



MMB2017000000670

60

Rada města Brna

ZM71/2396

Z7/28. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 16. 5. 2017

Název:

Návrh prodeje pozemků p.č. 480 a p.č. 481, vše v k.ú. Pisárky v ul. Kamenomlýnská.

Obsah:

- důvodová zpráva
- stanoviska příslušných orgánů
- podmínky kupních smluv
- kopie dopisu JUDr. ze dne 14. 9. 2016
- kopie katastrální mapy, orientačního plánu, cenové mapy a fotografií garáží

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města Brna

s c h v a l u j e p r o d e j

- a) pozemku p.č. 481 zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 22 m² v k.ú. Pisárky Ing. za dohodnutou kupní cenu 111.000,-Kč,
- b) pozemku p.č. 480 zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 22 m² v k.ú. Pisárky JUDr. za dohodnutou kupní cenu 111.000,-Kč
- a za podmínek kupních smluv, které tvoří přílohu č....těchto usnesení.

Stanoviska dotčených orgánů:

- R7/109. schůze Rady města Brna konaná dne 28. 3. 2017 doporučila Zastupitelstvu města Brna schválit prodej pozemků p.č. 480 a p.č. 481, vše v k.ú. Pisárky, dle předkládaného návrhu usnesení.

Zpracoval:
Majetkový odbor MMB

Předkládá:
Rada města Brna

Důvodová zpráva:

Úvod:

Zastupitelstvu města Brna je předkládán k projednání **návrh prodeje** pozemků p.č. 480 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 22 m², na kterém stojí stavba garáže bez č.p./č.e., LV 2368 - JUDr. , bydlíštěm a p.č. 481 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 22 m², na kterém stojí stavba garáže bez č.p./č.e., LV 645 - Ing. vlastník RD , vše v k.ú. za účelem konečného majetkoprávního vypořádání užívacích vztahů uvedených vlastníků garáží k pozemkům pod těmito garážemi.

V případě sousedního pozemku p.č. 479 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 54 m², jehož součástí je stavba garáže bez čp/če (fakticky dvě garáže) je navrhován prodej formou nabídkového řízení nejvyšší nabídce kupní ceny s minimální kupní cenou ve výši 691.000,-Kč, za podmínky splatnosti kupní ceny před podpisem kupní smlouvy (řešeno samostatně).

Evidované žádosti:

- **JUDr.** (dále jen), bydlíštěm ,
vlastník stavby garáže bez č.p./č.e. (LV 2368) na pozemku p.č. 480 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 22 m² v k.ú. Pisárky (LV 10001) a spoluvlastník id. 3/5 navazujících pozemků p.č. 476/1 zahrada, p.č. 477 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 134 -
žádá o **prodej/pronájem pozemků p.č. 480 zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 22 m², na kterém stojí stavba garáže bez čp/če v jeho vlastnictví, a p.č. 479 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 54 m², jehož součástí je stavba garáže bez čp/če - fakticky dvě garáže, vše k.ú. Pisárky.**
- **Ing.** (dále jen), bydlíštěm , vlastník nedalekých pozemků p.č. 219 zastavěná plocha a nádvoří, jeho součástí je stavba RD č.p. 127 - zahrada, a stavby garáže bez č.p./č.e., na pozemku SMB p.č. 481 (LV 10001 v k.ú. Pisárky), vše v k.ú. Pisárky (LV 645), žádá o **prodej/pronájem pozemku p.č. 481 zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 22 m² v k.ú. Pisárky** pod uvedenou stavbou garáže v jeho vlastnictví.

Vlastnictví:

Statutární město Brno je výlučným vlastníkem pozemků p.č. 479 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 54 m², jehož součástí je stavba garáže bez čp/če (fakticky dvě garáže), p.č. 480 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 22 m² a p.č. 481 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 22 m², vše v k.ú. Pisárky. Na uvedené pozemky nebylo prokázáno uplatnění restitučních nároků.

Správce:

Správu pozemků p.č. 479, p.č. 480 a p.č. 481 v k.ú. Pisárky zajišťuje Odbor správy majetku MMB.

Popis:

Pozemky p.č. 479, p.č. 480 a p.č. 481 v k.ú. Pisárky jsou situovány na konci ulice Kamenomlýnská, v blízkosti ulice Žabovřeská. Na uvedené pozemky navazuje zahrada u rodinného domu - bydlíště který je spoluvlastníkem (id. 3/5) navazujících pozemků p.č. 478 zahrada, p.č. 477 zastavěná plocha a nádvoří vč. stavby rodinného domu č.p. 134/18 a p.č. 476/1 zahrada, vše v k.ú. Pisárky. je rovněž výlučným vlastníkem stavby garáže bez čp/če na pozemku **p.č. 480** v k.ú. Pisárky.

Druhý z navrhovatelů je vlastníkem pozemku p.č. 219 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 127 (Kamenomlýnská 5,7) a zahrady na pozemku p.č. 219, vše v k.ú. Pisárky. RD Kamenomlýnská 5,7 se nachází nedaleko pozemku p.č. 479 v k.ú. Pisárky, na kterém je postavena garáž bez čp/če, která je rovněž ve vlastnictví Stáří garáže lze dovodit z nabývací listiny, a to z kupní smlouvy ze dne 4. 11. 1974, kdy původní vlastníci manželé převedli předmětné nemovitosti na Ekonomickou správu školských zařízení v Brně, jejímž právním nástupcem se stal od 1. 1. 1976 odbor školství Národního výboru města Brna.

Pozemek p.č. 479 v k.ú. Pisárky je zastavěn dvěma garážemi bez čp/če, které jsou ve vlastnictví statutárního města Brna a jsou bezesmluvně užívány JK.

Pozemek p.č. 480 v k.ú. Pisárky je zastavěn garáží bez čp/če, která je ve vlastnictví na základě kupní smlouvy ze dne 11. 5. 2010, právní účinky vkladu práva ke dni 12. 5. 2010.

Pozemek p.č. 481 v k.ú. Pisárky je zastavěn garáží bez čp/če, která je ve vlastnictví na základě darovací smlouvy ze dne 28.6.2001, právní účinky vkladu práva ke dni 29. 6. 2001. Příjezdy ke garážím jsou z ulice Kamenomlýnská.

Bylo zjištěno, že **pozemky p.č. 479, p.č. 480 a p.č. 481 v k.ú. Pisárky jsou užívány bezesmluvně**, a proto byli vyzváni k majetkoprávnímu vypořádání jejich užívacích vztahů, což je předmětem jejich současných žádostí.

V níže uvedeném ZP je konstatováno, že předmětné garáže s pozemky se nachází v lokalitě vyhledávané pro oblast bydlení. Možnosti parkování na veřejné komunikaci Kamenomlýnská jsou velmi omezené a nepokrývají současnou potřebu. Poptávka po garážích v této lokalitě převyšuje nabídku.

V ZP je stáří garáží odhadnuto na 60 roků. V oceňovaných garážích při zvýšených dešťových srážkách se vyskytuje vlhkost v obvodových konstrukcích. Technický stav izolací a střešní krytiny s ohledem na stáří a dlouhodobě neprováděnou údržbu je zhoršený.

Navazující pozemky:

- pozemek p.č. 473 ostatní plocha, zeleň - dle statutu města Brna svěřen MČ Brno - střed, dle kategorie II.
- pozemky p.č. 218 a p.č. 206/1, oba ostatní plocha, ostatní komunikace - správu vykonává OD MMB, na pozemcích je situovaná stavba místní komunikace, která je ve správě Brněnských komunikací, a.s.

Zbývající sousední pozemky nejsou ve vlastnictví statutárního města Brna.

Cenový návrh:

Dle Znaleckého posudku č. 2806-57/2016 ze dne 7. 7. 2016, vyhotoveného Ing. Janem Zámečnickem, činí:

- **obvyklá kupní cena** dvou garáží bez č.p./č.e. s pozemkem p.č. 479 v k.ú. Pisárky.....**690.000,-Kč**,
- **obvyklá kupní cena** pozemků zastavěných garážemi jiných vlastníků p.č. 480 a p.č. 481 v k.ú. Pisárky.....**5.000,-Kč/m²**.

Návrh kupní ceny pro přímý prodej:

- cena dvou garáží bez č.p./č.e. s pozemkem p.č. 479 v k.ú. Pisárky.....**690.000,-Kč**
- cena pozemku p.č. 480 zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 22 m² v k.ú. Pisárky.....**110.000,-Kč**,
- celkem**.....**800.000,-Kč**
- cena pozemku p.č. 481 zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 22 m² v k.ú. Pisárky.....**110.000,-Kč**.

Po navýšení o 1.000,-Kč správní poplatek za vkladové řízení do KN tak návrhy celkových kupních cen činí:

- a) **za prodej** pozemků p.č. 480 zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 22 m² a p.č. 479 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 54 m², jehož součástí je stavba garáže bez čp/če (dvě garáže), vše v k.ú. Pisárky, o celkové výměře 76 m², **801.000,-Kč,**
- b) **za prodej** pozemku p.č. 481 zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 22 m² v k.ú. Pisárky **111.000,-Kč.**

Pro informaci - v cenové mapě č. 10 činí jednotková cena uvedených pozemků 7.000,-Kč/m².
Realizované prodeje v okolí.....2.472,-Kč/m², 5.000,-Kč/m², 7.000,-Kč/m².

Návrh jednotkového nájemného (dle Znaleckého posudku č. 2806-57/2016):

- **obvyklá cena nájmu** garáže s pozemkem p.č. 479 v k.ú. Pisárky (za každou garáž).....**1.800,-Kč/měsíc,**
- **obvyklá cena nájmu** pozemků p.č. 480 a p.č. 481 v k.ú. Pisárky.....**250,-Kč/m²/rok.**

Návrh celkového nájemného tak činí:

- a) **pronájem** pozemků p.č. 480 zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 22 m² a p.č. 479 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 54 m², jehož součástí je stavba garáže bez čp/če, vše k.ú. Pisárky, o celkové výměře 76 m²,**48.700,-Kč/rok**
+ **DPH 21%** = 10.227,-Kč,
- b) **pronájem** pozemku p.č. 481 zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 22 m² v k.ú. Pisárky**5.500,-Kč/rok**
+ **DPH 21%** = 1.155,-Kč.

Ad úhrady za bezesmluvní užívání, ve smyslu ust. § 629 z.č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, účinného od 1. 1. 2014, je subjektivní promlčecí lhůta na vydání bezdůvodného obohacení 3 roky.

Bylo navrhováno realizovat prodej pozemku p.č. 479 vč. stavby garáže bez čp/če (dvě garáže) a pozemků p.č. 480 a p.č. 481 pod garážemi ve vlastnictví žadatelů, vše v k.ú. Pisárky v ul. Kamenomlýnská, žadatelům, za účelem definitivního majetkoprávního vypořádání jejich užívacích vztahů k takto dlouhodobě užívaným pozemkům z jejich strany.

Pokud by k realizaci prodeje nedošlo, bylo navrhováno užívací vztahy žadatelů řešit formou pronájmu.

Po žadatelích bude současně požadována úhrada za předchozí bezesmluvní užívání předmětných pozemků a staveb garáží ve vlastnictví SMB.

Projednáni v orgánech statutárního města Brna:

Komise majetková RMB na R7/KM/38. zasedání dne 22. 8. 2016 pod bodem č. 38/24:

- doporučuje Radě města Brna souhlasit se záměrem prodeje a pronájmu** pozemku p.č. 479 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 54 m², jehož součástí je stavba garáže bez čp/če (dvě garáže), p.č. 480 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 22 m², p.č. 481 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 22 m², vše v k.ú. Pisárky.
- doporučuje Radě a Zastupitelstvu města Brna schválit prodej:**
 - pozemků p.č. 480 zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 22 m² a p.č. 479 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 54 m², jehož součástí je stavba garáže bez čp/če, vše v k.ú. Pisárky,

o celkové výměře 76 m², JUDr. za dohodnutou kupní cenu **801.000,-Kč** (cena dvou garáží bez č.p./č.e. s pozemkem p.č. 479 v k.ú. Pisárky 690.000,-Kč a 5.000,-Kč/m² za pozemek p.č. 480 v k.ú. Pisárky pod garáží žadatele + 1.000,-Kč správní poplatek za vkladové řízení do KN),

b) pozemku p.č. 481 zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 22 m² v k.ú. Pisárky Ing. za dohodnutou kupní cenu **111.000,-Kč** (5.000,-Kč/m² pod garáží žadatele + 1.000,-Kč správní poplatek za vkladové řízení do KN) a za podmínek kupních smluv, které jsou součástí materiálu.

3. pro případ, že nedojde k realizaci prodeje, doporučuje Radě města Brna schválit pronájem:

a) pozemků p.č. 480 zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 22 m² a p.č. 479 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 54 m², jehož součástí je stavba garáže bez čp/če, vše v k.ú. Pisárky, o celkové výměře 76 m², JUDr. za dohodnuté nájemné **48.700,-Kč/rok** (250,-Kč/m²/rok pozemek p.č. 480 v k.ú. Pisárky pod garáží žadatele a 1.800,-Kč/měsíc pozemek p.č. 479 v k.ú. Pisárky pod garáží SMB - 2 garáže) + **DPH**,

b) pozemku p.č. 481 zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 22 m² v k.ú. Pisárky Ing. za dohodnuté nájemné **5.500,-Kč/rok** (250,-Kč/m²/rok pozemek pod garáží žadatele) + **DPH**

a za podmínek nájemních smluv, které jsou součástí materiálu

Hlasování: 9 pro, 0 proti, 0 se zdržel/z 11 členů. **Usnesení bylo přijato.**

p. Janíček	Ing. Drápalová	Ing. Liptáková	PhDr. Hofmannová	Ing. Pospíšil	JUDr. Kerndl	p. Říha	p. Šařátek	Ing. Zuziak	Ing. Hladký	Ing. Malec
pro	pro	pro	pro	pro	omluven	pro	pro	pro	pro	nepřítomen

Poté, co Majetkový odbor MMB informoval žadatele o výsledku projednání jejich žádostí na zasedání KM RMB, obdržel **kladné vyjádření Ing.** ze dne 12. 9. 2016 k návrhu konceptu podmínek kupní smlouvy na prodej pozemku p.č. 481 zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 22 m² v k.ú. Pisárky za navrhovanou kupní cenu **111.000,-Kč**.

JUDr. se ke konceptům podmínek kupní smlouvy a nájemní smlouvy na prodej nebo pronájem pozemků p.č. 480 a p.č. 479, jehož součástí je stavba garáže (dvojgaráž) bez čp/če, vše v k.ú. Pisárky, o celkové výměře 76 m², podrobně vyjádřil v dopise ze dne 14. 9. 2016 (viz. příloha), ve kterém sdělil **nesouhlas s návrhem kupní ceny** ve výši 801.000,-Kč (cena dvou garáží bez č.p./č.e. s pozemkem p.č. 479 v k.ú. Pisárky 690.000,-Kč a 5.000,-Kč/m² za pozemek p.č. 480 v k.ú. Pisárky pod garáží žadatele + 1.000,-Kč správní poplatek za vkladové řízení do KN), **z důvodu špatného stavebního stavu garáží a žádá o nové posouzení navrhované kupní ceny, v případě pronájmu o slevu na nájemném z navrhované částky 48.700,-Kč/rok bez DPH na částku 28.350,-Kč bez DPH a dále žádá o snížení úhrady za bezesmluvní užívání.**

Majetkový odbor MMB v této souvislosti konstatuje, že cenový návrh pozemků a garáží je stanoven dle **Znaleckého posudku č. 2806-57/2016 o ceně obvyklé** ze dne 7. 7. 2016, vyhotoveného Ing. Janem Zámečnickem (viz. Cenový návrh).

Nájemné za dvě garáže s pozemkem p.č. 479 v k.ú. Pisárky ve výši 3.600,-Kč/měsíc je dle ZP navrženo za předpokladu uvedení garáží do technického stavu bez vad. S ohledem na zhoršený technický stav garáží Majetkový odbor MMB v současnosti navrhuje snížení

úhrady za bezesmluvní užívání garáží s pozemkem p.č. 479 v k.ú. Pisárky na částku 1.000,-Kč/m²/rok.

Závěr:

Po vyhodnocení celé situace a vzhledem ke skutečnosti, že žadatelé jsou vlastníky staveb garáží **JUDr.** - stavba garáže bez č.p./č.e. (LV 2368) na pozemku p.č. 480 v k.ú. Pisárky a **Ing.** - stavba garáže bez č.p./č.e., na pozemku p.č. 481 v k.ú. Pisárky, je navrhováno realizovat **prodej** pozemků p.č. 480 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 22 m² a p.č. 481 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 22 m², vše v k.ú. Pisárky, **vlastníkům garáží na předmětných pozemcích, za jednotkovou kupní cenu 5.000,-Kč/m² + 1.000,-Kč správní poplatek za vkladové řízení do KN, v případě nerealizace prodeje, pronájem za jednotkové nájemné 250,-Kč/m²/rok.**

Prodej pozemku p.č. 479 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 54 m² v k.ú. Pisárky, jehož součástí je stavba garáže bez čp/če (dvě garáže), vše ve vlastnictví statutárního města Brna, je navrhováno realizovat formou nabídkového řízení nejvyšší nabídkce kupní ceny s minimální kupní cenou dle uvedeného ZP ve výši 691.000,-Kč (kupní cena navýšena o 1.000,-Kč správní poplatek za vkladové řízení do KN), za podmínky splatnosti kupní ceny před podpisem kupní smlouvy.

Komise majetková RMB na R7/KM/50. zasedání dne 13. 3. 2017 pod bodem č. 50/65:

1. bere na vědomí:

- dopis JUDr. ze dne 14. 9. 2016 - **nesouhlas s návrhem kupní ceny** za prodej pozemků p.č. 480 a p.č. 479, jehož součástí je stavba garáže bez čp/če, vše v k.ú. Pisárky, o celkové výměře 76 m², ve výši 801.000,-Kč (cena dvou garáží bez č.p./č.e. s pozemkem p.č. 479 v k.ú. Pisárky 690.000,-Kč a 5.000,-Kč/m² za pozemek p.č. 480 v k.ú. Pisárky pod garáží žadatele + 1.000,-Kč správní poplatek za vkladové řízení do KN), **z důvodu špatného stavebního stavu garáží a žádost o nové posouzení navrhované kupní ceny, v případě pronájmu požadavek na slevu nájemného z navrhované částky 48.700,-Kč/rok bez DPH na částku 28.350,-Kč bez DPH a žádost o snížení úhrady za bezesmluvní užívání,**
 - skutečnost, že dle **Znaleckého posudku č. 2806-57/2016** ze dne 7. 7. 2016, vyhotoveného Ing. Janem Zámečnickem, **obvyklá kupní cena** dvou garáží bez č.p./č.e. s pozemkem p.č. 479 v k.ú. Pisárky činí **690.000,-Kč** a **obvyklá jednotková kupní cena** pozemků p.č. 480 a p.č. 481 v k.ú. Pisárky, zastavěných garážemi ve vlastnictví žadatelů, činí **5.000,-Kč/m²**, **návrh obvyklé ceny nájemného** za pronájem jedné garáže s pozemkem p.č. 479 v k.ú. Pisárky činí **1.800,-Kč/měsíc**, **za předpokladu uvedení garáží do technického stavu bez vad, a za pronájem pozemků p.č. 480 a p.č. 481 v k.ú. Pisárky 250,-Kč/m²/rok.**
- S ohledem na současný zhoršený technický stav garáží, Majetkový odbor MMB v současnosti navrhuje **snížení úhrady za předchozí bezesmluvní užívání garáží s pozemkem p.č. 479 v k.ú. Pisárky na částku 1.000,-Kč/měsíc/garáž.**

2. doporučuje Radě města Brna souhlasit:

- **se záměrem prodeje a pronájmu** pozemků p.č. 480 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 22 m² a p.č. 481 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 22 m², vše v k.ú. Pisárky,
- **s návrhem jednotkové kupní ceny 5.000,-Kč/m² + 1.000,-Kč správní poplatek za vkladové řízení do KN),**
- **s návrhem jednotkového nájemného 250,-Kč/m²/rok.**

3. doporučuje Radě města Brna souhlasit se záměrem prodeje pozemku p.č. 479 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 54 m² v k.ú. Pisárky, jehož součástí je stavba garáže bez čp/če (dvě garáže) formou nabídkového řízení nejvyšší nabídkce kupní ceny s minimální kupní cenou ve výši 691.000,-Kč (cena dvou garáží bez č.p./č.e. s pozemkem p.č. 479 v k.ú. Pisárky

690.000,-Kč + 1.000,-Kč správní poplatek za vkladové řízení do KN), za podmínky splatnosti kupní ceny před podpisem kupní smlouvy.

4. doporučuje Radě a Zastupitelstvu města Brna schválit prodej:

- a) pozemku p.č. 481 zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 22 m² v k.ú. Pisárky Ing. za dohodnutou kupní cenu 111.000,-Kč (5.000,-Kč/m² pod garáží žadatele + 1.000,-Kč správní poplatek za vkladové řízení do KN),
- b) pozemku p.č. 480 zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 22 m² v k.ú. Pisárky JUDr. za dohodnutou kupní cenu 111.000,-Kč (5.000,-Kč/m² pod garáží žadatele + 1.000,-Kč správní poplatek za vkladové řízení do KN)
- a za podmínek kupních smluv, které jsou součástí materiálu.

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

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

Záměr prodeje pozemku p.č. 479 v k.ú. Pisárky, jehož součástí je stavba garáže bez čp/če (dvě garáže) formou nabídkového řízení bude Radě města Brna předložen samostatně.

R7/109. schůze Rady města Brna konaná dne 28. 3. 2017:

1. bere na vědomí dopis JUDr. ze dne 14. 9. 2016 - nesouhlas s návrhem kupní ceny za prodej pozemků p.č. 480 a p.č. 479, jehož součástí je stavba garáže bez čp/če, vše v k.ú. Pisárky, o celkové výměře 76 m², ve výši 801.000,-Kč (cena dvou garáží bez č.p./č.e. s pozemkem p.č. 479 v k.ú. Pisárky 690.000,-Kč a 5.000,-Kč/m² za pozemek p.č. 480 v k.ú. Pisárky pod garáží žadatele + 1.000,-Kč správní poplatek za vkladové řízení do KN), z důvodu špatného stavebního stavu garáží a žádost o nové posouzení navrhované kupní ceny, v případě pronájmu požadavek na slevu nájemného z navrhované částky 48.700,-Kč/rok bez DPH na částku 28.350,-Kč bez DPH a žádost o snížení úhrady za bezesmluvní užívání.

2. souhlasí:

- se záměrem prodeje a pronájmu pozemků p.č. 480 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 22 m² a p.č. 481 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 22 m², vše v k.ú. Pisárky,
- s návrhem jednotkové kupní ceny 5.000,-Kč/m² + 1.000,-Kč správní poplatek za vkladové řízení do KN),
- s návrhem jednotkového nájemného 250,-Kč/m²/rok.

3. doporučuje Zastupitelstvu města Brna schválit prodej

- a) pozemku p.č. 481 zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 22 m² v k.ú. Pisárky Ing. za dohodnutou kupní cenu 111.000,-Kč,
- b) pozemku p.č. 480 zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 22 m² v k.ú. Pisárky JUDr. za dohodnutou kupní cenu 111.000,-Kč

a za podmínek kupních smluv.

Schváleno jednomyslně 10 členy.

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

Záměr prodeje a pronájmu pozemků p.č. 480 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 22 m² a p.č. 481 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 22 m², vše v k.ú. Pisárky, s návrhem jednotkové kupní ceny 5.000,-Kč/m² + 1.000,-Kč správní poplatek za vkladové řízení do KN) a s návrhem jednotkového nájemného 250,-Kč/m²/rok byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem po dobu 15 dnů od 29. 3. 2017, bez připomínek.

Stanoviska příslušných orgánů:

- **RMČ Brno - střed** - na svém 25. jednání konaném dne 15. 6. 2015 **nemá námitek** k případné dispozici (prodej/pronájem) s pozemky p.č. 479 vč. stavby garáže bez čp/če, p.č. 480 a p.č. 481, vše v k.ú. Pisárky v ul. Kamenomlýnská současným uživatelům.
- **OÚPR MMB** - vyjádření ze dne 28. 4. 2015 - dle ÚPmB jsou pozemky p.č. 479, p.č. 480 a p.č. 481 v k.ú. Pisárky součástí stavební stabilizované funkční plochy bydlení s podrobnějším účelem využití bydlení všeobecné BO. **Z hlediska platného ÚPmB nejsou uvedené pozemky dotčeny zájmem statutárního města Brna a jejich vlastnictví je z územního hlediska nepodstatné.**
- **OI MMB** - vyjádření ze dne 3. 4. 2015 - dle Digitální technické mapy města Brna (DTMB) pozemky p.č. 479, p.č. 480 a p.č. 481 v k.ú. Pisárky nejsou dotčeny inženýrskými sítěmi.
Z hlediska stávajících inženýrských sítí v majetku statutárního města Brna OI MMB nemá námítky k prodeji/pronájmu uvedených pozemků.
Průběhy inž. sítí obsažených v DTMB jsou pouze informativní a nemusí být kompletní. Pro DTMB nejsou k dispozici žádná data o průběhu sítí O₂ Czech Republic, a.s.
- **Dopravní podnik města Brna, a.s.** - dle sdělení ze dne 13. 10. 2015 - z hlediska zájmů DPmB, a.s. **nemá žádné připomínky** k případné dispozici (prodej/pronájem) s pozemky p.č. 479 vč. stavby garáže bez čp/če, p.č. 480 a p.č. 481, vše v k.ú. Pisárky v ul. Kamenomlýnská.

Příloha č. usnesení Z7/28. zasedání ZMB, bod č.

Podmínky kupních smluv:

1. Prodávající: statutární město Brno

2. Kupující:	3. Předmět koupě:	4. Kupní cena dohodou:
a) JUDr. r.č.	pozemek p.č. 480 zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 22 m ² v k.ú. Pisárky.	111.000,-Kč
b) Ing. r.č.	pozemek p.č. 481 zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 22 m ² v k.ú. Pisárky	111.000,-Kč

5. Splatnost: před podpisem smlouvy

6. 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.

7. Úhrady za bezesmluvní užívání:

Kupující a) před podpisem kupní smlouvy na prodej předmětu koupě zaplatil prodávajícímu úhradu za bezesmluvní užívání pozemků p.č. 480 zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 22 m² a p.č. 479 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 54 m², jehož součástí je stavba garáže bez čp/če, vše k.ú. Pisárky, o celkové výměře 76 m², v období tří let zpětně v částce 88.500,-Kč (slovy: Osmdesátosmtisícpětsetkorunčeských), tj. 250,-Kč/m²/rok pozemek p.č. 480 v k.ú. Pisárky pod garáží ve vlastnictví kupujícího a 1.000,-Kč/měsíc pozemek p.č. 479 v k.ú. Pisárky pod garáží ve vlastnictví statutárního města Brna - dvě garáže, v plné výši na účet prodávajícího.

Kupující b) před podpisem kupní smlouvy na prodej předmětu koupě zaplatil prodávajícímu úhradu za bezesmluvní užívání části pozemku p.č. 481 zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 22 m² v k.ú. Pisárky pod garáží ve vlastnictví kupujícího v období tří let zpětně v částce 16.500,-Kč (slovy: Šestnácttisícpětsetkorunčeských), tj. 250,-Kč/m²/rok, v plné výši na účet prodávajícího.

Smluvní strany podpisem kupní smlouvy prohlašují, že jsou mezi nimi bez dalšího vypořádány veškerá práva a závazky spojená s předchozím užíváním předmětu koupě.

1/6

Magistrát města Brna
majetkový odbor
k rukám Mgr. Jana Dvořáka

Malinovského nám. č. 3
601 67 Brno

Statutární město Brno
Magistrát města Brna

MMB/0366306/2016

listy: 1 přílohy: 6
druh:



mmb1es5f637e5a Doručeno: 20.09.2016

V Brně dne 14. 9. 2016

Věc:

Vyjádření k č.j. MMB/0327094/2016 – žádost o prodej/pronájem pozemků p. č. 479, včetně stavby garáže bez čp/če a p.č. 480 v k. ú. Pisárky-v ul. Kamenomlýnská

Dobrý den,

obdržel jsem vaše návrhy na prodej popřípadě pronájem pozemků parc. č. 479, včetně stavby garáží bez čp/če a parc. č. 480 v k. ú. Pisárky na ul. Kamenomlýnská. Je standardní, že se před realizací či nerealizací takového záměru vede mezi prodejcem/pronajímatelem a potenciálním kupcem/nájemcem diskuse, zejména o cenových a případně i dalších podmínkách. Věřím, že budete souhlasit s tímto obecným konstatováním a že tak budu mít možnost předložit vám svůj pohled na tuto záležitost.

1) Prodej

Po odečtení ceny pozemků od celkové ceny mi vychází, že požadovaná cena za 2 garáže činí 420.000,- Kč. Domnívám se, že tento cenový návrh evidentně neodpovídá stavu garáží. Nyní se jej pokusím zcela objektivně popsat:

- garáže jsou bez elektrické přípojky
- garáže jsou bez vodovodní přípojky
- do garáží střechou zatéká
- izolace podlah je narušena (vlivem jejího stáří „strávena“) – v určitých obdobích roku prostupuje podlahami vlhko
- zárubně vrat u obou garáží nejsou dozděné
- strop v garáži napravo (garáž č. 1) je popraskán, na vnitřních stěnách je cca z 1/2 opadaná omítka
- vrata na garáži nalevo (garáž č. 2) jsou deformována a nedoléhají, na podlaze i na stěnách jsou výrazné praskliny, ze stropu se uvolňuje vlivem zatékání malba
- garáže nemají standardní větrací otvory
- věnec garáží není oplechován, cihly jsou uvolněné
- na rovných střechách garáží není nikterak řešen odtok dešťové vody
- opěrná zeď nad garážemi je sesuta.

Podle odborného stanoviska je pro případné uvedení garáží do řádného stavu bezpodmínečně nutná investice cca 2 x 130.000,- až 150.000,- Kč.

Pro určité porovnání příslušných cen mohu také uvést následující: v roce 2010 jsem koupil vedlejší garáž (stavbu) na parc. č. 480, která byla v dané době jednoznačně v daleko lepším stavu a navíc je osazena podstatně novějšími - a lze usuzovat - i dražšími vraty. Kupní cena opírající se o znalecký posudek byla vyčíslena na 140.000,- Kč.

Zpoplatnění výhody krytého parkování na daném místě, kterou bych koupí garáží získal, je již dle mého názoru dostatečně zakomponováno v ceně pozemku, tedy v ceně 5.000,- Kč za 1 m².

10/16

Lze tedy dovozovat, že bych měl ve smyslu vašeho návrhu vynaložit za dvě **standardní garáže** včetně zastavěné plochy - pozemku částku 970.000,- Kč (420.000,- /stavby/ + 270 000,- /pozemky/ + 280.000,- /nutná oprava – použit cenový střed/ = 970.000,-). Domnívám se, že i v podmínkách Brna je cena cca 0,5 milionu Kč za jednu garáž běžné velikosti včetně pozemku příliš vysoká. Tento názor lze podložit i současnou cenovou hladinou garáží, kterou lze snadno dohledat na inzertních portálech s nabídkou brněnských realit.

Domnívám se, že uvedené skutečnosti jsou zvláštního zřetele hodné, a proto si dovoluji požádat majetkovou komisi Rady města Brna o nové posouzení navrhované kupní ceny a zohlednění všech výše uvedených a současně i prokazatelných argumentů. Pro ilustraci přikládám fotografie garáží.

2) Pronájem

Předmětné garáže trpí celou řadou shora uvedených vad. Má-li věc vadu, pak je obecně vzato zcela běžné, že je tato kompenzována poskytnutím slevy až do jejího odstranění. Domnívám se proto, že není neopodstatněné požadovat slevu na nájmemném v případě uzavření nájemní smlouvy. Jeví se mi jako podmínkám odpovídající sleva dle tohoto výpočtu: navrhované celkové roční nájmemné 43.200,- Kč snížené o částku 13.500,- Kč za pozemek, to je 29.700,- Kč a z této částky sleva 50 %, tedy 14.850,- Kč. Výsledné roční nájmemné by dle mého, věřím že objektivního výpočtu, činilo 28.350,- Kč bez DPH.

3) Bezsmluvní užívání

Jsem srozuměn s tím, že jste oprávněni požadovat určitou úhradu za bezsmluvní užívání garáží. Domnívám se však, a také bych i přivítal, pokud by výše požadované úhrady zohledňovala okolnosti tohoto užívání. Nejenom že jsem garáže mohl za dané situace užívat a také v určitých obdobích roku užíval, ale také udržoval a některými investicemi zabránil rozsáhlým škodám, které by jinak nastaly. Pokud bych byl vyzván, garáže bych již daleko dříve předal majiteli. Proto se mi jeví jako spravedlivé žádat přehodnocení a tedy snížení vašeho požadavku.

Chtěl bych mít pro následné rozhodování v této záležitosti dostatek relevantních informací, a proto zdvořile žádám, zda mi můžete poskytnout odpovědi na následující dotazy:

- Bylo by proveditelné zakoupit případně pronajmout pouze jednu garáž?
- Je možno dohodnout úhradu kupní ceny ve splátkovém režimu?
- Lze zakoupit pouze garáže-stavby?
- Lze v případě koupě získat čas potřebný pro přípravu finančních prostředků (např. úvěr u banky)?
- Lze v případě pronájmu očekávat, že budou provedeny majitelem nutné opravy garáží?

Závěrem chci sdělit, že, i když předkládám tyto požadavky, mám i nadále zájem o koupi či pronájem předmětných nemovitostí. Dle mého názoru i názoru mých odborných konzultantů byly vyhotoveny s respektem k podmínkám i okolnostem případu. Lze se tedy domnívat, že jsou objektivní, nepoškozují žádnou ze smluvních stran, a tudíž by mohly být přijatelné. Rád poskytnu případné doplnění či dovysvětlení.

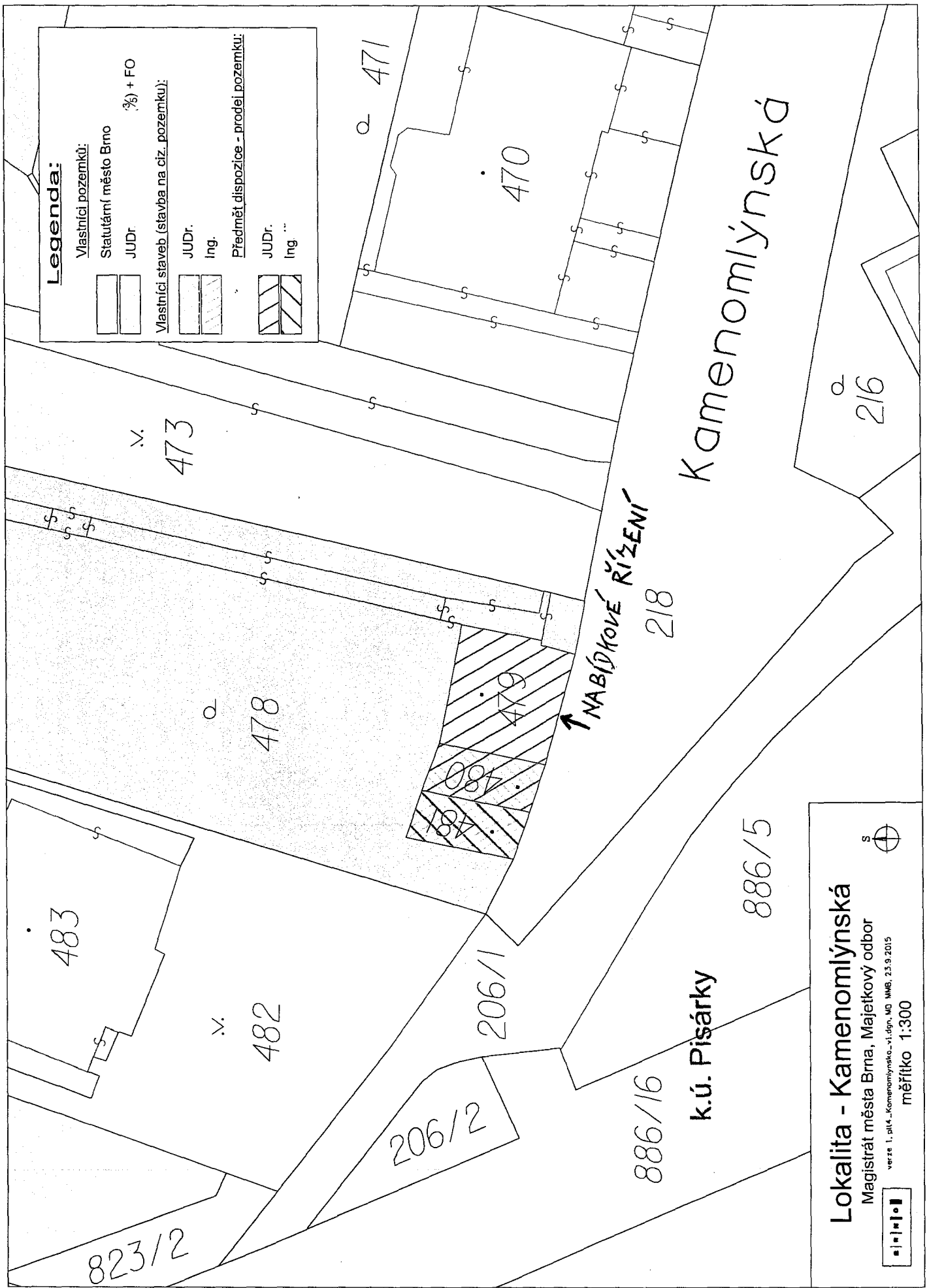
Děkuji za čas, který budete věnovat této záležitosti.

S pozdravem

JUDr.

Přílohy: fotografie garáží

11/16



Legenda:

- Vlastníci pozemků:
 Statutární město Brno (%) + FO
 JUDr.
- Vlastníci staveb (stavba na ciz. pozemku):
 JUDr.
 Ing.
- Předmět dispozice - prodej pozemku:
 JUDr.
 Ing. ..

Lokalita - Kamenomlýnská
 Magistrát města Brna, Majetkový odbor
 verze 1. plá. - Kamenomlýnsko - v. d. p. MMB, 23.9.2015
 měřítko 1:300

42/16

