

Z9/13. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 12.12.2023

70. Návrh prodeje pozemku p.č. 880/2 v k.ú. Černovice

Anotace

Je předkládán návrh prodeje pozemku, který tvoří oplocenou před zahrádku řadového rodinného domu na ul. Slámová ve vlastnictví žadatelky.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. schvaluje** prodej pozemku p.č. 880/2 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 30 m² v k.ú. Černovice [REDACTED] za dohodnutou kupní cenu 182.000,-Kč a za podmínek kupní smlouvy, které tvoří přílohu č. tohoto zápisu

Stanoviska

Materiál projednala Rada města Brna na R9/060. schůzi konané dne 22.11.2023 a doporučila Zastupitelstvu města Brna přijmout výše uvedený návrh usnesení.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Dagmar Baborovská

vedoucí odboru - Majetkový odbor

5.12.2023 v 13:35

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

30.11.2023 v 16:34

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 1
Obsah materiálu	2 - 2
Důvodová zpráva	3 - 4
Příloha (katastrální mapa.pdf)	5 - 5
Příloha (katastrální mapa 2.pdf)	6 - 6
Příloha (letecký snímek.pdf)	7 - 7
Příloha (foto.pdf)	8 - 8
Příloha (UPmB.pdf)	9 - 9
Příloha (návrh UPmB.pdf)	10 - 10
Příloha (cenový návrh.pdf)	11 - 12
Příloha (aktualizace cenového návrhu.pdf)	13 - 13
Příloha k usnesení (Podmínky kupní smlouvy ZMB.pdf)	14 - 14

Důvodová zpráva:

Úvod

Je předkládán návrh prodeje pozemku, který tvoří oplocenou před zahrádku řadového rodinného domu na ul. Slávova ve vlastnictví žadatelky.

Vlastnictví

Statutární město Brno je vlastníkem pozemku p.č. 880/2 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 30 m² v k.ú. Černovice. Uplatnění restitučních nároků nebylo zjištěno.

Pozemek je ve společné správě OSM MMB a společnosti Brněnské komunikace a.s.. Pozemek není pronajatý.

Popis

Pozemek p.č. 880/2 v k.ú. Černovice je situován při ulici Slávova, mimo veřejný chodník, před RD Slávova [REDAKCE]. Pozemek je ohraničený oplocením na betonové podezdívce, v oplocení je instalována branka. Na části pozemku se nachází vydlážděná plocha pro přístup k domu, zbývající část pozemku je zatravněná a osázená okrasnými keři.

Žadatelka o prodej

O prodej pozemku p.č. 880/2 k.ú. Černovice žádá paní [REDAKCE], jako vlastníka RD, ke kterému je pozemek připlocen. RD Slávova [REDAKCE] je součástí pozemku p.č. [REDAKCE] k.ú. Černovice, žadatelka je dále vlastníkem navazujícího pozemku p.č. [REDAKCE] – zahrada k.ú. Černovice.

Paní [REDAKCE] v návrhu na dispozici uvádí, že požadovaný pozemek je jedinou přístupovou cestou na pozemky v jejím vlastnictví.

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 **6.000,- Kč/m²**

Kupní cena při výměře 30 m² × 6.000,- Kč/m² = 180.000,- 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 182.000,-Kč

Nájemné- bezdůvodné obohacení

Jednotkové nájemné 100,- Kč/m²/rok

Návrh nájemného při výměře 30 m² × 100 Kč/m²/rok = 3.000,- Kč/rok

Návrh výše bezdůvodného obohacení za tři roky 9.000,- Kč

Průběh projednání

Příslušné orgány nemají k prodeji pozemku p.č. 880/2 k.ú. Černovice námitky.

MO MMB předložil na zasedání Komise majetkové RMB a na schůzi RMB doporučení souhlasit se záměrem prodeje pozemku p.č. 880/2 v k.ú. Černovice a doporučení schválit jeho prodej [REDAKCE] za kupní cenu 182.000,-Kč, za podmínky zaplacení úhrady za užívání za 3 roky zpětně v částce 9.000,-Kč.

Komise majetková RMB na R9/18. zasedání, konaném dne 9.11. 2023, pod bodem č. 18/51 hlasovala o předloženém návrhu usnesení

Rada města Brna

1. souhlasí se záměrem prodeje pozemku p.č. 880/2 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 30 m² v k.ú. Černovice

2. doporučuje Zastupitelstvu města Brna schválit

prodej pozemku p.č. 880/2 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 30 m² v k.ú. Černovice [REDAKCE] za dohodnutou kupní cenu 182.000,-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 Hejl	Mgr. Ondřej Hýšek Ph.D.	Mgr. Jitka Ivičiová	JUDr. Michal Marek	Ing. Roman Vašina	Ing. David Trilo	Mgr. Bc. Marek Viskot	Mgr. Marek Šrapal
pro	pro	pro	omluven	pro	omluven	omluven	pro	pro	omluven	pro	omluven	pro

Rada města Brna na R9/060. schůzi konané dne 22.1. 2023, pod bodem č. 33

1. souhlasí

se záměrem prodeje pozemku p. č. 880/2 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 30 m² v k. ú. Černovice

2. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna
schválit

prodej pozemku p. č. 880/2 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 30 m² v k. ú. Černovice [REDAKCE]
[REDAKCE] za dohodnutou kupní cenu 182.000,-Kč a za podmínek kupní smlouvy

Schváleno jednomyslně 7 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	---	nepřítomen	pro	---	---	pro	pro

Záměr prodeje pozemku p.č. 880/2 v k.ú. Černovice byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 24.11. 2023 po dobu 15 dní bez připomínek.

Stanoviska příslušných orgánů:

ÓUPR MMB – pozemek p.č. 880/2 v k.ú. Černovice je z hlediska ÚPmB součástí stavební stabilizované plochy pro bydlení s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem **plocha bydlení čistého** (BC).

Podle upraveného návrhu nového ÚPmB je předmětný pozemek součástí stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití s názvem plochy bydlení (B).

MČ Brno - Černovice – ZMČ doporučuje ZMB souhlasit s prodejem pozemku p.č. 880/2 v k.ú. Černovice [REDAKCE]

OSM MMB – k záměru prodeje nemáme z hlediska správy výhrady.

Brněnské komunikace a.s. – na pozemku p.č. 880/2 k.ú. Černovice se nenachází žádná komunikační stavba ve správě společnosti. Z dopravně-inženýrského hlediska a z hlediska správy komunikačního majetku nemáme k prodeji pozemku připomínek.

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. – s prodejem pozemku p.č. 880/2 k.ú. Černovice souhlasíme bez připomínek, neboť nedojde k dotčení zařízení v provozování společnosti. Upozorňujeme, že pozemek je dotčen uložením vodovodní přípojky, jejíž bývalá veřejná část je v majetku SMB a v nájmu společnosti.

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

GasNet Služby, s.r.o. – v zájmovém území se nachází NTL plynárenské zařízení ve vlastnictví nebo správě společnosti GasNet, s.r.o.

CETIN a.s. – v zájmovém území dojde ke střetu se sítí elektronických komunikací ve vlastnictví společnosti.



Prodej/pronájem pozemku p.č. 880/2, k.ú. Černovice



10 m

1 : 354

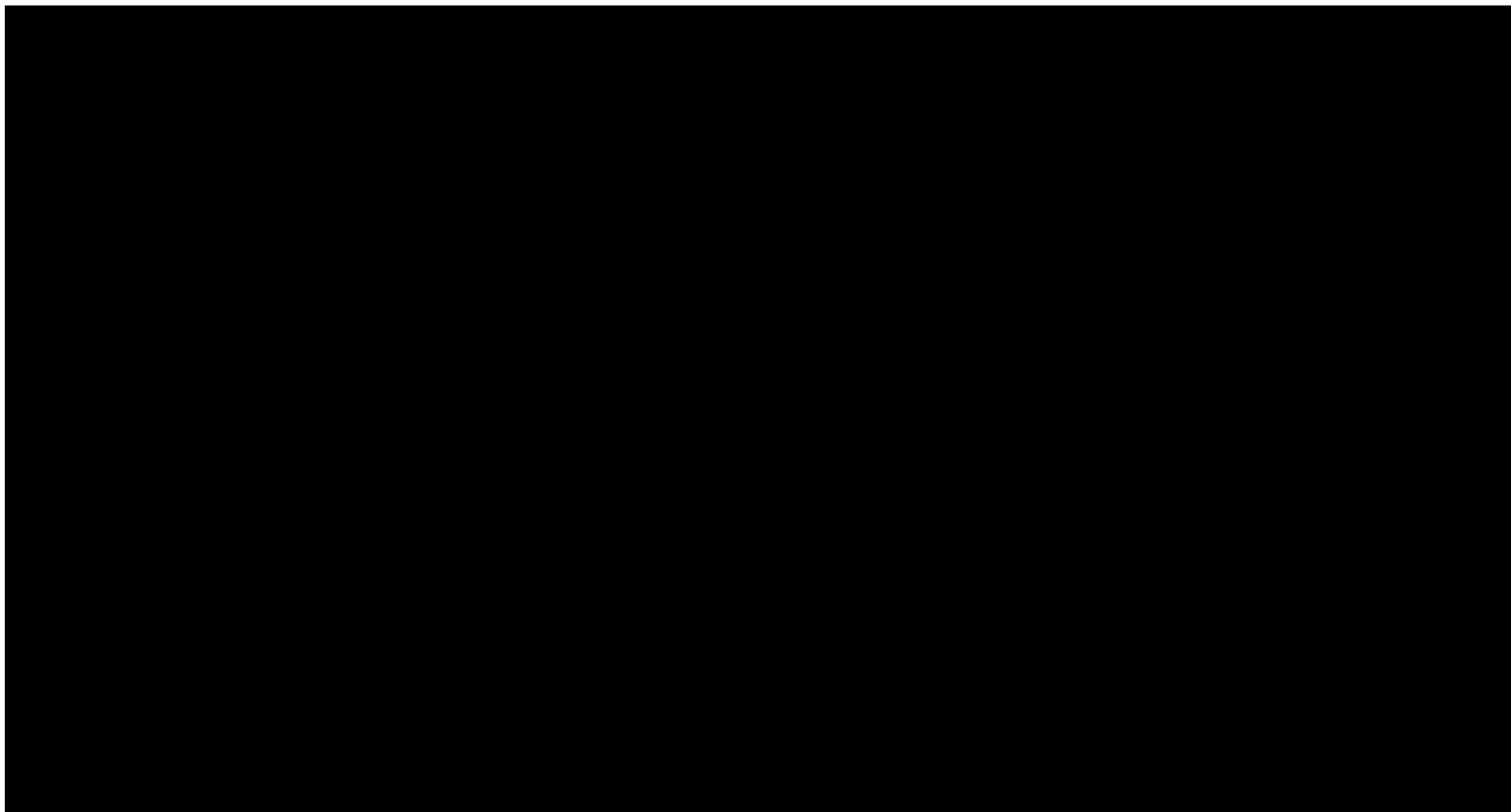
RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY



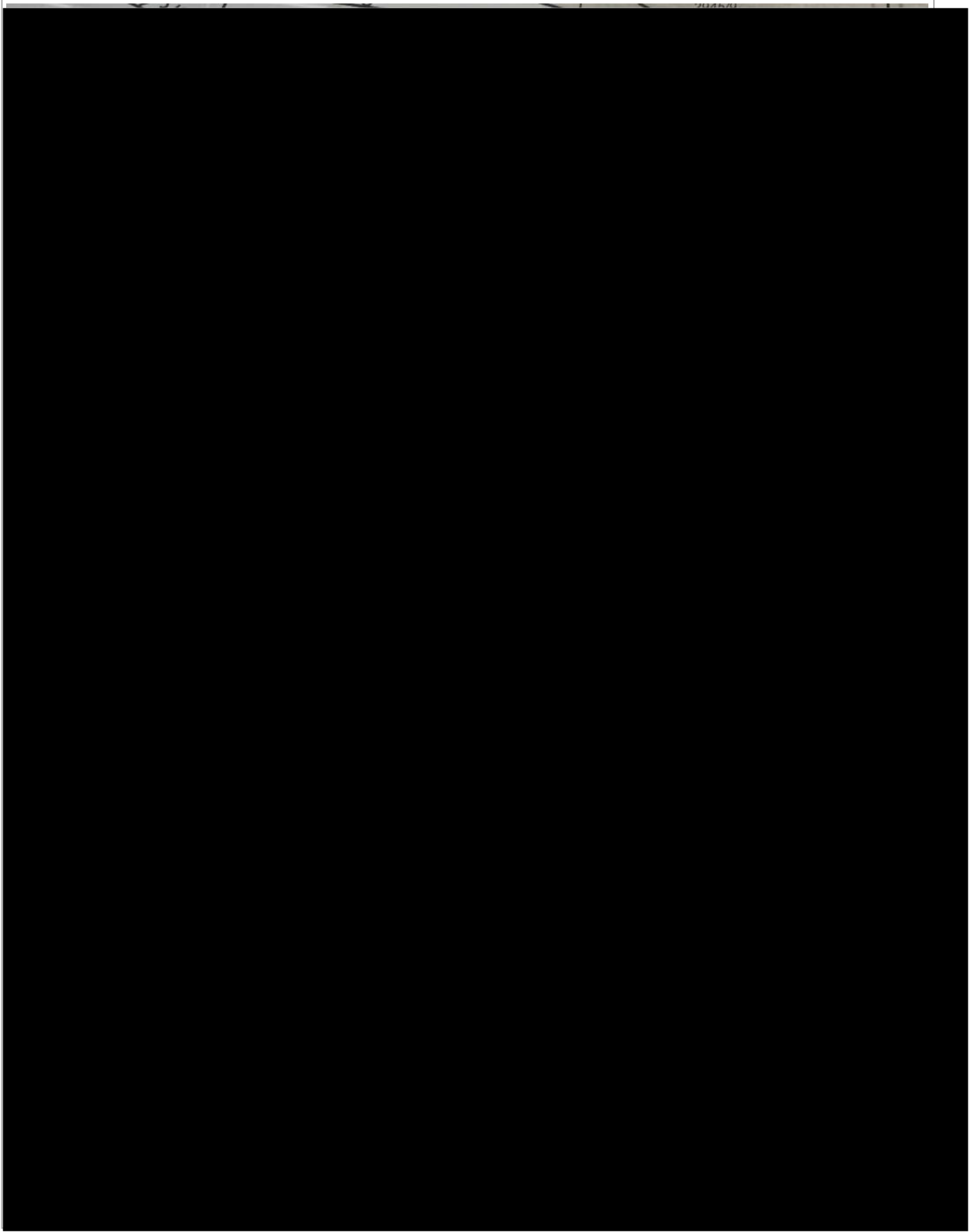
26. 10. 2023

Marcela Rutarová



20 m

RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

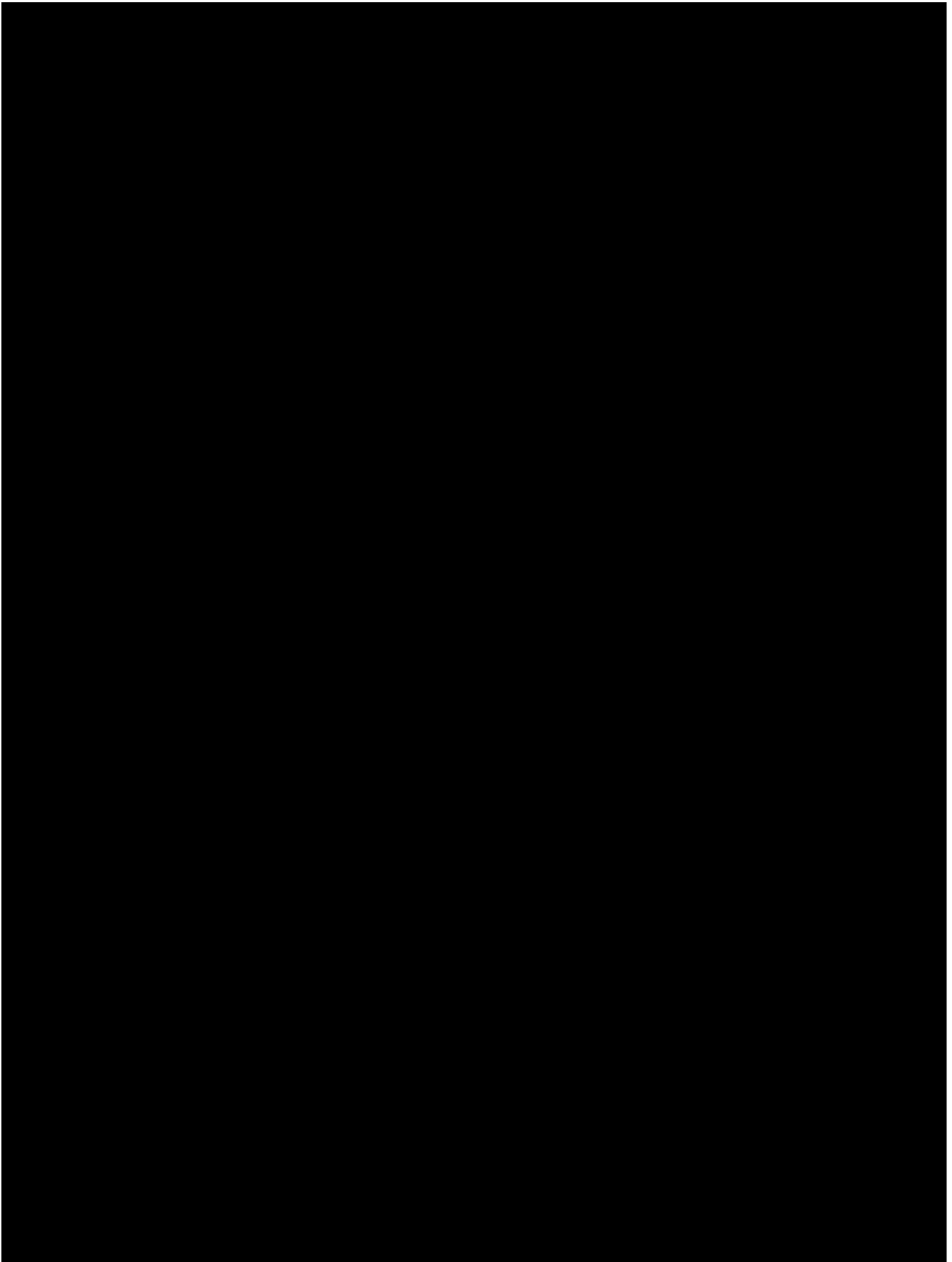




pozemek p.č. 880/2, k.ú. Černovice



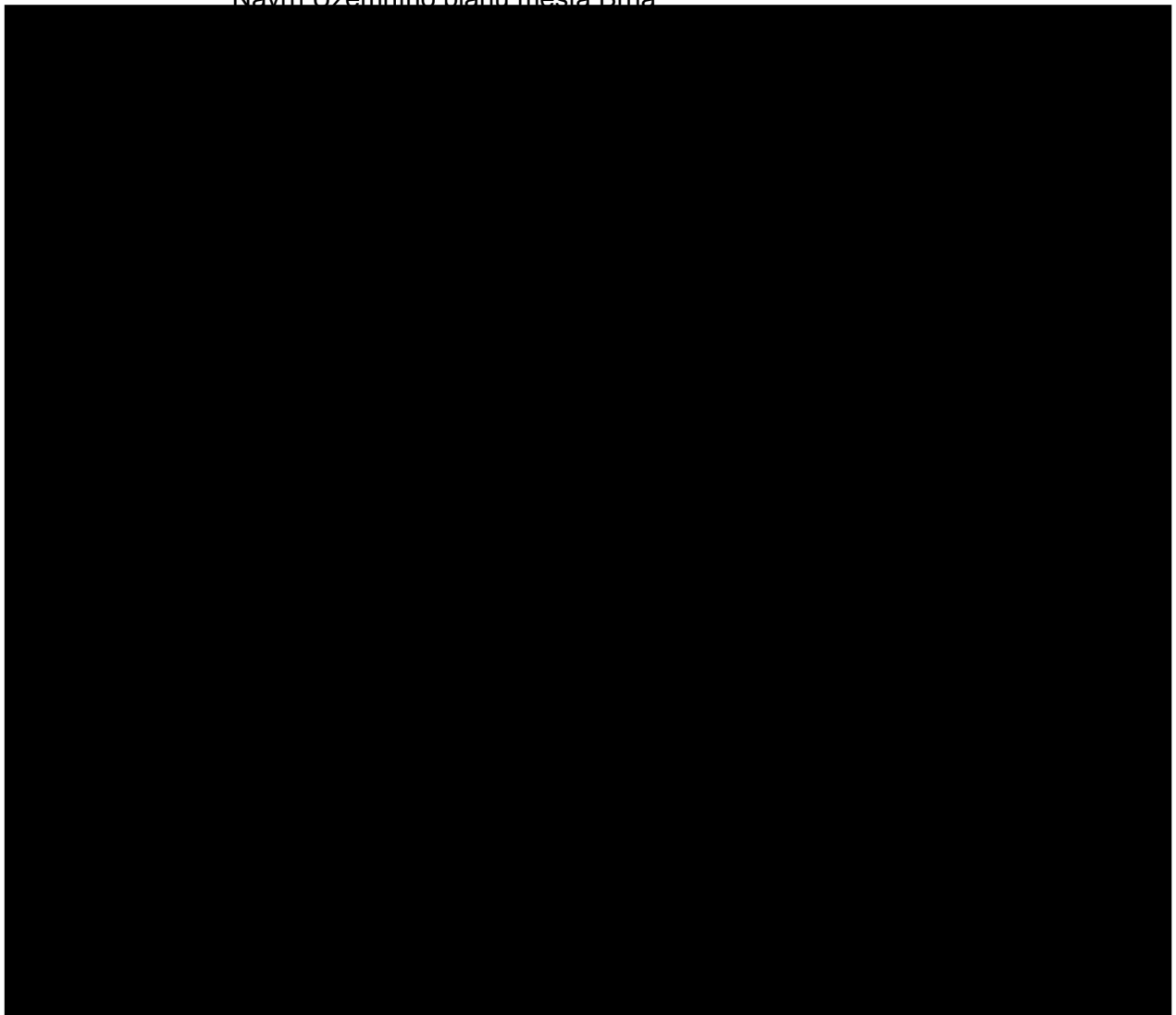
ÚPMB



10 m

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

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY



Podle upraveného návrhu nového Územního plánu města Brna je pozemek p.č. 880/2 v k.ú. Černovice součástí stabilizované plochy bydlení (B).

**OCENĚNÍ NEMOVITÉHO MAJETKU
ODDĚLENÍ REALITNÍ EKONOMIKY**

Návrh jednotkové kupní ceny a pronájmu pozemku p. č. 880/2 v k.ú. Černovice

(zpracováno na žádost ORA – Staňková)

Ocenění ke dni: 12.1.2023

Navrhovatel: [REDAKCE]

Umístění: ul. Slámova

Dispozice: prodej/pronájem

Dle KN: pozemek p.č. 880/2 - ostatní plocha, jiná plocha, 30 m²

Dle ÚP: stabilizovaná plocha čistého bydlení

Dle skutečnosti: oplocená předzahrádka u RD s okrasnou zelení a přístupovým chodníkem do RD

Ocenění:

Realizované prodeje v okolí určené k porovnání:

1) 2022	ul. Skorkovského, zahrada u RD	3 235 Kč/m ²
2)	ul. Viniční, předzahrádka u RD, podíl 25%	5 590 Kč/m ²
3) 2021	ul. Štolcova, zahrada u RD	6 000 Kč/m ²
4)	ul. Turgeněvova, zahrada u RD, podíl 30%	10 000 Kč/m ²
5)	ul. Viniční, předzahrádka u RD (SMB)	3 029 Kč/m ²

S ohledem na umístění, výměru a charakter pozemku (oplocená předzahrádka u RD s okrasnou zelení a přístupovým chodníkem do RD), navrhuje jednotkovou kupní cenu ve výši 6 000 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	6 000 Kč/m ²
Kupní cena při výměře 30 m²	180 000 Kč

Cena obvyklá je cenou konečnou, tedy včetně případného DPH.

Realizované aktuální nájemné v okolí:

1) ul. Viniční, část předzahrádky u RD	51,05 Kč/m ² /rok
2) ul. Gajdošova, zahrada u RD	51,76 Kč/m ² /rok
3) mezi ul. Novolíšeňská a ul. Rovnoběžná, část předzahrádky u RD	123,30 Kč/m ² /rok
4) ul. Rašelinová, předzahrádka u RD	107,68 Kč/m ² /rok
5) ul. Čermákova, předzahrádka u RD	102,30 Kč/m ² /rok

Nájemné je navrženo dle realizovaného nájemného pozemků v JFC s RD, ve výši 100 Kč/m²/rok.

Návrh nájemného

Návrh jednotkového nájemného
Nájemné při výměře 30 m²

100 Kč/m²/rok
3 000 Kč/rok


Zpracováno ORE


Ing. Kateřina Ovečková


Ing. Pavel Dočkal
vedoucí oddělení

Úkol Prosím o aktualizaci CN	Uzavřen	Aktualizace 20.10.2023: cenový návrh k této dispozici byl vyhotoven dne 12.1.2023 a za uplynulý časový úsek nebyl zrealizovaný dostatečný počet nových obdobných prodejů, které by mohly ovlivnit výši ceny. Z toho důvodu ponecháváme aktuální ceny z cenového návrhu K5/23 ze dne 12.1.2023.	19.09.2023 (08:50)	20.10.2023 (09:00)	20.10.2023 (09:08)	Kateřina Ovečková (000273415)	Marcela Rutarová (000011713)
------------------------------------	---------	--	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-------------------------------------	------------------------------------

Podmínky kupní smlouvy

1. Prodávající: statutární město Brno
2. Kupující: 
3. Předmět: pozemek p.č. 880/2 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 30 m² v k.ú. Černovice
4. Kupní cena: dohodou 182.000,-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 před podpisem kupní smlouvy zaplatí rovněž úhradu za užívání převáděného pozemku za 3 roky zpětně před uzavřením této smlouvy ve výši 9.000,-Kč (100,-Kč/m²/rok)
 - kupující předloží podepsanou smlouvu a doklad o zaplacení kupní ceny a úhrady za užívání 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 převáděný pozemek je dotčen uložením
 - vodovodní přípojky, jejíž bývalá veřejná část je v majetku prodávajícího a v nájmu společnosti Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.
 - podzemního vedení NN ve vlastnictví společnosti EG.D, a.s.
 - NTL plynárenského zařízení ve vlastnictví nebo správě společnosti GasNet s.r.o.
 - sítí elektronických komunikací ve vlastnictví společnosti CETIN a.s.
 - 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 ji bránila uzavřít smlouvu a plnit závazky v ní uvedené.