



Rada města Brna

MMB2017000000230

56

ZM7/ Z182

Z7/26. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 7. 3. 2017

Název:

Návrh prodeje pozemku p.č. 481/2 v k.ú. Kohoutovice v ul. Kopaniny.

Obsah:

- důvodová zpráva
- stanoviska příslušných orgánů
- podmínky kupní smlouvy
- kopie dopisu . ze dne 22. 3. 2016
- kopie katastrální mapy, orientačního plánu, cenové mapy, ortofotomapy a fotografií

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města Brna

s c h v a l u j e

**prodej pozemku p.č. 481/2 zahrada o výměře 46 m² v k.ú. Kohoutovice
manželům za dohodnutou kupní cenu 102.200,-Kč
+ 21 % DPH (21.462,-Kč)
a za podmínek kupní smlouvy, které tvoří přílohu č....těchto usnesení.**

Stanoviska dotčených orgánů:

**- R7/102. schůze Rady města Brna konaná dne 14. 2. 2017 doporučila ZMB schválit
prodej dle předkládaného návrhu usnesení.**

Zpracoval:
Majetkový odbor MMB

Předkládá:
Rada města Brna

Důvodová zpráva:

Evidované žádosti:

• **manželé** , oba bydlíštěm , kteří mají v SJM navazující pozemky p.č. 480 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba RD č.p. 7 - , a p.č. 481/1 zahrada, vše v k.ú. Kohoutovice (LV 406), žádají o **prodej** pozemku p.č. 481/2 zahrada o výměře 46 m² v k.ú. Kohoutovice, za účelem jeho budoucího užívání jako funkčního celku s nemovitostmi v jejich vlastnictví - součást jejich zahrady a zázemí jejich RD. Dále viz. přílohou dopis ze dne 22. 3. 2016.

• **manželé** , oba bydlíštěm , kteří mají ve spoluvlastnictví (id. 2/3 a id. 1/3) navazující pozemky p.č. 479/1 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba RD č.p. 6, a p.č. 479/2 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba jiné stavby bez č.p./č.e., vše v k.ú. Kohoutovice (LV 348), **rovněž žádají o prodej** pozemku p.č. 481/2 zahrada o výměře 46 m² v k.ú. Kohoutovice, za účelem rozšíření jejich zahrady a jeho užívání jako funkčního celku s nemovitostmi v jejich vlastnictví - zahrada a hrací prostor pro jejich děti (žadatelé uvádí, že vlastní sousední pozemky, které jsou však pro takové využití nevhodné). Manželé jsou na základě plné moci zastoupeni Mgr. Ing. Alešem Karáskem, advokátem.

Vlastnictví:

Statutární město Brno je výlučným vlastníkem pozemku p.č. 481/2 zahrada o výměře 46 m² v k.ú. Kohoutovice. Na uvedený pozemek nebylo prokázáno uplatnění restitučních nároků, jedná se o historický majetek obce.

Správa:

Pozemek p.č. 481/2 v k.ú. Kohoutovice je svěřen MČ Brno - Kohoutovice, která na něj neeviduje nájemní smlouvu..

Popis:

Dne 28. 6. 2016 bylo provedeno místní šetření na pozemku p.č. 481/2 v k.ú. Kohoutovice a byla pořízena fotodokumentace (viz. přílohy). Poptávaný pozemek je svažitý, zarostlý náletovými i okrasnými dřevinami a je neudržovaný. Pozemek se nachází pod opěrnou zdí se zábradlím, která ohraničuje komunikaci - ul. Kopaniny. Ze západu a východu je od sousedních pozemků oddělen drátěným plotem. Mezi požadovaným pozemkem a pozemky ve vlastnictví paní plot není, plot je na vlastnické hranici s pozemkem p.č. 479/1 v k.ú. Kohoutovice ve vlastnictví manželů , kteří tak k pozemku nemají přístup. Pozemek p.č. 481/2 v k.ú. Kohoutovice nejeví známky užívání.

Cenový návrh:

Realizované prodeje v okolí v letech 2012 až 2015: 2.205,-Kč/m², 2.021,-Kč/m² a 1.750,-Kč/m².

S ohledem na tvar, výměru, svažitost, umístění a využití pozemku p.č. 481/2 v k.ú. Kohoutovice, Majetkový odbor MMB s přihlédnutím k nedávným prodejům pozemků v okolí navrhuje jednotkovou kupní cenu.....**2.200,-Kč/m²**.

Po navýšení o 1.000,-Kč správní poplatek za vkladové řízení do KN, tak celkový návrh kupní ceny za prodej pozemku p.č. 481/2 zahrada o výměře 46 m² v k.ú. Kohoutovice činí**102.200,-Kč**.

Pro informaci - v Cenové mapě č. 10 činí jednotková cena uvedeného pozemku **2.170,-Kč/m²**.

Výše uvedený pozemek netvoří funkční celek se stavbou (není užíván). Dle územního plánu je pozemek součástí plochy stavební, funkční plochy předměstského bydlení. Dle výkladu Generálního finančního ředitelství uveřejněného dne 20. 9. 2016 se tedy jedná o pozemek určený k zastavění ve smyslu definice § 56 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, Převod pozemku podléhá DPH v základní sazbě - 21 % DPH = 21.462,-Kč.

Závěr:

Jelikož MČ Brno - Kohoutovice jako znalá místních poměrů souhlasí s prodejem pozemku p.č. 481/2 zahrada o výměře 46 m² v k.ú. Kohoutovice manželům _____ a nesouhlasí s jeho prodejem manželům _____, je navrhováno realizovat prodej předmětného pozemku manželům _____.

Projednání v orgánech statutárního města Brna:

Komise majetková RMB na R7/KM/45. zasedání dne 12. 12. 2016 pod bodem č. 45/45:

1. bere na vědomí

- evidované žádosti o koupi pozemku p.č. 481/2 zahrada o výměře 46 m² v k.ú. Kohoutovice:
- žádost manželů _____, oba bydlištěm _____ 623 00 Brno, za účelem budoucího užívání jako funkčního celku s nemovitostmi v jejich vlastnictví - součást jejich zahrady a zázemí jejich RD,
- žádost manželů _____, oba bydlištěm _____ za účelem rozšíření jejich zahrady a jeho užívání jako funkčního celku s nemovitostmi v jejich vlastnictví - zahrada a hrací prostor pro jejich děti,
- skutečnost, že MČ Brno - Kohoutovice souhlasí s prodejem pozemku p.č. 481/2 zahrada o výměře 46 m² v k.ú. Kohoutovice manželům _____ a nesouhlasí s jeho prodejem manželům _____

2. doporučuje Radě města Brna souhlasit se záměrem prodeje pozemku p.č. 481/2 zahrada o výměře 46 m² v k.ú. Kohoutovice.

3. doporučuje Radě a Zastupitelstvu města Brna schválit prodej pozemku p.č. 481/2 zahrada o výměře 46 m² v k.ú. Kohoutovice manželům _____ za dohodnutou kupní cenu 102.200,-Kč (2.200,-Kč/m² + 1.000,-Kč správní poplatek za vkladové řízení do KN) + 21 % DPH (21.462,-Kč) a za podmínek kupní smlouvy, které jsou součástí materiálu.

Hlasování: 8 pro, 0 proti, se zdržel/z 11 členů. **Usnesení bylo přijato.**

Ing. Liptáková	p. Janíček	Ing. Drápalová	PhDr. Hofmannová	Ing. Pospíšil	JUDr. Kerndl	p. Říha	p. Šafařík	Ing. Zuziak	Mgr. Leder	Ing. Malec
pro	pro	omluvena	omluvena	omluven	pro	pro	pro	pro	pro	pro

Manželé _____ akceptují koncept podmínek kupní smlouvy na prodej pozemku p.č. 481/2 v k.ú. Kohoutovice.

Manželé _____ prostřednictvím jejich právního zástupce k výsledku projednání jejich žádosti v KM RMB nevyjádřili.

R7/102. schůze Rady města Brna konaná dne 14. 2. 2017:

1. bere na vědomí:

- evidované žádosti o koupi pozemku p.č. 481/2 zahrada o výměře 46 m² v k.ú. Kohoutovice:

- žádost manželů , oba bydlištěm , za účelem budoucího užívání jako funkčního celku s nemovitostmi v jejich vlastnictví - součást zahrady a zázemí jejich RD,
 - žádost manželů oba bydlištěm , za účelem rozšíření jejich zahrady a jeho užívání jako funkčního celku s nemovitostmi v jejich vlastnictví - zahrada a hrací prostor pro jejich děti,
 - skutečnost, že MČ Brno - Kohoutovice souhlasí s prodejem pozemku p.č. 481/2 zahrada o výměře 46 m² v k.ú. Kohoutovice manželům a nesouhlasí s jeho prodejem manželům
2. souhlasí se záměrem prodeje pozemku p.č. 481/2 zahrada o výměře 46 m² v k.ú. Kohoutovice.
 3. doporučuje Zastupitelstvu města Brna schválit prodej pozemku p.č. 481/2 zahrada o výměře 46 m² v k.ú. Kohoutovice manželům za dohodnutou kupní cenu 102.200,-Kč + 21 % DPH (21.462,-Kč) a za podmínek kupní smlouvy.

Schváleno jednomyslně 8 členy.

Ing. Vokřál	Mgr. Hladík	R.Mrázek	Bc. Hollan	Mgr. Ander	Ing. Kacer	M. Janíček	Bc. Kolářný	JUDr. Rusňáková	Ing. Staněk	Mgr. Suchý
pro	pro	—	nepř.	pro	pro	pro	pro	pro	nepř.	pro

Záměr prodeje pozemku p.č. 481/2 zahrada o výměře 46 m² v k.ú. Kohoutovice byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem po dobu 15 dnů od 15. 2. 2017, bez připomínek.

Stanoviska příslušných orgánů:

- RMČ Brno - Kohoutovice - na své schůzi konané dne 11. 11. 2015 usnesením 456/25-15 písm. b) **nesouhlasí s prodejem** pozemku p.č. 481/2 v k.ú. Kohoutovice manželům
 - na své schůzi konané dne 25. 5. 2016 usnesením 744/41-16 písm. b) **souhlasí s prodejem** pozemku p.č. 481/2 v k.ú. Kohoutovice manželům
 Na užívání výše uvedeného pozemku není uzavřena žádná nájemní smlouva.
- OÚPR MMB - vyjádření ze dne 22. 9. 2015 - podle ÚPmB je pozemek p.č. 481/2 v k.ú. Kohoutovice součástí stabilizované funkční plochy předměstského bydlení (BP). Z hlediska územně plánovacího je prodej pozemku p.č. 481/2 v k.ú. Kohoutovice v souladu s ÚPmB - za účelem zpřístupnění zahrady domu Návrší Svobody 22 z ul. Kopaniny.
- Česká telekomunikační infrastruktura a.s. (CETIN) - vyjádření ze dne 21. 6. 2016 - při prodeji pozemku p.č. 481/2 v k.ú. Kohoutovice nedojde ke střetu se sítí elektronických komunikací.
- UPC Česká republika, s.r.o. - přípis ze dne 21. 6. 2016 k prodeji pozemku p.č. 481/2 v k.ú. Kohoutovice - v zájmové oblasti se nenachází žádné sítě elektronických komunikací ani ochranné pásmo.

Podmínky kupní smlouvy:

1. Prodávající: statutární město Brno

2. Kupující: manželé

a

r.č.

r.č.

oba bydlištěm Návrší Svobody 7/22, 623 00 Brno

3. Předmět koupě: pozemek p.č. 481/2 zahrada o výměře 46 m² v k.ú. Kohoutovice

4. Kupní cena dohodou: 102.200,-Kč
+ 21 % DPH ve výši 21.462,-Kč,
tj. celkem částka 123.662,-Kč

Kupní cena a DPH v zákonem stanovené výši, tj. celkem částka ve výši 123.662,-Kč, byla kupujícími zaplacená na účet prodávajícího u banky Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4, IČO: 45244782, č. účtu: č. 111 422 222/0800, VS:, před uzavřením této smlouvy.

K přijaté platbě vystaví statutární město Brno daňový doklad. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění se rozumí den doručení vyrozumění z příslušného katastrálního úřadu, ve kterém je uveden den zápisu změny vlastnického práva. Do 15 dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění vystaví statutární město Brno daňový doklad - vyúčtování k zálohové faktuře.

5. Daně a poplatky: Poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí jsou nabyvatelé. Správní poplatek spojený s návrhem na zahájení řízení o zápisu vlastnického práva kupujících do katastru nemovitostí se zavazuje uhradit prodávající.

Navrhovatelé:

Statutární město Brno
Magistrát města Brna

MMB/0117614/2016

lístvy: 2 přílohy:

druh:



mmb1es5f5fca50 Doručeno: 22.03.2016

Magistrát města Brna
Majetkový odbor

V Brně dne 22.3. 2016

Příloha návrhu na dispozici s majetkem města
Návrh na využití nemovitosti a jeho důvody

Navrhovatelé žádají město, aby jim odprodalo pozemek v k. ú. Kohoutovice, parc. č. 481/2, zahrada, výměra 46 m² a tento návrh odůvodňují následně:

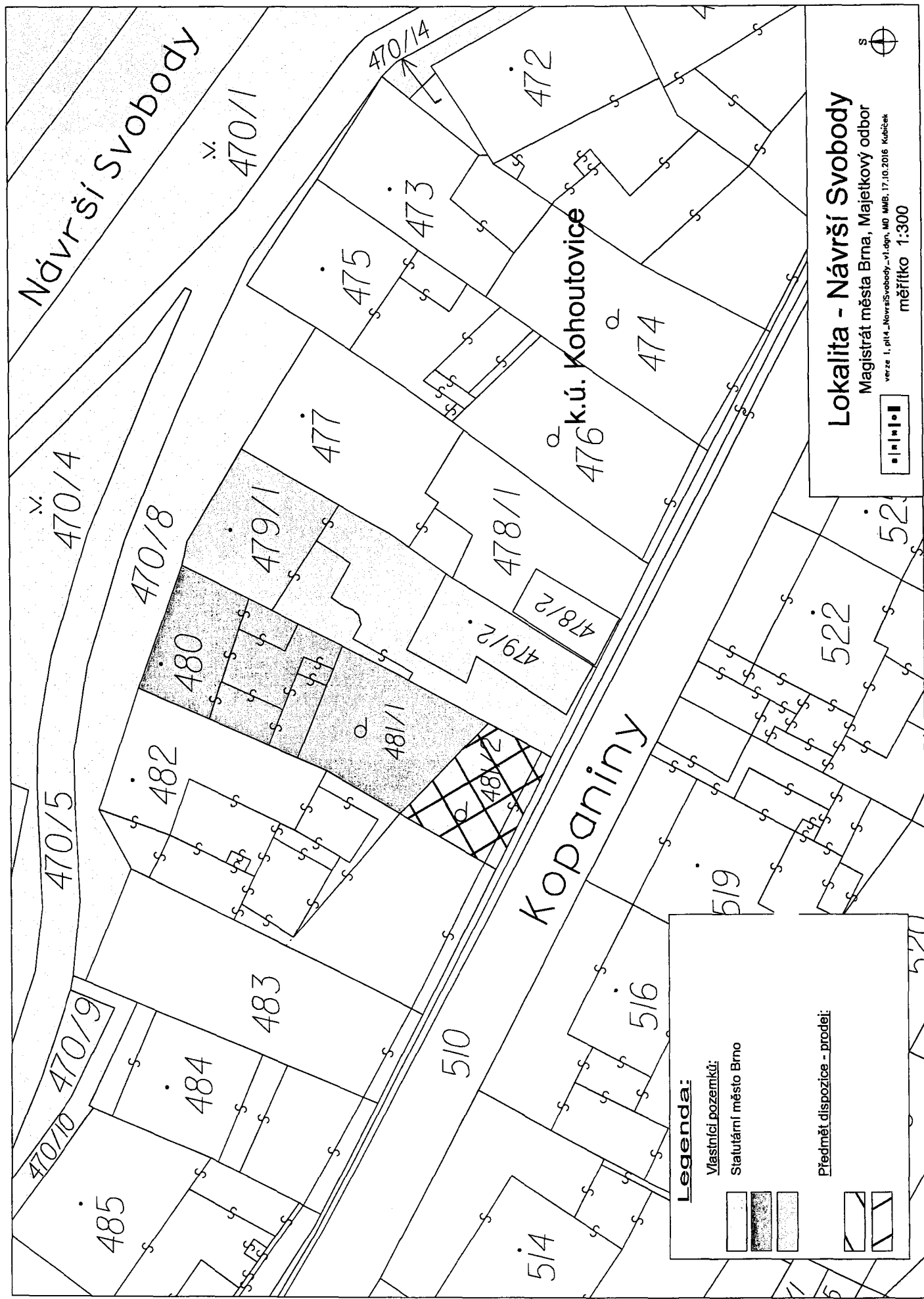
Navrhovatelé jsou vlastníky (SJM) pozemků v Brně – Kohoutovicích:

- parc. č. 480, zastavěná plocha a nádvoří (včetně rodinného domu
- parc. č. 481/1, zahrada.

Pozemek parc. č. 481/2 **není samostatně zastavitelný**, jak s ohledem na jeho výměru, tak na jeho určení (zahrada) a zejména polohu – je situován u opěrné zdi k ul. Kopaniny a jiné využití než spolu se zahradou a parcelou navrhovatelů by přineslo zásadní narušení soukromí a základní pohody bydlení navrhovatelů.

Pozemek parc. č. 481/2 **bezprostředně navazuje** na parcelu a zahradu navrhovatelů a tvoří s nimi **funkční celek**:

- 1) Spolu vytváří **logický celek** domu a navazujícího pozemku v řadové zástavbě v pruhu mezi ulicemi Návrší Svobody a Kopaniny (stejně jako tomu je u okolních domů).
- 2) Pruh mezi ul. Návrší Svobody a ul. Kopaniny má svažitou povahu a pozemek se nachází na jeho nevyšším stupni, přiléhá k opěrné zdi ul. Kopaniny, je osázen vzrostlými okrasnými dřevinami. Pozemek tím **už nyní ze své podstaty slouží navrhovatelům pro zajištění základní pohody bydlení**, zvýšení pocitu soukromí a zajištění ochrany před narušováním soukromí zejména pohledem z okolí (sousedních pozemků a ul. Kopaniny).
- 3) Pozemek **funkčně navazuje na zahradu a dům** navrhovatelů též zabudovanými betonovými schody, společným oplocením a infrastrukturou (odtok dešťové vody z pozemku na zahradu navrhovatelů).
- 4) Výše uvedený **stav je dlouhodobý**, navrhovatelé jej nevytvořili, ale převzali jej při koupi domu a pozemku v srpnu roku 2015, předchozí majitelé takto pozemek nerušeně užívali, starali se o něj a navrhovatelé v tom pokračují (včetně opravy zidky). Navíc, podle informací od starousedlíků údajně předmětný pozemek spolu s dalšími patřil dřívějšímu majiteli domu navrhovatelů a ten jej poskytl městu k vybudování cesty – ul. Kopaniny. Pozemek tak vlastně zbyl po vybudování cesty, ale už nebyl převeden zpět majiteli domu navrhovatelů.



Návřší Svobody

Kopaniny

k.ú. Kohoutovice

Lokalita - Návřší Svobody

Magistrát města Brna, Majetkový odbor
verze 1. pl14_NávřšíSvobody_v1.dgn, M0 MMB, 17.10.2016 Kubíček

měřítko 1:300



Legenda:

Vlastníci pozemků:
Statutární město Brno

Předmět dispozice - prodej:

