

Z9/12. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 14.11.2023

69. Návrh prodeje pozemku p.č. 113 v k.ú. Slatina

Anotace

V materiálu je předkládán návrh prodeje pozemku zastavěného rodinným domem ve vlastnictví žadatele. Na části pozemku se rovněž nachází zahrada za domem. Pozemek je situován při ulici Černovičky v k.ú. Slatina.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. schvaluje prodej pozemku p.č. 113 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 206 m² v k.ú. Slatina [redacted] za dohodnutou kupní cenu 826.000,-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 12:39

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 (A4_Cernovicky_v1.pdf)	5 - 5
Příloha (majetkova mapa.pdf)	6 - 6
Příloha (letecky snimek.pdf)	7 - 7
Příloha (popis+foto.pdf)	8 - 8
Příloha (UPmB.pdf)	9 - 9
Příloha (navrh UPmB.pdf)	10 - 10
Příloha (cenovy navrh.pdf)	11 - 12
Příloha k usnesení (Podmínky kupní smlouvy ZMB.pdf)	13 - 13

Důvodová zpráva:

Úvod:

V materiálu je předkládán návrh prodeje pozemku zastavěného rodinným domem ve vlastnictví žadatele. Na části pozemku se rovněž nachází zahrada za domem. Pozemek je situován při ulici Černovičky v k.ú. Slatina.

Vlastnictví:

Statutární město Brno je vlastníkem pozemku p.č. 113 zastavěná plocha a nádvoří 206 m² v k.ú. Slatina. Uplatnění restitučních nároků nebylo zjištěno.

Pozemek je svěřený MČ Brno – Slatina v kategorii III. -ostatní nemovitý majetek. Je pronajatý.

Popis:

Na pozemku je postavený rodinný dům Černovičky č.p. [REDAKCE], bez předzahrádky. Na pozemku se dále nachází zahrada za domem.

Pozemek je pronajatý z úrovně MČ Brno – Slatina vlastníkovi RD, panu [REDAKCE]

Zájemce o dispozici, nájemní smlouva:

O prodej pozemku p.č. 113 k.ú. Slatina žádá vlastník na něm postaveného rodinného domu, pan [REDAKCE] za účelem sjednocení vlastnictví stavby a pozemku. Žadatel koupil uvedený RD v roce [REDAKCE]

Pan [REDAKCE] je rovněž vlastníkem sousedního pozemku p.č. [REDAKCE] jehož součástí je RD Černovičky č.p. [REDAKCE] Tento pozemek včetně domu koupil rovněž v roce [REDAKCE]

Pan [REDAKCE] užívá pozemek města p.č. 113 k.ú. Slatina na základě nájemní smlouvy uzavřené z úrovně MČ Brno – Slatina dne 10.10. 2022. Smlouva je uzavřena na dobu neurčitou, za nájemné ve výši 20,- Kč/m²/rok za zastavěnou část pozemku a ve výši 1,-Kč/m²/rok za ostatní plochu. Ze 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.

Realizované prodeje pozemků určené k porovnání:

2023	ul. Matlachova, předzahrádka u RD	2.822,- Kč/m ²
2022	ul. Černovičky, pozemek pod RD a zahrada (stará dělnická kolonie) – sousední pozemek	2.013,- Kč/m ²
	ul. Černovičky, pozemek pod RD a zahrada (stará dělnická kolonie) – sousední pozemek	6.006,- Kč/m ²
2021	ul. Tilhonova, samostatná zahrada v zástavbě RD (potenciálně zastavitelný pozemek)	3.927,- Kč/m ²
	ul. Bedřichovická, zahrada u RD	3.234,- Kč/m ²
	ul. Pomezní, na pozemku vzniká stavba malého RD nebo stavba větší garáže, zástavba RD	4.778,- Kč/m ²

Cena obvyklá

Jednotková kupní cena

4.000,- Kč/m²

Kupní cena při výměře 206 m² × 4.000,- Kč/m² =

824.000,- 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 826.000,-Kč

Průběh projednání

Příslušné orgány nemají k prodeji pozemku p.č. 113 k.ú. Slatina námítky.

MO MMB předložil na zasedání Komise majetkové RMB a na schůzi RMB doporučení souhlasit se záměrem prodeje pozemku p.č. 113 v k.ú. Slatina a doporučení schválit jeho prodej [REDAKCE] za kupní cenu 826.000,-Kč.

Materiál byl předložen na R9/16. zasedání Komise majetkové RMB, konané dne 25.9. 2023, pod bodem č. 16/14

Materiál byl stažen z projednávání.

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

Mgr. Josef Haluza	Ludmila Oulehlová	Ing. Jan Jedelský	Bc. Patrik Doležal	Ing. Petr Havelka	Tomáš Hejtl	Mgr. Ondřej Hýsek Ph.D.	Mgr. Jitka Ivíčková	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. 49

1. souhlasí

se záměrem prodeje pozemku p. č. 113 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 206 m² v k. ú. Slatina

2. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna
schválit

prodej pozemku p. č. 113 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 206 m² v k. ú. Slatina [REDACTED]
[REDACTED] za dohodnutou kupní cenu 826.000, -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	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro

Záměr prodeje pozemku p.č. 113 v k.ú. Slatina byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 2.10. 2023 po dobu 15 dní bez připomínek.

Pan [REDACTED] návrh podmínek kupní smlouvy odsouhlasil.

Stanoviska příslušných orgánů:

ÓUPR MMB – pozemek p.č. 113 v k.ú. Slatina je z hlediska ÚPmB součástí stavební stabilizované plochy bydlení s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem **plocha bydlení čistého (BC)**.

Podle upraveného návrhu nového ÚPmB je pozemek p.č. 113 k.ú. Slatina součástí stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití s názvem plochy bydlení (B).

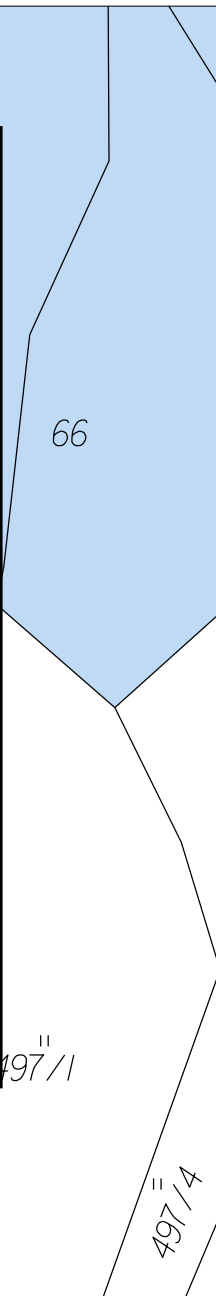
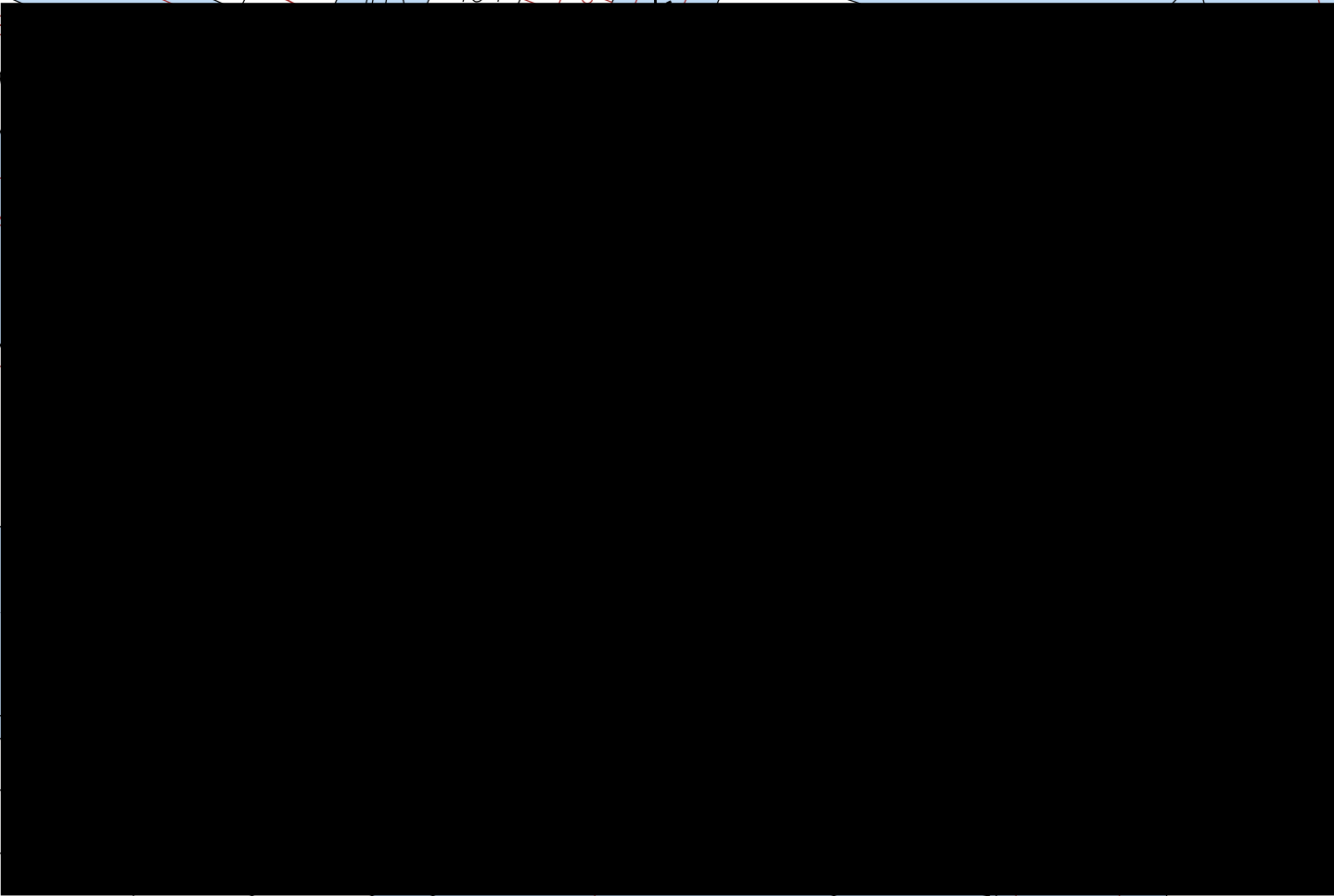
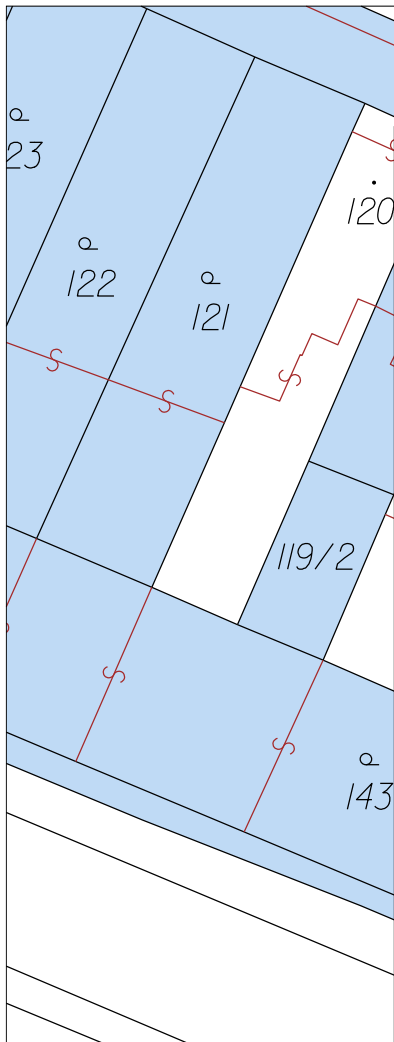
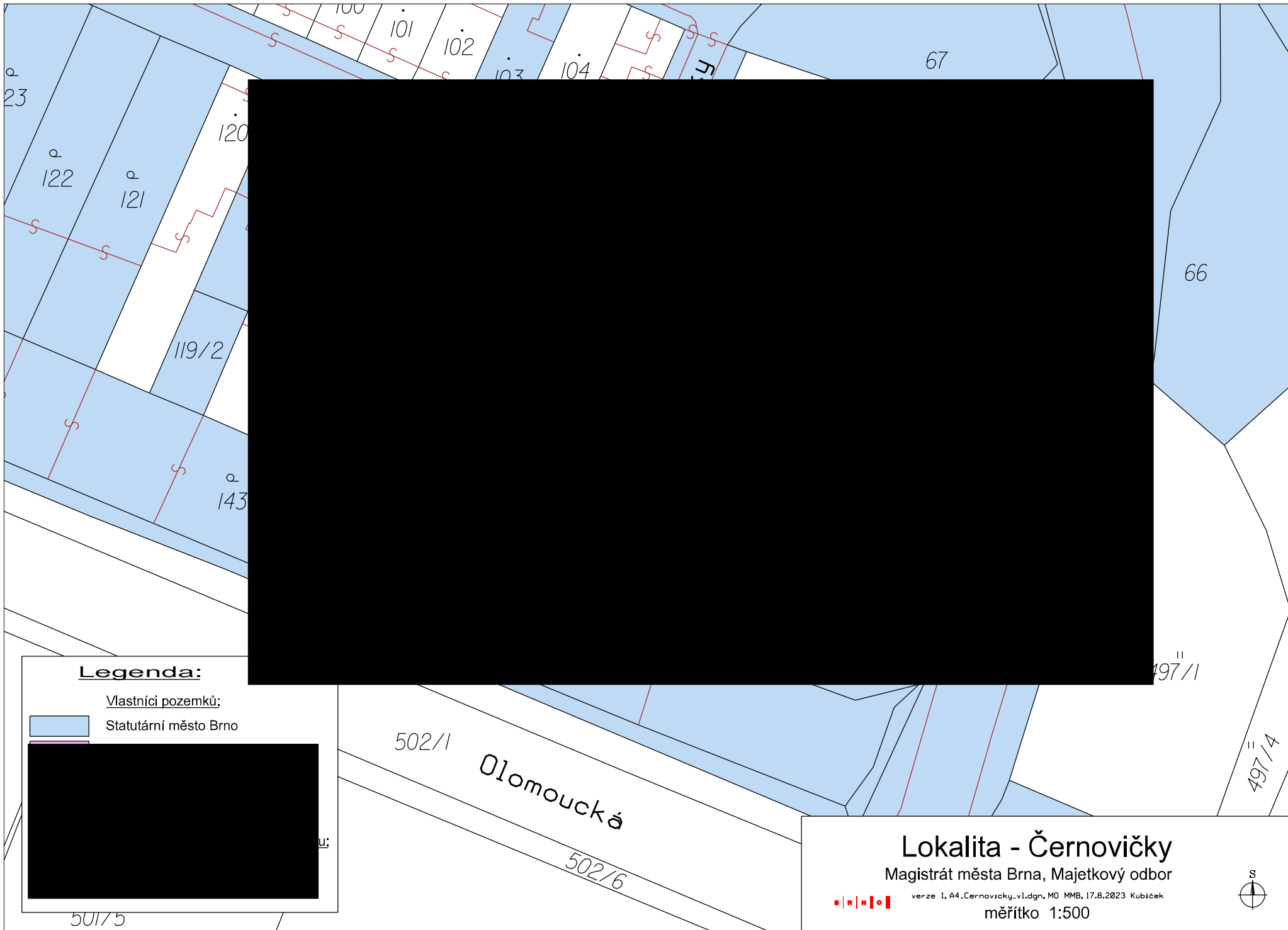
MČ Brno - Slatina – ZMČ souhlasí s prodejem pozemku p.č. 113 v k.ú. Slatina panu [REDACTED]

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. – s prodejem pozemku souhlasíme bez připomínek, neboť nedojde k dotčení zařízení v provozování společnosti.

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

GasNet Služby, s.r.o. – v zájmovém území se nachází NTL plynárenské zařízení v provozování společnosti GasNet, s.r.o.

ČETIN a.s. – v zájmovém území dojde ke střetu se sítí elektronických komunikací společnosti.

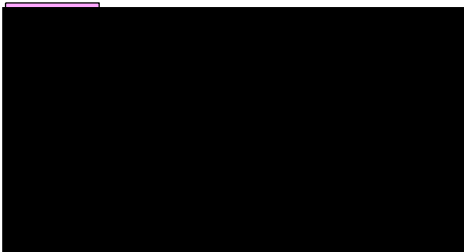


Legenda:

Vlastníci pozemků:



Statutární město Brno



ur:

502/1

Olomoucká

502/6

Lokalita - Černovičky

Magistrát města Brna, Majetkový odbor

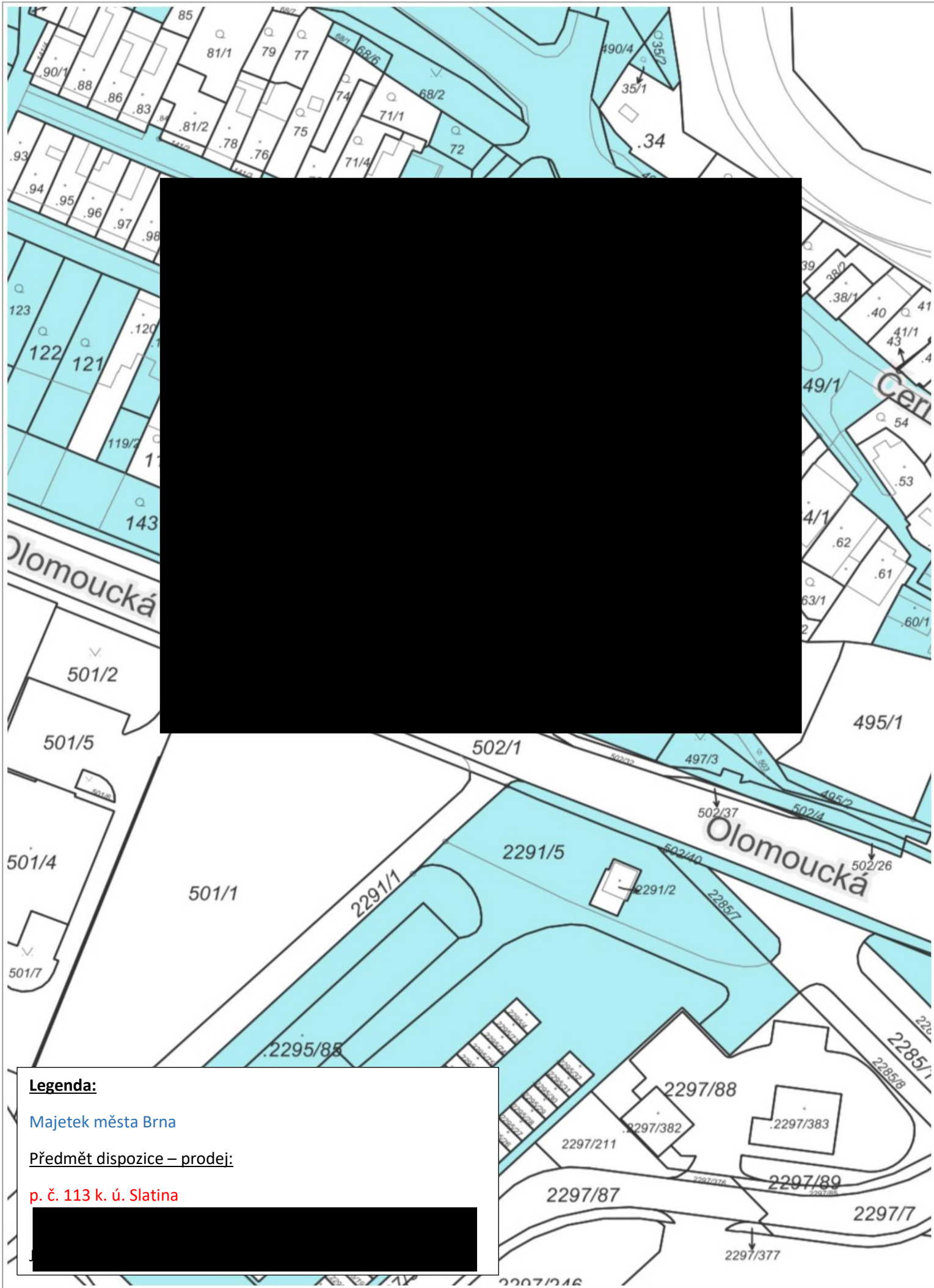


verze 1, A4.Cernovicky_v1.dgn, M0 MMB, 17.8.2023 Kubiček

měřítko 1:500



501/5



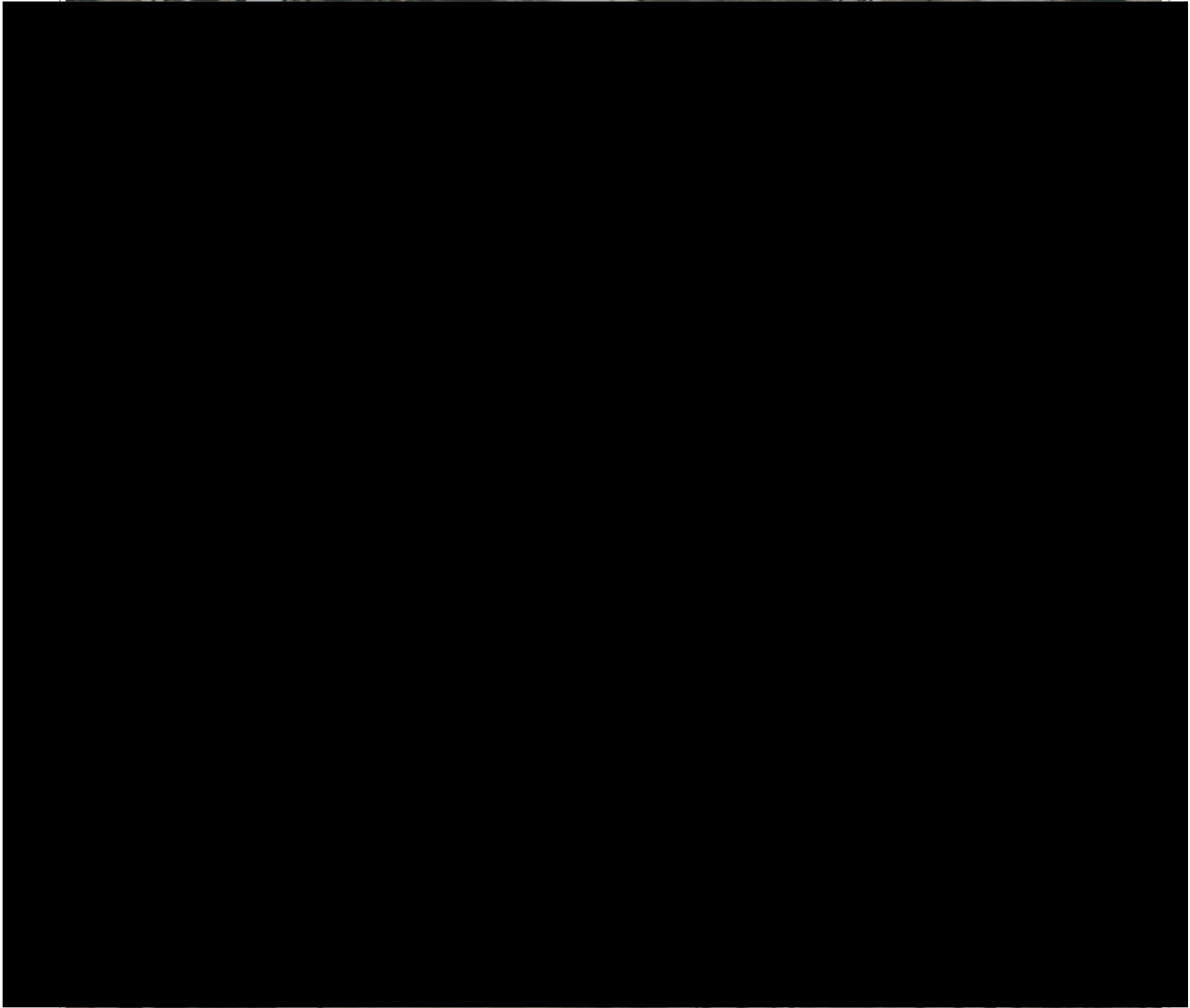
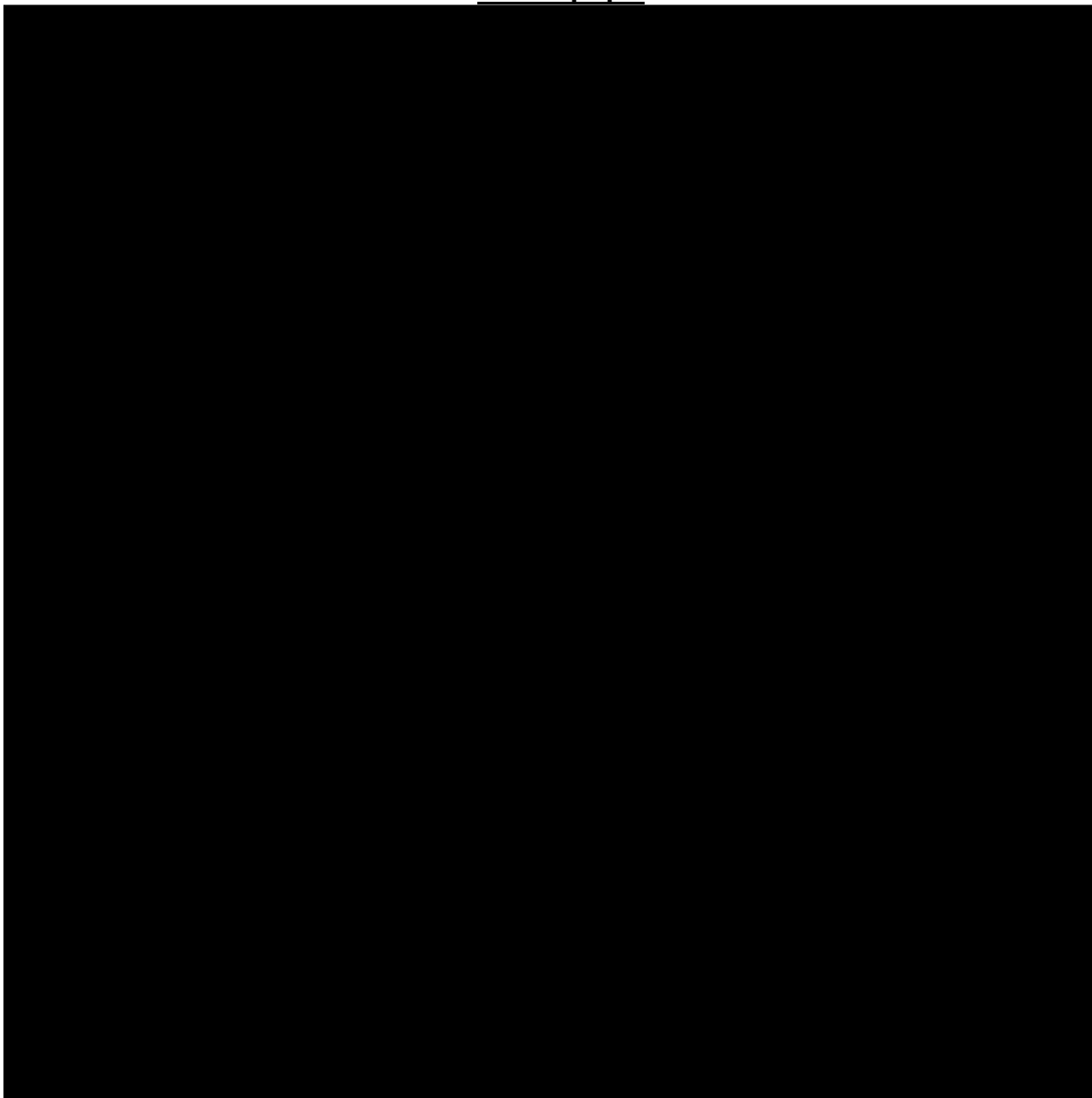
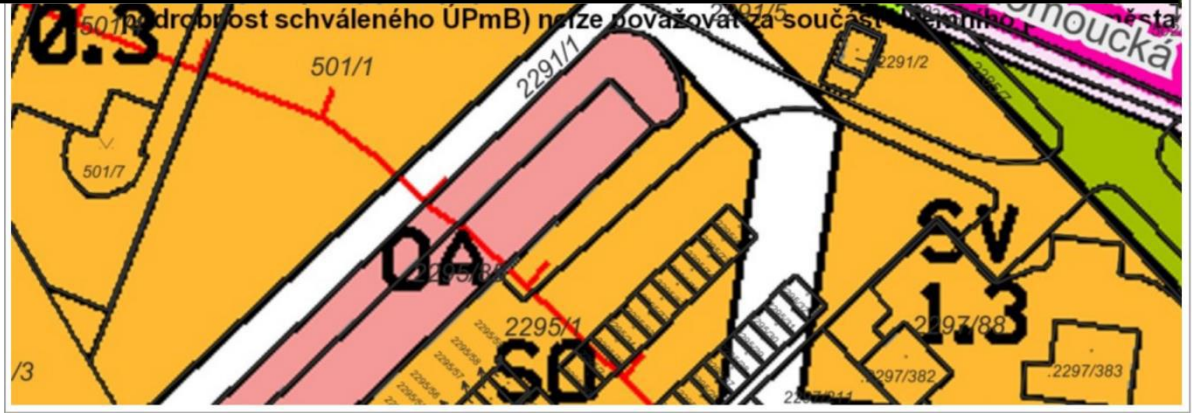
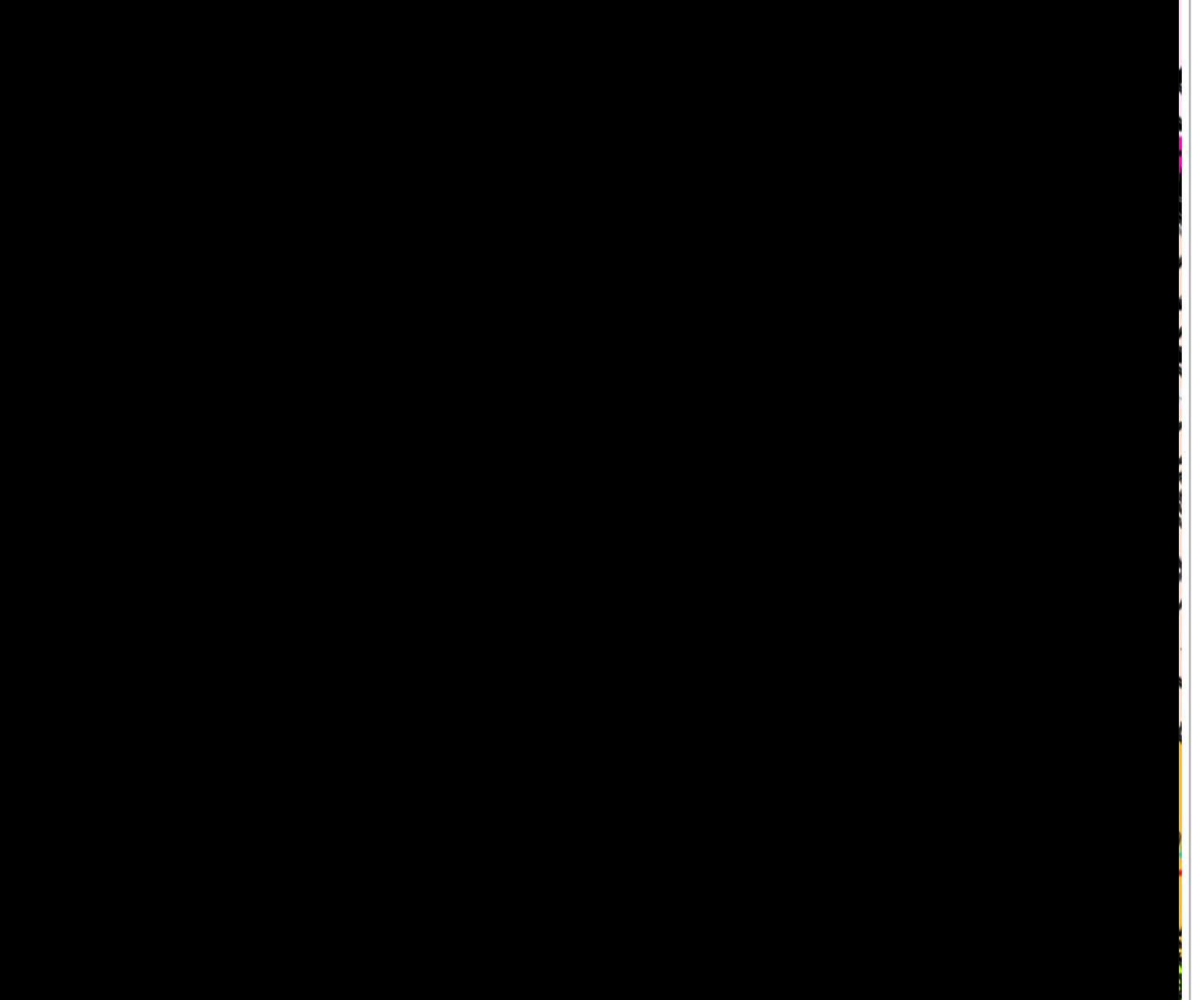


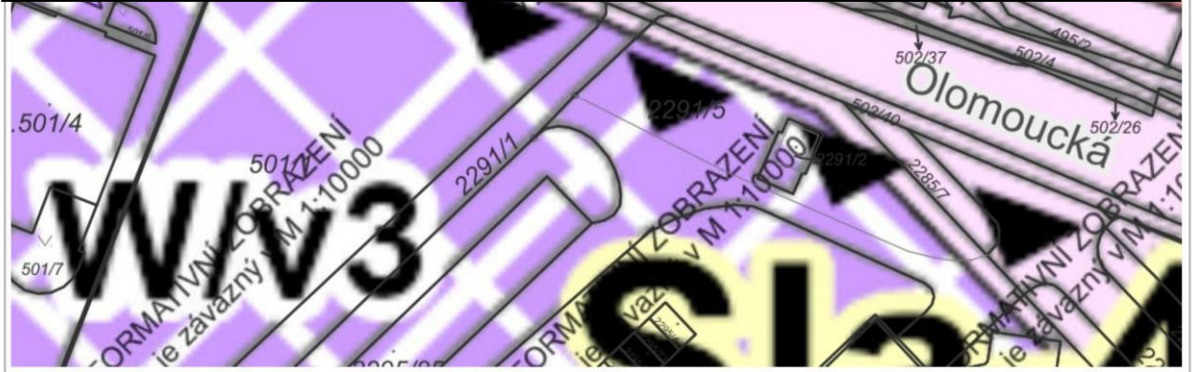
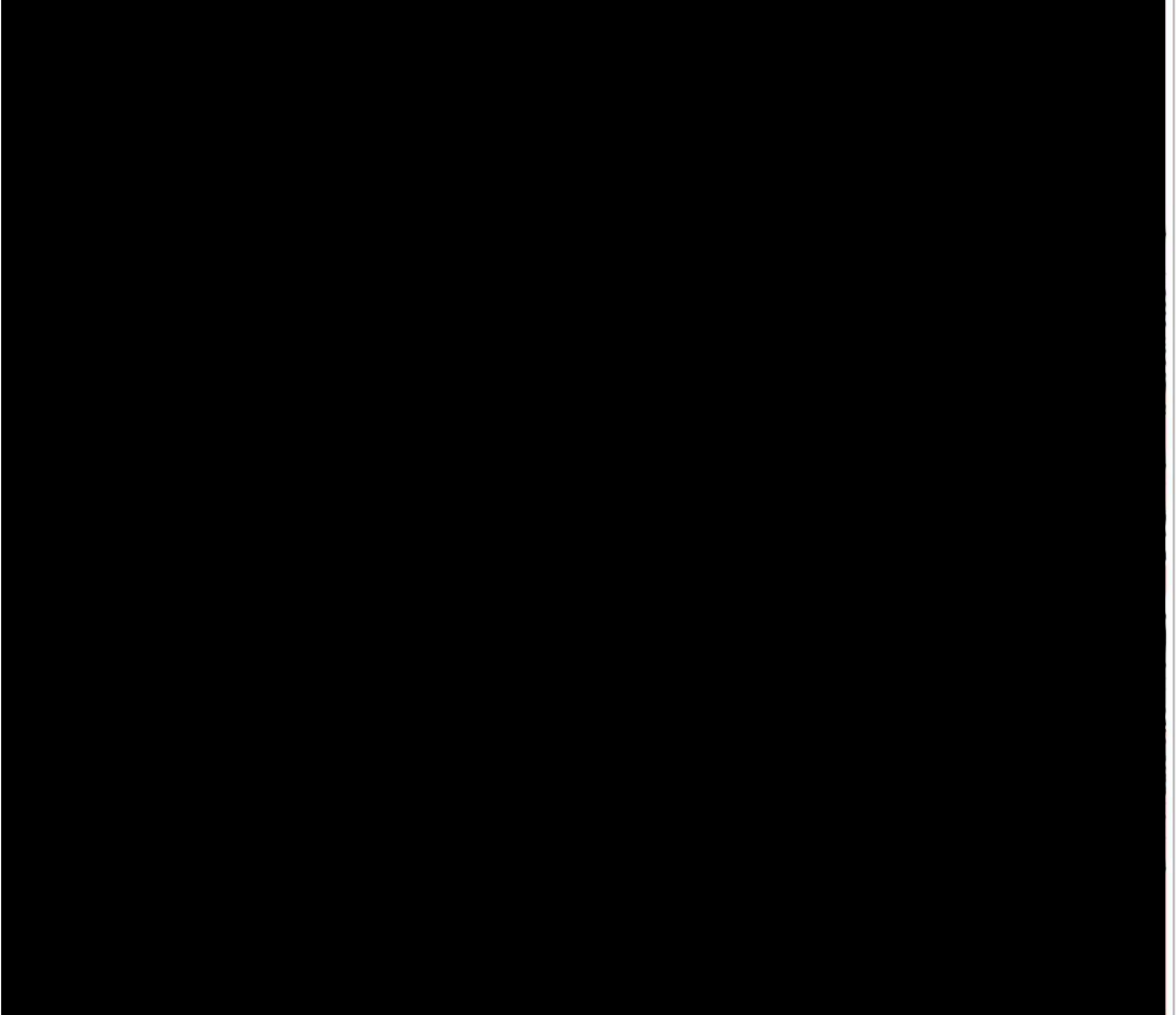
Foto + popis



Územní plán města Brna



Návrh Územního plánu města Brna



RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

1 : 1 000

Dle návrhu nového Územního plánu města Brna je pozemek p. č. 113 k. ú. Slatina součástí stabilizované plochy bydlení.

OCENĚNÍ NEMOVITÉHO MAJETKU

ODDĚLENÍ REALITNÍ EKONOMIKY

Návrh kupní ceny pozemku p.č. 113 k.ú. Slatina

- zpracováno na žádost ORA – Barbora Hanzlová

Ocenění ke dni: 25.7.2023
 Navrhovatel: [REDACTED]
 Umístění: při ulici Černovičky
 Dispozice: prodej
 Dle KN: p.č. 113 – zastavěná plocha a nádvoří – 206 m²
 Dle ÚP: stavební stabilizovaná plocha čistého bydlení
 Dle nového ÚP: stabilizovaná plocha rezidenčního bydlení – nízkopodlažní
 Dle skutečnosti: úzký pozemek (6 m) pod stavbou starého RD ve vlastnictví navrhovatele a zahrada u RD, jedná se o méně lukrativní lokalitu dělnické kolonie

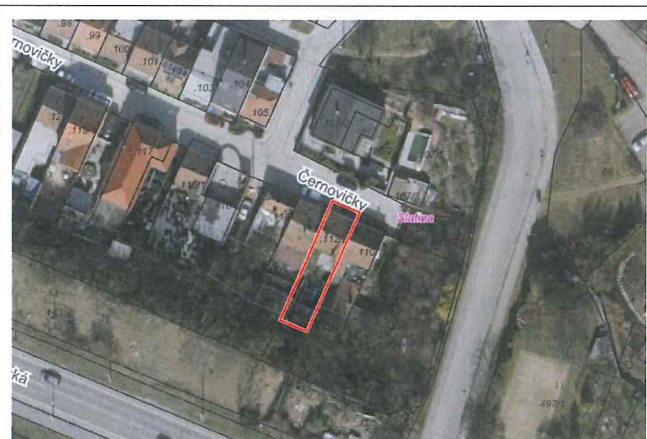
Ocenění

Realizované prodeje pozemků určené k porovnání:

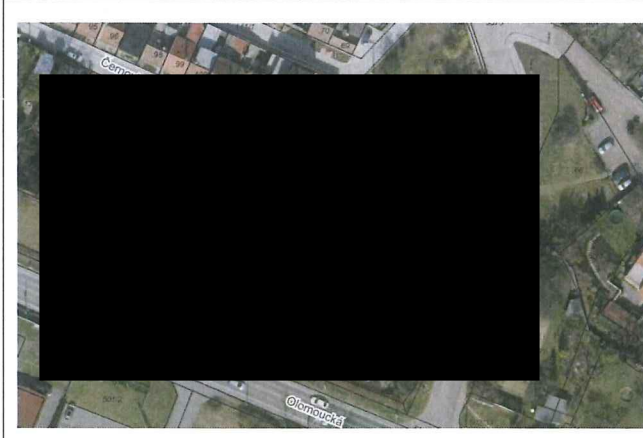
- | | |
|--|-------------------------|
| 1) 2023 ul. Matlachova, předzahrádka u RD | 2 822 Kč/m ² |
| 2) 2022 ul. Černovičky, pozemek pod RD a zahrada (stará dělnická kolonie) – sousední pozemek | 2 013 Kč/m ² |
| 3) ul. Černovičky, pozemek pod RD a zahrada (stará dělnická kolonie) – sousední pozemek | 6 006 Kč/m ² |
| 4) 2021 ul. Tihonova – samostatná zahrada v zástavbě RD (potenciálně zastavitelný pozemek) | 3 927 Kč/m ² |
| 5) ul. Bedřichovická – zahrada u RD | 3 234 Kč/m ² |
| 6) ul. Pomezní, na poz. vzniká stavba malého RD nebo stavba větší garáže, zástavba RD | 4 778 Kč/m ² |



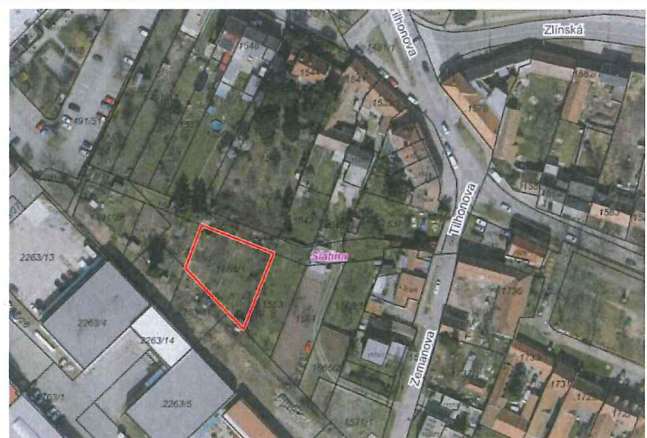
Realizovaný prodej č. 1



Realizovaný prodej č. 2



Realizovaný prodej č. 3



Realizovaný prodej č. 4



Realizovaný prodej č. 5



Realizovaný prodej č. 6

S ohledem na umístění, výměru pozemku, úzký tvar pozemku a využití pozemku (pozemek pod stavbou staršího RD a zahrada u RD) navrhujeme jednotkovou kupní cenu ve výši 4 000 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

Kupní cena při výměře 206 m² × 4 000 Kč/m² =

4 000 Kč/m²
824 000 Kč


Cena obvyklá je cenou konečnou, tedy včetně případné DPH.

Zpracováno ORE

Ing. Marek Pošmura
referent oceňování

Ing. Pavel Dočkal
vedoucí oddělení

Podmínky kupní smlouvy

1. Prodávající: statutární město Brno
2. Kupující: 
3. Předmět: pozemek p.č. 113 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 206 m²
v k.ú. Slatina
4. Kupní cena: dohodou 826.000,-Kč
prodej pozemku 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 převáděný pozemek může být dotčen ochranným pásmem nadzemního vedení NN ve vlastnictví společnosti EG.D, a.s., ochranným pásmem sítě elektronických komunikací společnosti CETIN a.s., a je dotčen ochranným pásmem NTL plynárenského zařízení v provozování společnosti GasNet, s.r.o.
 - 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 byl v okamžiku získání osobních údajů statutárním městem Brnem seznámen 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 insolventi, na jeho majetek není vedena exekuce, ani výkon rozhodnutí, a že není žádná jiná překážka, která by mu bránila uzavřít smlouvu a plnit závazky v ní uvedené.