

Z9/13. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 12.12.2023

67. Návrh prodeje pozemku p. č. 647 v k. ú. Lesná

Anotace

Předmětem předkládaného materiálu je návrh prodeje pozemku p. č. 647 v k. ú. Lesná. Navrhovatel je vlastníkem přilehlého rodinného domu a pozemek dlouhodobě užívá na základě nájemní smlouvy jako zahradu.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. schvaluje** prodej pozemku p. č. 647, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 65 m², v k. ú. Lesná kupujícímu [REDAKCE] za dohodnutou kupní cenu 255.500 Kč a za podmínek kupní smlouvy, která tvoří přílohu č. tohoto zápisu

Stanoviska

Rada města Brna na schůzi č. R9/060 konané dne 22.11.2023 projednala a doporučila.
Schváleno jednomyslně 7 členy.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Dagmar Baborovská

vedoucí odboru - Majetkový odbor

5.12.2023 v 13:35

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

28.11.2023 v 12:40

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 1
Obsah materiálu	2 - 2
Důvodová zpráva	3 - 5
Příloha (Cena.pdf)	6 - 6
Příloha (Majetková mapa_████████.pdf)	7 - 7
Příloha (Přehledová mapa_████████.pdf)	8 - 8
Příloha (Ortofoto mapa_████████.pdf)	9 - 9
Příloha (UPmB_stavajici.pdf)	10 - 10
Příloha (UPmB_navrh.pdf)	11 - 11
Příloha (Foto.pdf)	12 - 13
Příloha k usnesení (Kupni smlouva_████████.pdf)	14 - 17

Důvodová zpráva:

Úvod:

Předmětem předkládaného materiálu je návrh prodeje pozemku p. č. 647 v k. ú. Lesná. Navrhovatel je vlastníkem přílehlého rodinného domu a pozemek dlouhodobě užívá na základě nájemní smlouvy jako zahradu.

Všechna parcelní čísla uvedená dále v důvodové zprávě se nacházejí v katastrálním území Lesná.

Vlastnictví:

SMB je vlastníkem předmětného pozemku na základě zákona č. 172/1991 ČNR ze dne 24.4.1991 o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí.

Pozemek je svěřen MČ Brno-sever v kategorii III. - ostatní nemovitý majetek. Z úrovně MČ Brno-sever je pozemek pronajat navrhovateli jako nájemci na základě nájemní smlouvy č. 04SM0029800021, uzavřené původně na dobu určitou 10 let od 01.04.1998. Následně byly k uvedené nájemní smlouvě uzavřeny dodatek č. 1 a dodatek č. 2, které nájem prodloužily od 01.04.2008 na dobu neurčitou. Nájemné je dle sdělení MČ Brno-sever hrazeno řádně a včas.

Na listu vlastnictví č. 10001 v části C nejsou zapsána věcná práva zatěžující nemovitost. Dle technické mapy města Brna není pozemek přímo dotčen žádnými inženýrskými sítěmi.

Územní plán:

Dle Územního plánu města Brna (ÚPmB) je předmětný pozemek součástí stabilizované plochy bydlení s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem plocha čistého bydlení (BC).

Dle upraveného návrhu nového ÚPmB je předmětný pozemek součástí stabilizované plochy B/r1 - plocha bydlení, struktura zástavby rezidenční nízkopodlažní, výšková úroveň zástavby 1 (3-7 m).

Popis pozemku:

Jedná se o zahradu přilpocenou k sousednímu rodinnému domu [REDAKCE], který je součástí pozemku [REDAKCE] ve vlastnictví navrhovatele. Navrhovatel pozemek dlouhodobě užívá na základě nájemní smlouvy (viz výše). Přístup na pozemek je možný ze strany uvedeného rodinného domu nebo boční brankou z pěšiny, která dále navazuje na ulici Trtílkova. Samostatně je pozemek nevyužitelný.

Navrhovatel:

Navrhovatel v návrhu na dispozici uvedl, že pozemek užívá jako zahradu a chce jej takto užívat i nadále.

Ocenění:

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 3.900 Kč/m²

Kupní cena při výměře 65 m² x 3.900 Kč/m² = 253.500 Kč

Poplatek za vklad do KN 2.000 Kč

Kupní cena celkem 255.500 Kč

Cena obvyklá je cenou konečnou, tedy včetně případné DPH.

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

Podrobnosti k ocenění viz příložený cenový návrh.

Závěr:

S ohledem na výše uvedené je předkládaným materiálem navrhováno **schválit prodej** pozemku p. č. 647 kupujícímu [REDAKCE] za dohodnutou kupní cenu 255.500 Kč a za podmínek přiložené kupní smlouvy.

Pro doplnění uvádíme, že ZMB na svém Z9/09. zasedání dne 05.09.2023 pod bodem č. 94 schválilo prodej sousední zahrady na pozemku p. č. 645 za stejnou jednotkovou kupní cenu.

Komise majetková RMB na svém 18. zasedání konaném dne 09.11.2023 hlasovala o předloženém návrhu usnesení ve znění:

Rada města Brna

1. bere na vědomí

žádost [REDAKCE] o prodej pozemku p. č. 647 v k. ú. Lesná za účelem jeho užívání jako zahrada

2. souhlasí

se záměrem prodeje pozemku p. č. 647, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 65 m², v k. ú. Lesná

3. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna schválit prodej pozemku p. č. 647, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 65 m², v k. ú. Lesná kupujícímu [REDAKCE] za dohodnutou kupní cenu 255.500 Kč a za podmínek kupní smlouvy

Hlasování: 8 - pro, 0- proti, 0 - se zdržel

Členové komise majetkové Rady města Brna hlasováním doporučili ke schválení.

Usnesení bylo přijato

Mgr. Josef Haluza	Ludmila Oulehlová	Ing. Jan Jedelský	Bc. Patrik Doležal	Ing. Petr Havelka	Tomáš Hejtl	Mgr. Ondřej Hýšek Ph.D.	Mgr. Jitka Ivičičová	JUDr. Michal Marek	Ing. Roman Vašina	Ing. David Trllo	Mgr. Bc. Marek Viskot	Mgr. Marek Šlapal
pro	pro	pro	omluven	pro	omluven	omluven	pro	pro	omluven	pro	omluven	pro

1. vzala na vědomí

žádost [REDAKCE] o prodej pozemku p. č. 647 v k. ú. Lesná za účelem jeho užívání jako zahrada

2. souhlasila

se záměrem prodeje pozemku p. č. 647, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 65 m², v k. ú. Lesná

3. doporučila

Zastupitelstvu města Brna schválit prodej pozemku p. č. 647, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 65 m², v k. ú. Lesná kupujícímu [REDAKCE] za dohodnutou kupní cenu 255.500 Kč a za podmínek kupní smlouvy

Schváleno jednomyslně 7 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Černý	Mgr. Suchý	JUDr. Kerndl	Ing. Podivínská	Bc. Aberl	Ing. arch. Bořecký	RNDr. Chvátal Ph.D.	Ing. Kratochvíl	JUDr. Matonohová	JUDr. Oliva
pro	pro	pro	pro	---	nepřítomen	pro	---	---	pro	pro

Záměr prodeje předmětné nemovité věci byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 24.11.2023 do 11.12.2023. Ke dni zpracování tohoto materiálu nebylo k záměru doručeno žádné vyjádření.

Stanoviska dotčených orgánů

Odbor územního plánování a rozvoje MMB - ve svém vyjádření uvádí, že dle ÚPmB je pozemek p. č. 647 v k. ú. Lesná součástí **stabilizované plochy bydlení** s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem plocha **čistého bydlení BC**, tyto plochy jsou určeny především pro bydlení, podíl hrubé podlažní plochy bydlení je větší než 80 %. Pozemek není dotčen veřejně prospěšnou stavbou či veřejně prospěšným opatřením. Dle upraveného návrhu nového ÚPmB je pozemek součástí stabilizované plochy bydlení.

MČ Brno-sever - ve svém vyjádření uvádí, že RMČ Brno-sever na své 9/23. schůzi konané dne 14.06.2023 souhlasila s prodejem pozemku p. č. 647 v k. ú. Lesná.

OCENĚNÍ NEMOVITÉHO MAJETKU
ODDĚLENÍ REALITNÍ EKONOMIKY

JJ1-/23 (MO – ORE)
28. 08. 2023

Návrh kupní ceny pozemku p.č. 647 k.ú. Lesná

- zpracováno na žádost ORA – Barbora Hanzlová

Ocenění ke dni: 10.08.2023
Navrhovatel: [REDAKCE]
Umístění: při ulici Hlohová
Dispozice: prodej
Dle KN: p.č. 647 – ost. plocha, jiná plocha – 65 m²
Dle ÚP: stavební stabilizovaná plocha čistého bydlení
Dle nového ÚP: stabilizovaná plocha rezidenčního bydlení – nízkopodlažní
Dle skutečnosti: zahrada u RD, nelze využít k výstavbě, k pozemku není samostatný přístup, zarostlý stromy. P. [REDAKCE] je majitelem domu na sousední parcele (p.č. [REDAKCE] k.ú. Lesná).

Ocenění

Realizované prodeje pozemků určené k porovnání:

2021	ulice Hlohová, zahrada u RD, k.ú. Lesná	2 348 Kč/m ²
	ulice Hvozdíková, zahrada u RD, k.ú. Lesná	4 296 Kč/m ²
2022	ulice Trtílkova, pozemek pod stavbou občanské vybavenosti, k.ú. Lesná	4 803 Kč/m ²
	ulice Hálkova, zahrada u RD, k.ú. Lesná	3 610 Kč/m ²
	ulice Drozdí, části pozemku předzahrádky a pozemku pod RD, k.ú. Ořešín	3 667 Kč/m ²
	ulice Zemkova, zahrada u RD, k.ú. Žabovřesky	3 711 Kč/m ²
	ulice Hlohová, příjezdová cesta/zahrada za RD	3 354 Kč/m ²
2023	ulice Narcisová, zahrada u RD, k.ú. Lesná	3 419 Kč/m ²

S ohledem na lokalitu (stará dělnická kolonie), výměru pozemku a využití pozemku (zahrada u RD) navrhuje jednotkovou kupní cenu s přihlédnutím k realizovaným prodejům, a to ve výši 3 900 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 3 900 Kč/m²
Kupní cena při výměře 65 m² × 3 900 Kč/m² = 253 500 Kč

Cena obvyklá je cenou konečnou, tedy včetně případné DPH.

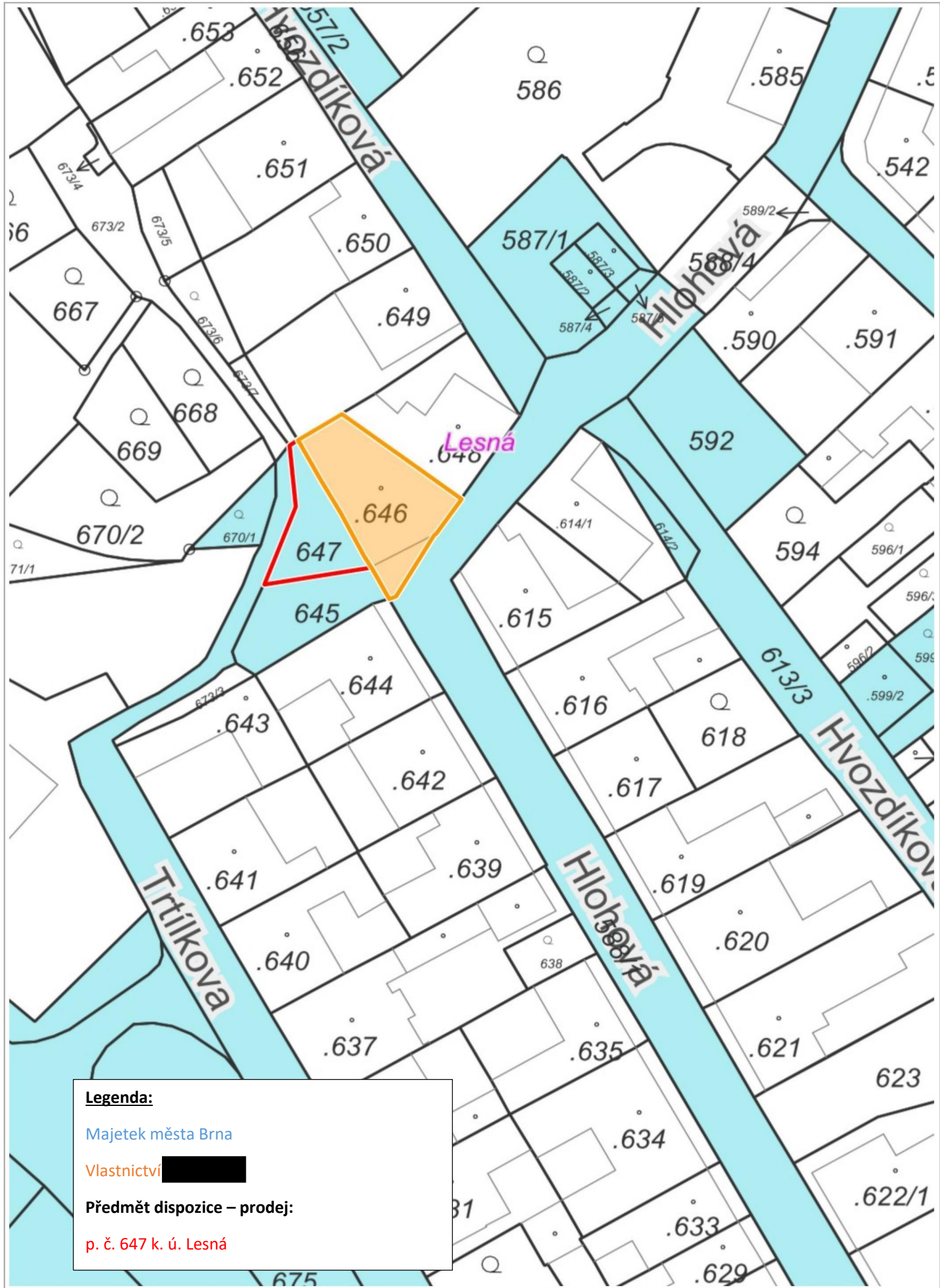
Zpracováno ORE [REDAKCE]

Ing. et Ing. Judita Jeleníková

Specialista cenových analýz

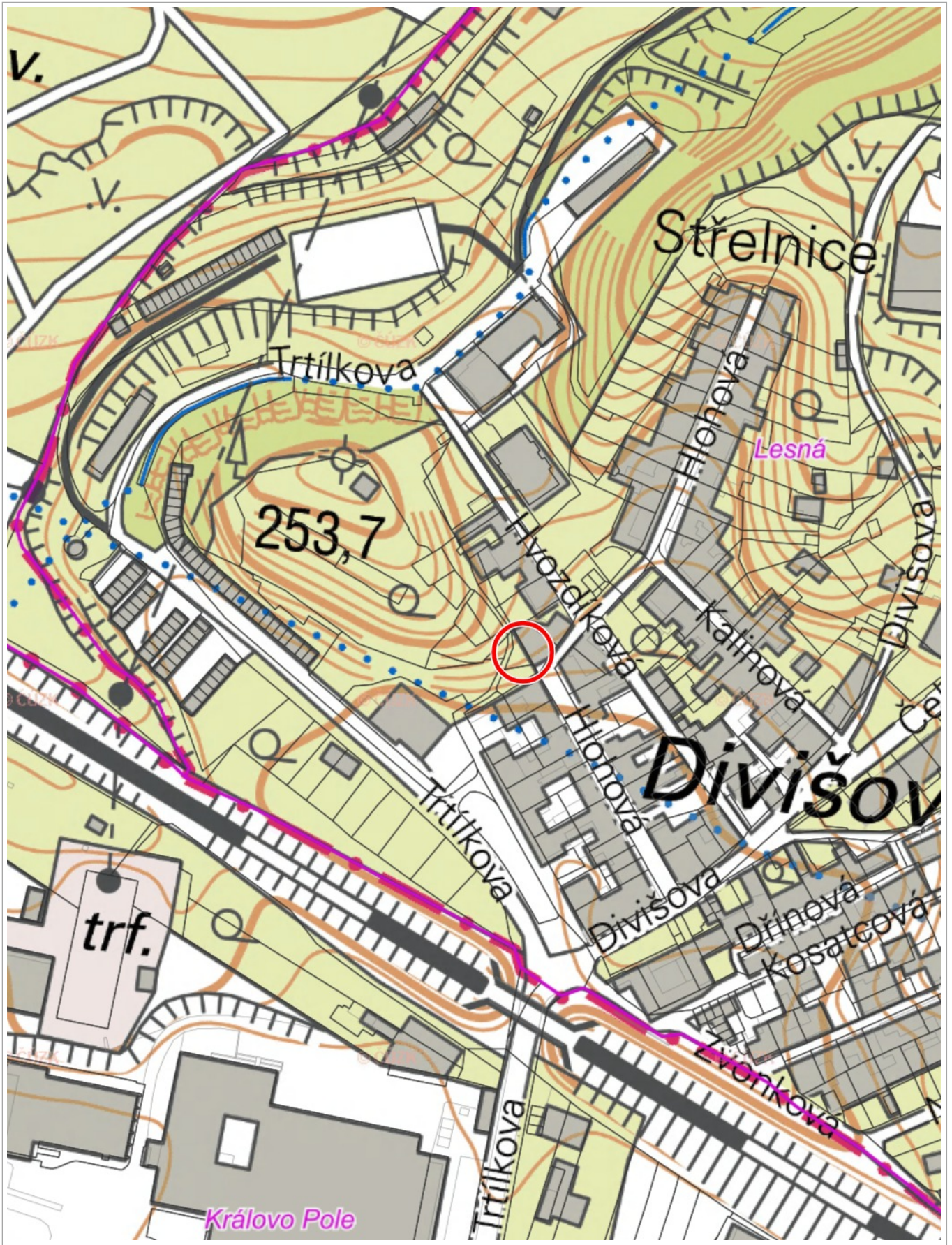
[REDAKCE]
Ing. Ivana Vidovičová

vedoucí oddělení



Legenda:

- Majetek města Brna
- Vlastnictví [redacted]
- Předmět dispozice – prodej:**
p. č. 647 k. ú. Lesná



50 m

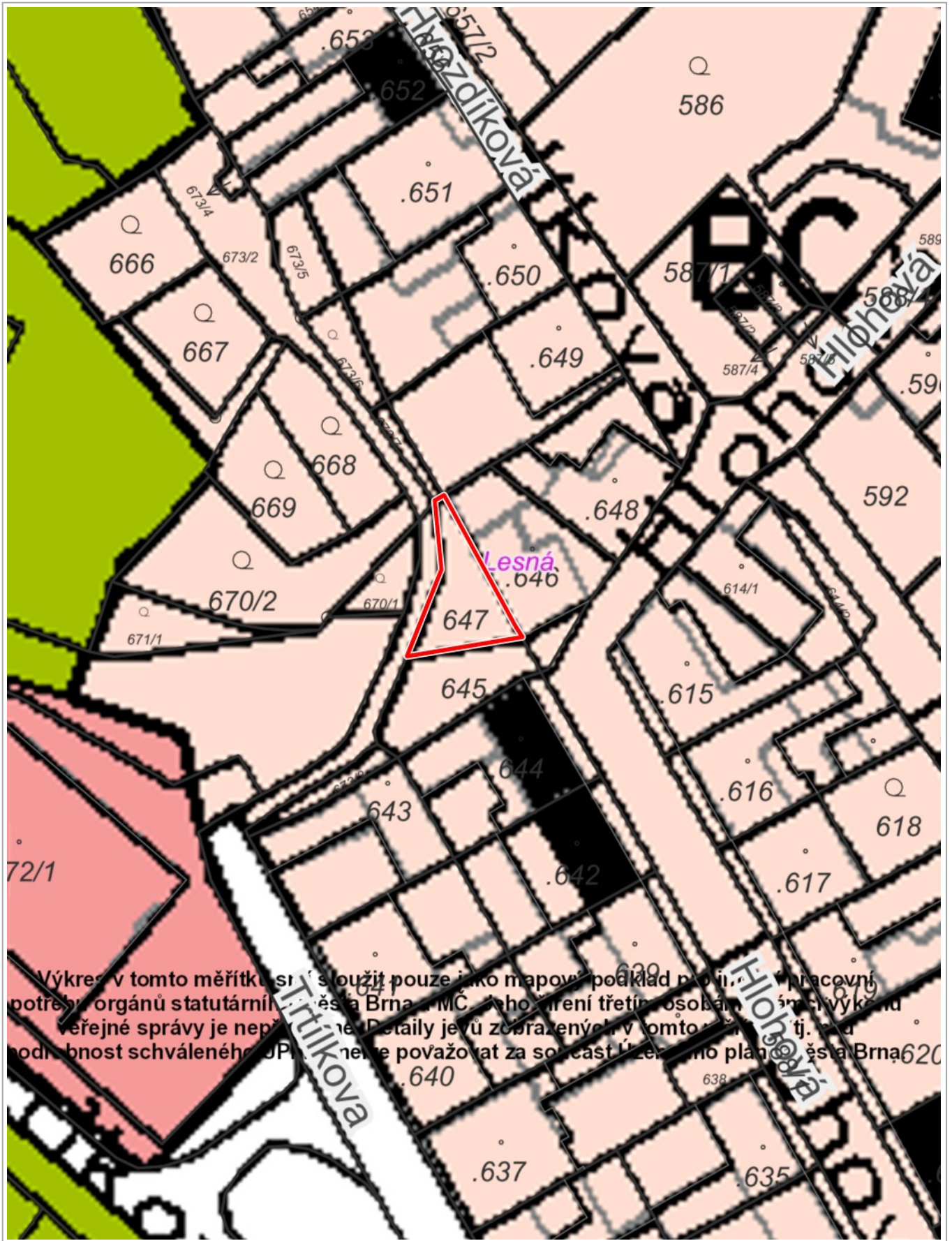
1 : 1 889

ZM: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK



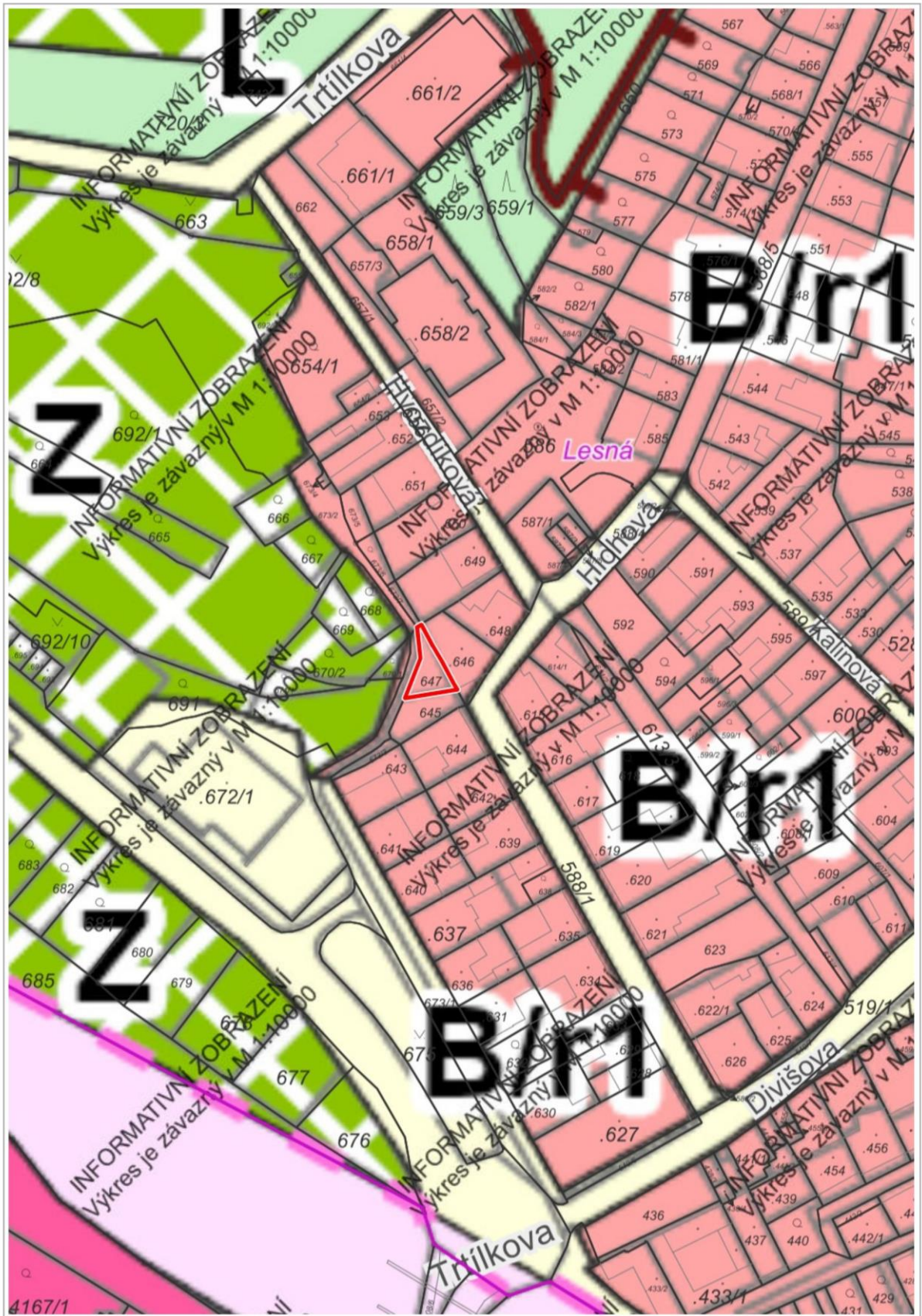
5 m

1 : 149



10 m

1 : 472



RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

1 : 1 000

Dle návrhu nového Územního plánu města Brna je pozemek p. č. 647 k. ú. Lesná součástí stabilizované plochy bydlení.

Fotodokumentace





Kupní smlouva

uzavřena mezi těmito smluvními stranami:

Statutární město Brno

IČO: 449 92 785

DIČ: CZ44992785

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

zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou

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

číslo účtu: 111158222/0800, variabilní symbol:

(dále též „prodávající“)

a



(dále též „kupující“)

t a k t o :

Čl. I.

Úvodní ustanovení

1. Proávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovité věci - pozemku p. č. 647, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 65 m², v k. ú. Lesná, obec Brno, okres Brno-město, zapsaného v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno-město, na listu vlastnictví č. 10001.

2. Pozemek uvedený v předcházejícím odstavci je spolu se všemi součástmi a s příslušenstvím předmětem převodu dle této smlouvy a dále bude v této smlouvě označován jako „POZEMEK“.

Čl. II.

Předmět smlouvy

1. Proávající touto smlouvou prodává a kupující touto smlouvou kupuje a přijímá POZEMEK do vlastnictví, jinými slovy se prodávající zavazuje ve smyslu § 2079 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“), že kupujícímu POZEMEK odevzdá a umožní mu nabýt vlastnické právo k němu, a kupující se zavazuje, že POZEMEK převezme a zaplatí prodávajícímu kupní cenu.

2. V souladu s § 1105 občanského zákoníku nabývá kupující POZEMEK do vlastnictví zápisem do katastru nemovitostí provedeným na podkladě této smlouvy.

3. Smluvní strany se dohodly, že okamžikem podání návrhu na vklad práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí dochází k předání a převzetí POZEMKU a jeho protokolární předání a převzetí nebude realizováno.

4. Prodávající prodává kupujícímu POZEMEK za kupní cenu sjednanou v článku III. této smlouvy.

Čl. III.

Kupní cena a způsob její úhrady

1. Kupní cena za POZEMEK byla sjednána mezi prodávajícím a kupujícím a činí částku 255.500 Kč (slovy: dvěšestpadesátpětisícpětset korun českých).

2. Dodání POZEMKU je osvobozeno od DPH dle § 56 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění.

3. Kupující zaplatil sjednanou kupní cenu ve výši 255.500 Kč na účet a variabilní symbol prodávajícího uvedené v záhlaví smlouvy, a to před jejím podpisem poslední smluvní stranou.

Čl. IV.

Prohlášení smluvních stran

1. Prodávající prohlašuje, že seznámil kupujícího s právním i faktickým stavem POZEMKU. Dále prodávající prohlašuje, že jeho vlastnické právo k POZEMKU není soudně či jinak právně napadeno či zpochybněno, že není omezen v disponování s ním a že na něm neváznou žádné faktické ani právní vady, zejména zástavní právo, nájemní právo, věcné břemeno, předkupní právo s účinky věcného práva, dluhy, daňové nedoplatky či jakékoliv jiné právo třetí osoby, vyjma dále uvedené nájemní smlouvy, jejíž je kupující smluvní stranou.

2. Kupující prohlašuje, že je podrobně seznámen s právním i faktickým stavem POZEMKU, který již nyní užívá jako nájemce na základě nájemní smlouvy č. j. 04SM0029800021 ze dne 29.04.1998, ve znění dodatku č. 1 ze dne 27.03.2008 a dodatku č. 2 ze dne 31.03.2008, s tímto stavem souhlasí a v tomto stavu přijímá POZEMEK do vlastnictví. Prodejem POZEMKU kupujícímu dojde ke změně předmětu nájmu a výše nájemného, v této souvislosti bude mezi statutárním městem Brnem, městskou částí Brno-sever jako pronajímatelem a kupujícím jako nájemcem uzavřen bez zbytečného odkladu dodatek k uvedené nájemní smlouvě.

3. Kupující dále prohlašuje, že je oprávněn tuto smlouvu uzavřít a plnit závazky v ní obsažené, že neexistuje žádný závazek vůči jiné osobě, ani nárok státu, finančního úřadu nebo jakéhokoliv orgánu veřejné správy, který by mu bránil uzavřít a plnit tuto smlouvu, a že nebylo vůči němu zahájeno insolvenční řízení, exekuce či výkon rozhodnutí, a ani mu není známo, že by mu některé z těchto řízení hrozilo.

Čl. V.

Převod vlastnického práva

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

2. Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj se sídlem v Brně, Katastrální pracoviště Brno-město podá prodávající neprodleně po podpisu této smlouvy poslední smluvní stranou a po jejím uveřejnění v registru smluv.

3. Správní poplatek spojený s návrhem na zahájení řízení o povolení vkladu práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí se zavazuje uhradit prodávající.

4. Pokud katastrální úřad přeruší řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí nebo návrh na povolení vkladu zamítne, zavazují se smluvní strany poskytnou si vzájemně součinnost a učinit veškeré kroky směřující k odstranění vad, které byly důvodem přerušení řízení či zamítnutí návrhu. V případě zamítnutí návrhu se po odstranění vad prodávající zavazuje podat bez zbytečného odkladu nový návrh na vklad.

Čl. VI.

Závěrečná ustanovení

1. Smlouva je sepsána ve čtyřech vyhotoveních, z nichž dvě vyhotovení obdrží prodávající, jedno vyhotovení obdrží kupující a jedno vyhotovení bude přílohou návrhu na vklad práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí.

2. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední smluvní stranou a 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. Kupující bere na vědomí, že smlouva bude dle uvedeného zákona uveřejněna. Proávající zašle tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 (slovy: třiceti) dnů ode dne uzavření této smlouvy. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

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

4. Otázky touto smlouvou výslovně neupravené se řídí občanským zákoníkem a ostatními obecně závaznými právními předpisy České republiky.

5. Veškeré spory z této smlouvy se smluvní strany zavazují přednostně řešit mimosoudním jednáním. Teprve v případě, kdy mimosoudní dohoda smluvních stran nebude možná, rozhodne na návrh některé ze smluvních stran příslušný soud.

6. Smluvní strany podpisem této smlouvy prohlašují, že mezi nimi nebyla ujednána žádná další vedlejší ujednání při této smlouvě, než jsou uvedena v jejím textu. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy.

7. Smluvní strany prohlašují, že se s obsahem smlouvy řádně seznámily, že mu porozuměly a nemají vůči němu žádných výhrad, přičemž smlouvu uzavírají na základě jejich svobodné, vážné a omylu prosté vůle, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují pod smlouvu své vlastnoruční podpisy.

8. Kupující podpisem této smlouvy 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/w/gdpr/.

Doložka

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

Záměr statutárního města Brna prodat nemovitou věc dle této smlouvy byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem.

Tato smlouva byla schválena Z9/.... zasedáním Zastupitelstva města Brna konaným dne, bod č.

V Brně dne

V dne

Statutární město Brno
JUDr. Markéta Vaňková
primátorka