



Z7/26. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané od 7. března 2017

Název:

Návrh prodeje pozemků p.č. 3754/41, 3754/42, p.č. 3754/43, p.č. 3754/118, k.ú. Královo Pole

Obsah:

- Důvodová zpráva
- Podmínky kupní smlouvy
- Kopie katastrální mapy

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města Brna

s c h v a l u j e

prodej pozemků p.č. 3754/41 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 279 m², p.č. 3754/42 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 231 m², p.č. 3754/43 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 271 m² a p.č. 3754/118 – ostatní plocha o výměře 87 m², vše v Brně, k.ú. Královo Pole, do podílového spoluvlastnictví vlastníků jednotek v domě č.p. 2819, 2820, 2821 na ulici Chodská 19 a,b,c, postaveném na pozemcích p.č. 3754/41, p.č. 3754/42, p.č. 3754/43 v Brně, k.ú. Královo Pole, za podmínek kupní smlouvy, které tvoří přílohu č.....těchto usnesení.

Stanoviska dotčených orgánů:

- Rada města Brna projednala na schůzi č. R7/100 konané dne 7.2.2017 a doporučila ke schválení.

Zpracoval:

Bytový odbor

Předkládá:

Rada města Brna

Důvodová zpráva

Na základě kupní smlouvy č. 0062110102298 uzavřené dne 13.5.2011 se vlastníkem domovního celku Chodská 19 a,b,c, postaveného na pozemcích p.č. 3754/41, p.č. 3754/42, p.č. 3754/43 v Brně, k.ú. Královo Pole, dle „Pravidel prodeje“, stalo Bytové družstvo Chodská 19a, b, c Brno, družstvo.

Vzhledem k tomu, že se jednalo o původní církevní majetek na který se vztahoval blokační § 29 zákona č. 229/91 Sb., nebyly pozemky pod bytovými domy Chodská 19 a,b,c, tj. pozemky p.č. 3754/41, p.č. 3754/42, p.č. 3754/43 v k.ú. Královo Pole, součástí prodeje.

Dne 20.12.2013 obdržel Bytový odbor MMB prostřednictvím právního zástupce klienta – Společenství vlastníků Chodská 19a, b, c Brno žádost o odkoupení pozemků pod bytovými domy Chodská 19 a,b,c, a to pozemků p.č. 3754/41, p.č. 3754/42 a p.č. 3754/43 v k.ú. Královo Pole. Dle sdělení Krajského pozemkového úřadu pro JMK ze dne 12.1.2015, nebyly na pozemky p.č. 3754/41, p.č. 3754/42, p.č. 3754/43 a p.č. 3754/44 v k.ú. Královo Pole podány návrhy na vydání podle zákona č. 428/2012 Sb., o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi, ve znění pozdějších předpisů a je tedy možné pozemky odprodat jednotlivým vlastníkům bytových jednotek.

Dne 23.6.2015 zpracoval Ing. Tomáš Volek znalecký posudek, ve kterém byla stanovena obvyklá cena pozemků p.č. 3754/41, p.č. 3754/42, p.č. 3754/43 včetně přístupového chodníku p.č. 3754/44, k.ú. Královo Pole, ve výši 4 890 000,- Kč. Následně Bytový odbor MMB sdělil právnímu zástupci Společenství vlastníků Chodská 19a, b, c Brno kupní cenu pozemků a požádal o vyjádření k prodeji. Dopisem ze dne 19.8.2015 bylo právním zástupcem sděleno, že jeho klient má výhrady k navrhované ceně pozemku p.č. 3754/44 v k.ú. Královo Pole, neboť se jedná o chodník, který je veřejně přístupný a slouží všem, nejenom vlastníkům jednotek domů Chodská 19 a,b,c a není možné hodnotit ho jako pozemek stavební, tedy jako součást jednotného funkčního celku. Klient akceptoval kupní cenu pozemků p.č. 3754/41, p.č. 3754/42 a p.č. 3754/43 za cenu obvyklou stanovenou znaleckým posudkem č. 1720-62/15 zpracovaným dne 23.6.2015 ing. Tomášem Volkem, avšak v případě prodeje pozemku p.č. 3754/44 navrhl výrazné snížení kupní ceny. Bytový odbor MMB požádal o posouzení a vyjádření k ceně pozemku p.č. 3754/44 v k.ú. Královo Pole Majetkový odbor MMB.

Dle vyjádření Majetkového odboru, resp. znalce, byla obvyklá cena pozemku p.č. 3754/44 stanovena pro pozemek, který tvoří jednotný funkční celek se stavbou bytového domu, na kterém se nachází chodník před domem s lavičkami a přístupy do domu, zeleň a okapový chodník. Kromě toho, že zajišťuje převážně vlastníkům bytových jednotek přístup z veřejné komunikace, jedná se o stavební pozemek, na kterém mohou být realizovány předzahrádky, terasy pro vlastníky bytů, přístavby na kola atd. Obvyklá cena pozemku p.č. 3754/44 byla tudíž stanovena pro pozemek, který má tvořit jednotný funkční celek se stavbou bytového domu (tzn. ne jako veřejné prostranství).

Materiál byl předložen k projednání dne 3.2.2016 Komisi bydlení RMB a dne 8.2.2016 Komisi majetkové ve dvou variantách, a to

var. A) záměr a prodej pozemků zastavěných, včetně pozemku souvisejícího p.č. 3754/44, za kupní cenu ve výši 4 890 000,- Kč;

var. B)

záměr a prodej pouze pozemků zastavěných za kupní cenu ve výši 2 730 000,- Kč.

Komise bydlení RMB konaná dne 3.2.2016 hlasovala o var. A), Komise majetková RMB hlasovala o odložení projednávání materiálu z důvodu dořešení kupní ceny pozemků. Bytový odbor MMB následně požádal Majetkový odbor MMB o přezkoumání ceny obvyklé pozemků.

Dne 5.4.2016 byl prostřednictvím MO MMB předložen nový ZP č. 747-09/16 zpracovaný dne 20.3.2016 ing. Ivo Liškutínem, kterým byla stanovena cena obvyklá zastavěných pozemků p.č. 3754/41, p.č. 3754/42, p.č. 3754/43 ve výši 3 500,- Kč/m² a pozemku souvisejícího p.č. 3754/44 ve výši 2 700,- Kč/m². Kupní cena pozemků p.č. 3754/41, p.č. 3754/42, p.č. 3754/43 včetně pozemku souvisejícího p.č. 3754/44 v k.ú. Královo Pole činila celkem 4 396 700,- Kč.

Poté, co byla právnímu zástupci Společenství vlastníků Chodská 19a, b, c Brno sdělena nová cena pozemků, Společenství vlastníků Chodská 19a, b, c Brno, resp. jeho členové, vyjádřili zájem o koupi pouze zastavěných pozemků p.č. 3754/41, p.č. 3754/42, p.č. 3754/43 v k.ú. Královo Pole, tedy bez pozemku p.č. 3754/44, za kupní cenu 3 500,- Kč/m², tj. celkem 2 733 500,- Kč.

Vzhledem k výše uvedenému předložil Bytový odbor MMB ke schválení materiál variantně:

var. A)

nesouhlasit se záměrem prodeje pozemků zastavěných, bez současného prodeje souvisejícího pozemku p.č. 3754/44, v Brně, k.ú. Královo Pole,

var. B)

- souhlasit se záměrem prodeje pouze pozemků zastavěných v Brně, k.ú. Královo Pole,
- schválit prodej pouze pozemků zastavěných v Brně, k.ú. Královo Pole.

Komise majetková RMB projednala materiál dne 9.5.2016 a doporučila var. B), tzn. souhlasit se záměrem prodeje a návrhem prodeje zastavěných pozemků a části souvisejícího pozemku p.č. 3754/44 – ostatní plocha o výměře odpovídající vstupům do domů Chodská 19 a,b,c.

Komise bydlení RMB na svém jednání konaném dne 18.5.2016 hlasovala pro var. A), tzn. nesouhlasit se záměrem prodeje pozemků zastavěných, bez současného prodeje souvisejícího pozemku p.č. 3754/44 – ostatní plocha.

Rada města Brna č. R7/067 konaná dne 7.6.2016 souhlasila se záměrem prodeje pozemků p.č. 3754/41, p.č. 3754/42, p.č. 3754/43 a části pozemku p.č. 3754/44 – ostatní plocha, o výměře odpovídající vstupům do domů Chodská 19 a,b,c a uložila vedoucímu Bytového odboru MMB zajistit vypracování geometrického plánu na oddělení části pozemku p.č. 3754/44. Byl vypracován geometrický plán a proveden zápis do KN. Následně byl ing. Ivo Liškutínem zpracován dne 22.12.2016 znalecký posudek č. 787-49/16 na ocenění pozemků p.č. 3754/41, p.č. 3754/42, p.č. 3754/43 a p.č. 3754/118 (nově označená část pozemku p.č. 3754/44), vše v k.ú. Královo Pole. Cena obvyklá těchto pozemků činí **3 038 000,- Kč**.

Radě města Brna č. R7/100 konané dne 7.2.2017 byl předložen ke schválení záměr prodeje a návrh prodeje pozemků p.č. 3754/41, 3754/42, p.č. 3754/43 a p.č. 3754/118, vše v Brně, k.ú. Královo Pole, do podílového spoluvlastnictví vlastníků jednotek v domě č.p. 2819, 2820, 2821 na ulici Chodská 19 a,b,c, postaveném na pozemcích p.č. 3754/41, p.č. 3754/42, p.č. 3754/43 v Brně, k.ú. Královo Pole. Výše uvedená Rada města Brna se záměrem prodeje a návrhem podmínek kupní smlouvy souhlasila. Záměr prodeje byl zveřejněn na úřední desce od 9.2.2017.

Zastupitelstvu města Brna jsou nyní předkládány ke schválení podmínky kupní smlouvy.

Podmínky kupní smlouvy

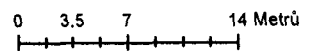
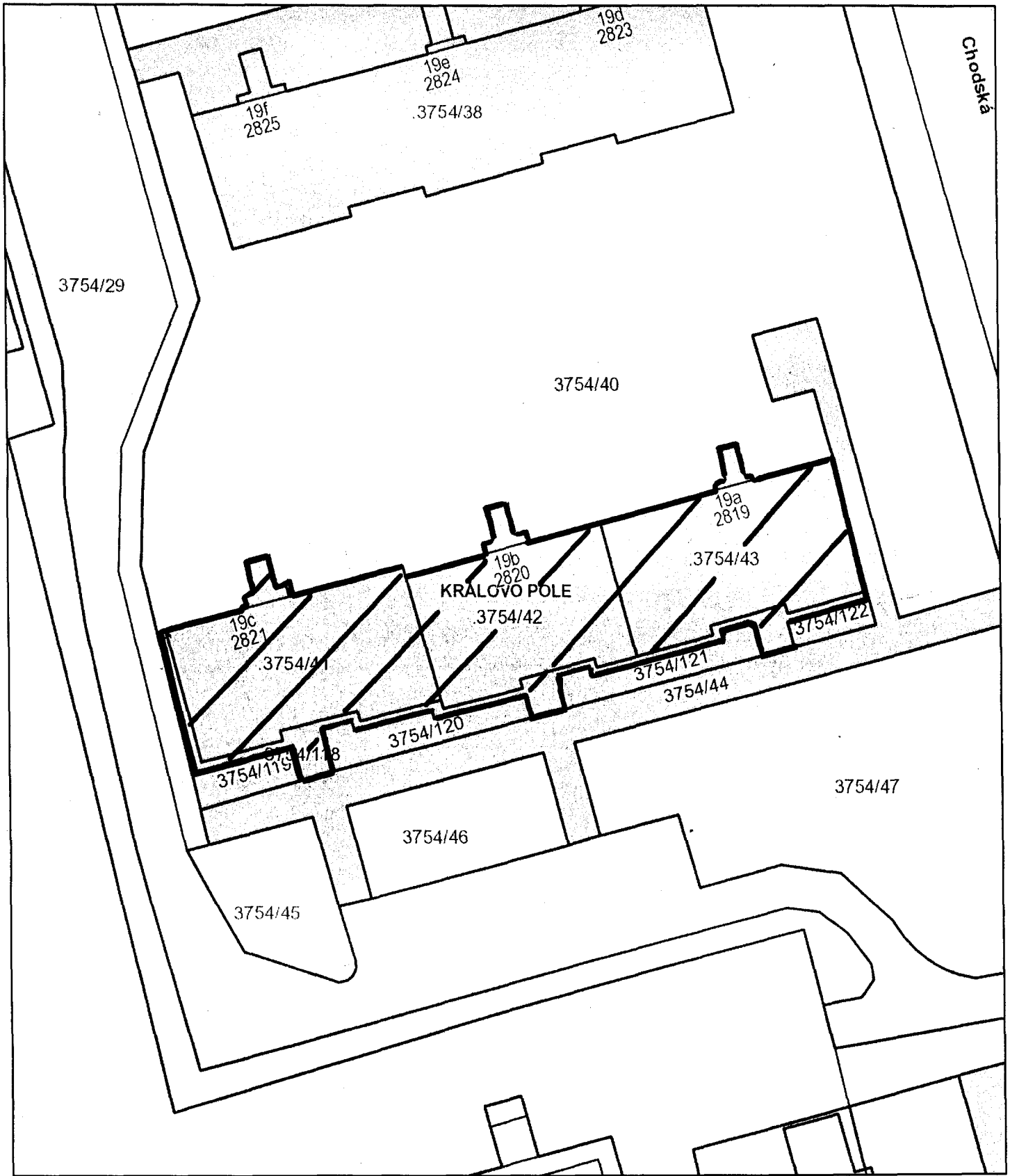
- 1. Prodávající:** Statutární město Brno
- 2. Kupující:** Vlastníci jednotek v domě č.p. 2819, 2820, 2821 na ulici Chodská 19 a,b,c, postaveném na pozemcích p.č. 3754/41, p.č. 3754/42 a p.č. 3754/43 v Brně, k.ú. Královo Pole, podle stavu zápisu v katastru nemovitostí v době podpisu kupní smlouvy
- 3. Předmět prodeje:** Pozemek p.č. 3754/41 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 279 m², pozemek p.č. 3754/42 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 231 m², pozemek p.č. 3754/43 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 271 m² a pozemek p.č. 3754/118 – ostatní plocha o výměře 87 m², vše v k.ú. Královo Pole, obec Brno, okres Brno-město v rozsahu odpovídajícím spoluvlastnickým podílům vlastníků jednotek na společných částech výše uvedeného domu
- 4. Kupní cena:** Stanovena dohodou ve výši 3 038 000,- Kč jako cena v místě a čase obvyklá.
- 5. Splatnost:** Před podpisem kupní smlouvy ze strany statutárního města Brna
- 6. Věcné břemeno:** Nesjednává se
- 7. Zástavní právo:** Nesjednává se
- 8. Předkupní právo:** Nesjednává se
- 9. Jiné ustanovení :** Kupující berou na vědomí, že pozemky p.č. 3754/41 a p.č. 3754/42 v k.ú. Královo Pole jsou dotčeny přípojkami kabelu NN. Pozemek p.č. 3754/43 v k.ú. Královo Pole je dotčen přípojkami kabelu NN, sdělovacího a optického kabelu UPC Česká republika, s.r.o. a přípojkou STL plynovodu. Pozemek p.č. 3754/118 v k.ú. Královo Pole je dotčen kabelem NN a STL plynovodem. Kupující se zavazují tato zařízení na nemovitých věcech ponechat.

Kupující berou na vědomí, že k pozemku p.č. 3754/118 v k.ú. Královo Pole je zřízeno věcné břemeno oprav a údržby kabelového vedení NN ve prospěch společnosti E. ON Distribuce, a.s.

Statutární město Brno je při nakládání s veřejnými prostředky povinno dodržovat ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím ve znění pozdějších předpisů.

Smluvní strany berou na vědomí, že v souladu se zák. č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv bude tato smlouva zveřejněna v registru smluv. Prodávající se zavazuje, že tuto smlouvu zašle správci registru smluv do 30 dnů od jejího uzavření.

17/2



6/6