Z9/19. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 10.9.2024

108. Návrh prodeje pozemku p.č. 1232 v k.ú. Černá Pole a návrh na ukončení soudního řízení

Anotace

Orgánům města je předkládán k projednání návrh prodeje pozemku p.č. 1232 ostatní plocha, zeleň o výměře 80 m 2 v k.ú. Černá Pole žadateli za účelem ukončení soudního sporu a majetkoprávního vypořádání skutečného stavu za jednotkovou kupní cenu ve výši 5.000,- Kč/m2.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. schvaluje prodej
pozemku p.č. 1232 ostatní plocha, zeleň o výměře 80 m 2 v k.ú. Černá Pole [redacted] za dohodnutou kupní cenu ve výši 402.000,- Kč a za podmínek kupní smlouvy, která tvoří přílohu č. .... tohoto zápisu.

2. souhlasí s ukončením soudních sporů vedených u Městského soudu v Brně mezi statutárním městem Brnem a [redacted] pod sp. zn. 49 C 7/2015 a sp. zn. 45 C 160/2017 za současného splnění podmínky, že žádný z účastníků řízení nebude ani v jednom ze sporů požadovat náhradu nákladů řízení.

Stanoviska

R9/093. schůze RMB konaná dne 21.8.2024, bod 104:
Schváleno jednomyslně 9 členy.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno
Mgr. Nikol Wagnerová
vedoucí odboru - Majetkový odbor
3.9.2024 v 12:32
Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

29.8.2024 v 10:48

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 7
Příloha (ZMB_grafické přílohy_[redacted]	8 - 14
Příloha k usnesení (ZMB_Kupn[redacted].pdf)	15 - 17

Důvodová zpráva:

Úvod:
Orgánům města je předkládán k projednání:

- návrh prodeje pozemku p.č. 1232 ostatní plocha, zeleň o výměře 80 m ^{2} v k.ú. Černá Pole [redacted](dále též navrhovatel dispozice),
- návrh na ukončení soudních sporů vedených Městského soudu v Brně mezi statutárním městem Brnem a navrhovatelem dispozice pod sp. zn. 49 C 7/2015 a sp. zn. 45 C 160/2017 s tím, že žádný z účastníků řízení nebude ani v jednom ze sporů požadovat náhradu nákladů řízení,

a to za účelem majetkoprávního vypořádání skutečného stavu a ukončení probíhajících soudních sporů.

Navrhovatel dispozice je výlučným vlastníkem pozemku p.č. 1231 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 485 – rodinný dům, a pozemku p.č. 1233 - zahrada (zapsáno na LV č. 265 pro k.ú. Černá Pole).

Vlastnictví:
Pozemek p.č. 1232 v k.ú. Černá Pole je ve vlastnictví statutárního města Brna na základě ustanovení § 5 zákona č. 172/1991 Sb..

Správa:.
Pozemek p.č. 1232 v k.ú. Černá Pole je ve správě OSM MMB.

Popis:
Pozemek p.č. 1232 v k.ú. Černá Pole se nachází na ulici Hansmannova a je na něm situována předzahrádka rodinného domu č.p. 485 ve vlastnictví navrhovatele dispozice. Pozemek je od chodníku oddělen betonovou zídkou s oplocením s brankou a bránou a je dlouhodobě užíván navrhovatelem dispozice.

Návrh na dispozici:

Navrhovatel dispozice pozemek p.č. 1232 v k.ú. Černá Pole dlouhodobě užívá jako předzahrádku u svého rodinného domu č.p. 1232. S navrhovatelem dispozice byla již dříve vedena jednání o možnosti odkoupení předmětného pozemku, což navrhovatel dispozice odmítal a rovněž tak neuhradil bezdůvodné obohacení za užívání pozemku.

V návaznosti na to byly podány statutárním městem Brně postupně dvě žaloby na vydání bezdůvodného obohacení, vedené u Městského soudu v Brně pod sp. zn. 49 C 7/2015 a sp. zn. 45 C 160/2017. V rámci své obrany navrhovatel dispozice formou vzájemného návrhu podal žalobu na určení, že je vlastníkem předmětného pozemku z titulu jeho vydržení. Městský soud v Brně toto řízení o určení vlastnického práva vyloučil k samostatnému projednání pod sp.zn. 49 C 7/2015 a obě řízení o zaplacení bezdůvodného obohacení přerušil. Rozsudkem Krajského soudu v Brně č.j. 15 Co 188/2021 – 170 ze dne 22.3.2022 byla žaloba navrhovatele dispozice zamítnuta a vlastníkem předmětného pozemku zůstalo statutární město Brno. Následně Městský soud v Brně vydal usnesení, kterým rozhodl o pokračování obou soudních řízení ve věci vydání bezdůvodného obohacení.

V průběhu všech soudních řízení probíhala opakovaná jednání o smírném řešení sporu, kdy po skončení řízení o určení vlastnického práva k pozemku navrhovatel dispozice vyjádřil zájem o odkoupení předmětného pozemku. V rámci navrhovaného smírného řešení:

- navrhovatel dispozice odkoupí pozemek p.č. 1232 k.ú. Černá Pole za kupní cenu, stanovenou statutárním městem Brnem,
- navrhovatel dispozice zaplatí bezdůvodné obohacení za užívání pozemku za 3 roky zpětně a dále žalované částky v obou soudních řízeních, vedených pod sp. zn. 49 C 7/2015 a sp. zn. 45 C 160/2017,
- statutární město Brno vezme zpět obě žaloby vedené u Městského soudu v Brně pod sp. zn. 49 C 7/2015 a sp. zn. 45 C 160/2017, a nebude požadovat náhradu nákladů řízení.

Navrhovaným řešením dojde k majetkoprávnímu vypořádání skutečného stavu se stavem právním, neboť navrhovatel dispozice předmětný pozemek dlouhodobě užívá. Rovněž obdobné okolní pozemky, tvořící předzahrádky rodinných domů, jsou většinou ve vlastnictví majitelů těchto rodinných domů. Současně budou skončena vedená soudní řízení.

Ocenění:
Dle stávajícího ÚPmB je pozemek součástí stabilizované plochy čistého bydlení. Ve skutečnosti tvoří pozemek předzahrádku a vjezd do garáže přilehlého rodinného domu.

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	5.000,- Kč/m^2
Kupní cena při výměře 80 m^2 × 5.000 Kč/m^2 =	**400.000,- Kč**
Poplatek za návrh na vklad	2.000,- Kč
Kupní cena celkem	**402.000,- Kč**

Prodej pozemků není předmětem DPH, neboť SMB nejedná v dané transakci jako osoba povinná k dani.

Výše bezdůvodného obohacení:

Výše bezdůvodného obohacení při výměře 80 m^2 x 75,- Kč/m^2/rok =	6.000,- Kč/rok
Návrh výše bezdůvodného obohacení za tři roky	**18.000,- Kč**
Bezdůvodné obohacení vymáhané v soudních řízeních	**6.567,- Kč**

Bezdůvodné obohacení uhradí navrhovatel dispozice před podpisem kupní smlouvy.

Průběh projednání v orgánech města:

Komise majetková RMB na R9/KM/32. zasedání konaném dne 1.8.2024, bod 40:

Komise majetková RMB *hlasovala o předloženém návrhu usnesení:*

Rada města Brna
1. bere na vědomí že u Městského soudu v Brně probíhají následující soudní řízení: - řízení ve věci žaloby statutárního města Brna proti [redacted] o zaplacení bezdůvodného obohacení ve výši 3.200,- Kč s příslušenstvím vedené pod sp. zn. 49 C 7/2015, - řízení ve věci žaloby statutárního města Brna proti [redacted] o zaplacení bezdůvodného obohacení ve výši 3.367,- Kč s příslušenstvím vedené pod sp. zn. 45 C 160/2017
2. souhlasí se záměrem prodeje pozemku p.č. 1232 ostatní plocha, zeleň o výměře 80 m 2 v k.ú. Černá Pole.
3. doporučuje Zastupitelstvu města Brna schválit prodej pozemku p.č. 1232 ostatní plocha, zeleň o výměře 80 m 2 v k.ú. Černá Pole [redacted] za dohodnutou kupní cenu ve výši 402.000,- Kč a za podmínek kupní smlouvy.
4. doporučuje Zastupitelstvu města Brna souhlasit s ukončením soudních sporů vedených u Městského soudu v Brně mezi statutárním městem Brnem a [redacted] pod sp. zn. 49 C 7/2015 a sp. zn. 45 C 160/2017 za současného splnění podmínky, že žádný z účastníků řízení nebude ani v jednom ze sporů požadovat náhradu nákladů řízení.

Hlasování: 10 - 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 Ivičičová	JUDr. Michal Marek	Ing. Roman Vašina	Ing. David Trllo	Mgr. Bc. Marek Viskot	Mgr. Marek Šlapal
pro	pro	pro	pro	pro	pro	omluven	omluven	pro	pro	pro	omluven	pro

R9/093. schůze RMB konaná dne 21.8.2024, bod 104:

Rada města Brna

1. bere na vědomí

že u Městského soudu v Brně probíhají následující soudní řízení:
- řízení ve věci žaloby statutárního města Brna proti [redacted] o zaplacení bezdůvodného obohacení ve výši 3.200, -Kč s příslušenstvím vedené pod sp. zn. 49 C 7/2015,
- řízení ve věci žaloby statutárního města Brna proti [redacted] o zaplacení bezdůvodného obohacení ve výši 3.367, -Kč s příslušenstvím vedené pod sp. zn. 45 C 160/2017

2. souhlasí

se záměrem prodeje
pozemku p. č. 1232 ostatní plocha, zeleň o výměře 80 m² v k. ú. Černá Pole.

3. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna
schválit prodej
pozemku p. č. 1232 ostatní plocha, zeleň o výměře 80 m² v k. ú. Černá Pole [redacted] za dohodnutou kupní cenu ve výši 402.000, -Kč a za podmínek kupní smlouvy.

4. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna
souhlasit
s ukončením soudních sporů vedených u Městského soudu v Brně mezi statutárním městem Brnem a [redacted] pod sp. zn. 49 C 7/2015 a sp. zn. 45 C 160/2017 za současného splnění podmínky, že žádný z účastníků řízení nebude ani v jednom ze sporů požadovat náhradu nákladů řízení.

Schváleno jednomyslně 9 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

Záměr prodeje pozemku v k.ú. Černá Pole byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 22.8.2024.

Závěr:
S ohledem na výše uvedené je orgánům města předkládán k projednání:
- návrh prodeje pozemku p.č. 1232 ostatní plocha, zeleň o výměře 80 m ^{2} v k.ú. Černá Pole [redacted] za dohodnutou kupní cenu ve výši 402.000,- Kč,
- návrh na ukončení soudních sporů vedených Městského soudu v Brně mezi statutárním městem Brnem a navrhovatelem dispozice pod sp. zn. 49 C 7/2015 a sp. zn. 45 C 160/2017 s tím, že žádný z účastníků řízení nebude ani v jednom ze sporů požadovat náhradu nákladů řízení,

s doporučením ke schválení.

Stanoviska příslušných orgánů:

- **OÚPR MMB**

Předmětný pozemek je dle platného ÚPmB součástí stavební stabilizované plochy bydlení s podrobnějším účelem využití plocha čistého bydlení (BC).
Předmětný pozemek není dotčen žádnou navazující územně plánovací dokumentací ani veřejně prospěšnou stavbou či opatřením vymezených v ÚPmB.

Dle připravovaného územního plánu města Brna – NÁVRHU pro společné jednání (2024) je předmětný pozemek součástí stabilizované plochy bydlení všeobecné kompaktní strukturou zástavby a výškovou úrovní zástavby č. 3 s výškou zástavby 6 – 16 m BU.K3.

- **MČ Brno – sever**

RMČ souhlasila s prodejem pozemku p.č. 1232 v k.ú. Černá Pole.

- **OSM MMB**

K prodeji pozemku p.č. 1232 v k.ú. Černá Pole nemají námitky.

- **Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.**

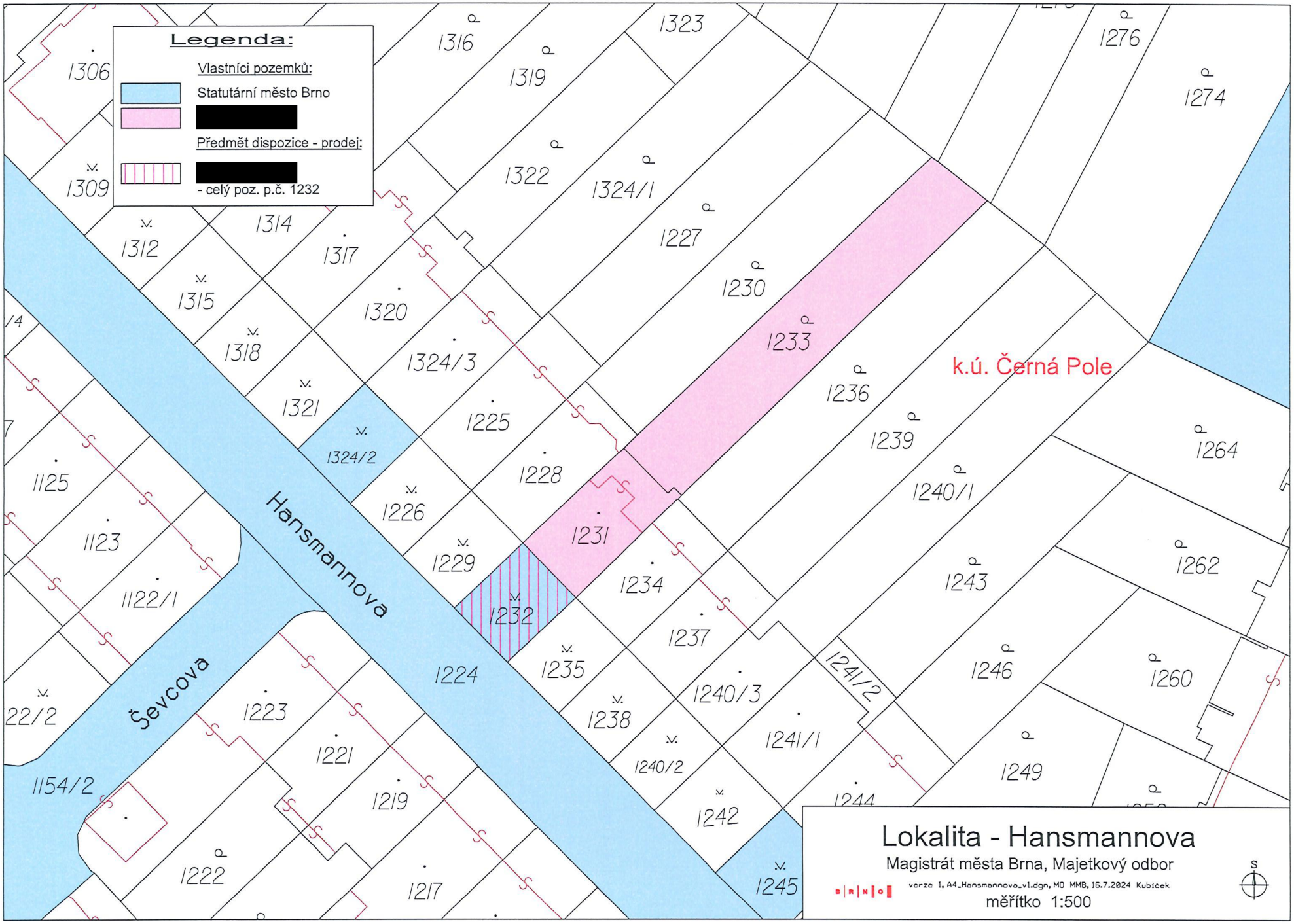
S prodejem pozemku p.č. 1232 v k.ú. Černá Pole souhlasí bez připomínek.

- **Technické sítě Brno, a.s.**

Pozemek p.č. 1232 v k.ú. Černá Pole není dotčen zařízením veřejného osvětlení – souhlasí s prodejem.

- **Teplárny Brno, a.s.**

Pozemek p.č. 1232 v k.ú. Černá Pole není dotčen zařízením ve vlastnictví ani správě TB a nezasahuje do něj ani ochranné pásmo zařízení TB.


Legenda:
Vlastníci pozemků:
Statutární město Brno
Předmět dispozice - prodej:
- celý poz. p.č. 1232
k.ú. Černá Pole
Hansmannova
Ševcova
1306
1309
1312
1314
1316
1317
1319
1320
1322
1323
1324/1
1324/3
1227
1230
1233
1276
1274
1315
1318
1321
1324/2
1225
1228
1231
1232
1236
1239
1240/1
1264
1125
1123
1122/1
1226
1229
1234
1237
1235
1238
1240/3
1241/2
1241/1
1243
1262
1246
1260
1249
1244
1242
1240/2
1245
1154/2
22/2
1223
1221
1219
1222
1217
Lokalita - Hansmannova
Magistrát města Brna, Majetkový odbor
verze 1, A4_Hansmannova_v1.dgn, MO MMB, 16.7.2024 Kubíček
měřítko 1:500
S

GISBRNO

11. 7. 2024

0 10 m 20 m

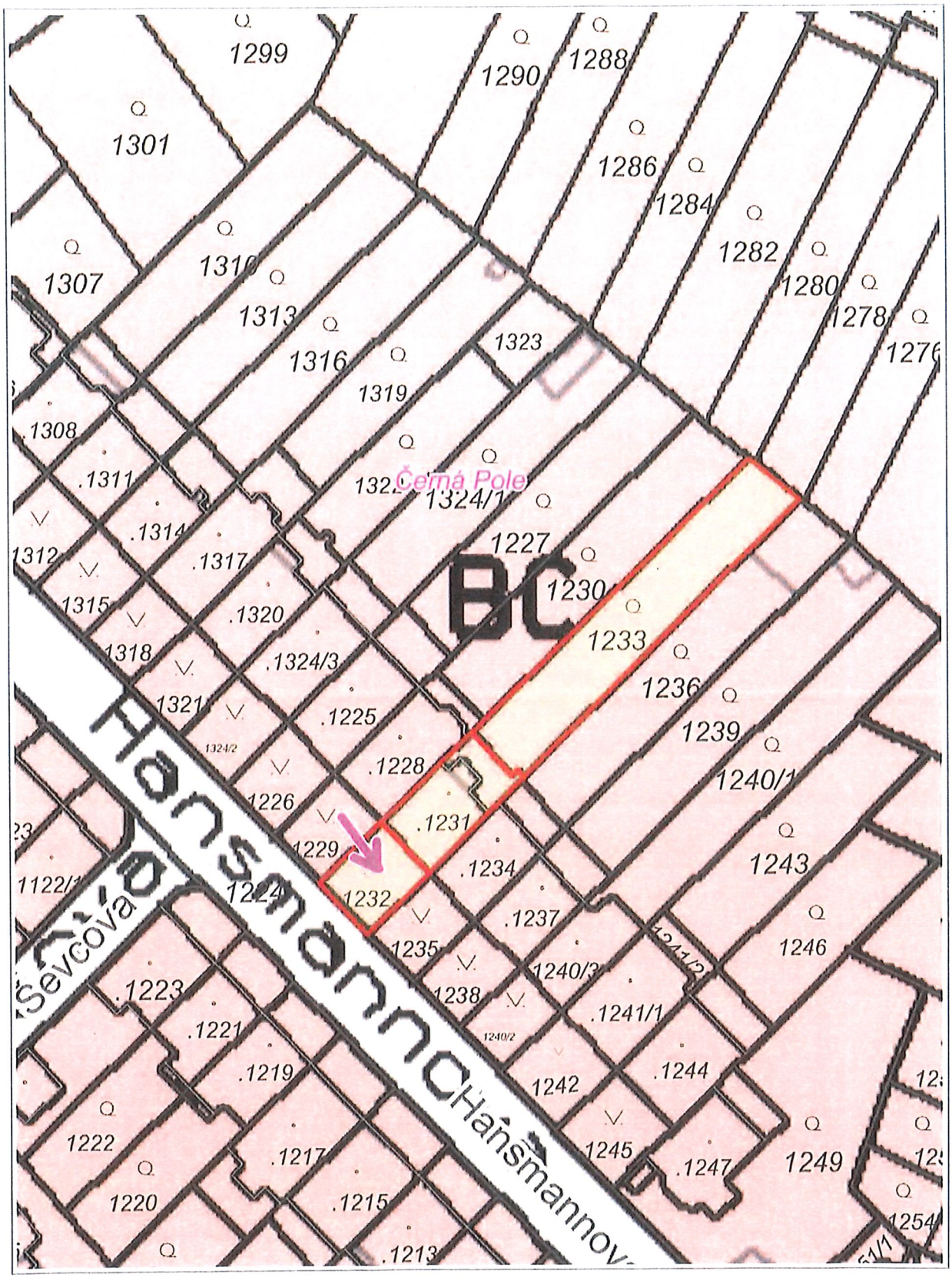
1 : 472

© TopGis, s.r.o., datum snímkování: 22. a 23. 4. 2023, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY

platný ÚPmB - pozemek p.č. 1232 v k.ú. Černá Pole

11. 7. 2024

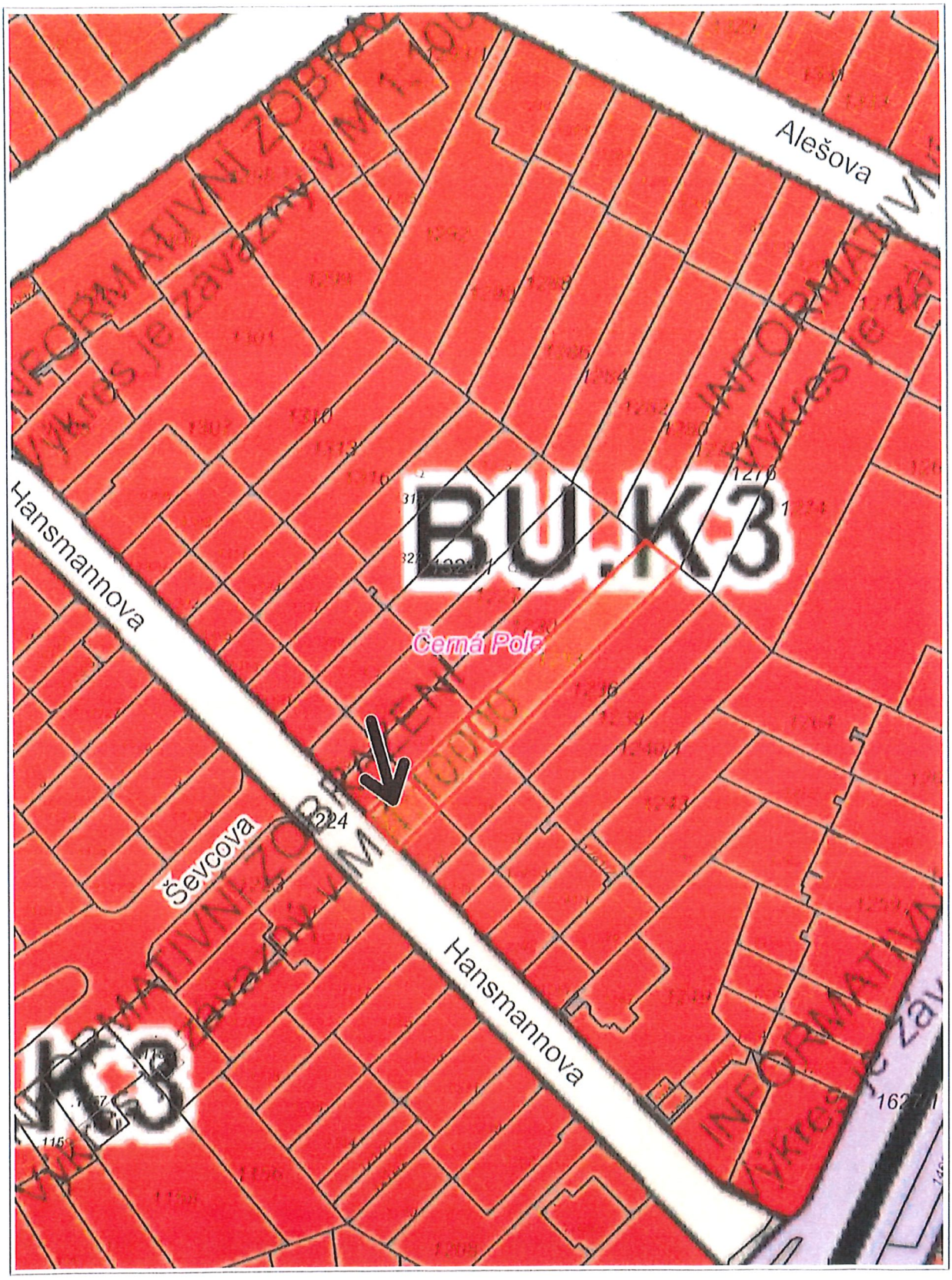


0 10 m 20 m

1 : 610

ÚPmB úplné znění k 30.05.2024, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY

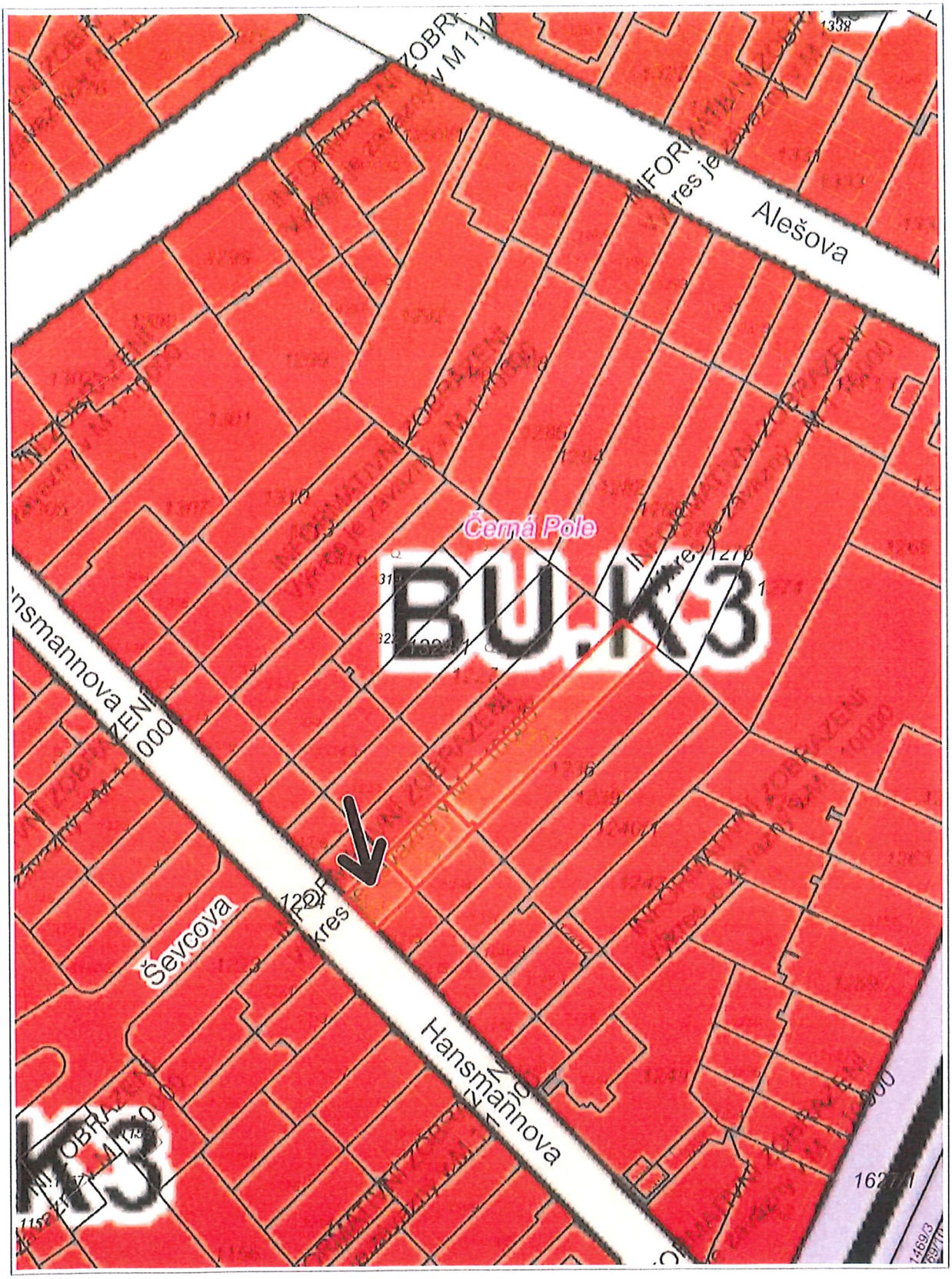


0 25 m 50 m

1 : 944

RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY



0 25 m 50 m

1 : 944

RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY

Pozemek p.č. 1232 k.ú. Černá Pole

OCENĚNÍ NEMOVITÉHO MAJETKU
ODDĚLENÍ REALITNÍ EKONOMIKY

13. 12. 2023

Návrh kupní ceny a vyčíslení bezdůvodného obohacení pozemku p.č. 1232 v k.ú Černá Pole
aktualizace cenového návrhu P53/19 z 3. 4. 2019
(zpracováno na žádost OPS – Mgr. Zapletalová)

Ocenění ke dni: 12. 12. 2023
Navrhovatel: [redacted]
Umístění: při ulici Hansmannova
Dispozice: prodej/BO

Dle KN: pozemek p.č. 1232 ostatní plocha – zeleň, 80 m^2
Dle ÚP: stavební stabilizovaná plocha čistého bydlení
Dle skutečnosti: oplocená předzahrádka a vjezd do garáže RD

Ocenění:

Realizované prodeje v okolí:

2022	ul. Divišova, zahrada za RD	3 354 Kč/m^2
	ul. Hlohová, zahrada za RD, převodce SMB	3 514 Kč/m^2
	ul. Hálkova, zahrada za RD	3 610 Kč/m^2
2023	ul. Rotalova, vjezd do garáže RD, převodce SMB	5 894 Kč/m^2
	ul. Durďákova, vjezd do garáže, převodce SMB	5 625 Kč/m^2
	ul. Pflegrova, příjezdová cesta ke garáži RD, převodce SMB	4 643 Kč/m^2

S ohledem na lokalitu, umístění a využití (předzahrádka RD) pozemku navrhujeme koncovou kupní cenu ve středu intervalu realizovaných cen v okolí, tj. ve výši 5 000 Kč/m^2.

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.

Nájemné navrhujeme přibližně ve výši 1,5 % z jednotkové kupní ceny, a to ve výši 75 Kč/m^2/rok.

Cena obvyklá

Jednotková kupní cena	5 000 Kč/m^2
Kupní cena při výměře 80 m^2	**400 000 Kč**

Vyčíslení výše bezdůvodného obohacení za tři roky zpětně

Návrh jednotkového nájemného	75 Kč/m^2/rok
Návrh nájemného při výměře 80 m^2	6 000 Kč/rok
Výše bezdůvodného obohacení za tři roky zpětně	**18 000 Kč**

Zpracováno ORE

[redacted]
Ing. Denisa Pokorná

[redacted]
Ing. Ivana Vidovičová
vedoucí oddělení

MO - ORE (F168/23)

sml. č. :

Kupní smlouva

Smluvní strany:

1. Statutární město Brno
   se sídlem 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.ú.: 111 158 222/0800
   VS:

   (dále také jako prodávající)

a

2. [redacted]
   nar.
   bytem

   (dále také jako kupující)

I.

1. Prodávající je výlučným vlastníkem pozemku p.č. 1232 ostatní plocha, zeleň o výměře 80 m^2 v k.ú. Černá Pole, obec Brno. Pozemek je zapsán jako vlastnictví prodávajícího v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, na LV č. 10001 pro k.ú. Černá Pole, obec Brno.

II.

1. Předmětem koupě a prodeje podle této smlouvy (dále též jako předmět prodeje) je:
   - pozemek p.č. 1232 ostatní plocha, zeleň o výměře 80 m^2 v k.ú. Černá Pole.

III.

1. Prodávající touto smlouvou úplatně převádí předmět prodeje kupujícímu do jeho výlučného vlastnictví za vzájemně dohodnutou kupní cenu ve výši 402.000,- Kč (slovy: čtyřistadvatisíce korun českých) a kupující předmět prodeje za uvedenou kupní cenu kupuje a do svého výlučného vlastnictví nabývá.

2. Prodej není předmětem DPH, neboť prodávající nejedná v dané transakci jako osoba povinná k dani.

3. Prodávající podpisem této smlouvy potvrzuje, že kupní cena ve výši 402.000,- Kč byla kupujícím zaplacena v plné výši před podpisem této smlouvy na účet prodávajícího č. 111 158 222/0800 pod variabilním symbolem, jímž je číslo smlouvy.

IV.

1. Úhrada za bezesmluvní užívání předmětu prodeje byla stanovena dohodou smluvních stran ve výši celkem 24.567,- Kč.
2. Prodávající podpisem této smlouvy potvrzuje, že úhrada za bezesmluvní užívání pozemků ve výši 24.567,- Kč byla kupujícím zaplacena v plné výši před podpisem této kupní smlouvy na účet prodávajícího č. 111 158 222/0800 pod variabilním symbolem, jímž je číslo smlouvy.

V.

1. Kupující prohlašuje, že předmět prodeje dlouhodobě užívá, je s jeho fyzickým a právním stavem seznámen, a předmět prodeje v tomto stavu kupuje a nabývá do svého výlučného vlastnictví.

2. Smluvní strany se dohodly, že den podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí bude dnem předání předmětu prodeje do užívání. Protokolární předání předmětu prodeje nebude dle dohody smluvních stran realizováno.

VI.

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

2. Návrh na povolení vkladu vlastnického práva podá k příslušnému Katastrálnímu úřadu prodávající.

3. Správní poplatek spojený s návrhem na zahájení řízení o zápisu vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí se zavazuje uhradit prodávající.

4. Pokud příslušný katastrální úřad zamítne návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí dle obsahu této smlouvy nebo řízení zastaví, pak po nabytí právní moci takového rozhodnutí se smluvní strany zavazují bez zbytečného odkladu podat nový návrh na vklad na základě opravené nebo pokud oprava není možná, na základě nově uzavřené kupní smlouvy – v tomto případě se původní kupní smlouva od počátku ruší. Nebude-li nový návrh na vklad podán ani do šesti měsíců od pravomocného zamítnutí vkladu nebo zastavení řízení, nově uzavřená kupní smlouva se ruší a smluvní strany si jsou povinny do 30 dnů od uplynutí půlroční lhůty vrátit plnění poskytnutá dle této smlouvy.

VII.

1. Kupující bere 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).

2. 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). Zveřejnění smlouvy v registru smluv provede prodávající před podáním návrhu na vklad.

VIII.

1. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz souhlasu s ustanoveními této smlouvy připojují své podpisy.

2. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech. Prodávající obdrží po dvou vyhotoveních smlouvy, kupující obdrží jedno vyhotovení smlouvy a jeden stejnopis (s úředně ověřenými podpisy) bude podán na příslušný katastrální úřad s návrhem na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.

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

1. Záměr obce prodat pozemek uvedený v čl. II. této smlouvy byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 22.8.2024.

2. Prodej pozemku uvedeného v čl. II. této smlouvy byl schválen Z9/19. zasedáním Zastupitelstva města Brna, konaným dne 10.9.2024, bod usnesení č. ……...

V Brně dne:

---

za statutární město Brno
JUDr. Markéta Vaňková
primátorka

V Brně dne:

[redacted]