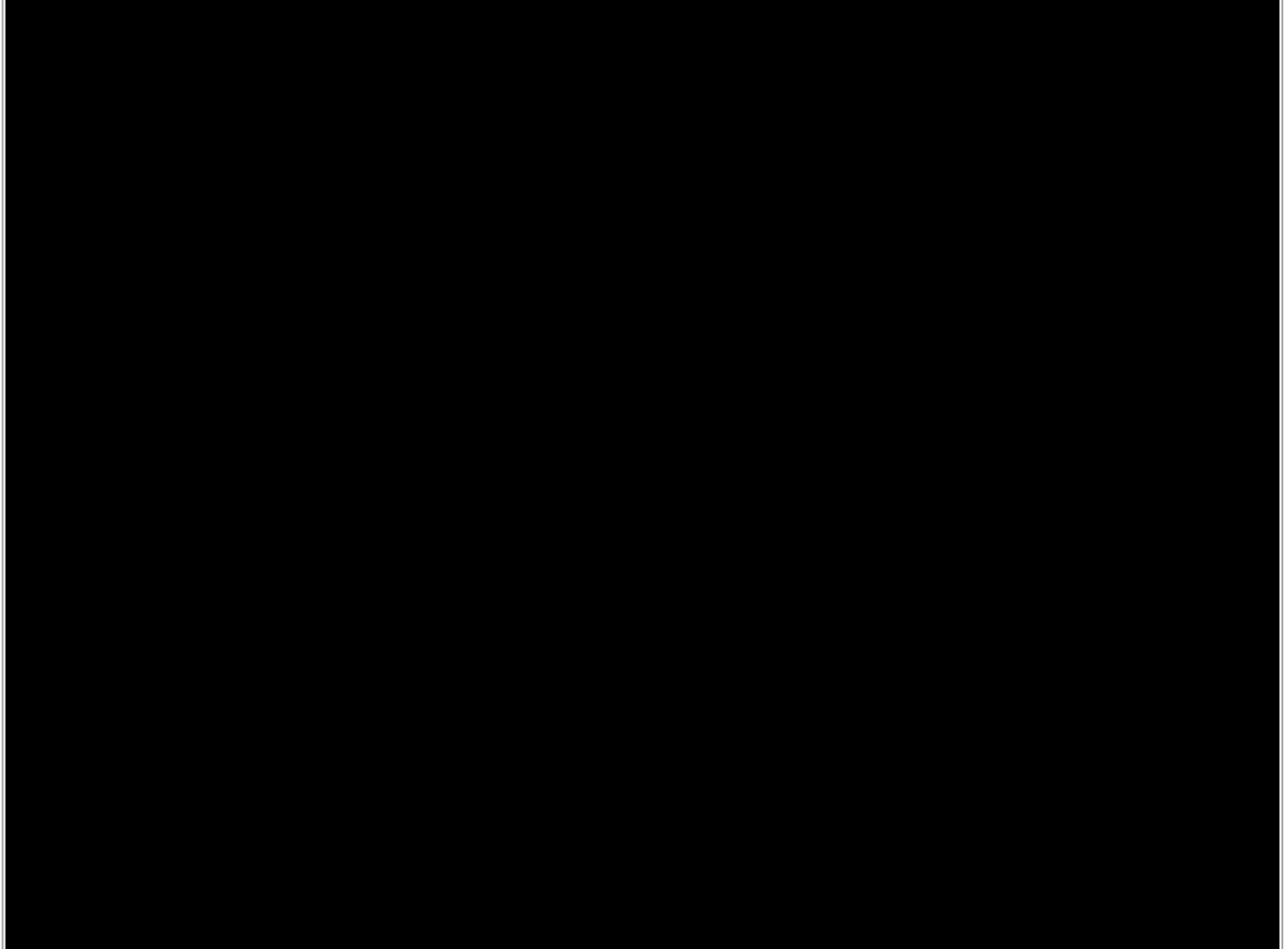
MČ Brno - Slatina – ZMČ souhlasí s prodejem pozemků p.č. 351/3, 351/4 v k.ú. Slatina vlastníkově přilehlé nemovitosti – pozemku p.č. [redacted] v k.ú. Slatina.

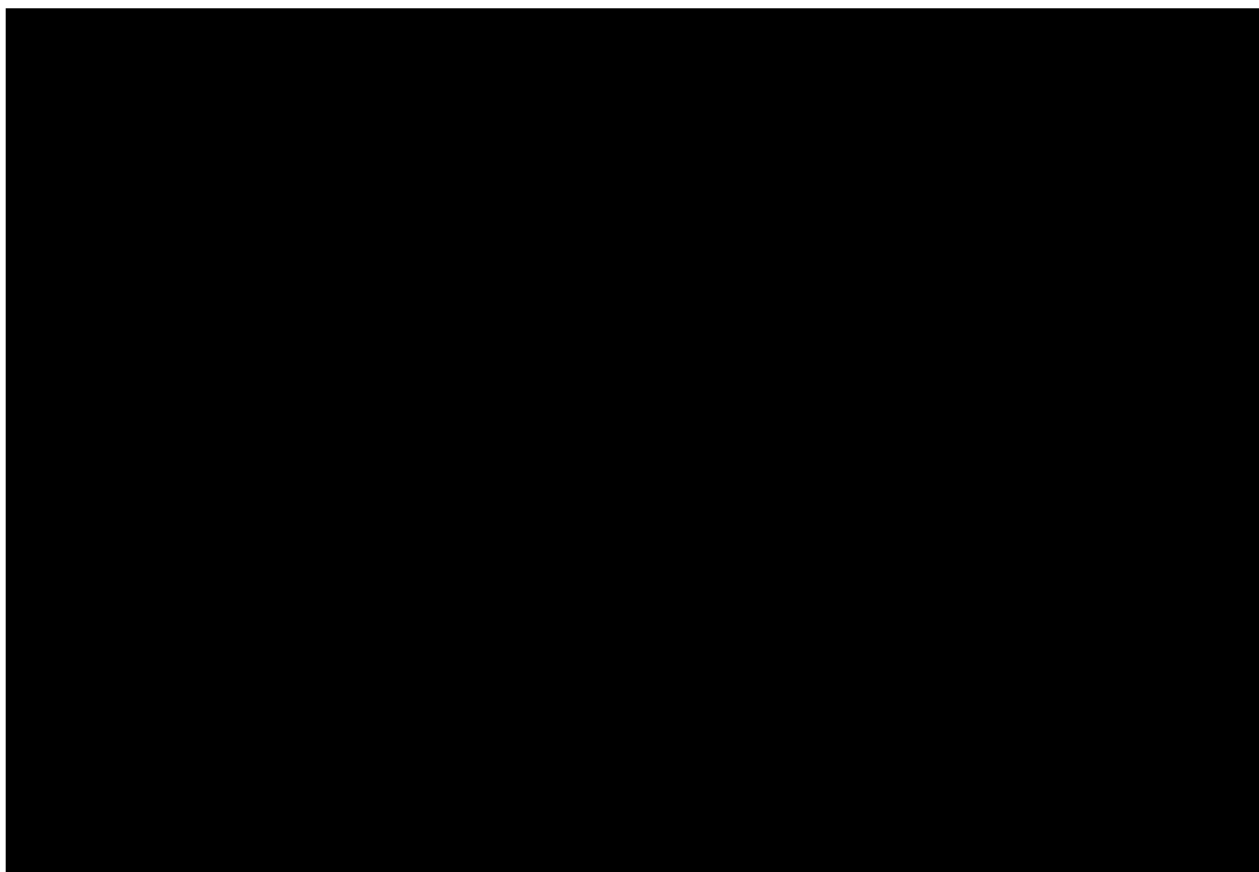
Technické Sítě Brno, akciová společnost – s prodejem pozemku p.č. 351/4 k.ú. Slatina souhlasíme, pozemek není dotčen zařízením veřejného osvětlení. V těsné blízkosti hranice pozemku p.č. 351/3 k.ú. Slatina se nachází na pozemku p.č. 425/1 k.ú. Slatina stožár se svítidlem a podzemní kabely. V případě prodeje pozemku požadujeme uvést ve smlouvě dále uvedený text. (Pozn. MO MMB – požadovaný text vložen do návrhu podmínek kupní smlouvy.)



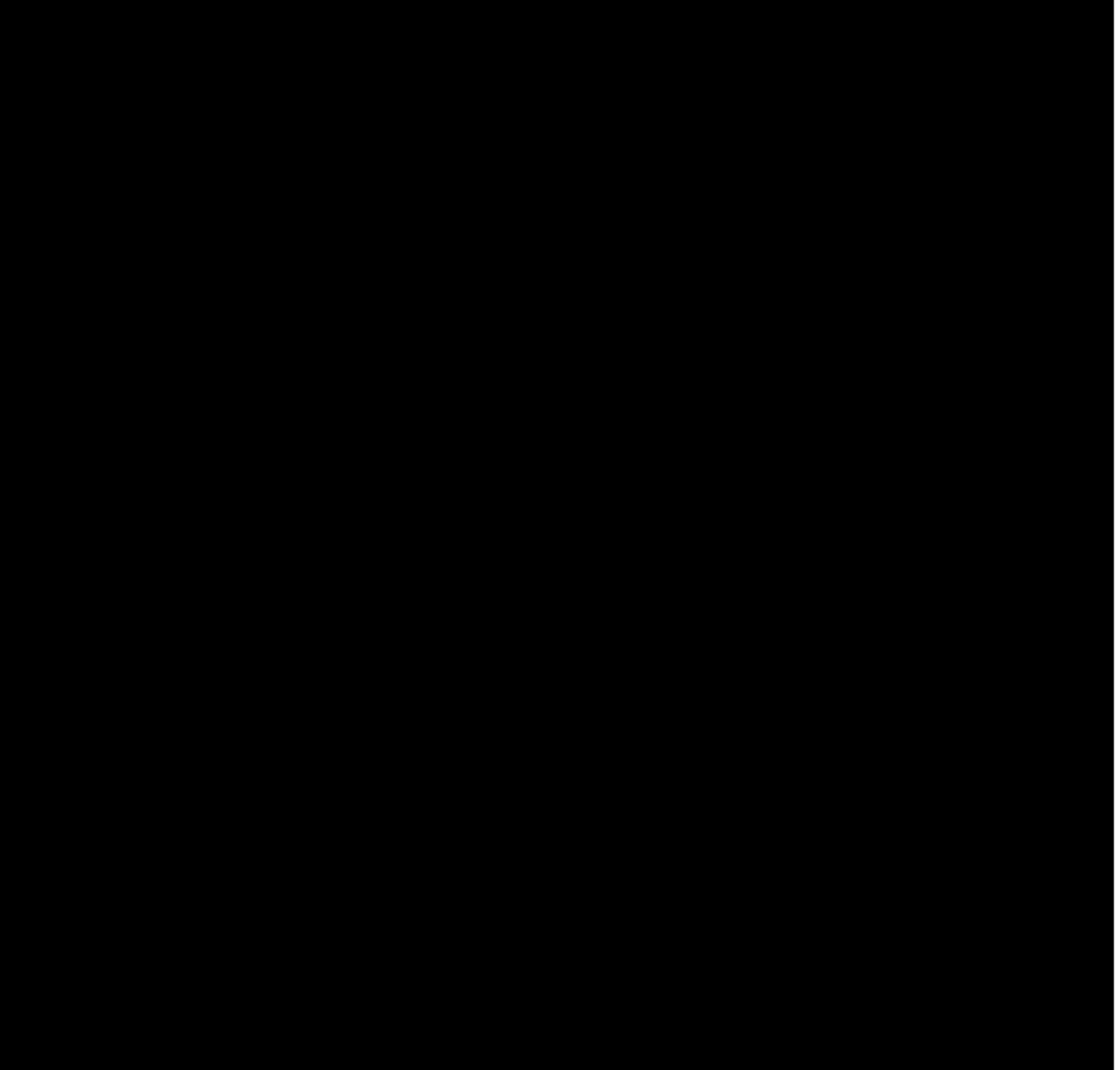
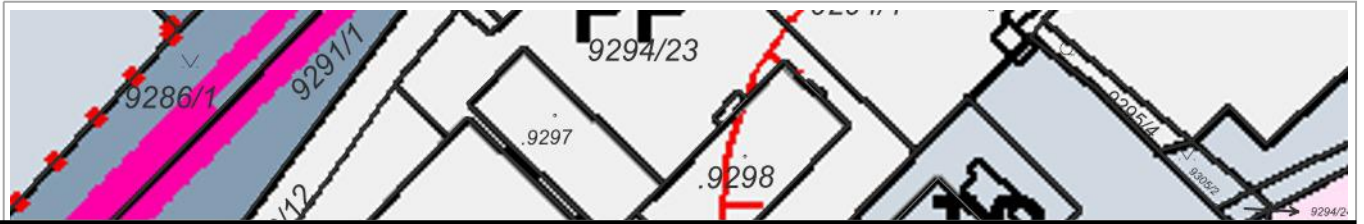
1 : 472

RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK





Územní plán města Brna

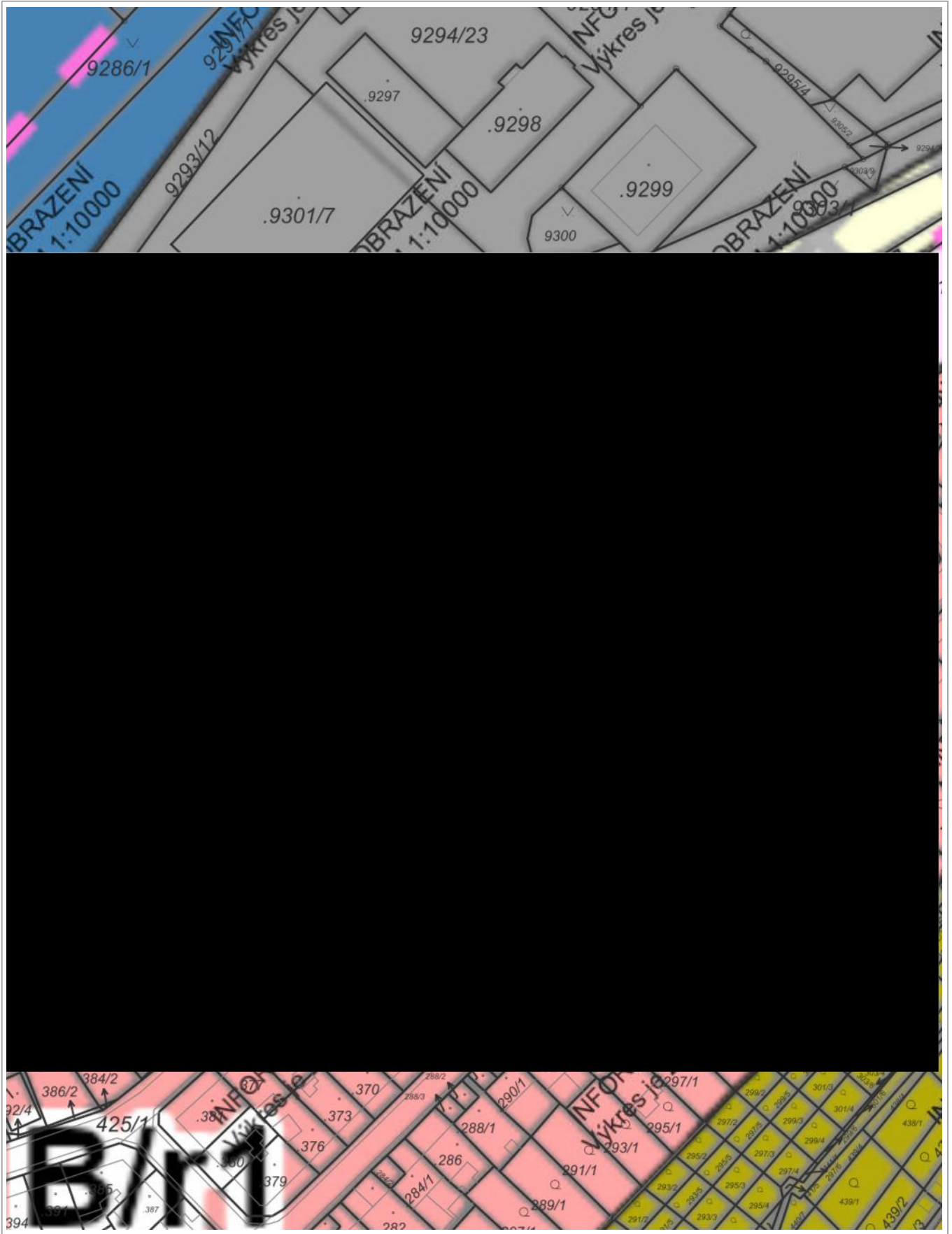


20 m

1 : 944

ÚPmB úplné znění k 04.03.2022, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

Návrh Územního plánu města Brna



20 m

1 : 944


RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

OCENĚNÍ NEMOVITÉHO MAJETKU

ODDĚLENÍ REALITNÍ EKONOMIKY

Návrh kupní ceny pozemků p.č. 351/3 a 351/4 k.ú. Slatina

- aktualizace CN M106/23 ze dne 18.7.2022
- zpracováno na žádost OPS – JUDr. Marcela Rutarová

Ocenění ke dni: 11.9.2023
Navrhovatel: 
Umístění: při ulici Podstránská
Dispozice: prodej
Dle KN: p.č. 351/3 – zastavěná plocha a nádvoří – 18 m²
p.č. 351/4 – zahrada – 9 m²
Dle ÚP: nestavební stabilizovaná plocha ZPF – volná
Dle nového ÚP: stabilizovaná plocha rezidenčního bydlení – nízkopodlažní
Dle skutečnosti: pozemek pod stavbou garáže ve vlastnictví žadatelky a pozemek přístupové cesty do zahrady žadatelky, žadatelka vlastní na druhé straně komunikace stavbu RD, lokalita starších rodinných domů (stará dělnická kolonie) u spalovny odpadů SAKO

Ocenění

Realizované prodeje pozemků určené k porovnání:

2023	ul. Vlnitá, pozemek pod stavbou řadové garáže	2 905 Kč/m ²
	ul. Matlachova, předzahrádka u RD RD	2 822 Kč/m ²
2022	ul. Černovičky, pozemek zahrady u RD, částečně pod stavbou v JFC se stavbou RD	2 025 Kč/m ²
	ul. Černovičky, pozemek zahrady u RD, částečně pod stavbou RD	2 013 Kč/m ²
	ul. Pivodova, pozemek zahrady u RD	2 828 Kč/m ²
	ul. Příčky, garáž a přístřešek na parkování u RD	3 833 Kč/m ²
2021	ul. Bedřichovická – zahrada u RD	3 234 Kč/m ²

V blízké lokalitě se v posledních letech nerealizovaly téměř žádné prodeje pozemků pod garážemi. Jelikož se pozemek nachází v zástavbě rodinných domů, tak byly ke srovnání použity i realizované prodeje zahrad u RD a pod RD.

S ohledem na umístění (stará dělnická lokalita u spalovny odpadů SAKO), výměru pozemku a využití pozemku (pozemek pod garáží u RD) navrhujeme jednotkovou kupní cenu ve středu intervalu realizovaných prodejů, tedy ve výši 2 800 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 2 800 Kč/m²
Kupní cena při výměře (18 + 9) = 27 m² × 2 800 Kč/m² = **75 600 Kč**


Cena obvyklá je cenou konečnou, tedy včetně případné DPH.

Zpracováno ORE


Ing. Marek Pošmura
referent oceňování


Ing. Ivana Vidovičová
vedoucí oddělení

Podmínky kupní smlouvy

1. Prodávající: statutární město Brno
2. Kupující: 
3. Předmět: pozemek p.č. 351/3 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m²
pozemek p.č. 351/4 zahrada o výměře 9 m²
v k.ú. Slatina
4. Kupní cena: dohodou 77.600,-Kč
prodej pozemků není předmětem DPH, neboť prodávající nejedná v dané transakci jako osoba povinná k dani
5. Splatnost: před podpisem kupní smlouvy
6. Vedlejší ujednání:
- kupující předloží podepsanou smlouvu a doklad o zaplacení kupní ceny nejpozději do 1 měsíce po obdržení návrhu smlouvy;
 - kupující bere na vědomí, že se v blízkosti hranice pozemku p.č. 351/3 k.ú. Slatina nachází na pozemku p.č. 425/1 k.ú. Slatina zařízení veřejného osvětlení (dále též VO) ve vlastnictví společnosti Technické sítě Brno, akciová společnost. Kupující je povinna dodržovat omezení vyplývající z existence elektrického vedení včetně jeho ochranného pásma. Ochranné pásmo pro zařízení VO činí 1 m na každou stranu od osy kabelu. Kupující smí jen s písemným souhlasem vlastníka zařízení VO v ochranném pásmu:
 - * zřizovat stavby, provádět výsadbu trvalých porostů či umisťovat konstrukce a jiná podobná zařízení,
 - * provádět zemní práce, terénní úpravy nebo skládky jakéhokoliv odpadu,
 - * provádět činnosti, které by mohly ohrozit spolehlivost a bezpečnost provozu zařízení VO nebo ohrozit život, zdraví či majetek osob.Zařízení VO musí zůstat volně přístupné, nesmí být oplocováno nebo jinak znepřístupňováno.
 - smluvní strany se dohodly, že okamžikem nabytí vlastnictví k předmětu koupě dochází k jeho předání a převzetí;
 - 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). Statutární město Brno zašle smlouvu správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření smlouvy;
 - 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/.
 - kupující prohlašuje, že není v insolvenční, na její majetek není vedena exekuce, ani výkon rozhodnutí, a že není žádná jiná překážka, která by jí bránila uzavřít smlouvu a plnit závazky v ní uvedené.