

Z9/19. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 10.9.2024

103. Návrh prodeje pozemku p.č.1523 v k.ú. Slatina

Anotace

Je předkládán návrh prodeje pozemku na kterém je situována stavba rodinného domu a jeho zázemí.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. schvaluje** prodej pozemku p.č. 1523 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 186 m² v k.ú. Slatina manželům [REDACTED] za dohodnutou kupní cenu 746.000,-Kč a za podmínek kupní smlouvy, která tvoří přílohu č. tohoto zápisu

Stanoviska

Materiál projednala Rada města Brna na R9/087. schůzi dne 12.6. 2024 a doporučila Zastupitelstvu města Brna přijmout výše uvedený návrh usnesení.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Nikol Wagnerová

vedoucí odboru - Majetkový odbor

2.9.2024 v 14:39

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

27.8.2024 v 12:06

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 1
Obsah materiálu	2 - 2
Důvodová zpráva	3 - 5
Příloha (A4_Tilhonova_v1.pdf)	6 - 6
Příloha (letecky snimek.pdf)	7 - 7
Příloha (foto.pdf)	8 - 8
Příloha (Pozemky sverené MC.pdf)	9 - 9
Příloha (UPmB.pdf)	10 - 10
Příloha (Pripravovaný UPmB -navrh pro spolecne jednani.pdf)	11 - 11
Příloha (cenovy navrh.pdf)	12 - 13
Příloha k usnesení (navrh smlouvy.pdf)	14 - 16

Důvodová zpráva:

Úvod:

V materiálu je předkládán návrh prodeje pozemku na kterém se nachází stavba rodinného domu při ulici Tihonova a jeho zázemí, vlastníkům této stavby.

Vlastnictví:

Statutární město Brno je vlastníkem pozemku p.č. 1523 zastavěná plocha a nádvoří 186 m² v k.ú. Slatina. Uplatnění restitučních nároků nebylo zjištěno. Pozemek je ve správě OSM MMB. Je pronajatý.

Popis:

Na pozemku p.č. 1523 k.ú. Slatina je situován řadový RD [redacted] ve vlastnictví manželů [redacted]. Část pozemku je dále užívána jako zázemí RD. Na pozemek navazuje další pozemek města – p.č. 1524 zahrada o výměře 240 m² k.ú. Slatina, na jehož konci jsou postaveny garáže s vjezdem z ulice Lučiny. Garáže nejsou zapsané v katastru nemovitostí. Manželé [redacted] koupili RD na pozemku p.č. 1523 k.ú. Slatina, včetně garáží na pozemku p.č. 1524 k.ú. Slatina, v roce [redacted]. Pozemek p.č. 1524 k.ú. Slatina je svěřený MČ Brno – Slatina v kategorii III.- ostatní nemovitý majetek a je pronajatý manželům [redacted].

Zájemce o dispozici, nájemní a pachtovní smlouvy:

O prodej pozemku p.č. 1523 v k.ú. Slatina žádají vlastníci na něm postavené stavby RD [redacted] za účelem sjednocení vlastnictví stavby a pozemku. Manželé [redacted] užívají pozemek na základě nájemní smlouvy uzavřené z úrovně města dne 9.7. 2015. Smlouva je uzavřena na dobu neurčitou za nájemné ve výši 60,-Kč/m²/rok. Smlouva obsahuje inflační doložku, aktuální jednotkové nájemné činí částku 88.99,- Kč/m²/rok. Nájemné je řádně hrazeno.

Manželé [redacted] dále užívají pozemek p.č. 1524 v k.ú. Slatina na základě smluv uzavřených z úrovně MČ Brno – Slatina. Nájemní smlouvou ze dne 26.1. 2015 je pronajata část pozemku o výměře 25 m² jako pozemek pod garážemi za nájemné 675,-Kč/rok (27,-Kč/m²/rok) a pachtovní smlouvou, rovněž ze dne 26.1. 2015, je pronajata zbývající část pozemku jako zahrada za nájemné 1.090,-Kč/rok (5,-Kč/m²/rok). Nájemné a pachtovné z uvedených smluv je řádně hrazeno.

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:

2024 ul. Černovičky, pozemek zahrady u RD a pod stavbou RD, převodce SMB	4.010,- Kč/m ²
2023 ul. Bedřichovická, pozemek zahrady u RD, převodce SMB	3.532,- Kč/m ²
ul. Tuřanka, pozemek předzahrádky u RD, (vjezd pro auto),převodce SMB	3.559,- Kč/m ²
ul. Vinařického, zahrada u RD, převodce SMB	3.611,- Kč/m ²
2022 ul. Černovičky, pozemek zahrady u RD a pod stavbou RD-plánovaná přestavba RD	6.006,-Kč/m ²
ul. Tihonova, pozemek pod částí stavby pro komerci (restaurace),převodce SMB	4.003,- Kč/m ²
ul. Horákovská, část zahrady u RD a pod stavbou RD	4.000,- Kč/m ²
ul. Farní, zahrada u RD, převodce SMB	3.015,- Kč/m ²

Cena obvyklá

Jednotková kupní cena

4.000- Kč/m²

Kupní cena při výměře 186 m² × 4.000,- Kč/m² =

744.000,- 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 746.000,-Kč

Průběh projednání:

Příslušné orgány nemají k prodeji pozemku p.č. 1523 k.ú. Slatina námítky.

MO MMB předložil k projednání návrh souhlasit se záměrem prodeje pozemku a doporučení schválit jeho prodej manželům [redacted] za kupní cenu 746.000,-Kč.

Komise majetková RMB na 29. zasedání, konaném dne 30.5. 2024, hlasovala pod bodem č. 29/23 o předloženém návrhu usnesení:

Rada města Brna

1. souhlasí se záměrem prodeje pozemku p.č. 1523 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 186 m² v k.ú. Slatina

2. doporučuje Zastupitelstvu města Brna schválit

prodej pozemku p.č. 1523 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 186 m² v k.ú. Slatina manželům [redacted] za dohodnutou kupní cenu 746.000,-Kč a za podmínek kupní smlouvy

Hlasování: 11 - pro, 0- proti, 0 - se zdržel. **Usnesení bylo přijato**

Mgr. Josef Haluza	Ludmila Oulehlová	Ing. Jan Jedelský	Ing. Antonín Trčálek	Ing. Petr Havelka	Tomáš Hejl	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	pro	pro	pro	pro	omluven	pro	pro	pro	pro	pro	nepř.	pro

Rada města Brna na R9/087. schůzi konané dne 12.6. 2024, pod bodem č. 50

1. souhlasí

se záměrem prodeje pozemku p.č. 1523 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 186 m² v k.ú. Slatina.

2. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna schválit prodej pozemku p.č. 1523 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 186 m² v k.ú. Slatina manželům [redacted] za dohodnutou kupní cenu 746.000,-Kč a za podmínek kupní smlouvy.

Schváleno jednomyslně 11 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Černý	RNDr. Chvátal Ph.D.	JUDr. Kerndl	Ing. Podivinská	Bc. Aberl	Ing. arch. Bořecký	Bořecký	Ing. Kratochvíl	JUDr. Matonohová	JUDr. Oliva
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro

Záměr prodeje pozemku p.č. 1523 v k.ú. Slatina byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 14.6. 2024 po dobu 15 dní bez připomínek.

Manželé [redacted] odsouhlasili zasláný koncept kupní smlouvy.

Stanoviska příslušných orgánů:

OOÚPR MMB – pozemek p.č. 1523 v k.ú. Slatina je z hlediska platného ÚPmB součástí stavební stabilizované plochy bydlení s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem - plochy předměstského bydlení (BP).

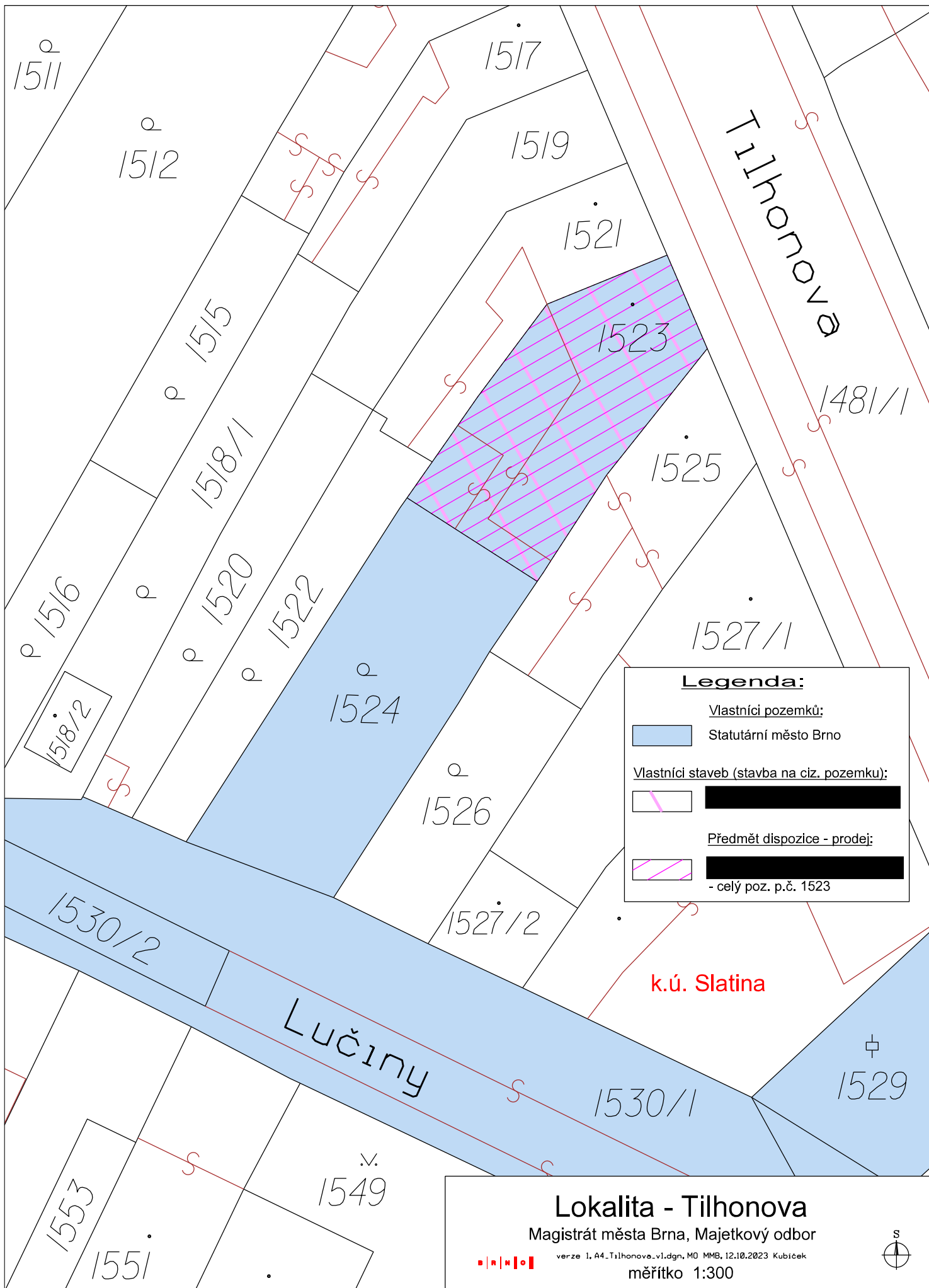
Dle připravovaného ÚPmB – Návrhu pro společné jednání je předmětný pozemek součástí stabilizované plochy bydlení všeobecného (BU), struktura zástavby rezidenční nízkopodlažní, výšková úroveň zástavby 3-10 m.

MČ Brno - Slatina – ZMČ souhlasí s prodejem pozemku p.č. 1523 v k.ú. Slatina panu [redacted] a paní [redacted].

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

GasNet Služby, s.r.o. - v zájmovém území se nachází provozovaná plynovodní zařízení v provozování společnosti GasNet, s.r.o.

CETIN a.s. - dojde ke střetu se sítí elektronických komunikací společnosti.



Legenda:

Vlastníci pozemků:

Statutární město Brno

Vlastníci staveb (stavba na ciz. pozemku):

Předmět dispozice - prodej:

- celý poz. p.č. 1523

Lokalita - Tilhonova

Magistrát města Brna, Majetkový odbor



verze 1_A4_Tilhonova_v1.dgn, MO MMB, 12.10.2023 Kubíček

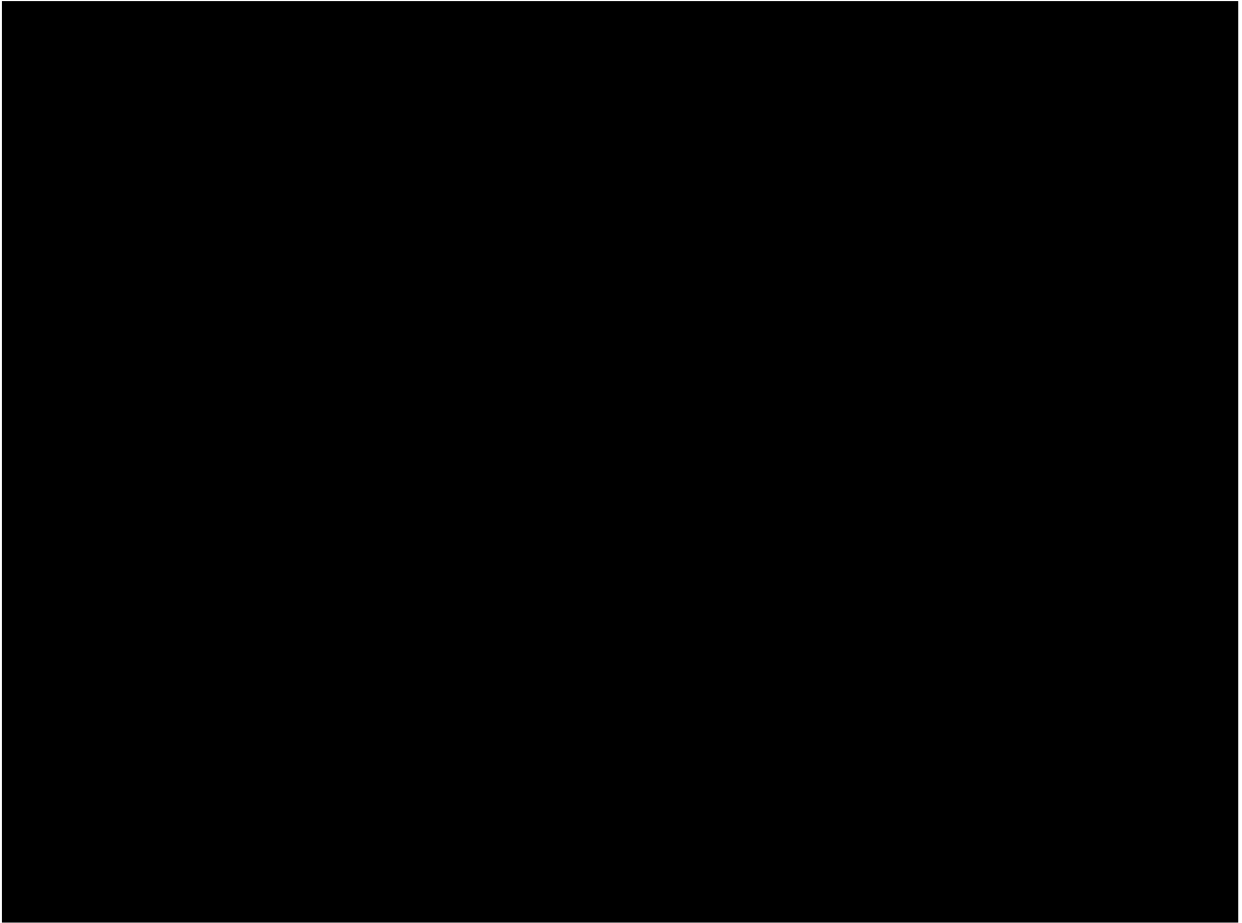
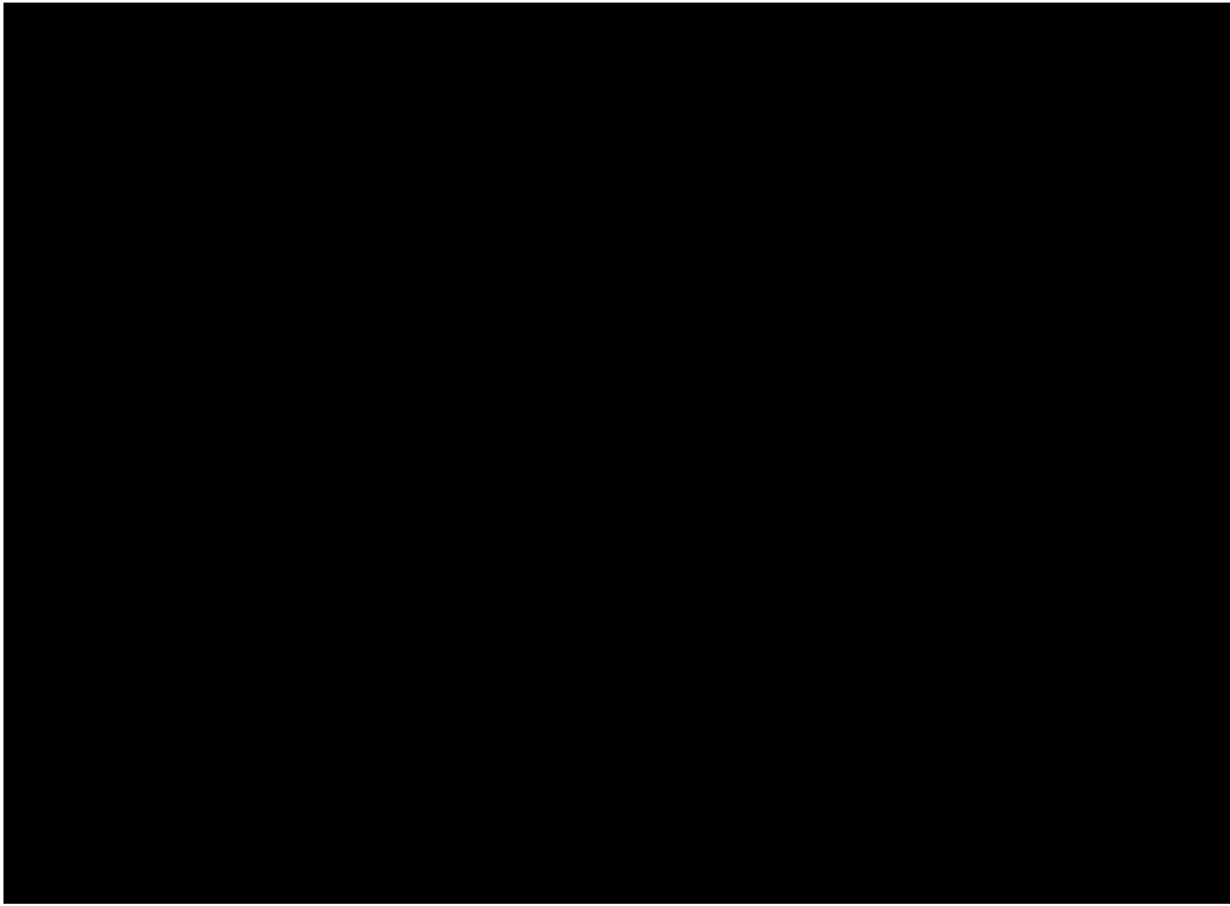
měřítko 1:300





10 m

1 : 472



Pozemky svěřené MČ Brno - Slatina

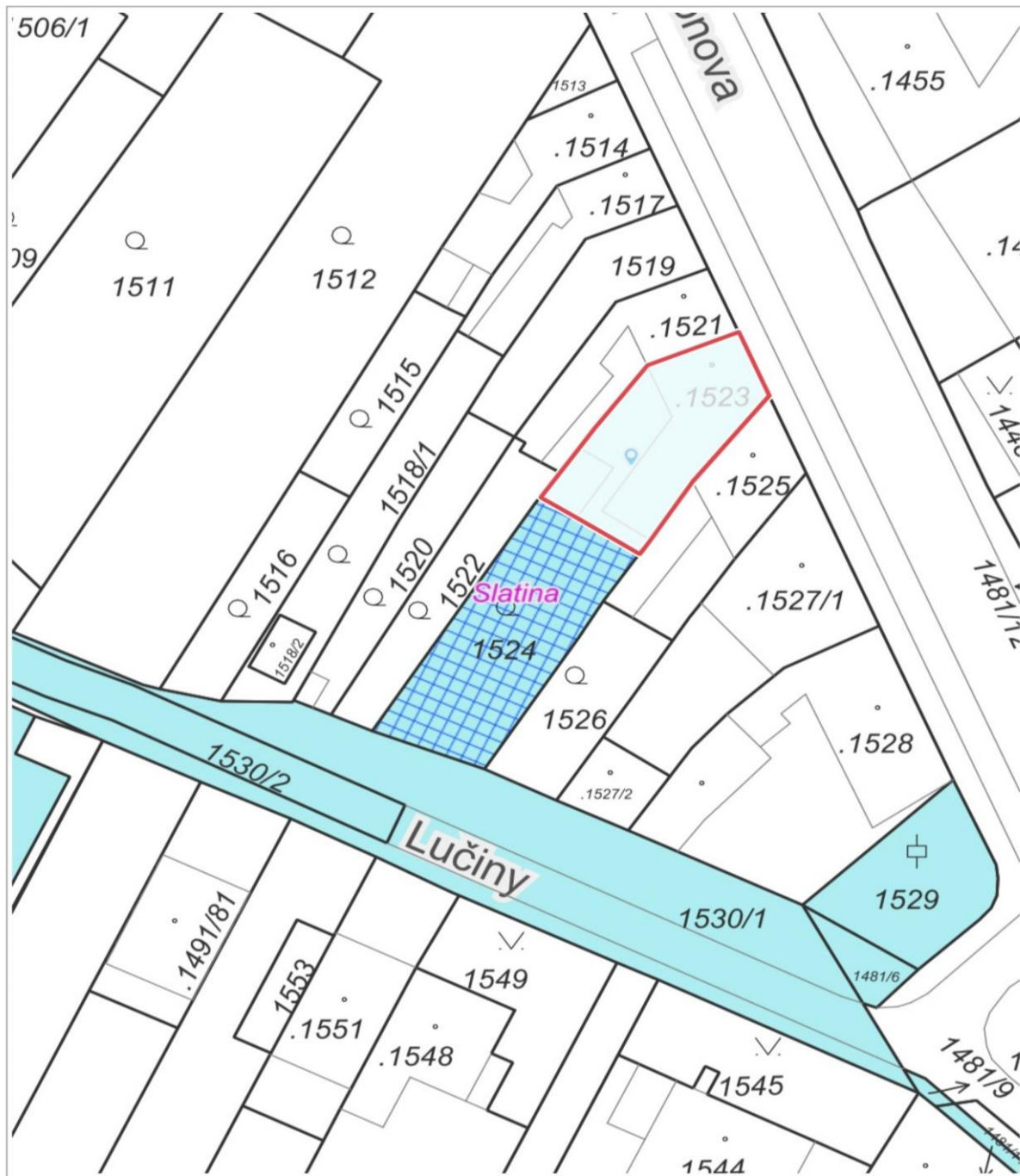


Kategorie III. (ostatní nemovitý majetek)



15. 5. 2024

Marcela Rutarová

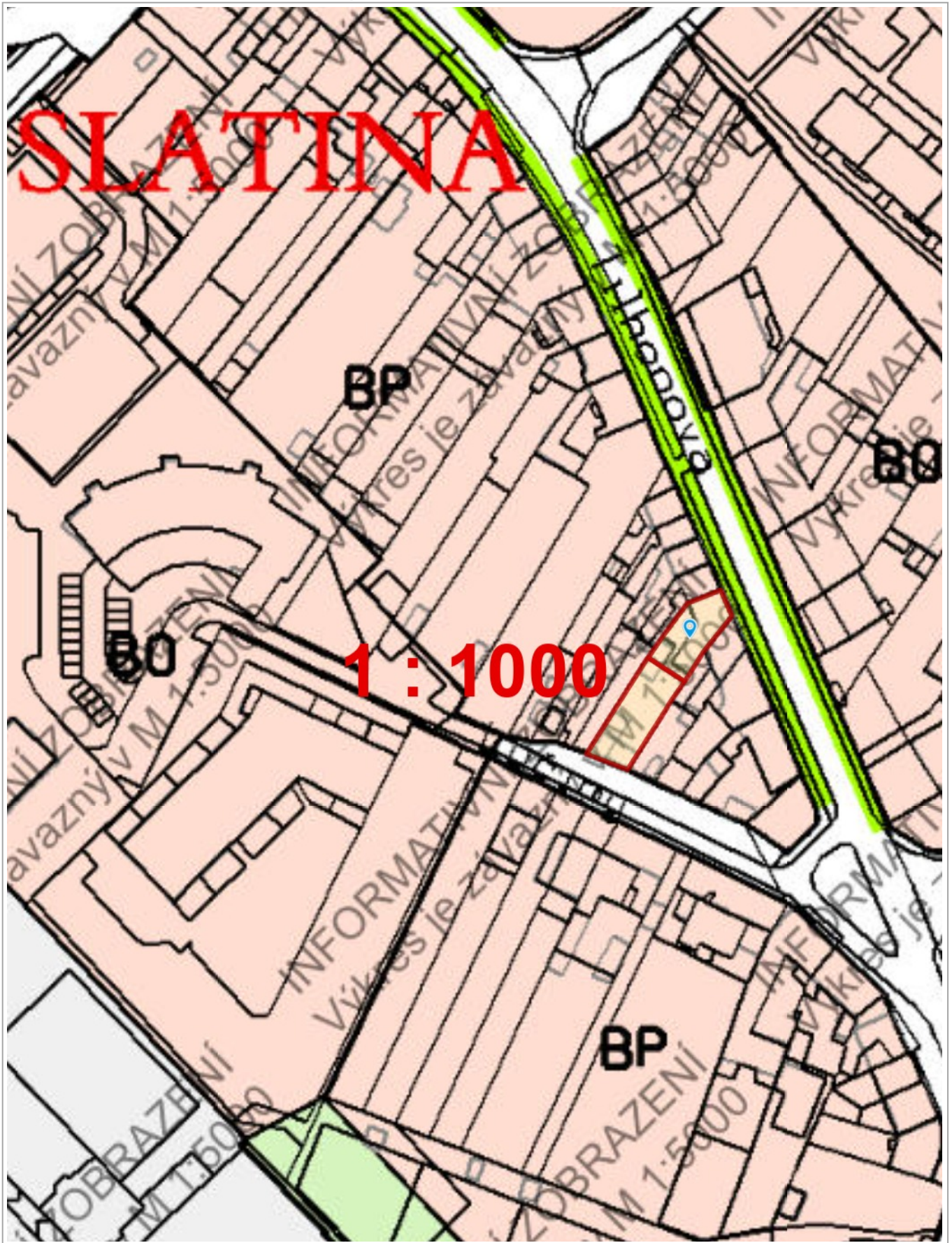


0 10 m 20 m

1 : 472

RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

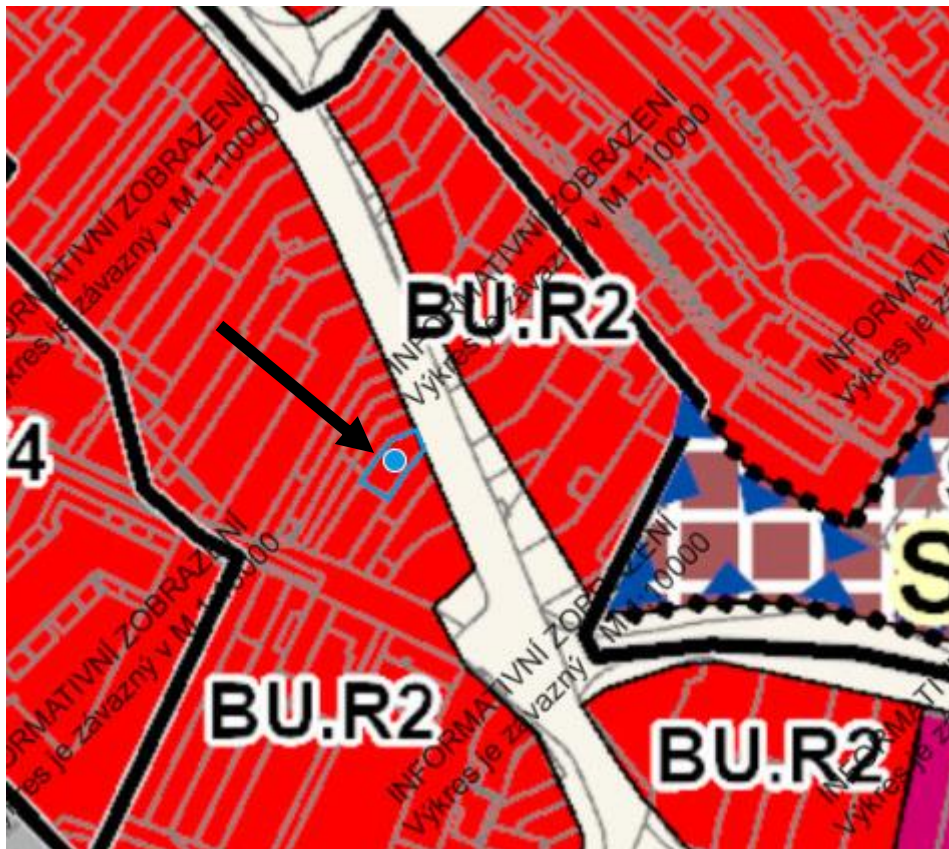
Územní plán města Brna



20 m

1 : 1 189

Připravovaný ÚPmB -Návrh pro společné jednání



Informace k
vybranému bodu v
mapě

Stav plochy stabilizované

Kód plochy s
rozdílným
způsobem využití
(RZV)

BU

Název RZV Bydlení všeobecné

Struktura zástavby rezidenční nízkopodlažní

Výšková úroveň
zástavby

3-10 m

Specifikace
způsobu využití

–

OCENĚNÍ NEMOVITÉHO MAJETKU

ODDĚLENÍ REALITNÍ EKONOMIKY

Návrh kupní ceny pozemků p.č. 1523 k.ú. Slatina

- aktualizace CN M141/23 ze dne 20.9.2023

- zpracováno na žádost OPS – JUDr. Marcela Rutarová

Ocenění ke dni: 28.3.2024

Navrhovatel: [REDACTED]

Umístění: při ulici Tilhonova

Dispozice: prodej

Dle KN: p.č. 1523 – zastavěná plocha a nádvoří – 186 m²

Dle ÚP: stavební stabilizovaná plocha předměstského bydlení

Dle nového ÚP: stabilizovaná plocha všeobecného rezidenčního bydlení – nízkopodlažní

Dle skutečnosti: zahrada u RD a pozemek zastavěn stavbou RD ve vlastnictví navrhovatelů.

Ocenění

Realizované prodeje pozemků určené k porovnání:

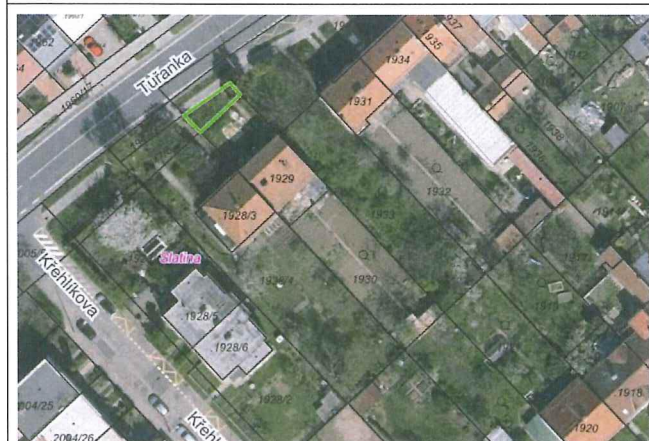
1) 2024 ul. Černovičky, pozemek zahrady u RD a pod stavbou RD – převodce SMB	4 010 Kč/m ²
2) 2023 ul. Bedřichovická, pozemek zahrady u RD – převodce SMB	3 532 Kč/m ²
3) ul. Tuřanka, pozemek předzahrádky u RD (vjezd pro automobil) – převodce SMB	3 559 Kč/m ²
4) ul. Vinařického, zahrada u RD – převodce SMB	3 611 Kč/m ²
5) 2022 ul. Černovičky, pozemek zahrady u RD a pod stavbou RD – plánovaná přestavba RD	6 006 Kč/m ²
6) ul. Tilhonova, pozemek pod částí stavby pro komerci (restaurace) – převodce SMB	4 003 Kč/m ²
7) ul. Horákovská, část zahrady u RD a pod stavbou RD	4 000 Kč/m ²
8) ul. Farní, zahrada u RD – převodce SMB	3 015 Kč/m ²



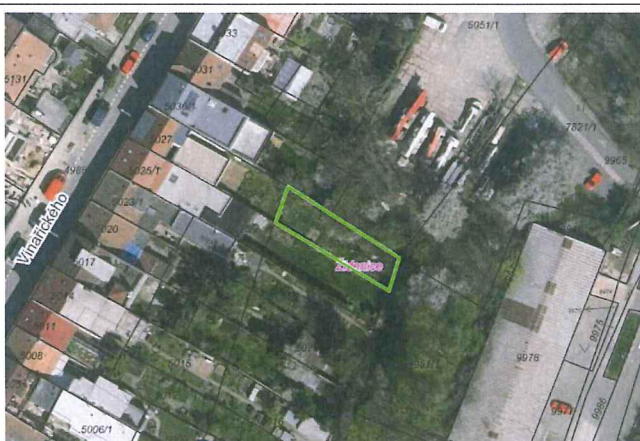
Realizovaný prodej č. 1



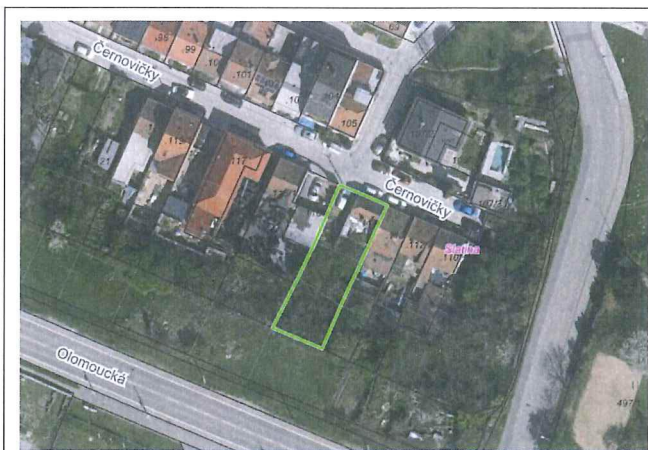
Realizovaný prodej č. 2



Realizovaný prodej č. 3



Realizovaný prodej č. 4



Realizovaný prodej č. 5



Realizovaný prodej č. 6



Realizovaný prodej č. 7



Realizovaný prodej č. 8

S ohledem na umístění, výměru pozemku a využití pozemku (pozemek zastavěný stavbou 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., o obcích (obecní zřízení), 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 o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), a činí:

Cena obvyklá

Jednotková kupní cena

4 000 Kč/m²

Kupní cena při výměře 186 m² × 4 000 Kč/m² =

744 000 Kč

Cena obvyklá je cenou konečnou, tedy včetně případné DPH.

Ing. Marek Pošmura
referent oceňování

Ing. Ivána Vidovičová
vedoucí oddělení

sml. č.

Statutární město Brno
se sídlem v Brně, Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno
zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou
IČO: 44 99 27 85
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4
č. účtu: 111 158 222/0800
VS:
(dále též prodávající)

a

manželé



(dále též kupující)

uzavírají tuto

Kupní smlouvu

I. Úvodní ustanovení

Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem níže specifikované nemovité věci - pozemku p.č. 1523 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 186 m² k.ú. Slatina, v obci Brno, v okrese Brno – město, zapsaného u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město, na LV č. 10001 pro statutární město Brno (dále v této smlouvě označené též jen jako „NEMOVITOST“).

II. Účel smlouvy

Tato smlouva se uzavírá, aby kupujícím bylo umožněno nabýt vlastnické právo k NEMOVITOSTI.

III. Předmět smlouvy

Prodávající touto smlouvou úplatně převádí níže specifikovanou NEMOVITOST ze svého vlastnictví do vlastnictví kupujících a kupující touto smlouvou níže specifikovanou NEMOVITOST z vlastnictví prodávajícího do svého vlastnictví přijímají a zavazují se zaplatit za ni prodávajícímu sjednanou kupní cenu, jinými slovy se prodávající touto smlouvou ve smyslu § 2079 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „NOZ“), zavazuje, že kupujícím odevzdá níže specifikovanou NEMOVITOST a umožní jim nabýt vlastnické právo k níže specifikované NEMOVITOSTI: pozemku p.č. 1523 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 186 m² v k.ú. Slatina, v obci Brno, v okrese Brno – město, a kupující se touto smlouvou zavazují, že výše specifikovanou NEMOVITOST převezmou a zaplatí za ni prodávajícímu sjednanou kupní cenu. Kupující nabývají NEMOVITOST do společného jmění.

IV.
Kupní cena a způsob její úhrady

1. Kupní cena za NEMOVITOST byla sjednána dohodou mezi prodávajícím a kupujícími a činí částku ve výši 746.000,- Kč (slovy: sedmsetčtyřicetšesttíkorun českých). Prodej NEMOVITOSTI není předmětem DPH, neboť prodávající nejedná v dané transakci jako osoba povinná k dani.
2. Kupující zaplatí sjednanou kupní cenu v celé výši na účet prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy, a to před podpisem této kupní smlouvy oběma stranami.
3. Kupující předloží prodávajícímu doklad o zaplacení kupní ceny spolu s podepsanou smlouvou do 1 měsíce po obdržení návrhu smlouvy.

V.
Prohlášení prodávajícího

Prodávající prohlašuje, že seznámil kupující s právním i faktickým stavem NEMOVITOSTI a prohlašuje, že mu nejsou známy žádné dluhy ani jiné právní závady vážnoucí na NEMOVITOSTI, než uvedené v článku VI. smlouvy.

VI.
Prohlášení kupujících

1. Kupující berou na vědomí, že převáděný pozemek je dotčen ochranným pásmem podzemního vedení NN a VN ve vlastnictví a v provozování společnosti EG.D, a.s., ochranným pásmem sítě elektronických komunikací ve vlastnictví společnosti CETIN a.s., a dále je dotčen ochranným pásmem NTL plynárenského zařízení v provozování společnosti GasNet, s.r.o.
2. Kupující prohlašují, že se seznámili s právním i faktickým stavem NEMOVITOSTI a zavazují se jí v tomto stavu převzít.

VII.
Převod vlastnického práva

V souladu s ustanovením § 1105 NOZ nabývají kupující NEMOVITOST do svého vlastnictví zápisem do katastru nemovitostí, provedeným na podkladě této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že okamžikem nabytí vlastnictví k předmětu koupě dochází k jeho předání a převzetí.

VIII.
Závěrečná ustanovení

1. Otázky touto smlouvou výslovně neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a ostatními obecně závaznými právními předpisy České republiky.
2. Smlouva je sepsána ve čtyřech vyhotoveních, z nichž dvě vyhotovení obdrží prodávající, jedno vyhotovení obdrží kupující a jedno vyhotovení bude připojeno v příloze návrhu na zápis vlastnického práva kupujících z této smlouvy do katastru nemovitostí.
3. Smluvní strany prohlašují, že se řádně seznámily s obsahem této smlouvy, že mu porozuměly a nemají vůči němu žádných výhrad, přičemž tuto smlouvu uzavírají na základě jejich svobodné, vážné a omylu prosté vůle, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují pod tuto smlouvu své vlastnoruční podpisy.
4. Kupující prohlašují, že nejsou v insolventci, na jejich majetek není vedena exekuce ani výkon rozhodnutí, a že není žádná jiná překážka, která by jim bránila uzavřít smlouvu a plnit závazky v ní uvedené.

5. Kupující berou na vědomí, že statutární město Brno je při nakládání s veřejnými prostředky povinno dodržovat ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění (zejména § 9 odst. 2 tohoto zákona).

6. Tato smlouva nabývá platnosti okamžikem jejího uzavření, účinnosti nabývá 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. Statutární město Brno zašle smlouvu správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření smlouvy.

7. Kupující, jako účastníci smluvního vztahu dle této smlouvy, tímto potvrzují, že byli v okamžiku získání osobních údajů statutárním městem Brnem seznámeni 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.

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

1. Záměr obce prodat NEMOVITOST specifikovanou v článku I. této smlouvy byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 14.6. 2024.

2. Prodej NEMOVITOSTI, za podmínek této smlouvy, byl schválen Zastupitelstvem města Brna na zasedání č. Z9/... dne

Dne

Dne

za statutární město Brno
primátorka
JUDr. Markéta Vaňková

Dne

Dne