

Z9/21. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 12.11.2024

62. Návrh prodeje pozemku p. č. 1313 k. ú. Obřany.

Anotace

K projednání je předkládán návrh prodeje pozemku p. č. 1313 - zahrada o výměře 182 m2 k. ú. Obřany

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. schvaluje prodej pozemku p. č. 1313 - zahrada o výměře 182 m2 k. ú. Obřany [redacted] [redacted] za dohodnutou kupní cenu ve výši 275 000 Kč a za podmínek uvedených v kupní smlouvě, která tvoří přílohu č. ... tohoto zápisu.

Stanoviska

RMB na schůzi č. R9/101 konané dne 9. října 2024 projednala pod bodem 39. Záměr a návrh prodeje pozemku p. č. 1313 k. ú. Obřany souhlasila se záměrem prodeje, doporučila Zastupitelstvu města Brna schválit navrhovaný prodej.
Schváleno jednomyslně 9 členy.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Nikol Wagnerová

vedoucí odboru - Majetkový odbor

3.11.2024 v 17:39

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

1.11.2024 v 10:59

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 1
Obsah materiálu	2 - 2
Důvodová zpráva	3 - 5
Příloha (mapa.pdf)	6 - 6
Příloha (mapa svěření.pdf)	7 - 7
Příloha (orto.pdf)	8 - 8
Příloha (Platný ÚPMB.pdf)	9 - 9
Příloha (aktualizovaný návrh úp.pdf)	10 - 10
Příloha (foto.pdf)	11 - 14
Příloha (cenové srovnání.pdf)	15 - 15
Příloha k usnesení (ks.pdf)	16 - 18

Důvodová zpráva

Úvod

K projednání je předkládán návrh prodeje pozemku p. č. 1313 – zahrada o výměře 182 m² k. ú. Obřany

Popis pozemků

██, náleží pozemky ██████████ – ostatní plocha o výměře 76 m², ██████████ – zahrada o výměře 264 m² a ██████████ – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 167 m², na pozemku ██████████ v ██████████ to vše k. ú. Obřany. Uvedené pozemky tvoří jeden funkční celek, **do něhož je včleněn i poptávaný pozemek p. č. 1313 k. ú. Obřany.**

Poptávaný pozemek užívají žadatelé na základě Nájemní smlouvy č. 18 2 500 14 00092, uzavřené z úrovně městské části Brno-Maloměřice a Obřany, nájemné je placeno řádně a včas.

Poptávaný pozemek je součástí zahrady ██████████ První část tohoto pozemku tvoří úzký dlážděný dvůr umístěný přímo za popsáním rodinným domem, další část pozemku je velice strmý travnatý terén s uprostřed vedenými schody, navazující část pozemku je terasovitá zahrada. Na jednotlivých stupních – terasách – je umístěn skleník, záhony a místo pro posezení. Ze zadní strany zahrady je branka.

Vlastnictví

Statutární město Brno je vlastníkem pozemku p. č. 1313 – zahrada o výměře 182 m² k. ú. Obřany na základě zákona č. 172/1991 Sb.

Správa

Pozemek p. č. 1313 - zahrada o výměře 182 m² k. ú. Obřany je svěřen MČ Brno-Maloměřice a Obřany v kategorii III. – ostatní nemovitý majetek.

Cenový návrh

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., zákona o oceňování majetku, a činí

Cena obvyklá

Jednotková kupní cena 1 500 Kč/m²

Kupní cena za pozemek při výměře 182 m² 273 000 Kč

Cena obvyklá je cenou konečnou, tedy včetně případné DPH.

V případě prodeje bude tato cena navýšena o správní poplatek za návrh na vklad ve výši Kč 2 000,

Prodej pozemku p. č. 1313 k. ú. Obřany je osvobozen od DPH dle ust. § 56 z. č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty v platném znění.

Cenové srovnání je uvedeno v příloze tohoto materiálu.

MO MMB doplňuje uvedený cenový návrh o informaci, získanou z městské části Brno-Maloměřice a Obřany, jež se týká sanace svahu na pozemku v těsném sousedství poptávaného pozemku, konkr. na pozemku p. č. 1305 k. ú. Obřany. I tento pozemek má uvedená městská část svěřený, v roce 2022 za sanaci svahu na tomto pozemku zaplatila celkem 1 284 739,44 Kč včetně DPH.

Průběh projednávání

Komise majetková RMB R9/KM/35 na zasedání konaném dne 26. 9. 2024 projednala pod bodem 35/24 **Záměr a návrh prodeje pozemku p. č. 1313 k. ú. Obřany.**

Komise majetková RMB hlasovala o předloženém návrhu usnesení tak, že doporučila souhlasit s navrhovaným záměrem a schválit navrhovaný prodej.

Hlasování: 12 - pro, 0- proti, 0 - se zdržel

Usnesení bylo přijato

Mgr. Josef Haluza	Ludmila Oulehlová	Ing. Jan Jedelský	Ing. Antonín Trčálek	Ing. Petr Havelka	Tomáš Hejř	Mgr. Ondřej Hýšek Ph.D.	Mgr. Jitka Ivíčičová	JUDr. Michal Marek	Ing. Roman Vašina	Ing. David Trllo	Mgr. Bc. Marek Viskot	Mgr. Marek Šlapal
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	nepřítomen	pro	pro	pro	pro

RMB na schůzi č. R9/101 konané dne 9. října 2024 projednala pod bodem 39. **Záměr a návrh prodeje pozemku p. č. 1313 k. ú. Obřany**

Rada města Brna souhlasila se záměrem prodeje, doporučila Zastupitelstvu města Brna schválit navrhovaný prodej.

Schváleno jednomyslně 9 členy.

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

Záměr byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem dne 14. 10. 2024.

Závěr

Je navrhováno souhlasit s návrhem prodeje pozemku p. č. 1313 – zahrada o výměře 182 m² k. ú. Obřany.

Stanoviska dotčených orgánů

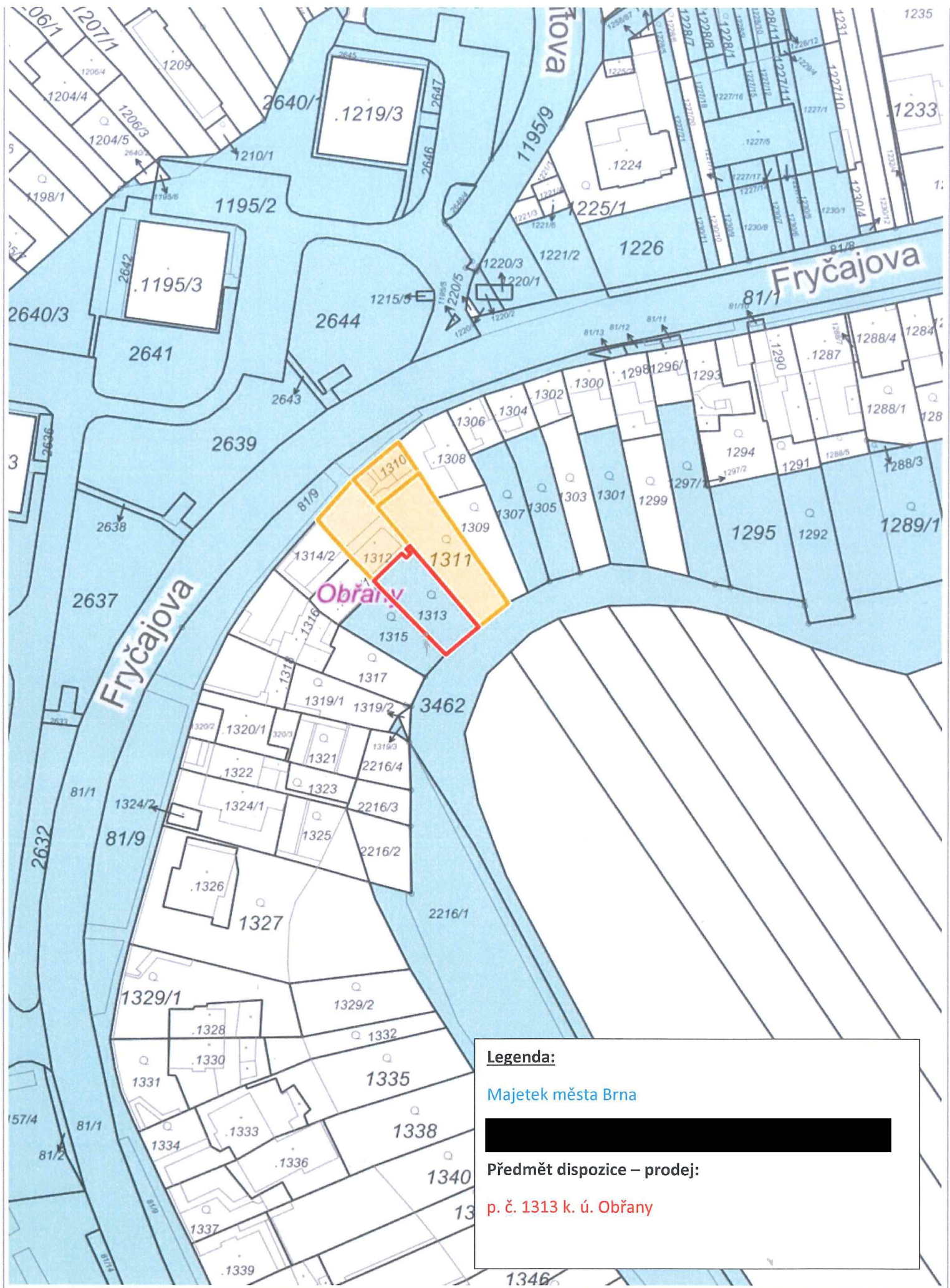
ÓUPR MMB: dle platného ÚPmB je pozemek p. č. 1313 k. ú. Obřany součástí stavební stabilizované plochy bydlení s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem plocha čistého bydlení (BC). Pozemek není dotčen žádnou navazující územně plánovací dokumentací ani veřejně prospěšnou stavbou či veřejně prospěšným opatřením.

Dle upraveného návrhu nového Územního plánu města Brna je uvedený pozemek součástí stabilizované plochy bydlení se strukturou zástavby rezidenční nízkopodlažní s výškovou úrovní zástavby 3-10 m.

Dle aktualizované návrhu nového Územního plánu města Brna je pozemek součástí stabilizované plochy bydlení všeobecné.

RMČ Brno-Maloměřice a Obřany: na své 30. schůzi konané dne 29. 11. 2023 rozhodla, že souhlasí s prodejem svěřeného pozemku p. č. 1313 k. ú. Obřany při ul. Fryčajova.

Na základě podkladu Technické mapy města Brna v návaznosti na existenci, umístění inženýrských sítí včetně jejich ochranných pásem, nebyla již další stanoviska vyžadována.

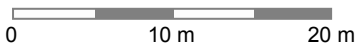
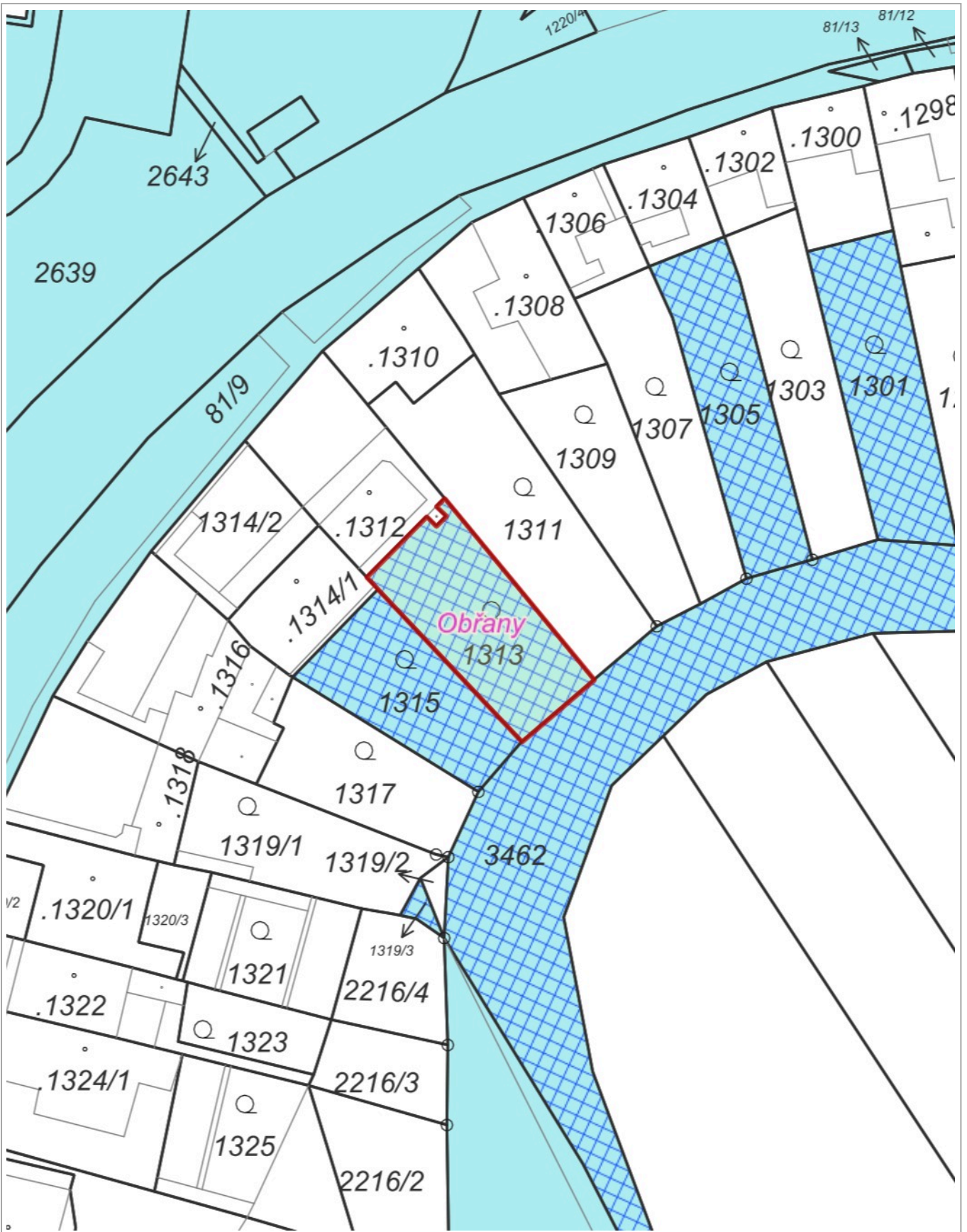


Legenda:

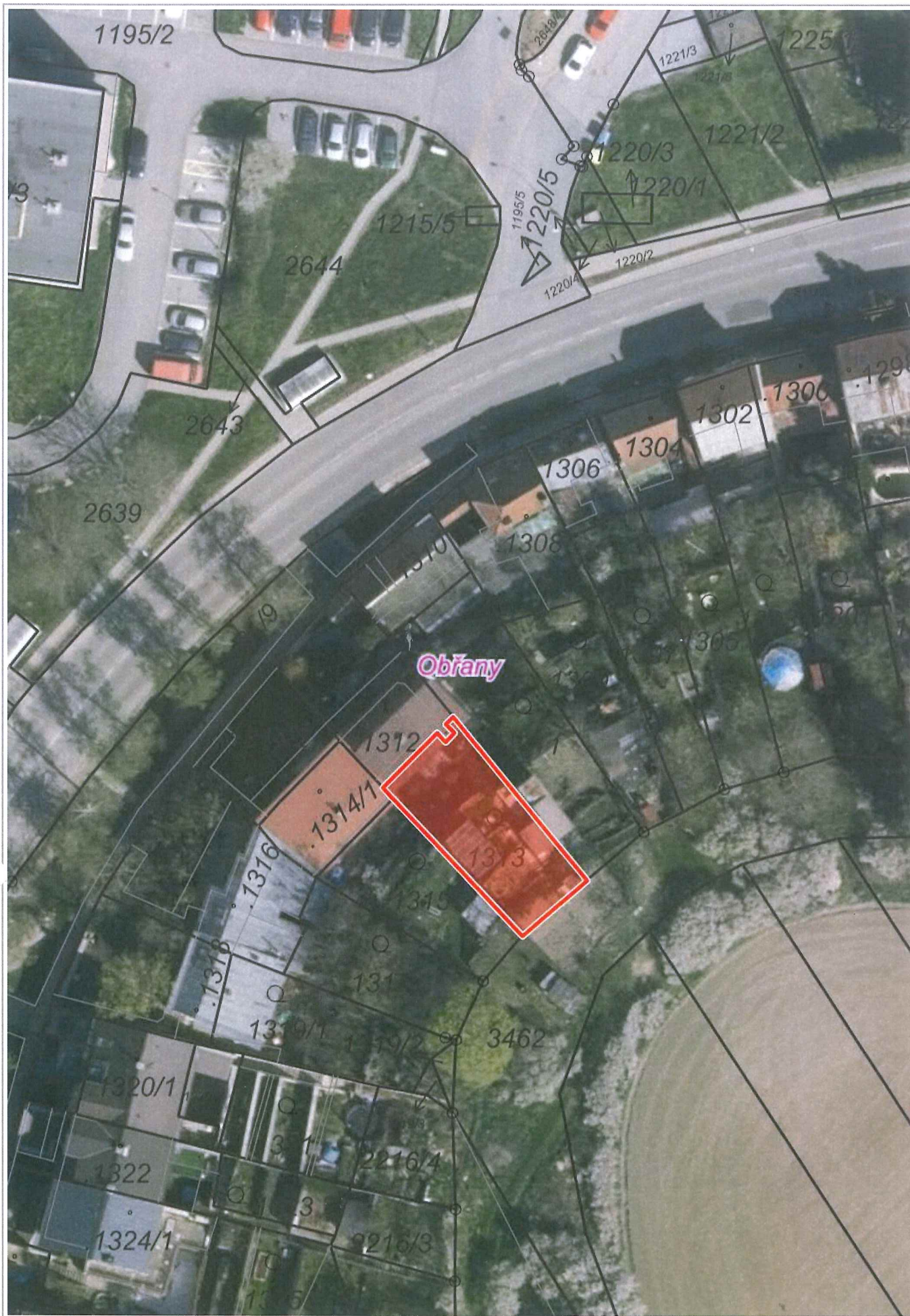
Majetek města Brna

Předmět dispozice – prodej:

p. č. 1313 k. ú. Obřany

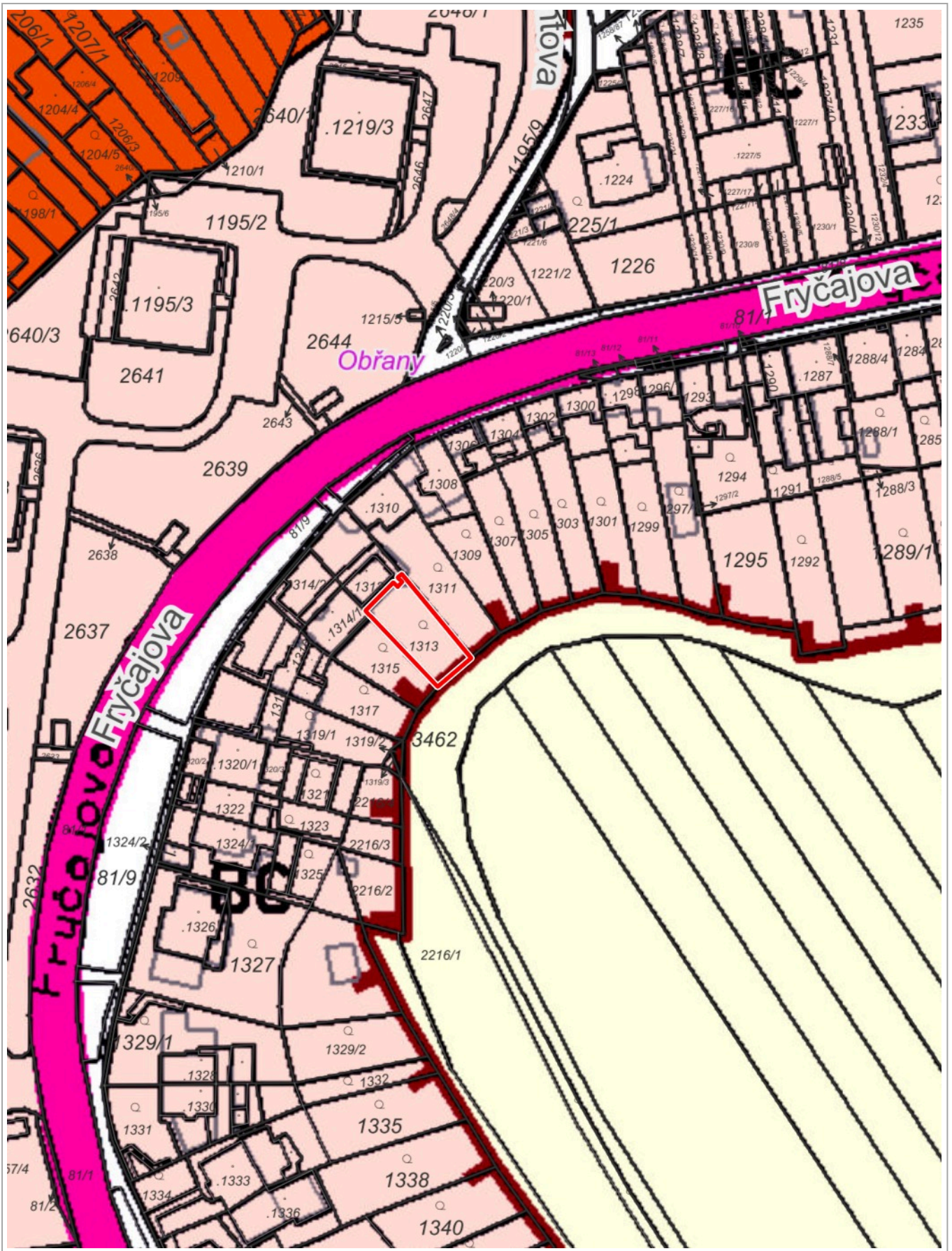


1 : 472





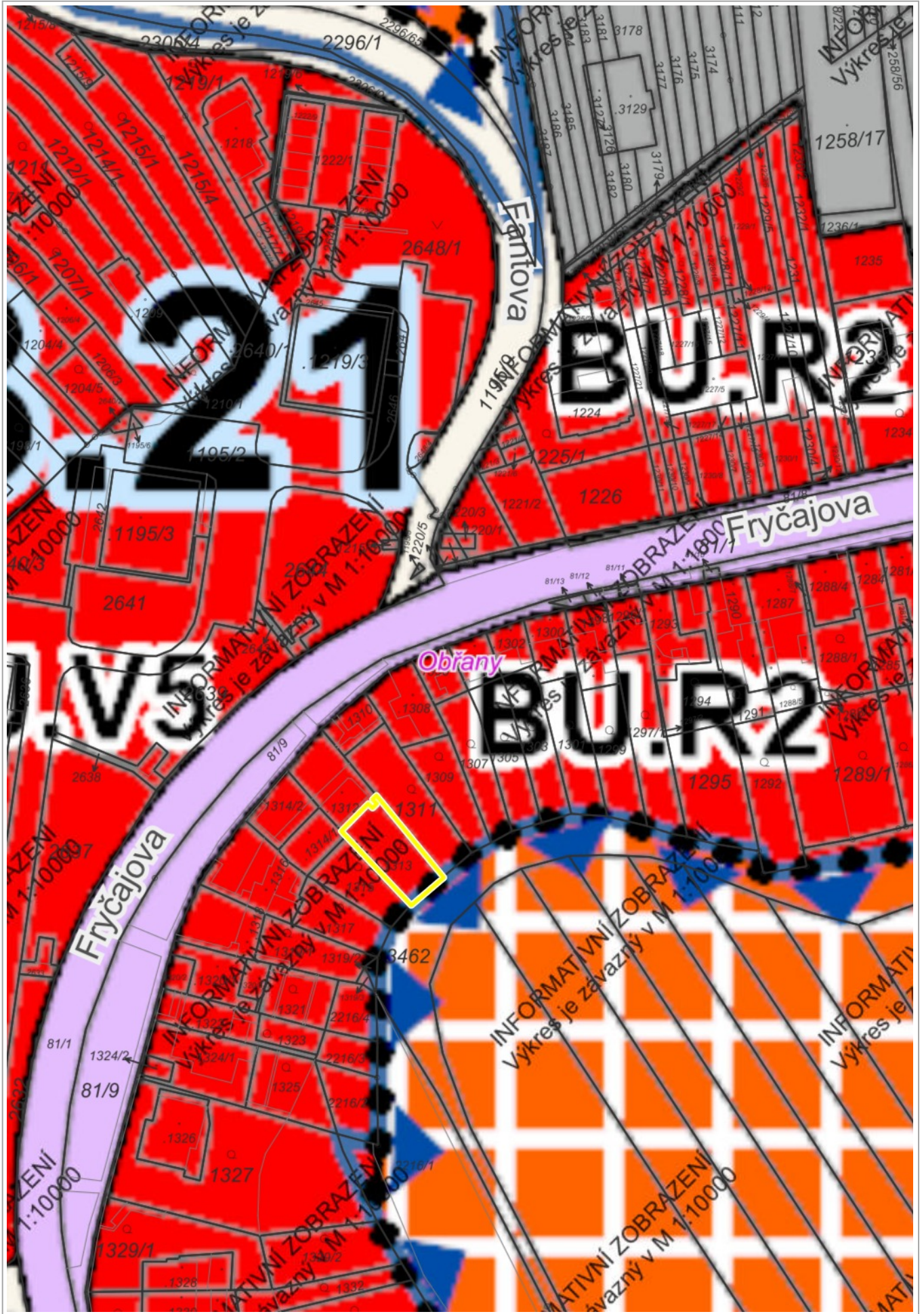
Platný ÚPMB



0 25 m 50 m

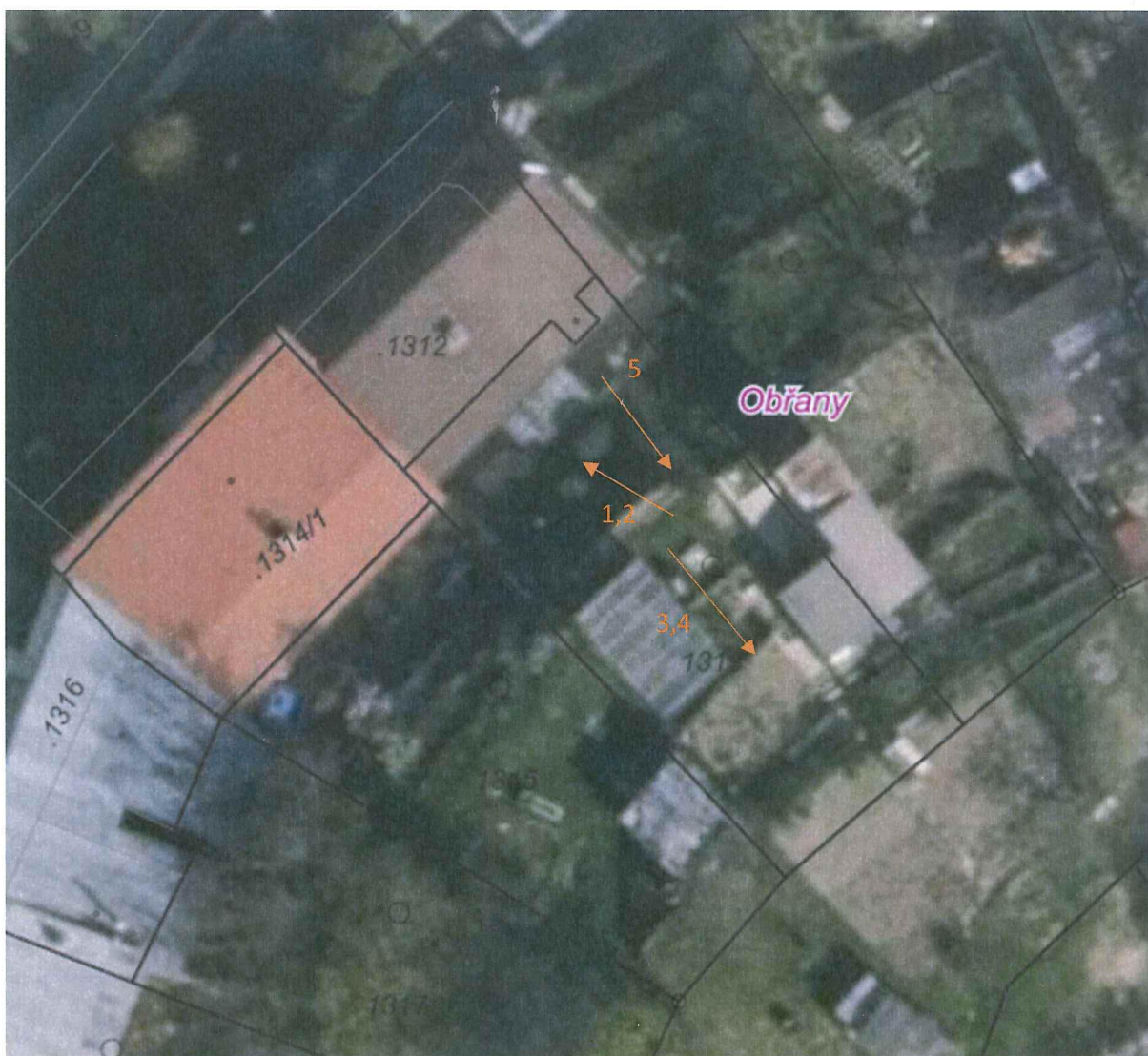
1 : 1 000

ÚPMB úplné znění k 01.08.2024, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK



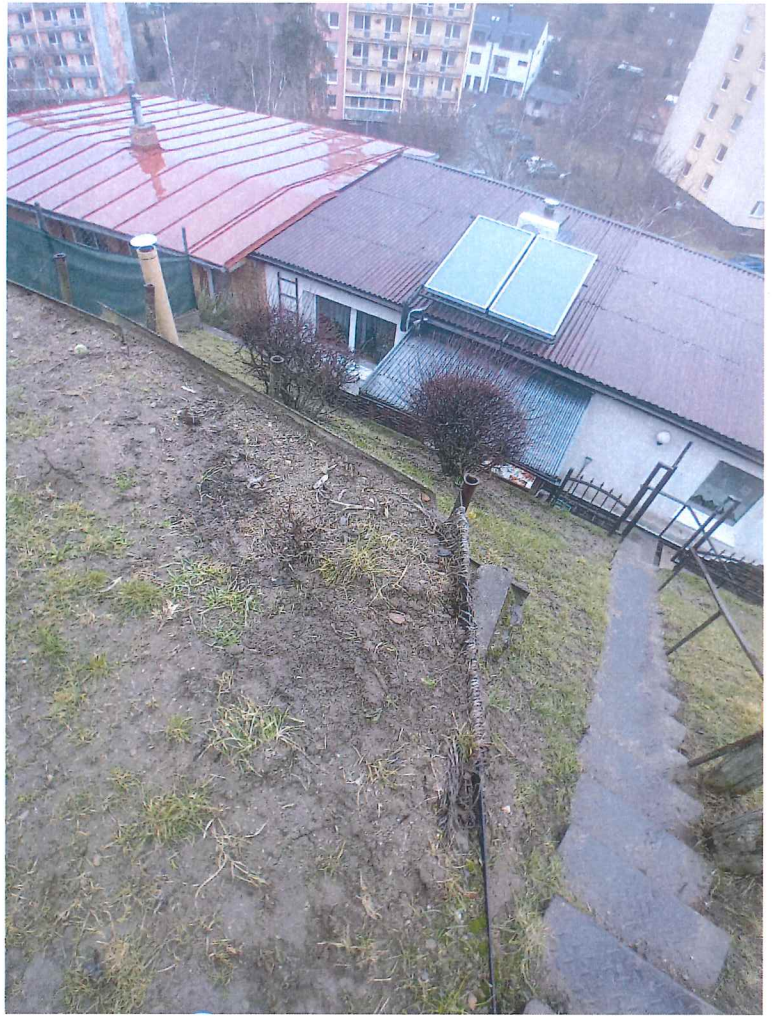
Záznam z místního šetření - popis

Dne 9. 2. 2024 bylo provedeno místní šetření na pozemku p. č. 1313 k. ú. Obřany. Předmětný pozemek je zahradou [REDAKCE]. První část předmětného pozemku je úzkým dlážděným dvorem přímo umístěným přímo za RD, další část pozemku je velice strmý travnatý terén s uprostřed vedenými schody, navazující část pozemku je kaskádovitá zahrada. V kaskádách je umístěn skleník, záhony a místo pro posezení. Součástí zahrady je další pozemek ve vlastnictví SMB (svěřený MČ). Ze zadní strany zahrady je branka.

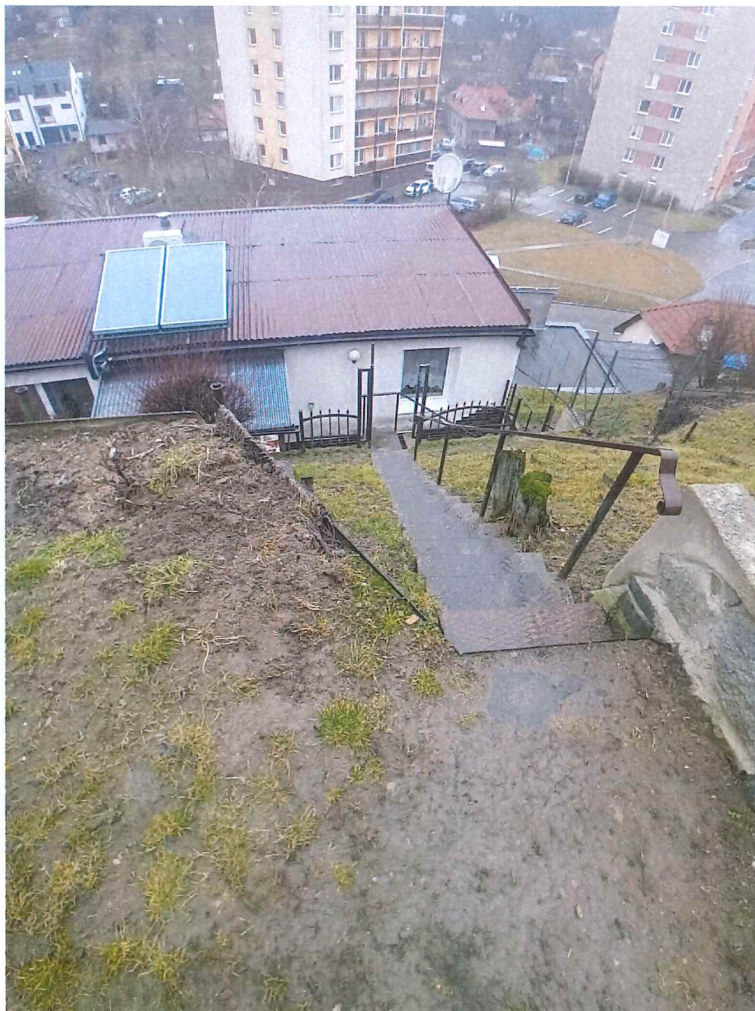


Fotodokumentace p. č. 1313 k. ú. Obřany

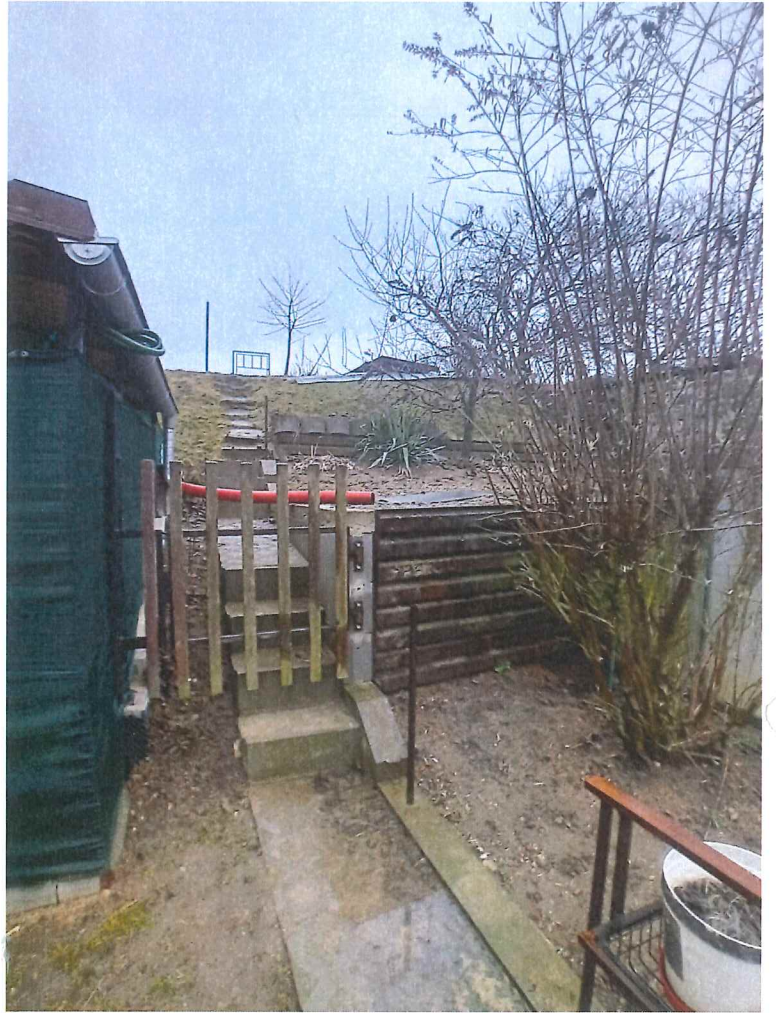
1



2



3



4



5




OCENĚNÍ NEMOVITÉHO MAJETKU

ODDĚLENÍ REALITNÍ EKONOMIKY

Návrh kupní ceny pozemku p.č. 1313 k.ú. Obřany

- aktualizace CN M19/24 ze dne 8.2.2024

- zpracováno na žádost OPS – JUDr. Kateřina Švancerová

Ocenění ke dni: 6.9.2024
 Navrhovatel: 
 Umístění: při ulici Fryčajova
 Dispozice: prodej
 Dle KN: p.č. 1313 – zahrada – 182 m²
 Dle ÚP: stavební stabilizovaná plocha čistého bydlení
 Dle nového ÚP: stabilizovaná plocha rezidenčního bydlení – nízkopodlažní
 Dle skutečnosti: zahrada u RD užívaná na základě nájemní smlouvy, pozemek je ve velkém svahu

Ocenění

Řešený pozemek byl oceněn ve znaleckém posudku č. 1999/2021 ze dne 1.7.2021, který zpracoval pan Ing. Bronislav Žáček. V tomto znaleckém posudku byla zohledněna mimořádná svažitost pozemků zahrad u rodinných domů při této ulici, a to 50% srážkou z obvyklé ceny. Pozemky byly znalcem oceněny jednotkovou prodejní cenou ve výši 625 Kč/m². Od zpracování znaleckého posudku byl prodán pouze jeden pozemek ze souboru těchto pozemků v této lokalitě. Jedná se o realizovaný prodej pozemku č.1), který byl prodán vlastníkovi sousedního RD v lednu roku 2024 za jednotkovou cenu 1 512 Kč/m².

Realizované prodeje pozemků určené k porovnání:

1) 2024 ul. Fryčajova, zahrada ve stejné ulici (velký svah)	1 512 Kč/m ²
2) 2022 ul. Fibichova, zahrada u RD ve svahu/na kopci	1 364 Kč/m ²
3) 2021 ul. Červený kopec, zahrada u RD ve svahu v kamenné čtvrti, podíl ¼	1 900 Kč/m ²

Vhledem k atypičnosti řešeného pozemku (zahrada u RD ve velkém svahu) nelze nalézt téměř žádné obdobné realizované prodeje k porovnání. Nejpodobnější realizovaný prodej je právě výše zmíněný prodej č. 1) ve stejné ulici, a z tohoto důvodu budeme přihlížet především k tomuto prodeji.

Vzhledem k tomu, že od posledního cenového návrhu se nerealizovaly žádná obdobné prodeje, tak ponecháváme jednotkovou prodejní cenu z CN M19/24 ze dne 8.2.2024, a to ve výši 1 500 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

1 500 Kč/m²

Kupní cena při výměře 182 m² × 1 500 Kč/m² =

273 000 Kč

Cena obvyklá je cenou konečnou, tedy včetně případné DPH.

Zpracováno ORE


 Ing. Marek Posmura
 referent oceňování


 Ing. Ivana Vidovičova
 vedoucí oddělení

Statutární město Brno

se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno

IČO: 44 99 27 85

DIČ: CZ44992785

zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou

k podpisu smlouvy oprávněna Mgr. Nikol Wagnerová, vedoucí Majetkového odboru Magistrátu města Brna, na základě pověření ze dne 21. 12. 2023, č.j. MMB/0587133/2023

Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.

Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4

IČ: 45244782

č. účtu: 111158222/0800

VS:

(dále jen prodávající)

a



a



(dále jen kupující)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

Kupní smlouvu

Čl. I.

1.1. Proávající prohlašuje, že je na základě zákona č. 172/1991 Sb. vlastníkem pozemku p. č. 1313 – zahrada o výměře 182 m² k. ú. Obřany. Uvedená nemovitá věc je zapsána na LV 10001 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město, pro obec Brno, k. ú. Obřany.

Čl. II.

2.1. Proávající prodává a kupující do společného jmění manželů kupují pozemek, uvedený v čl. I. této smlouvy.

2.2. Účastníci si dohodli za převáděný pozemek kupní cenu ve výši 275 000 Kč, slovy: dvěšestšedmdesátšesttisíckorunčeských.

2.3. Smluvní strany si smluvily splatnost shora dohodnuté kupní ceny ve lhůtě do 3 měsíců ode dne doručení této smlouvy k podpisu kupujícím, kupující souhlasí s tím, že prodávající smlouvu podepíše až po úplném zaplacení kupní ceny.

2.4. Prodej pozemku, uvedeného v čl. I. této smlouvy je osvobozen od DPH.

Čl. III.

3.1. Kupující prohlašují, že byli seznámeni s právním i faktickým stavem převáděné nemovité věci a že s tímto stavem souhlasí a v tomto stavu tuto nemovitou věc kupují do společného jmění manželů.

3.2. Smluvní strany se dohodly že nebude provedeno protokolární předání převáděné nemovité věci, dohodly se, že za okamžik jejího předání a převzetí se považuje den podání návrhu na vklad

vlastnického práva dle této smlouvy.

Čl. IV.

4.1. Prodávající prohlašuje, že na převáděné nemovité věci ke dni podpisu této smlouvy neváznou žádné dluhy, zástavní práva či jiná věcná práva ani jiné závazky či jiné právní povinnosti, které nejsou zapsány v katastru nemovitostí.

Čl. V.

5.1. Kupující nabudou vlastnické právo k převáděné nemovité věcem vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí. Právní účinky vkladu nastávají k okamžiku, kdy návrh na vklad vlastnického práva je doručen příslušnému katastrálnímu úřadu. Smluvní strany berou na vědomí, že svými projevy vůle vyjádřenými v této kupní smlouvě jsou vázány již od okamžiku jejího podpisu.

5.2. Návrh na vklad vlastnického práva dle této smlouvy se zavazuje příslušnému katastrálnímu úřadu doručit prodávající a současně zaplatit příslušný správní poplatek, jež s podáním tohoto návrhu souvisí.

5.3. Kupující byli seznámeni s povinností prodávajícího při nakládání s veřejnými prostředky dodržovat zákon č. 106/1999 Sb. o svobodném přístupu k informacím v platném znění.

5.4. Kupující si jsou vědomi toho, že na prodávajícího jako územní samosprávný celek se vztahuje zákon č. 340/2015 Sb. o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv v platném znění. Tato smlouva bude prostřednictvím registru smluv povinně uveřejněna, prodávající zašle tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejnění bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů ode dne uzavření této smlouvy. Smluvní strany udělují svolení k užití skutečností, uvedených ve smlouvě, a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv postupem dle zákona o registru smluv.

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

5.6. Kupující prohlašují že na jejich majetek není vedeno exekuční řízení, řízení o výkon rozhodnutí ani nebylo zahájeno insolvenční řízení.

Čl. VI.

6.1. Smluvní strany prohlašují, že si nejsou vědomy žádné skutečnosti, která by mohla mít za následek neplatnost převodu nemovité věci uvedené v čl. I. této smlouvy nebo která by platnost této smlouvy mohla zpochybnit či ohrozit.

6.2. V případě, že by řízení o povolení vkladu práva z této smlouvy do katastru nemovitostí bylo příslušným katastrálním úřadem přerušeno, zastaveno nebo zamítnuto, zavazují se smluvní strany provést veškerá právní jednání a poskytnout si veškerou součinnost tak, aby došlo k odstranění vad vytykánych katastrálním úřadem a k povolení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí.

Čl. VII.

7.1. Tato smlouva je vyhotovena v pěti vyhotoveních s platností originálu, přičemž prodávající obdrží dvě vyhotovení, dvě vyhotovení obdrží kupující a jedno vyhotovení bude přiloženo jako příloha návrhu na vklad vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí.

7.2. Smluvní strany prohlašují, že při jednání o této smlouvě měly rovné postavení a žádná ze smluvních stran nejednala z pozice slabší smluvní strany. Smluvní strany prohlašují, že základní podmínky této smlouvy nebyly určeny jen jednou ze smluvních stran nebo podle jejich pokynů a že každá ze smluvních stran měla skutečnou i faktickou možnost obsah této smlouvy a základní podmínky této smlouvy ovlivnit. Smluvní strany se navzájem ujišťují že ujednání v této smlouvě považují za učiněná v oboustranné dobré víře a v souladu s dobrými mravy.

Doložka ve smyslu ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb. v platném znění

Záměr statutárního města Brna prodat nemovitou věc uvedenou v čl. I. této smlouvy byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem.

Prodej nemovité věci, uvedené v čl. I. smlouvy, a tato smlouva byly schváleny Zastupitelstvem města Brna na jeho Z9/ zasedání dne

V Brně dne:

V Brně dne:

.....
Mgr. Nikol Wagnerová
vedoucí Majetkového odboru MMB

.....
[Redacted signature]

V Brně dne:

.....
[Redacted signature]