



Z7/28. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 16.5.2017

Název
Návrh prodeje pozemku p.č. 1020 v k.ú. Stránice.

Obsah:

- Důvodová zpráva
- Vyjádření příslušných orgánů
- Podmínky kupní smlouvy
- Mapové podklady, foto

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města Brna

schvaluje

prodej pozemku p.č. 1020 zahrada o výměře 1 041 m² v k.ú. Stránice manželům
za dohodnutou kupní cenu
4.588.000,-Kč a za podmínek kupní smlouvy, které tvoří přílohu č. těchto
usnesení

Stanoviska dotčených orgánů:

Rada města Brna na R7/112. schůzi, konané dne 18.4.2017, doporučila ZMB prodej
pozemku schválit.

Zpracoval:
Majetkový odbor MMB

Předkládá:
Rada města Brna

Důvodová zpráva:

Úvod:

V materiálu je předkládán záměr a návrh prodeje nebo záměr propachtování pozemku tvořící zázemí a zahradu u objektu občanského vybavení ve vlastnictví žadatelů.

Vlastnictví:

Statutární město Brno je vlastníkem pozemku p.č. 1020 zahrada o výměře 1 041 m² v k.ú. Stránice.

Uplatnění restitučních nároků není zjištěno. Pozemek je ve správě OSM MMB, není pronajatý.

Místní šetření a popis:

Pozemek je oplocen společně s objektem občanského vybavení č.p. 303, postaveném na pozemku p.č. 1019 k.ú. Stránice ve vlastnictví manželů. Jedná se o objekt, který byl dříve v majetku ČR, do roku 1996 zde byly umístěny školka a jesle. V rámci velké privatizace přešel objekt i s pozemkem p.č. 1019 do vlastnictví manž.

Pozemek p.č. 1020 obklopuje dům ze tří stran. Část jižní strany pozemku tvoří vstup a předzahrádku domu, část za domem je dvorek. Větší část pozemku na sever a na východ od domu je zahradou.

Zájemce o dispozici:

Manželé, jako vlastníci pozemku p.č. 1019, jehož součástí je objekt občanského vybavení č.p. 303, požádali o prodej nebo pronájem s objektem společně oploceného pozemku p.č. 1020 k.ú. Stránice, preferují jeho odprodej.

V žádosti manž. uvádí, že přes požadovaný pozemek vede jediný přístup do domu. Jde o svažitou zahradu, zpevněnou po východní a jižní straně vysokou zdí (až 1,9 m), kterou průběžně staticky a stavebně opravují. Přes zahradu podél východní a západní hranice jsou v hloubce cca 0,5 až 1 m vedeny elektrokabely. Na celkovou renovaci zahrady vynakládají nejen značné fyzické úsilí, ale i vysoké finanční náklady – zajistili kontejnery na odvoz sutě ze zahrady, se souhlasem odboru ŽP ÚMČ Brno-střed byl pokácen uschlý topol, vysoký 15 m, ohrožující přilehlý chodník a komunikace, dále se jedná o vysázení nových porostů, venkovní úpravy a zpevňování kamenných zídek, zamezujících sesuvu půdy. Navrhovatelé závěrem uvádí, že celkově zodpovědně dbají o údržbu a vzhled zahrady a i nadále budou o zahradu pečovat a jako mnohočlenná rodina ji užívat.

(Pozn. MO MMB – podle vyjádření správců sítí, vedou přes pozemek k domu pouze sítě ze strany ul. Mahenova – přípojka vody, plynu, elektro a telekomunikační. Přes severní část pozemku vede z ul. Lerchova neprovozovaná telekomunikační síť.)

Ocenění:

bylo provedeno znaleckým posudkem ze dne 17.2. 2017, vypracovaném Ing. Ivo Liškutínem.

Obvyklá cena pozemku stanovená znaleckým posudkem činí 4.587.000,-Kč.

Tato cena byla stanovena následovně:

- části pozemku tvořící vstup, předzahrádku a dvorek, cca o výměře 141 m² tvoří jednotný funkční celek s domem a jsou oceněny jako stavební pozemek ve výši 7.000,-Kč/m², tj. celkem 987.000,-Kč

- část pozemku užívaná jako zahrada, cca o výměře 900 m² je oceněna ve výši 4.000,- Kč/m², tj. celkem 3.600.000,-Kč

987.000 + 3.600.000 = 4.587.000

Návrh kupní ceny je stanoven ve výši 4.588.000,-Kč. (cena obvyklá dle znaleckého posudku + 1.000,-Kč správní poplatek- návrh na vklad)

Pro informaci – cena dle CM č. 10 je 6.460,-Kč/m²

Prodej nemovité věci je v daném případě osvobozen od daně z přidané hodnoty.

Návrh nájemného (pachtovného)

je stanoven tímž znaleckým posudkem ve výši 2% z částky 4.000,-Kč/m², tj. ve výši 80,-Kč/m²/rok, zaokrouhleně **83.000,-Kč/rok.** (80 x 1041 =83.280)

Manželé zaplatili na výzvu MO MMB v únoru r. 2016 bezdůvodné obohacení za dva roky zpětně v částce 124.920,- Kč (60,-Kč/m²/rok). Další období pro zaplacení bezdůvodného obohacení je počítáno od 1.3. 2016 do posledního dne v měsíci, ve kterém bude schválen prodej nebo do dne uzavření pachtovní smlouvy, bezdůvodné obohacení za toto období bude vyčísleno z částky 83.000,-Kč/rok.

Závěr

Příslušné odbory MMB nemají k prodeji námitky, MČ Brno – střed s prodejem pozemku nesouhlasí.

Dle vyjádření OÚPR MMB je pozemek podle platného ÚPmB součástí stavební stabilizované funkční plochy pro veřejnou vybavenost s podrobnějším účelem využití zdravotnictví. Odbor nemá z územního hlediska náměry k dispozici s pozemkem námitky za podmínky souhlasu Odboru zdraví MMB.

Odbor zdraví MMB sdělil, že povinnost zajišťovat v objektu zdravotnické služby daná smlouvou s FNM již dávno skončila. Není proto důvod vázat využití pozemku p.č. 1020 k.ú. Stránice na veřejnou potřebu – zdravotnictví.

K dotazu MO MMB na důvod negativního vyjádření MČ k prodeji pozemku uvedl pan starosta Martin Landa, že RMČ se přiklonila k pronájmu, podnětem pro toto rozhodnutí je vyjádření OÚPR MMB.

Vzhledem k výše uvedeným vyjádřením byl návrh dispozice předložen na zasedání KM RMB ve variantách prodeje (varianta I.) nebo propachtování pozemku (varianta II.).

Komise majetková RMB na R7/KM/50. zasedání, konaném dne 13.3. 2017, pod bodem č. 50/48

1. bere na vědomí

skutečnost, že manželé požádali o prodej nebo pronájem pozemku p.č. 1020 v k.ú. Stránice

Varianta I.

2. doporučuje RMB

souhlasit se záměrem prodeje pozemku p.č. 1020 zahrada o výměře 1.041 m² v k.ú. Stránice

3. doporučuje RMB a ZMB

schválit prodej pozemku p.č. 1020 zahrada o výměře 1.041 m² v k.ú. Stránice manželům a za dohodnutou kupní cenu 4.588.000,-Kč (cena obvyklá dle znaleckého posudku + 1.000,-Kč správní poplatek) a za podmínek kupní smlouvy uvedených v materiálu

Varianta II.

2. doporučuje RMB

a) nesouhlasit se záměrem prodeje pozemku p.č. 1020 zahrada o výměře 1.041 m² v k.ú. Stránice

b) souhlasit se záměrem propachtování pozemku p.č. 1020 zahrada o výměře 1.041 m²

140

v k.ú. Stránice

- c) **schválit propachtování pozemku p.č. 1020 zahrada o výměře 1.041 m² v k.ú. Stránice manželům _____ a _____ za pachtovné ve výši 83.000,-Kč/rok (obvyklé nájemné dle znaleckého posudku) a za podmínek pachtovní smlouvy uvedených v materiálu.**

Hlasování: 4 – pro var. I., 0 - proti, 3 - se zdrželi /11 členů. **Usnesení nebylo přijato.**

Ing. Liptáková	p. Janíček	Ing. Drápalová	PhDr. Hofmannová	Ing. Pospíšil	JUDr. Kerndl	p. Říha	p. Šafařík	Ing. Zuziak	Mgr. Leder	Ing. Malec
zdržela se	pro	pro	zdržela se	omluven	omluven	pro	zdržel se	nepřítomen	omluven	pro

Hlasování: 2 – pro var. II., 0 - proti, 5 - se zdrželo /11 členů. **Usnesení nebylo přijato.**

Ing. Liptáková	p. Janíček	Ing. Drápalová	PhDr. Hofmannová	Ing. Pospíšil	JUDr. Kerndl	p. Říha	p. Šafařík	Ing. Zuziak	Mgr. Leder	Ing. Malec
pro	zdržel se	zdržela se	pro	omluven	omluven	zdržel se	zdržel se	nepřítomen	omluven	zdržel se

Manželům _____ byl sdělen výsledek projednání jejich žádosti v Komisi majetkové RMB a byly jim zaslány k vyjádření podmínky kupní a pachtovní smlouvy.

Podáním doručeným dne 24.3. 2017 manželé _____ sdělili, že souhlasí s podmínkami kupní smlouvy a připomínají, že přístup do jejich domu na pozemku p.č. 1019 je možný pouze přes předmětnou zahradu p.č. 1020 o níž řádně pečují.

MO MMB dále předložil na schůzi RMB návrh dispozice s pozemkem p.č. 1020 k.ú. Stránice ve variantách:

Var. I: souhlas se záměrem prodeje, doporučení schválit prodej

Var. II: nesouhlas se záměrem prodeje, souhlas se záměrem propachtování

s tím, že v případě přijetí této varianty bude po zveřejnění záměru propachtování předložen návrh pachtu ke schválení; návrh podmínek pachtovní smlouvy byl součástí materiálu

Vzhledem ke skutečnosti, že MČ Brno – střed nesouhlasí s prodejem pozemku p.č. 1020 k.ú. Stránice, byl záměr a návrh prodeje tohoto pozemku předložen na schůzi RMB k projednání v režimu dohodovacího řízení. MČ Brno - střed byla o termínu předložení tohoto materiálu do Rady města Brna informována.

Rada města Brna na R7/112. schůzi, konané dne 18.4. 2017,

- 1. bere na vědomí skutečnost, že manželé _____ požádali o prodej nebo pronájem pozemku p. č. 1020 v k. ú. Stránice, s tím, že preferují odprodej.**
- 2. souhlasí se záměrem prodeje pozemku p. č. 1020 – zahrada, o výměře 1 041 m² v k. ú. Stránice.**
- 3. doporučuje Zastupitelstvu města Brna schválit prodej pozemku p. č. 1020 – zahrada, o výměře 1 041 m² v k. ú. Stránice manželům _____ a _____ za dohodnutou kupní cenu 4.588.000,- Kč a za podmínek kupní smlouvy.**

Schváleno jednomyslně 11 členy.

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

Záměr prodeje pozemku p.č. 1020 zahrada o výměře 1 041 m² k.ú. Stránice byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem po dobu 15 dnů od 19.4. 21017.

Stanoviska příslušných orgánů:

OÚPR MMB – pozemek p.č. 1020 k.ú. Stránice je podle platného ÚPmB, ve znění pozdějších novel, součástí stavební stabilizované funkční plochy pro veřejnou vybavenost s podrobnějším účelem využití zdravotnictví OZ.

Plochy pro veřejnou vybavenost jsou určeny výhradně pro umístění staveb a zařízení, které slouží veřejné potřebě v uvedených funkcích, v tomto případě zdravotnictví.

S ohledem na výše uvedené z územního hlediska nemáme k dispozici s pozemkem námitky za podmínky souhlasu Odboru zdraví MMB.

V případě, že nemovitosti na pozemcích p.č. 1019 a 1020 k.ú. Stránice neslouží pro veřejnou potřebu, je žádoucí, aby případný nabyvatel požádal OÚPR MMB o příslušnou změnu ÚPmB.

MČ Brno - střed – RMČ nesouhlasí s odprodejem pozemku p.č. 1020 o výměře 1041 m² k.ú. Stránice. RMČ souhlasí s pronájmem pozemku p.č. 1020 o výměře 1041 m² k.ú. Stránice vlastníkům domu č.p. 303, p.č. 1019 k.ú. Stránice

(K dotazu MO MMB na důvod negativního vyjádření MČ k prodeji pozemku uvedl pan starosta Martin Landa, že RMČ se přiklonila k pronájmu, podnětem pro toto rozhodnutí je vyjádření OÚPR MMB.)

Odbor zdraví MMB – nemá námitky k prodeji nebo k pronájmu pozemku p.č. 1020 k.ú. Stránice. Jedná se o pozemek, na němž je umístěn objekt původně v majetku ČR, v němž v minulosti sídlilo zdravotnické zařízení – dětské jesle. V rámci velké privatizace přešel objekt do soukromého vlastnictví. Povinnost zajišťovat v objektu zdravotnické služby daná smlouvou s FNM již dávno skončila. Není proto důvod vázat využití pozemku p.č. 1020 k.ú. Stránice na veřejnou potřebu – zdravotnictví.

OI MMB – pozemek p.č. 1020 k.ú. Stránice je dle DTMB dotčen přípojkou silnoproudu NN, vodovodní přípojkou, přípojkou plynu a částečně zasahuje do ochranného pásma kabelu silnoproudu VO.

Z hlediska stávajících inženýrských sítí nemáme k zamýšlené dispozici námitky.

OSM MMB – k dispozici nemáme námitek.

Dopravní podnik města Brna, a.s. – k dispozici nemáme připomínky.

Technické síť Brno, a.s. – s prodejem pozemku p.č. 1020 k.ú. Stránice souhlasíme bez připomínek. Vedení veřejného osvětlení nezasahuje do pozemku určeného k prodeji.

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. – s prodejem/pronájmem pozemku p.č.1020 k.ú. Stránice souhlasíme bez připomínek, neboť nedojde k dotčení inženýrských sítí, které naše společnost provozuje. Upozorňujeme, že pozemek je dotčen uložením vodovodní přípojky, jejíž část, nacházející se pod veřejným prostranstvím (chodník, komunikace), je v majetku statutárního města Brna a v nájmu společnosti.

E.ON Servisní, s.r.o. – v zájmovém území se nachází podzemní vedení VN, NN.

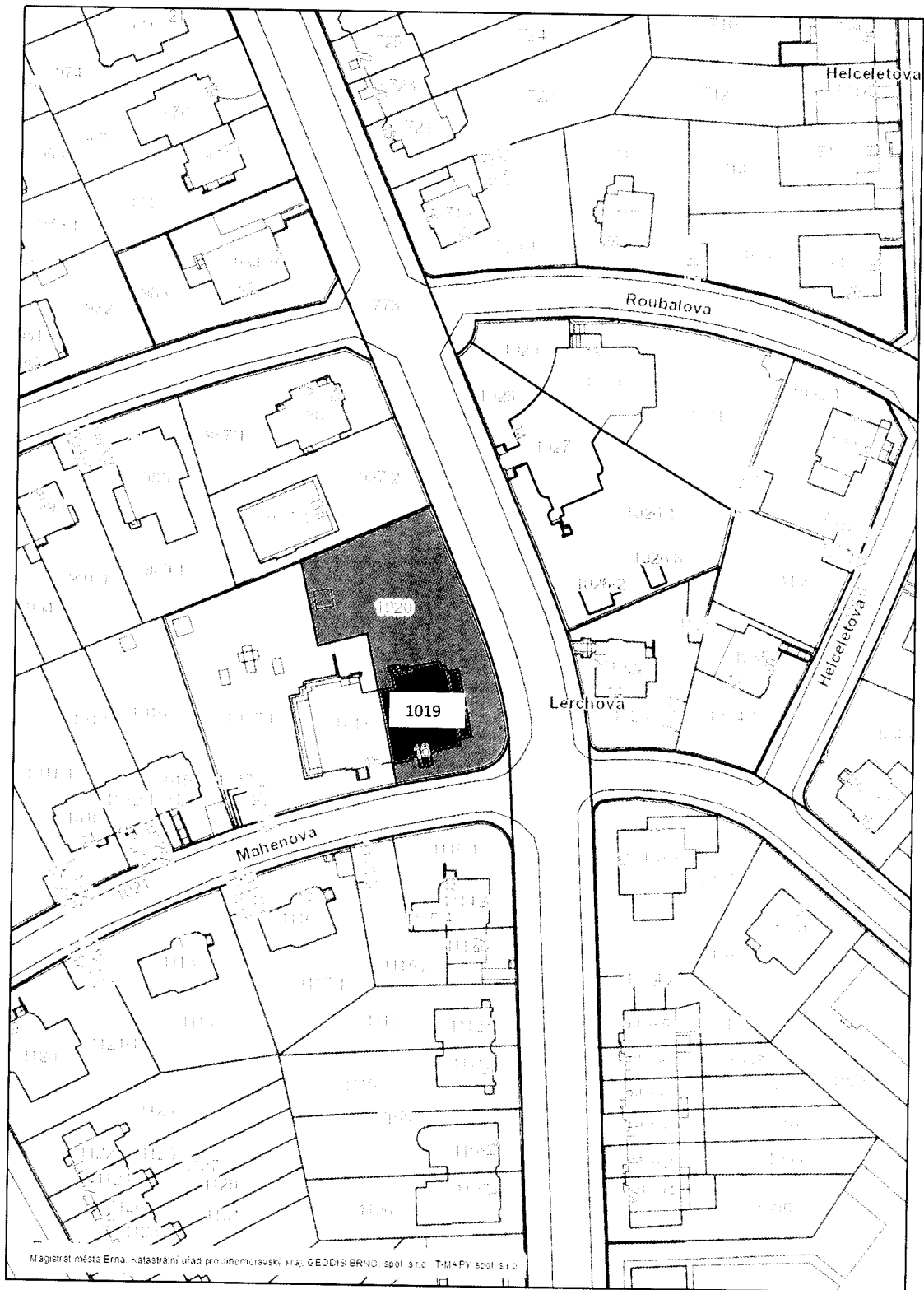
RWE Distribuční služby, s.r.o. – v zájmovém území se nachází provozovaná plynárenská zařízení.

Česká telekomunikační infrastruktura a.s. – v zájmovém území se nachází síť elektronických komunikací společnosti.

Podmínky kupní smlouvy:

1. Prodávající: statutární město Brno
2. Kupující: manželé
3. Předmět: pozemek p.č. 1020 zahrada o výměře 1041 m² v k.ú. Stránice
4. Kupní cena: dohodou 4.588.000,- Kč
5. Splatnost: před podpisem kupní smlouvy oběma stranami
6. Daně a poplatky: dle platných právních předpisů
7. Vedlejší ujednání:
- kupující před podpisem kupní smlouvy zaplatí rovněž úhradu za užívání předmětu koupě za dobu od 1.3. 2016 do 31.12. 2016 a od 1.1. 2017 do posledního dne v měsíci, ve kterém byl prodej schválen v Zastupitelstvu města Brna, a to ve výši, vypočtené z částky 83.000,-Kč/rok
 - kupující předloží prodávajícímu doklad o zaplacení kupní ceny a úhrady za užívání spolu s podepsanou smlouvou do 3 měsíců po obdržení návrhu smlouvy
 - smluvní strany se dohodly, že okamžikem nabytí vlastnictví k předmětu koupě dochází k jeho odevzdání a převzetí
 - kupující berou na vědomí, že převáděná nemovitost je dotčena
 - uložením vodovodní přípojky, jejíž část, nacházející se pod veřejným prostranstvím (chodník, komunikace), je v majetku prodávajícího,
 - NTL plynárenským zařízením ve vlastnictví nebo správě GasNet, s.r.o.,
 - ochranným pásmem podzemního vedení VN a podzemního vedení NN ve vlastnictví E.ON Distribuce, a.s. Na uvedené energetické zařízení se vztahuje omezení vyplývající z ustanovení zákona č. 458/2000 Sb., § 46, v platném znění, pro činnosti v ochranných pásmech,
 - sítí elektronických komunikací společnosti Česká telekomunikační infrastruktura a.s. (dále jen SEK); Ochranné pásmo SEK je v souladu s ustanovením § 102 zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích), v platném znění, stanoveno rozsahem 1,5 m po stranách krajního vedení SEK.

Handwritten mark



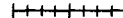
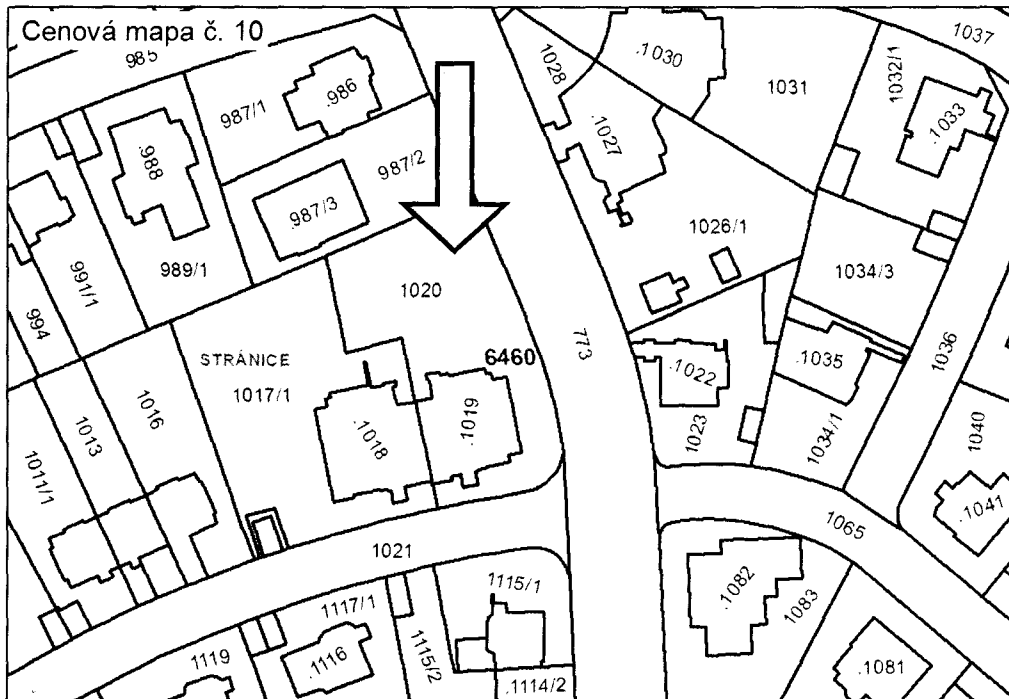
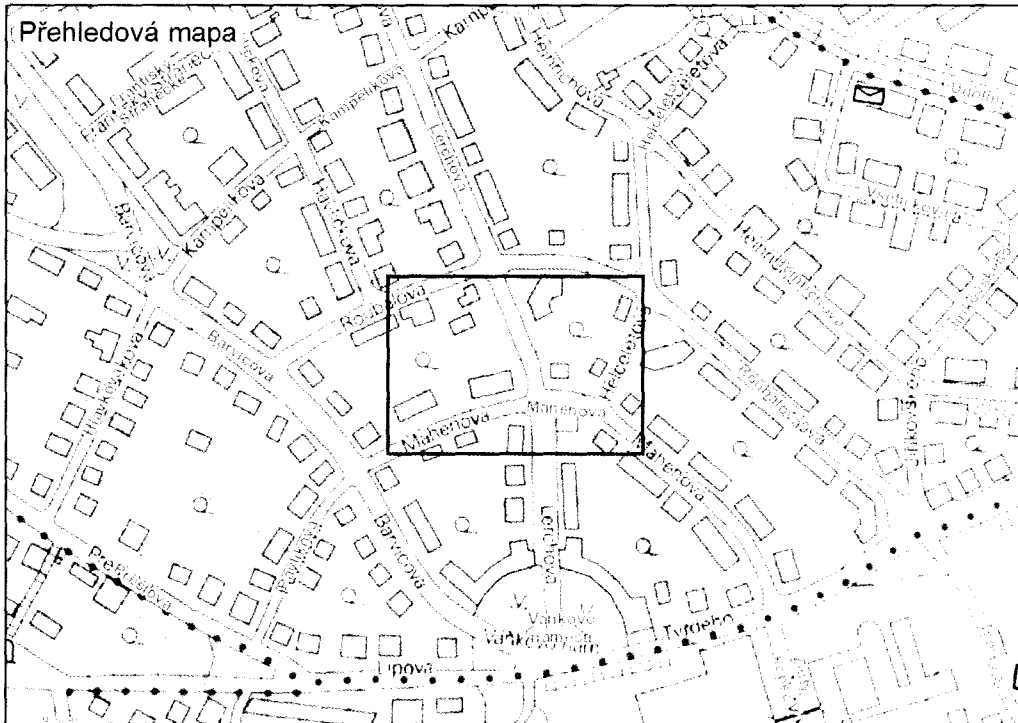
pozemky SMB



LV manž.



předmět dispozice



1/10



10/10