

Z9/15. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 5.3.2024

74. Návrh zpeněžení pozemků p. č. 2773/1, p. č. 2773/2 a p. č. 2773/7, vše k. ú. Kuřim, formou veřejné elektronické dobrovolné dražby

Anotace

Zpeněžení tzv. zbytného majetku v k. ú. Kuřim, a to tří níže uvedených pozemků v lokalitě "u statku", kde je dle platného ÚP Kuřim předpokládána výstavba pro bydlení (územní studie). Zpeněžení pozemků jako celku je navrhováno formou veřejné elektronické dobrovolné dražby, která by měla proběhnout nejpozději do 24. 7. 2024.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. schvaluje

zpeněžení pozemků

- p. č. 2773/1 orná půda o výměře 35930 m²
 - p. č. 2773/2 orná půda o výměře 13842 m²
 - p. č. 2773/7 orná půda o výměře 294 m²
- vše v k. ú. Kuřim

formou veřejné elektronické dobrovolné dražby podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, zajišťované prostřednictvím společnosti CD CENTRUM COMS, a.s. (IČO: 07379161, sídlo: Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno) za těchto podmínek:

- nejnižší podání bude na základě znaleckého posudku stanoveno ve výši 187.187.000 Kč, včetně 21 % DPH (tj. 154.700.000 Kč + 21% DPH ve výši 32.487.000 Kč).
- lhůta pro uhrazení ceny dosažené vydražením 30 dnů ode dne skončení dražby
- odměna dražebníka 1,5 % z ceny dosažené vydražením, nejméně však 35.000 Kč bez DPH a nejvýše 5.000.000 Kč bez DPH
- dražební jistota 10.000.000 Kč
- minimální příhoz 200.000 Kč

Stanoviska

RMB - R9/070 dne 14. 2. 2024 souhlasila se záměrem zpeněžení pozemků a doporučila schválit zpeněžení pozemků (nesouhlasila s prodejem části p. č. 2773/2 (2600 m²)).

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

**Mgr. Nikol Wagnerová, vz. JUDr. Marie
Vaňurová**

vedoucí odboru - Majetkový odbor

27.2.2024 v 10:20

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

27.2.2024 v 09:50

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 12
Příloha (majetková mapa Tišnovská - Luční (1).pdf)	13 - 13
Příloha (majetková mapa - přehled Tišnovská - Luční (1).pdf)	14 - 14
Příloha (ortofotomapa Tišnovská-Luční (4).pdf)	15 - 15
Příloha (Přehledová ortomapa Tišnovská-Luční.pdf)	16 - 16
Příloha (ÚP Kuřim - výřez lokalita Tišnovská - Luční (1).pdf)	17 - 17
Příloha (Územní studie ÚS 04 Kuřim - u statku (3) (2).pdf)	18 - 18
Příloha (Mapka inženýrských sítí.pdf)	19 - 19
Příloha (MŠ Kuřim, Tišnovská - Luční_posice fotografa (2) (1) (1).pdf)	20 - 20
Příloha (Zápis z MŠ Kuřim Luční-Tišnovská (3).pdf)	21 - 23

Důvodová zpráva

Úvod:

Předmětem předkládaného materiálu je návrh zpeněžení pozemků p. č. 2773/1, p. č. 2773/2 a p. č. 2773/7, vše v k. ú. Kuřim, a to formou veřejné elektronické dobrovolné dražby dle zákona č. 29/2000 Sb., o veřejných dražbách.

Dle aktuálního **Znaleckého posudku č. 008004/2024 ze dne 24. 1. 2024** činí obvyklá cena předmětu dražby **154.700.000 Kč. Uvedená cena je dle ZP bez DPH.**

Bylo zjištěno, že dle Generálního finančního ředitelství a Ministerstva financí musí být **cena k dražení stanovena včetně DPH**, pokud bude dodání předmětu dražby podléhat DPH dle zákona o DPH.

Nejnižší podání tak bude na základě znaleckého posudku stanoveno ve výši **187.187.000 Kč, vč. 21% DPH.** Takto bude uvedeno v dražební vyhlášce.

Odměna dražebníka (1,5 % z ceny dosažené vydražením, nejméně však 35.000 Kč bez DPH a nejvýše 5.000.000 Kč bez DPH) je stanovena Rámcovou smlouvou o provádění dražeb, která byla mezi SMB a společností CD CENTRUM COMS, a.s. uzavřena dne 9. 12. 2021.

Jedná se o tzv. zbytný majetek. SMB zařadilo předmětné pozemky do seznamu zbytného majetku určeného ke zřízení tvořícího **přílohu č. 002/2023 Strategie a pravidel pro nakládání s nemovitým majetkem ve vlastnictví statutárního města Brna**, včetně postupu dalšího nabývání nemovitého majetku, která byla schválena Zastupitelstvem města Brna na zasedání č. Z9/10 konaném dne 10. 10. 2023.

Celková výměra pozemků činí **50066 m²**.

Po schválení návrhu zpeněžení předmětu dražby formou elektronické dražby v ZMB bude následně předložen Radě města Brna k projednání další materiál týkající se návrhu na uzavření dílní smlouvy ke schválené rámcové smlouvě ve věci pověření dražebníka k provedení úkonů spojených s elektronickou dražbou, tj. společností CD CENTRUM COMS, a.s. /viz níže/.

Pozn.:

[REDAKCE] požádali o odprodej části pozemku p. č. 2773/2 v k. ú. Kuřim o výměře 2600 m² za účelem vybudování komunikace pro jejich bezpečnější výjezd na ul. Tišnovskou /více viz níže/.

Pro SMB je výhodnější prodat tyto pozemky včetně požadované části pozemku p. č. 2773/2 v k. ú. Kuřim, a to s ohledem na určení pozemků k zástavbě pro bydlení. Na této části dle studie je zakreslena výstavba RD s pozemky. Dále není jisté, zda by stavební úřad povolil oddělení této části z důvodu, že nejsou pozemky přístupné, pokud by mu nestačilo, že bude přístupna tato část přes jednotlivé pozemky žadatelů (dle zákresu by tato část byla rozdělena zájemcům). Zároveň není známo, zda město Kuřim by za tímto účelem povolilo průjezd přes pozemek p. č. 2766 v k. ú. Kuřim, který je v jeho vlastnictví, i když dle územního plánu a studie je zde plánováno napojení na ul. Tišnovskou na budoucí kruhový objezd /viz mapová příloha/.

Město Kuřim upozorňuje, že pozemek p. č. 2773/2 v k. ú. Kuřim je v platném ÚP určen pro bytovou zástavbu a že pro celé území byla zpracována územní studie, vč. komunikací. Dle informace není známa informace o termínu zahájení výstavby kruhového objezdu, který se dlouhodobě plánuje na křižovatce Tišnovská – Zámecká. Stavba dle sdělení nebude realizována městem Kuřim, ale měla by být v režii Jihomoravského kraje (vlastník komunikace), případně investora předpokládané bytové výstavby na předmětných pozemcích (developerské spol.).

Zásadní informace - shrnutí:

a/ K provádění veřejných dražeb věcí ve vlastnictví statutárního města Brna je na základě uzavřené **rámcové smlouvy** o provádění dražeb, ve znění Dodatku č. 1, pověřena společnost **CD CENTRUM COMS, a.s.** (IČO: 07379161, sídlo Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno). Tuto smlouvu **schválila RMB na své R8/187. schůzi konané dne 8. 12. 2021 a byla uzavřena dne 9. 12. 2021**. Odměna dražebníka činí **1,5 % z ceny nemovité věci dosažené vydražením** v dražbě bez DPH, nejméně však 35.000 Kč bez DPH a nejvýše 5.000.000 Kč bez DPH.

b/ **Z hlediska platného ÚP Kuřim** ve znění změn č. 1 – č. 4 (č. 4 vydaná Zastupitelstvem města Kuřim s účinností dne 18. 7. 2022) jsou pozemky v k. ú. Kuřim vymezeny takto:

- p. č. 2773/1 - **převážně v rozvojové ploše smíšené obytné**, částečně v rozvojové ploše veřejných prostranství a částečně v rozvojové ploše veřejné zeleně.
- p. č. 2773/2 - **částečně v rozvojové ploše smíšené obytné**, částečně v rozvojové ploše veřejných prostranství.
- p. č. 2773/7 - ve stabilizované ploše veřejných prostranství.

Byla vypracována Územní studie-04 - u statku /viz příloha mat./.

Změnou č. 4 ÚP Kuřim v roce 2022 bylo vypuštěno původní vymezení předkupního práva pro pozemky p. č. 2773/2 a p. č. 2773/1, v k. ú. Kuřim, které bylo zřízeno ve prospěch města Kuřim. Tato skutečnost nyní umožňuje nakládat s předmětnými pozemky vlastněné statutárním městem Brnem.

Dle **sdělení města Kuřim** je zde však problematické dopravní napojení, které v současné době město Kuřim dle sdělení řeší přípravou dokumentace pro společné územní a stavební řízení za tímto účelem. */viz přiložená mapka ÚP/*

Dostupná územní studie reflektuje územní plán, vč. návrhu komunikací. **Plochy smíšené obytné** jsou mimo ochranné pásmo vedení Březovského vodovodu. V této zbytkové části jsou zelené plochy představující rozvojovou plochu **veřejného prostranství**. Územní studie prověřuje možnosti nového využití území, kde se nachází pozemky SMB, a to z pohledu především bytové výstavby a výstavby RD a související veřejné infrastruktury (veřejná prostranství, dopravní a technická infrastruktura). Počítá i s rozvojem hřbitova a původně i s využitím přilehlého původního statku pro občanské vybavení (nyní ve vlastnictví FO) a pozemků, kde nyní sídlí jejich vlastníci společnost hřiště.cz, s.r.o. Okolní sousedící volné plochy v severozápadní části jsou ve vlastnictví města Kuřim.

c/ Ze stanoviska společnosti **Brněnské vodovody a kanalizace, a.s.** vyplývá, že předmětné pozemky:

- jsou dotčeny **platným Generelem odvodnění města Kuřimi** s plánovaným rozšířením vodovodní a kanalizační sítě,
- **p. č. 2773/1 a p. č. 2773/7**, k. ú. Kuřim, jsou v části dotčeny **uložením II. Březovského vodovodu** (dálkový přivaděč DN 1000), vč. jeho ochranného pásma (podélně v šíři celkem 12 m) **a že BVK doporučuje neprodávat dotčené části**, oddělit je a ponechat tyto části v šíři 12 m ve vlastnictví SMB,
- **p. č. 2773/1** v k. ú. Kuřim je dotčen uložením **stoky DN 400 kanalizace** jednotné pro veřejnou potřebu, vč. jejího ochranného pásma š. celkem 2,8 m,
- **p. č. 2773/1 a p. č. 2773/7**, k. ú. Kuřim **stoky DN 400 kanalizace** jednotné pro veřejnou potřebu, vč. jejího ochranného pásma šířky celkem 5 m.
- Vlastníkem kanalizací je město Kuřim, provozovatelem BVK.

II. Březovský vodovodní přivaděč představuje vodovod DN 1000. Vodovodní přivaděč **je velice důležitý pro zásobování statutárního města Brna**. Zásobuje systém Vířského oblastního vodovodu. Spolu s I. Březovským vodovodem vznikl významný komplex kvalitních zdrojů vody, zajišťující dostatek kvalitní vody pro dynamický rozvoj **celého brněnského regionu i širšího okolí** na řadu let dopředu.

II. Březovský vodovodní přivaděč pro město Brno DN 1000 má stanovené ochranné pásmo speciální úpravou nad rámec zákona č. 274/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a je dle Rozhodnutí – Odboru vodního hospodářství, energetiky a pro věci zemědělství a lesnictví Národního výboru města Brna, č.j. Vod 2632/70-Va/Ju ze dne 17. 5. 1971 v šířce 6,0 m od osy potrubí na každou stranu (celkem 12,0 m).

Protože je II. Březovský vodovodní přivaděč pro město Brno tak důležitý pro zásobování statutárního města Brna, brněnského regionu a přilehlých obcí na jižní Moravě, **doporučuje BVK geodetické oddělení pozemků, ve kterých je uložen.**

Pozn. MO:

Oddělením pozemků dotčených Březovským vodovodem by došlo k rozdělení zcizovaných pozemků a tím i k jejich znehodnocení jako celku. Dle územní studie a ÚP je v této lokalitě uvažována zeleň a veřejná prostranství. Dle návrhu (studie) jsou stavby dispozičně umístěny mimo toto ochranné pásmo. Na pozemcích se vyskytují další inženýrské sítě – viz níže a mapová příloha.

d/ smluvní užívání předmětných pozemků:

- Všechny předmětné pozemky jsou **propachtovány zemědělsky podnikající osobě** na základě **Pachtovní smlouvy č. 6321033826** ze dne 30. 9. 2021 **ve znění Dodatku č. 1** ze dne 18. 12. 2023 uzavřené mezi SMB a [REDAKCE] na dobu neurčitou za účelem zemědělské výroby. Stávající výše pachtovného **za rok 2023** činí celkem dle smlouvy **136.071 Kč**. Pachtovné je každoročně valorizováno.

Tato smlouva dražbou nezaniká. Po vydražení pozemků přejdou práva a povinnosti na nového vlastníka pozemků, který se jím stane dnem příklepu licitátora.

- Na část pozemku **p. č. 2773/2** v k. ú. Kuřim SMB uzavřelo se společností **hřiště.cz, s.r.o. Nájemní smlouvu č. 6320031828** ze dne 25. 3. 2020 na dobu neurčitou, a to na pronájem části pozemku o výměře **40 m²**, která se nachází jako úzký travnatý pruh v prostoru zaplaceného areálu společnosti, a to za účelem umístění oplocení a betonové zídky cca 1 m vysoké, která z větší části zasahuje do předmětu nájmu a zpevňuje tak převýšení rostlého terénu nad betonovou plochou. Hranici této části tvoří drátěný plot se sloupky. Předmět nájmu je vyznačen v příloze smlouvy */viz foto/*.

Tato smlouva dražbou nezaniká. Po vydražení pozemků přejdou práva a povinnosti na nového vlastníka pozemků, který se jím stane dnem příklepu licitátora.

Pozn.: Společnosti hřiště.cz, s.r.o. tato část pozemku p. č. 2773/2 v k. ú. Kuřim nebyla prodána, protože v době, kdy se řešil odprodej jiných pozemků uvnitř uzavřeného areálu, byl tento pozemek dotčen předkupním právem VPS zřízeného dle § 101 dříve platného st. zákona ve prospěch města Kuřim. Toto omezení dle aktuálního LV již tento pozemek od 7/2022 nezatěžuje (změna č. 4 ÚP Kuřim).

e/ V blízkosti pozemku p. č. 2773/7 u příjezdové cesty je historický majetek GasNet, s.r.o. – **regulační stanice STL**, od níž vede potrubí STL. Tato stavba stojí na pozemku p. č. 2773/19 v zaplaceném prostoru části pozemku p. č. 2773/18 a celého pozemku p. č. 2773/20, vše k. ú. Kuřim, které jsou ve vlastnictví GasNet, s.r.o. Přístup do prostoru je z příjezdové cesty přes cca 2,5 m pozemku p. č. 2773/7 v k. ú. Kuřim, který tvoří zatravněnou krajnici veřejné asfaltové místní komunikace /viz mapa a foto/.

Vlastník stavby ve svém stanovisku **nevznesl** podmínku zřízení služebnosti průchodu přes pozemek SMB p. č. 2773/7 v k. ú. Kuřim.

Přes tyto pozemky GasNet, s.r.o. vede i v katastru nemovitostí zapsané věcné břemeno jednotné kanalizační stoky ve prospěch města Kuřim, která vede i přes pozemek p. č. 2773/1 a p. č. 2773/7, oba k. ú. Kuřim.

f/ Na pozemcích mohou být umístěny inženýrské sítě i jiných neznámých vlastníků, neevidované, ve výstavbě, nebo neprovozované.

Přílohou je mapa umístění inženýrských sítí na pozemcích, která je orientační.

g/ V blízkosti pozemků p. č. 2773/1 a p. č. 2773/7, oba v k. ú. Kuřim, se nachází provozované drážní těleso, přičemž je k němu přiblížena jen nejsevernější část pozemku p. č. 2773/1 v k. ú. Kuřim (vzdálenost cca 33 m od svršku tělesa – může být dotčeno ochranným pásmem).

Dle zákona č. 266/1994 Sb. – zákon o dráhách, ve znění pozdějších předpisů, je **ochranné pásmo dráhy** prostor po obou stranách dráhy, jehož hranice jsou vymezeny svislou plochou vedenou u dráhy celostátní a u dráhy regionální 60 m od osy krajní koleje, nejméně však ve vzdálenosti 30 m od obvodu dráhy (hranic pozemků dráhy). Každá stavba, terénní úpravy, apod. musí být řádně projednána se Správou železnic, státní organizací, a musí splňovat technické podmínky a požadavky bezpečnosti provozování dráhy a drážní dopravy, a to i v případě, kdy dle stavebního zákona se nevyžaduje povolení stavby.

Pozn.:

V případě dražby se postupuje formou veřejné elektronické dobrovolné dražby podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění.

Historie: Porada vedení č. 169/2021 souhlasila s prověřením možnosti provádění veřejných dražeb věcí ve vlastnictví statutárního města Brna prostřednictvím společnosti CD CENTRUM COMS, a.s. /dále též COMS/ a uložila námětku primátorky JUDr. Jiřimu Olivovi ve spolupráci se společností COMS. předložit Radě města Brna komplexní analýzu možnosti provádění veřejných dražeb věcí ve vlastnictví SMB prostřednictvím společnosti CD CENTRUM COMS, a.s. Porada vedení č. 174/2021 uložila Ing. Strmiskovi začít připravovat realizaci dražeb prostřednictvím COMS. Porada vedení č. 38 (8. 11. 2021) vzala na vědomí návrhy rámcové smlouvy a dílčí smlouvy o provádění veřejných dražeb uzavíraných mezi statutárním městem Brnem a společností CD CENTRUM COMS, a.s. a uložila 3. náměstkovi

primátorky města Brna JUDr. Jiřímu Olivovi zajistit projednání těchto dokumentů v Radě města Brna a v orgánech společnosti CD CENTRUM COMS, a.s.

Rada města Brna na své R8/187 schůzi konané dne 8. 12. 2021 schválila rámcovou smlouvu o provádění dražeb mezi SMB a COMS a pověřila vedoucí MO MMB k podpisu této smlouvy. Tato rámcová smlouva byla uzavřena dne 9. 12. 2021.

Uzavřená rámcová smlouva o provádění dražeb vymezuje podmínky vzájemné spolupráce smluvních stran s tím, že COMS jako dražebník zajistí pro SMB organizaci elektronických dražeb veřejných dobrovolných prostřednictvím elektronického portálu drazby-brno.cz. SMB za tím účelem poskytne součinnost a za poskytnuté služby zaplatí dohodnutou odměnu. Navrhovaná odměna dražebníka činí 1,5 % z ceny nemovité věci dosažené vydražením v dražbě bez DPH, nejméně však 35.000 Kč bez DPH a nejvýše 5.000.000 Kč bez DPH. Součástí odměny dražebníka jsou veškeré náklady účelně vynaložené dražebníkem na materiální a organizační zabezpečení přípravy a průběhu dražby. Zájemci o účast v dražbách jsou povinni skládat dražební jistotu za podmínek vymezených v dražební vyhlášce, kterou vyhotovuje COMS. Rámcová smlouva je uzavřena na dobu neurčitou s možností odstoupení a výpovědi v jednoměsíční výpovědní době pro obě smluvní strany. Dražebník provádí jednotlivé dražby na základě dílčích smluv o provedení dražby se SMB za podmínek uvedených v rámcové smlouvě. Záměr zpeněžení nemovitých věcí SMB ve veřejné dražbě a každá dílčí smlouva podléhat schvalovacímu procesu v orgánech města Brna (RMB) a dílčí smlouva bude obsahovat veškeré náležitosti smlouvy o provedení dražby dle § 19 dražebního zákona.

Žádost o odprodej části pozemku p. č. 2773/2 v k. ú. Kuřim:

Součástí usnesení předkládaného RMB na její R9/070 dne 14. 2. 2024 byl návrh, aby RMB nesouhlasila se záměrem prodeje části pozemku p. č. 2773/2 v k. ú. Kuřim. RMB schválila toto usnesení, tudíž i nesouhlasila s prodejem této části pozemku.

Návrh na dispozici s majetkem města Brna týkající se této části pozemku byl podán dne 6. 3. 2023 jako

jsou zastoupení FO na základě plné moci, která podala tuto společnou žádost k odkoupení části pozemku p. č. 2773/2 o výměře cca 2600 m² v k. ú. Kuřim přiléhající k jejich nemovitostem v šíři 25 m, a to za účelem vybudování **alternativní příjezdové komunikace k jejich nemovitostem, vybudování **chodníku a úpravy zeleně**, jak ve svém návrhu uvedl. Oddělovaná část se dotýká i pozemku p. č. 2766 v k. ú. Kuřim ve vlastnictví **města Kuřim**, na kterém je městem Kuřim plánována komunikace směrem k ul. Tišnovská, na kterou by se tato alternativní komunikace napojovala a umožňovala tak sjezd na ul. Tišnovská (dřívější její užívání za tímto účelem by musel být dohodnut s městem Kuřim). Jako důvod jejich záměru navrhovatelé uvádí nadměrný silniční provoz na ulici Tišnovská, kde není bezpečný výjezd z jejich nemovitostí na tuto veřejnou komunikaci. Vjezdy k RD navrhovatelů se nachází přímo v křižovatce komunikací Tišnovská – Zámecká, kde je do budoucna **uvažováno s výstavbou kruhového objezdu** a tím dalším zvýšení dopravní kapacity, která umožní odpovídající dopravní obsluhu lokality a realizaci výstavby na předemných pozemcích města Brna dle platné územní studie US 04 – Kuřim – u statku (výkres regulace, je součástí zaevidované územní studie). V příloze v žádosti o odkup dále upřesňují a uvádí část pozemku o výměře **13842 m²** a sdělují, že tato část pozemku by byla přímo napojena na komunikaci a chodník, který je plánován na tomto pozemku v dlouhodobém záměru.**

Město Kuřim nemělo dle stanoviska ze dne 3. 3. 2023 k odprodeji této části pozemku námitky a sdělilo, že předkupní právo z důvodu VPS ve prospěch města Kuřim zřízeného dle § 101 stavebního zákona platného ke dni jejího zřízení bude zrušeno.

Pozn.:

Pro SMB je výhodnější prodat tyto pozemky včetně požadované části pozemku p. č. 2773/2 v k. ú. Kuřim, a to s ohledem na určení pozemků k zástavbě pro bydlení. Na této části dle studie je zakreslena výstavba RD s pozemky. Dále není jisté, zda by stavební úřad povolil oddělení této části z důvodu, že nejsou pozemky přístupné, pokud by mu nestačilo, že bude přístupna tato část přes jednotlivé pozemky žadatelů (dle zákresu by tato část byla rozdělena zájemcům). Zároveň není známo, zda město Kuřim by za tímto účelem povolilo průjezd přes pozemek p. č. 2766 v k. ú. Kuřim, který je v jeho vlastnictví, i když dle územního plánu a studie je zde napojení na ul. Tišnovskou plánováno /viz mapová příloha/.

Město Kuřim upozorňuje, že pozemek p. č. 2773/2 v k. ú. Kuřim je v platném ÚP určen pro bytovou zástavbu a že pro celé území byla zpracována územní studie,

Vlastnictví pozemku:

Statutární město Brno dle LV č. 1414 pro k. ú. Kuřim, obec Kuřim, okres Brno-venkov, vlastní pozemky:

- p. č. 2773/1 orná půda o výměře 35930 m² (ZPF)
- p. č. 2773/2 orná půda o výměře 13842 m² (ZPF)
- p. č. 2773/7 orná půda o výměře 294 m² (ZPF)

Předmětné pozemky jsou ve správě Odboru správy majetku MMB.

Pozemky jsou **propachtovány k zemědělské výrobě**.

Nabývací tituly:

Jedná se o historický majetek města Brna.

- Pozemky p. č. 2773/1 a p. č. 2773/2 - vznikly z pozemku PK p. č. 345/1 v k. ú. Kuřim a do vlastnictví města Brna přešel dle zákona č. 172/91 Sb. Nabývacím titulem je výpis z Moravských zemských desek, kn. vložka č. 481.

- Pozemek p. č. 2773/7 - vznikl z části původního pozemku PK p. č. 346/1 v k. ú. Kuřim. Nabývacím titulem je Souhlasné prohlášení o nabytí do vlastnictví (dle zákona) č. 172/91 Sb., ze dne 28. 4. 2010.

Dle vyjádření SPÚ ze dne 17. 6. 2016 a ze dne 26. 10. 2011 nebyly předmětné pozemky (původně PK 345/1 a 346/1) v k. ú. Kuřim předmětem restitučního řízení podle zákona č. 229/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů ani v souvislosti s církevními restitucemi.

Věcná břemena dle LV **zatěžující pozemky v k. ú. Kuřim:**

- **p. č. 2773/1 a p. č. 2773/7** - VB vedení, oprávnění mít na pozemcích jednotnou kanalizaci a právo vstupovat za účelem provozu, údržby a oprav v rozsahu GP č. 3283-1034/2015 oprávnění pro město Kuřim, na základě Smlouvy o zřízení věcného břemene č. 5616063950 ze dne 14. 11. 2016, právní účinky zápisu dne 13. 12. 2016.
- **p. č. 2773/7** - VB zřizování a provozování vedení – právo mít na pozemcích zemní sdělovací kabel a chráničky s optickým kabelem a právo vstupovat za účelem provozu, údržby a oprav v rozsahu dle GP č. 3295-451/2015, oprávnění pro Česká republika, vykonává: Správa železnic, státní organizace, a to na základě Smlouvy o zřízení věcného břemene č. 5616062744 ze dne 5. 12. 2016, právní účinky zápisu dne 23. 2. 2017.
- **p. č. 2773/1** - VB zřizování a provozování vedení – právo mít na pozemcích STL plynovod a právo vstupu a vjezdu na pozemky za účelem provozu, údržby a oprav STL plynovodu v rozsahu dle GP č. 3336-86/2016, oprávnění pro GasNet, s.r.o., a to na základě Smlouvy o zřízení věcného břemene č. 5616064289 ze dne 8. 2. 2017, právní účinky zápisu dne 16. 3. 2017.

Tato zatížení pozemků dražbou nezanikají. Po vydražení pozemků přejdou práva a povinnosti na nového vlastníka pozemků, který se jím stane dnem příklepu licitátora.

Popis předmětu dispozice:

Předmětné pozemky se nachází v mírně svažitém terénu mezi železničním tělesem a bývalým statkem a obytnou zástavbou se zahradami s přístupy z ul. Tišnovská. Uvedené pozemky jsou ornou půdou a jsou součástí zemědělského půdního fondu využívanou k zemědělské výrobě. Ze severozápadní strany celého pozemku p. č. 2773/2 v k. ú. Kuřim se nachází uzavřený areál společnosti hřiště.cz, s.r.o. s přístupem z ul. Tišnovská. Z jihovýchodní strany pozemku p. č. 2773/1 v k. ú. Kuřim jsou zahrady se stavbami k bydlení situované při ul. Luční.

Příjezd na pozemek p. č. 2773/2 v k. ú. Kuřim je pouze přes pozemky SMB p. č. 2773/1 a p. č. 2773/7, oba k. ú. Kuřim, stávajícími přístupovými komunikacemi z ulice Luční. Jedná se o místní obslužnou komunikaci, která se severně vrací zpět kolem hřbitova na ul. Tišnovskou.

Při ulici Luční ve směru podjezdu pod železničním tělesem je umístěn plynárenský objekt, který je součástí pozemku p. č. 2773/19 v k. ú. Kuřim ve vlastnictví GasNet, s.r.o. s přístupem z ul. Luční zasahující do jinak ucelené plochy. Prostor je oplocen na částí pozemku p. č. 2773/18 v k. ú. Kuřim.

Z ul. Tišnovské je možný peší přístup stávající prolukou mezi posledním dvorem a výrobním areálem společnosti hřiště.cz, s.r.o. přes pozemek p. č. 2766 v k. ú. Kuřim ve vlastnictví města Kuřim.

Na pozemcích se nenachází žádné stavby. Na pozemku p. č. 2773/1 v k. ú. Kuřim se nachází sloup nadzemního vedení NN a mohou zde být i vodící sloupky plynárenského potrubí, nebo jiné součásti inženýrských sítí (šachty, skruže, značení, apod.).

Ocenění - lokalita Tišnovská-Luční:

a/ Aktualizace ZP:

Obvyklá cena předmětných pozemků v k. ú. Kuřim byla stanovena podle **Znaleckého posudku č. 008004/2024 o ceně pozemků parc. č. 2773/1, 2773/2 a 2773/7, zapsaných na LV č. 1414 v k. ú. Kuřim, obec Kuřim, okres Brno-venkov, kraj Jihomoravský, ze dne 24. 1. 2024**, který byl vypracován společností Nemovitost s.r.o., znalecká kancelář, jako podklad pro jednání o této majetkové dispozici.

Stanovená cena pozemků k datu ocenění činí**154.700.000 Kč. Uvedená cena je bez DPH.**
(kopie ZP je v informačních dokumentech)

Dle zákona o DPH bude k ceně připočteno DPH 21 %, čímž se změní výchozí výše nejnižšího podání.

Stanovená cena obvyklá dle znaleckého posudku navýšená o DPH:

154.000.000 Kč + 21 % DPH 32.487.000 Kč = 187.187.000 Kč, vč. 21 % DPH

Dle GFŘ i ministerstva musí být cena k dražení vč. DPH, pokud ho obsahuje.

Takto bude uvedeno i v dražební vyhlášce.

Nejnižší podání tak bude činit..... 187.187.000 Kč, vč. 21 % DPH

b/ Původní ZP:

Obvyklá cena předmětných pozemků v k. ú. Kuřim byla stanovena podle **Znaleckého posudku č. 046661/2023 o ceně pozemků parc. č. 2773/1, 2773/2 a 2773/7, zapsaných na LV č. 1414 v k. ú. Kuřim, obec Kuřim, okres Brno-venkov, kraj Jihomoravský, ze dne 15. 9. 2023**, který byl vypracován společností Nemovitost s.r.o., znalecká kancelář, jako podklad pro jednání o této majetkové dispozici.

Stanovená cena pozemků k datu ocenění činila.....**144.340.000 Kč. Uvedená cena je bez DPH.**

Závěr:

Zastupitelstvu města Brna je nyní předkládán materiál zohledňující nový transparentní způsob řešení nabídkového řízení směřující ke zpeněžení hmotných a nehmotných nemovitých věcí, a to formou veřejné elektronické dobrovolné dražby podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, s tím, že nejnižší podání bude stanoveno za cenu v místě a čase obvyklou na základě znaleckého posudku.

Předmětem veřejné elektronické dražby jsou celé pozemky p. č. 2773/1, p. č. 2773/2 a p. č. 2773/7, vše v k. ú. Kuřim. Celková výměra činí 50066 m².

Jednotková cena dle ZP činí 3.090 Kč/m².

Obvyklá cena dle ZP po zaokrouhlení činí 154.700.000 Kč (po zaokrouhlení). Bez DPH.

Stanovená cena obvyklá dle znaleckého posudku navýšená o DPH:

154.000.000 Kč + 21 % DPH 32.487.000 Kč = 187.187.000 Kč, vč. 21 % DPH

Dražba pozemků bude probíhat za těchto podmínek:

- nejnižší podání bude na základě znaleckého posudku stanoveno ve výši **187.187.000 Kč, vč. 21% DPH**

- lhůta pro uhrazení ceny dosažené vydražením 30 dnů ode dne skončení dražby

- odměna dražebníka 1,5 % z ceny dosažené vydražením, nejméně však 35.000 Kč bez DPH a nejvýše 5.000.000 Kč bez DPH

- dražební jistota **10.000.000 Kč**

- minimální příhoz **200.000 Kč**

PO schválení zpeněžení předmětných pozemků v ZMB bude k projednání RMB předložena dílčí smlouva jako předpoklad pro zahájení procesu dražby, která pak bude uzavřena se společností CD CENTRUM COMS, a.s.

Vlastnictví se v případě dražby nabývá příklepem licitátora, přičemž následně následuje do 30 dnů úhrada nejvyššího podání v Kč nejúspěšnějším účastníkem dražby. Do katastru nemovitostí se zapisuje na základě potvrzení o úhradě celé částky, kterou byla nemovitost vydražena.

Projednávání v orgánech města:

KM RMB - z časového důvodu nebylo předloženo.

RMB na své R9/070. schůzi konané dne 14. 2. 2024 vzala na vědomí

- že se jedná o zbytný majetek statutárního města Brna nacházejícího se dle platného Územního plánu města Kuřim převážně v rozvojové ploše smíšené obytné, a je vhodné tyto pozemky zcizit jako souvislou plochu v plném rozsahu (studie na bytovou zástavbu)

- že byl dne 6. 3. 2023 podán návrh vlastníků přilehlých rodinných domů a pozemků při ul. Tišnovská na dispozici s majetkem města Brna týkající se odkoupení části pozemku p. č. 2773/2 o výměře 2600 m² (š. 25 m) za účelem umístění přístupové komunikace se zázemím k pozemkům p. č. 2766 (vlastní město Kuřim), p. č. 2768/1, p. č. 2768/2, p. č. 2770/1, p. č. 2770/3 a p. č. 2770/4 (vše vlastní fyzické osoby) z důvodu bezpečnějšího výjezdu na hlavní komunikaci přes pozemek p. č. 2766, vše v k. ú. Kuřim

- že pozemky p. č. 2773/2 a p. č. 2773/7, oba v k. ú. Kuřim, jsou dotčeny uložením II. Březovského vodovodu DN 1000 ve vlastnictví statutárního města Brna s ochranným pásmem celkové š. 12 m a že jeho provozovatel společnost Brněnské vodovody a kanalizace, a.s. doporučuje tuto část neprodávat a geodeticky oddělit (část je dle Územního plánu Kuřim v ploše veřejné zeleně a mimo předpokládanou zástavbu dle studie)

2. nesouhlasí

se záměrem prodeje části pozemku

- p. č. 2773/2 orná půda o výměře 2600 m² v k. ú. Kuřim

3. souhlasí

se záměrem zpeněžení pozemků

- p. č. 2773/1 orná půda o výměře 35930 m²

- p. č. 2773/2 orná půda o výměře 13842 m²

- p. č. 2773/7 orná půda o výměře 294 m²

vše v k. ú. Kuřim

formou veřejné elektronické dobrovolné dražby podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, zajišťované prostřednictvím společnosti CD CENTRUM COMS, a.s. (IČO: 07379161, sídlo: Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno) s tím, že nejnižší podání bude na základě znaleckého posudku stanoveno ve výši 154.700.000 Kč (cena je stanovena bez případného DPH)

4. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna schválit zpeněžení pozemků

- p. č. 2773/1 orná půda o výměře 35930 m²

- p. č. 2773/2 orná půda o výměře 13842 m²

- p. č. 2773/7 orná půda o výměře 294 m²

vše v k. ú. Kuřim

formou veřejné elektronické dobrovolné dražby podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, zajišťované prostřednictvím společnosti CD CENTRUM COMS, a.s. (IČO: 07379161, sídlo: Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno) za těchto podmínek:

- nejnižší podání bude na základě znaleckého posudku stanoveno ve výši 154.700.000 Kč (cena je stanovena bez případného DPH)
- lhůta pro uhrazení ceny dosažené vydražením 30 dnů ode dne skončení dražby
- odměna dražebníka 1,5 % z ceny dosažené vydražením, nejméně však 35.000 Kč bez DPH a nejvýše 5.000.000 Kč bez DPH
- dražební jistota 10.000.000 Kč
- minimální příhoz 200.000 Kč

Schváleno jednomyslně 10 členy.

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

Záměr byla zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 16. 2. 2024 do 4. 3. 2024.

Vyjádření dotčených orgánů:

Město Kuřim, Odbor majetkoprávní – dle vyjádření ze dne 4. 4. 2023, zn. MK/17362/230MP:

Město Kuřim z hlediska zájmů města nemá námitek k prodeji předmětných pozemků, pouze upozorňuje u pozemku **p. č. 2773/2** v k. ú. Kuřim, že je v platném ÚP určen pro bytovou zástavbu a že pro celé území byla zpracována územní studie, jejíž urbanistický návrh je přiložen, vč. výkresu regulace.

Využití území je omezeno dopravním napojením, které v současné době město řeší přípravou dokumentace pro společné územní a stavební řízení.

Investiční odbor, Úřad územního plánování Kuřim – dle vyjádření ze dne 4. 4. 2023, zn. MK/13422/23/OI:

Z hlediska platného ÚP Kuřim, ve znění změn č. 1 – č. 4, datum nabytí účinnosti změny č. 4 je dne 18. 7. 2022:

- pozemek **p. č. 2773/1** v k. ú. Kuřim je vymezen převážně v rozvojové ploše smíšené obytné, částečně v rozvojové ploše veřejných prostranství a částečně v rozvojové ploše veřejné zeleně,
- pozemek **p. č. 2773/2** v k. ú. Kuřim je vymezen převážně v rozvojové ploše smíšené obytné, částečně v rozvojové ploše veřejných prostranství,
- pozemek **p. č. 2773/3** v k. ú. Kuřim je vymezen ve stabilizované ploše veřejných prostranství.

Brněnské vodovody a kanalizace, a.s. /BVK/ – dle vyjádření ze dne 12. 12. 2023, zn. BVK/21985/2023:

Upozorňují na skutečnost, že předmětné pozemky jsou dotčeny **platným Generelem odvodnění města Kuřimi** s plánovaným rozšířením vodovodní a kanalizační sítě. BVK požaduje dodržení koncepce uvedeného generelu, jehož pořizovatelem je Odbor Investiční města Kuřim.

- Na pozemku **p. č. 2773/2** v k. ú. Kuřim nedojde k dotčení zařízení v provozování společnosti BVK, mohou se zde však nacházet inženýrské sítě – vodovod i kanalizace, které BVK neprovozuje.

- Pozemek **p. č. 2773/1** v k. ú. Kuřim je dotčen uložením **II. Březovského vodovodu pro město Brno (dálkový přivaděč DN 1000), vč. jeho ochranného pásma**, které je v souladu se zákonem č. 274/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, a dle Rozhodnutí – Odboru vodního hospodářství, energetiky a pro věci zemědělství a lesnictví Národního výboru města Brna, č.j. Vod 2632/70-Va/Ju ze dne 17. 5. 1971 **6,0 m** od osy potrubí na každou stranu (celkem 12,0 m).

Dále je pozemek dotčen uložením **stoky DN 400 kanalizace jednotné pro veřejnou potřebu, vč. jejího ochranného pásma**, které je dle § 23 zákona č. 274/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, odst. 3. písm. a) a c), **v šíři 2,5 m** vodorovně od vnějšího líce stěny potrubí stoky DN 400 kanalizace jednotné pro veřejnou potřebu na každou stranu.

II. Březovský vodovod pro město Brno DN 1000 je **v majetku SMB a v provozování BVK, stoka DN 400 kanalizace jednotné pro veřejnou potřebu je v majetku města Kuřimi a v provozování Brněnských vodáren a kanalizací, a.s.** (viz. příložená ověřená situace).

Upozorňují, že na pozemku se mohou nacházet inženýrské sítě, které **BVK, neprovozují**.

- Pozemek **p. č. 2773/7** v k. ú. Kuřim je dotčen uložením **II. Březovského vodovodu pro město Brno (dálkový přivaděč DN 1000), vč. jeho ochranného pásma**, které je v souladu se zákonem č. 274/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů a dle Rozhodnutí – Odboru vodního hospodářství, energetiky a pro věci zemědělství a lesnictví Národního výboru města Brna, č.j. Vod 2632/70-Va/Ju ze dne 17.5.1971 **6,0 m** od osy potrubí na každou stranu (celkem 12,0 m).

Dále je pozemek dotčen uložením **stoky DN 400 kanalizace jednotné pro veřejnou potřebu, vč. jejího ochranného pásma**, které je dle § 23 zákona č. 274/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, odst. 3. písm. a) **v šíři 1,5 m** vodorovně od vnějšího líce stěny potrubí stoky DN 400 kanalizace jednotné pro veřejnou potřebu na každou stranu a **stoky DN 600 kanalizace jednotné pro veřejnou potřebu, vč. jejího ochranného pásma**, které je dle § 23 zákona č. 274/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, odst. 3. písm. b) **v šíři 2,5 m** vodorovně od vnějšího líce stěny potrubí stoky DN 600 kanalizace jednotné pro veřejnou potřebu na každou stranu.

II. Březovský vodovod pro město Brno DN 1000 je **v majetku SMB a v provozování BVK**. Stoka DN 400 kanalizace jednotné pro veřejnou potřebu a stoka DN 600 kanalizace jednotné pro veřejnou potřebu jsou **v majetku města Kuřimi a v provozování BVK** (viz. příložená ověřená situace).

Upozorňují, že na pozemku se mohou nacházet inženýrské sítě, které **BVK neprovozují**.

Brněnské vodárny a kanalizace doporučují geodetické oddělení II. Březovského vodovodu pro město Brno, vč. jeho ochranného pásma, a tyto části neprodávat.

V případě potřeby mohou pro tento účel vytyčit naši příslušní zaměstnanci přesnou polohu dotčených vedení v terénu za obvyklých podmínek.

EG.D, a.s. – dle vyjádření ze dne 18. 10. 2023, zn. M84748-26274066:

V zájmovém území se nachází stávající elektrická zařízení distribuční soustavy vlastněné a provozované společností EG.D, a.s.:

Podzemní vedení VN

Nadzemní vedení NN

Podzemní vedení NN

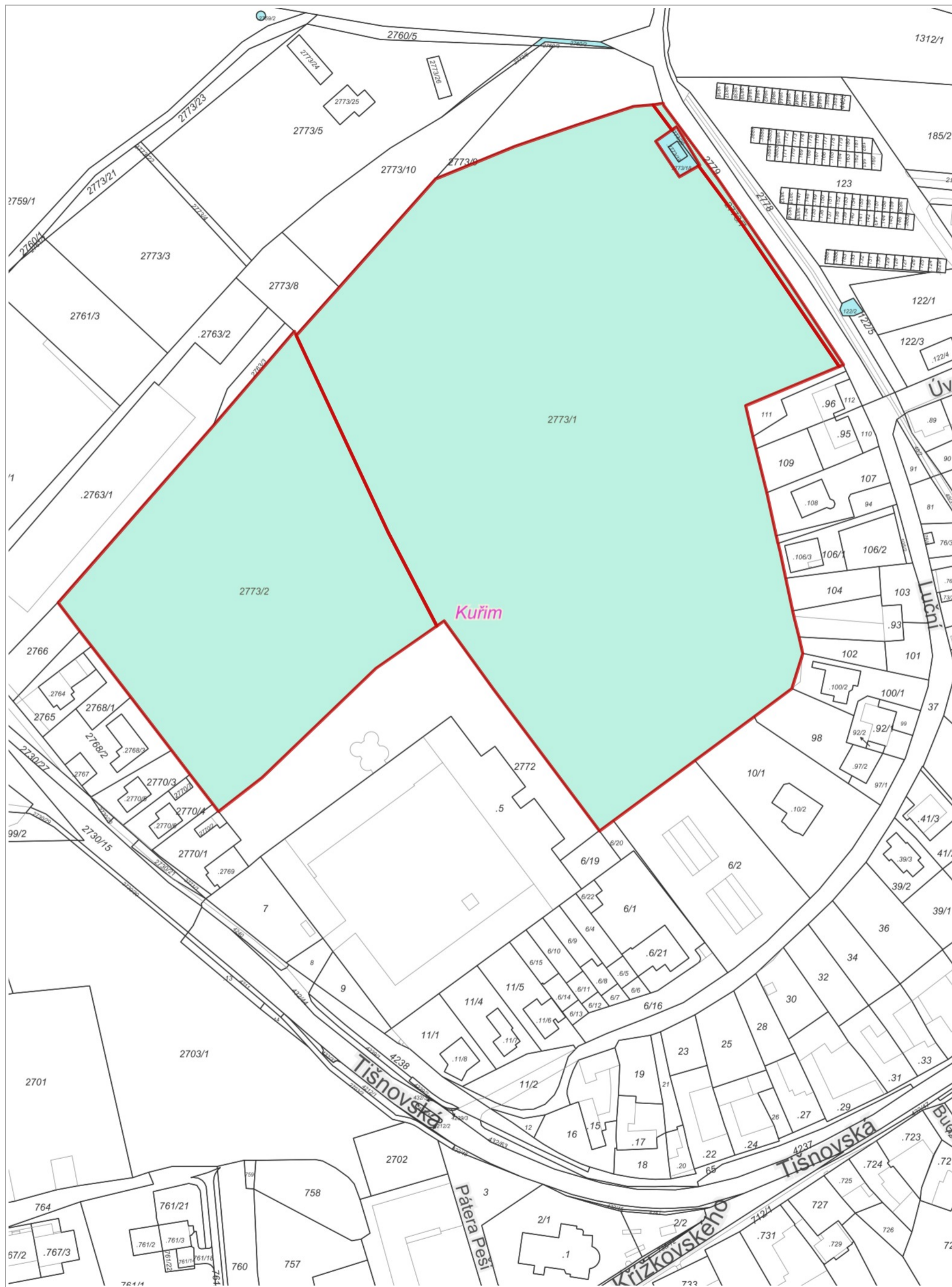
GasNet, s.r.o. – dle vyjádření ze dne 18. 10. 2023, zn. 5002912718:

Předmětné pozemky jsou dotčeny **vedením STL plynovodu** ve vlastnictví společnosti GasNet, s.r.o.

Jeho průběh je vyznačen v příloze vyjádření.

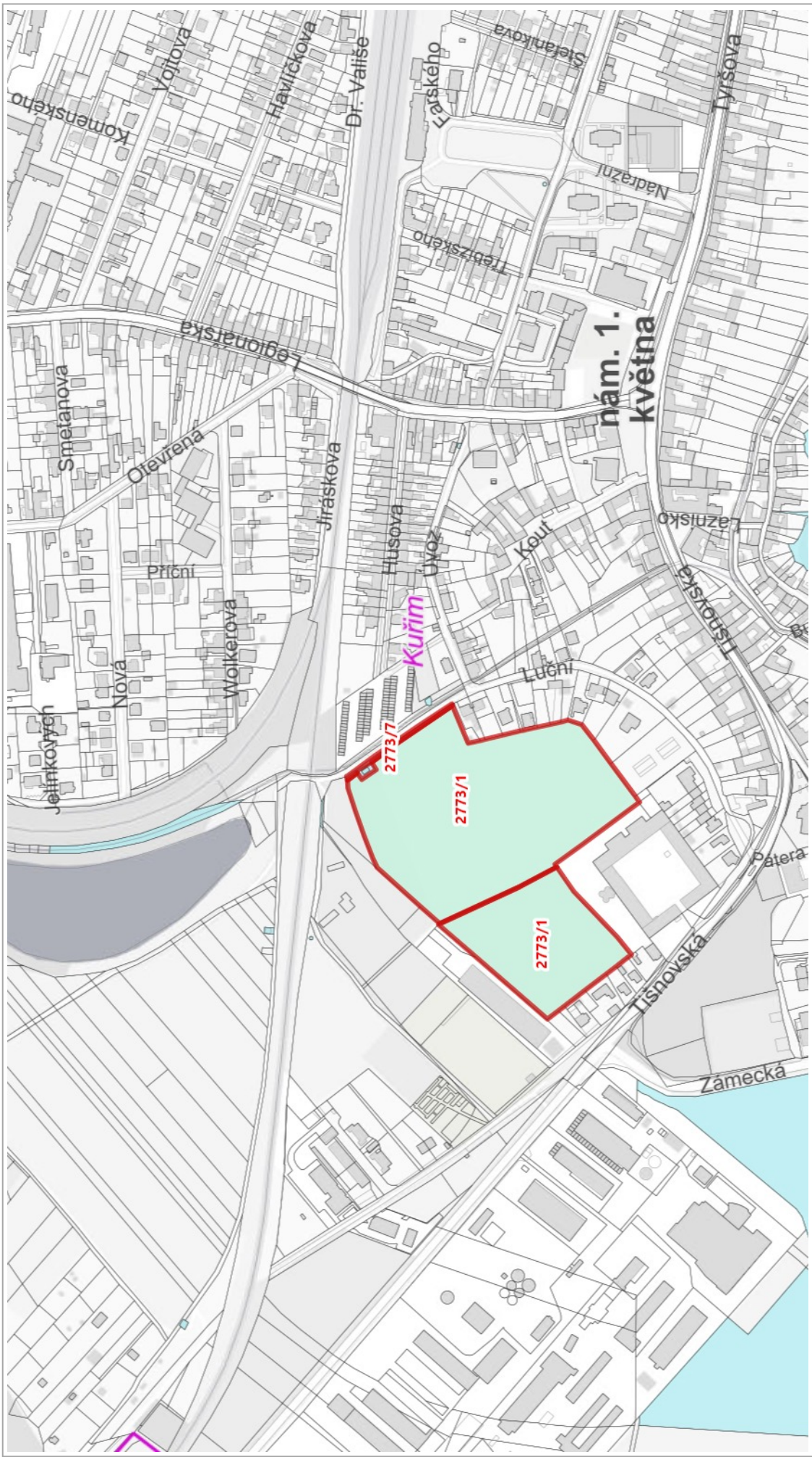
CETIN a.s. – dle vyjádření ze dne 18. 10. 2023, č.j. 296412/23:

Předmětné pozemky **nejsou dotčeny** výskytem sítí elektronických komunikací společnosti CETIN, a.s. nedojde ke střetu se sítí elektronických komunikací.



50 m

1 : 1 400





k.ú. Kuřim, lokalita Tišnovská - Luční

11. 12. 2023

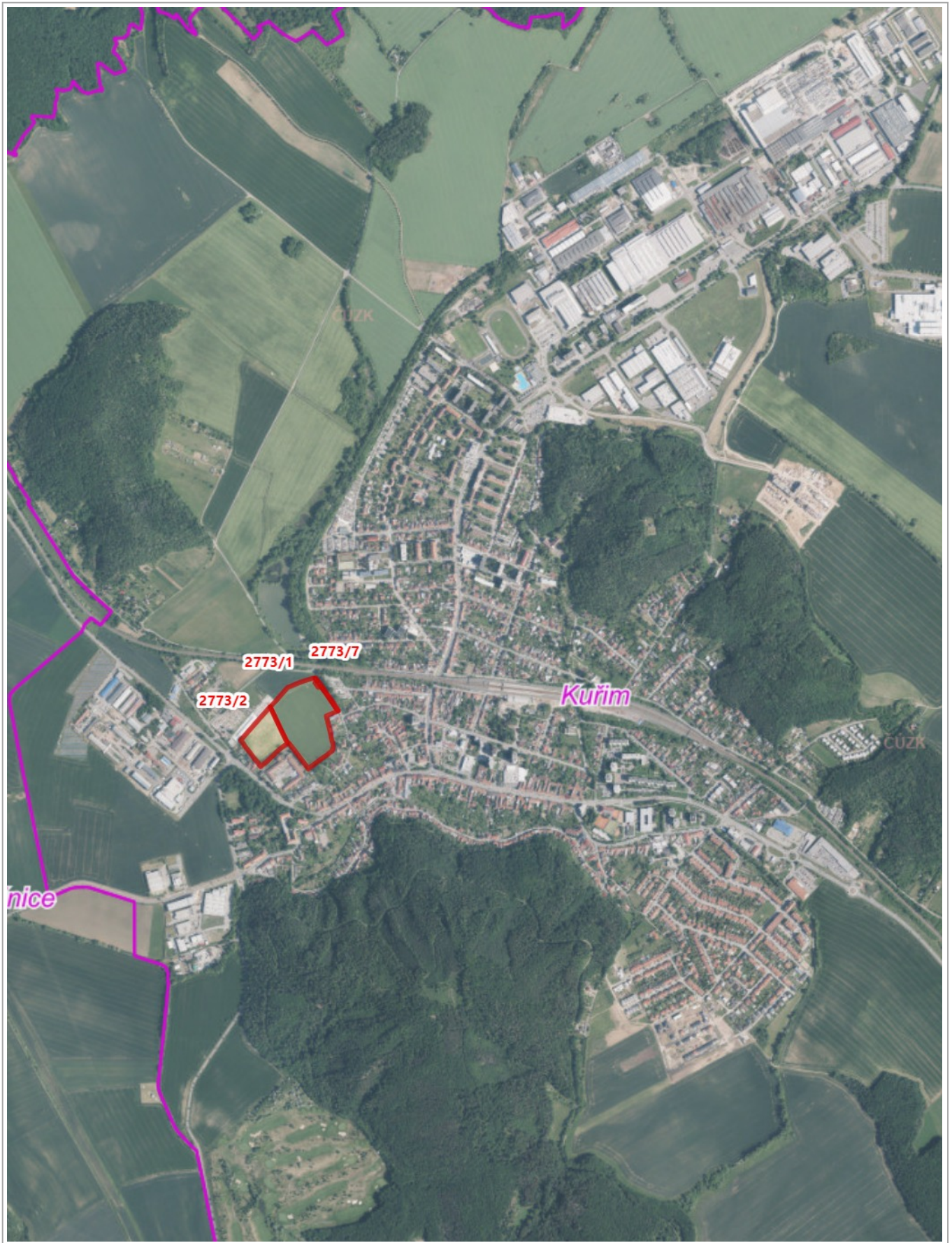


100 m

1 : 5 323

Ortofoto: © ČÚZK, RÚIAN; © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

Vytlačeno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY



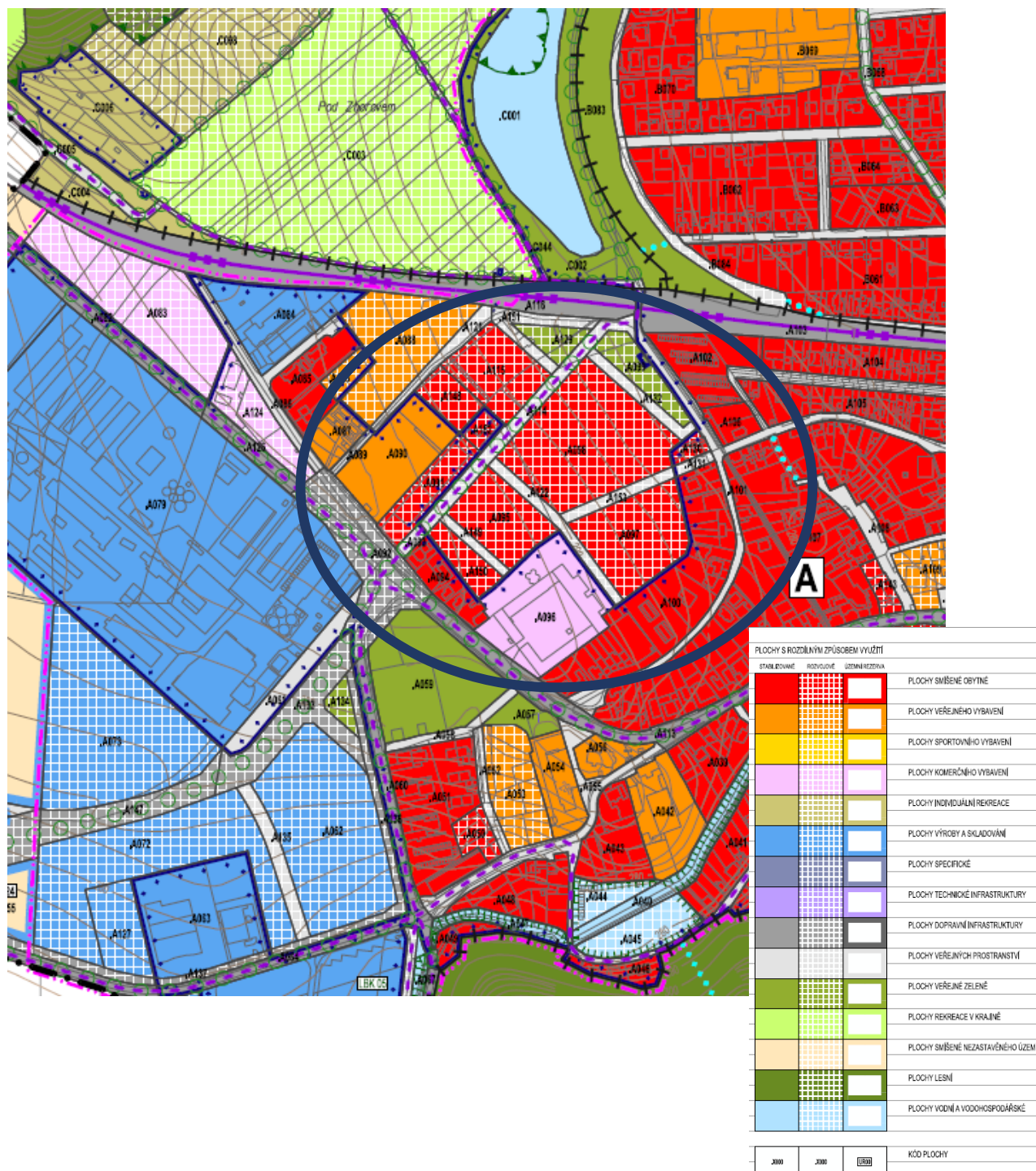

500 m

1 : 16 554

Ortofoto: © ČÚZK, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

Územní plán města Kuřim po změnách 1, 2, 3, 4 – výřez

Lokalita Tišnovská – Luční, dotčené pozemky ve vlastnictví města Brna p.č. 2773/1, 2773/2, 2773/7



Územní studie 04 – Kuřim - u statku,

Lokalita Tišnovská – Luční, kterou jsou dotčeny pozemky ve vlastnictví města Brna p.č. 2773/1, 2773/2, 2773/7



00706 územní studie US-04 kuřim-u statku

< 2 / 4 >

Řešené území se nachází v západní části k.ú. Kuřim mezi ulicemi Tišnovskou a železniční tratí. Území je dnes z větší části nezastavěné a využíváno pro zemědělství, na okraji při Tišnovské ulici ale zahrnuje také městský hřbitov, výrobní areál, současnou zástavbu rodinných domů a areál historického statku. Územní studie prověřuje možnosti nového využití území zejména pro zástavbu bytových a rodinných domů a pro související veřejnou infrastrukturu (veřejná prostranství a obslužnou dopravní a technickou infrastrukturu), počítá ale i s rozvojem hřbitova a využitím původního statku pro občanské vybavení.

místo stavby:

Kuřim

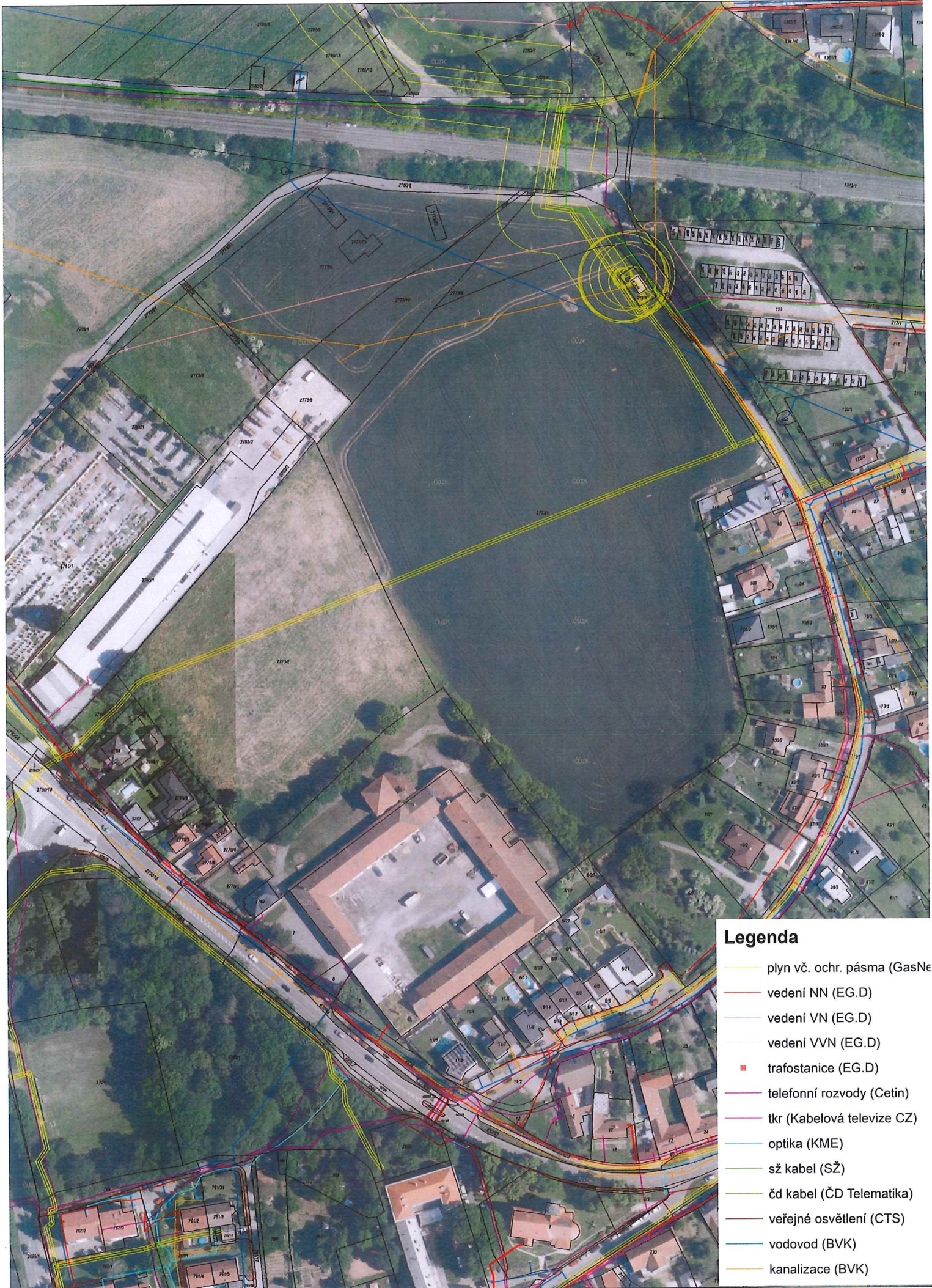
klient:

INVESTATE Management s.r.o.

autoři:

fáze projektu:

územní studie



Legenda

- plyn vč. ochr. pásma (GasNe)
- vedení NN (EG.D)
- vedení VN (EG.D)
- vedení VVN (EG.D)
- trafostanice (EG.D)
- telefonní rozvody (Cetin)
- tkr (Kabelová televize CZ)
- optika (KME)
- sž kabel (SŽ)
- čd kabel (ČD Telematika)
- veřejné osvětlení (CTS)
- vodovod (BVK)
- kanalizace (BVK)



Místní šetření v k.ú. Kuřim ze dne 15.9.2023 - pozice fotografa



100 m

1 : 3 000

Ortofoto: © ČÚZK, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY

Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7

