



Z7/28. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 16.5.2017

Název

Návrh budoucího prodeje pozemků p.č. 640, 642 k.ú. Staré Brno

Obsah:

- Důvodová zpráva
- Stanoviska dotčených orgánů
- Smlouva o smlouvě budoucí kupní
- Mapové podklady , foto

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města Brna

schvaluje

budoucí prodej pozemků

- p.č. 640 zahrada o výměře 532 m²

- p.č. 642 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 22 m²

v k.ú. Staré Brno společnosti TENZA Real, s.r.o. za dohodnutou kupní cenu ve výši 2.767.400,-Kč a 21% DPH ve výši 581.154,-Kč, tj. celkem 3.348.554,-Kč za pozemek p.č. 640 k.ú. Staré Brno a ve výši 115.400,-Kč za pozemek p.č. 642 k.ú. Staré Brno a za podmínek smlouvy o uzavření budoucích kupních smluv, která tvoří přílohu č. ... těchto usnesení

Stanoviska dotčených orgánů:

Rada města Brna na R7/113. schůzi, konané dne 25.4.2017, doporučila ZMB budoucí prodej pozemků schválit.

Zpracoval:
Majetkový odbor MMB

Předkládá:
Rada města Brna

Důvodová zpráva:

Úvod

Předmětem materiálu návrh budoucího prodeje dvou pozemků v k.ú. Staré Brno společností TENZA Real, s.r.o. Záměrem společnosti je přiřčenit požadované pozemky k navazujícím pozemkům ve svém vlastnictví a využít je v souladu s ÚPmB k zástavbě. Budoucí prodej bude realizován po vydání pravomocného územního rozhodnutí na předmětné pozemky.

Vlastnictví

Statutární město Brno je vlastníkem pozemků v k.ú. Staré Brno

- p.č. 640 zahrada o výměře 532 m²

- p.č. 642 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 22 m².

Pozemky jsou svěřeny MČ Brno-střed, jsou pronajaty spolu s dalšími svěřenými pozemky v lokalitě ZO ČSZ Brno Hlinky.

Popis

Pozemky jsou součástí větší stavební návrhové funkční plochy bydlení mezi ulicemi Hlinky a Žlutým kopcem. Celá lokalita je dlouhodobě užívána pro zahrádkářské účely. Spolu s dalšími pozemky v lokalitě jsou předmětné pozemky pronajaty z úrovně MČ Brno-střed ZO ČSZ Brno Hlinky. Smlouva je uzavřena na dobu neurčitou s roční výpovědní lhůtou, kterou lze podat ke dni 1. října běžného roku.

Na pozemku p.č. 642 k.ú. Staré Brno stojí rekreační chata č.e. 115 ve vlastnictví manželů , kteří ji odkoupili od původního vlastníka v r. 2003. Doklady ke stavbě chaty se nedochovaly, chata není zapsána v katastru nemovitostí.

Přístup na pozemky je buď z ulice Hlinky brankou v oplocení a průchodem mezi domy a zahradami přes pozemek ve vlastnictví fyzických osob p.č. 650/2 k.ú. Staré Brno a dále přes pozemky města nebo ze severní strany přes pozemky města- zahrady z Vaňkova náměstí.

Zájemce o dispozici

O prodej pozemků žádá společnost TENZA Real, s.r.o., která je vlastníkem ze západní strany navazujících pozemků p.č. 599, jehož součástí je jiná stavba Hlinky 54, p.č. 600/1, jehož součástí je jiná stavba bez čp/če, p.č. 600/2, 601 a 602 k.ú. Staré Brno. Společnost je vlastníkem uvedených pozemků na základě kupní smlouvy ze dne 1.7. 2013. Záměrem společnosti je přiřčenit požadované pozemky města k pozemkům ve svém vlastnictví a realizovat na nich zástavbu v souladu s ÚPmB. *Společnost předložila investiční záměr na předmětných pozemcích, který je v příloze materiálu.*

Vyjádření OÚPR MMB, MČ k prodeji

MČ souhlasí s prodejem za účelem výstavby v souladu se schváleným investičním záměrem, až po vydání pravomocného územního rozhodnutí.

OÚPR MMB nemá za těchto podmínek k prodeji námitky.

Jiné skutečnosti – předkupní právo

Vlastníci chaty, postavené na pozemku p.č. 642 k.ú. Staré Brno, mají dle platného občanského zákoníku k pozemku předkupní právo. V případě schválení prodeje tohoto pozemku je třeba kupní smlouvu uzavřít s rozvazovací podmínkou pro případ, že vlastník chaty své předkupní právo využije.

Návrh kupní ceny:

Realizované ceny obdobných pozemků v okolí:

r. 2013 pozemek zastavěný BD

5.170,-Kč/m²

r. 2015 zeleň – proluka

5.410,-Kč/m²

r. 2015 zahrada za BD

5.335,-Kč/m²

V cenové mapě nejsou pozemky oceněny.

Cena dle cenové mapy sousedního pozemku: 5.170,-Kč/m²

S ohledem na možnost výstavby (pozemky jsou součástí návrhové plochy čistého bydlení) a s přihlédnutím k lokalitě, je návrh kupní ceny stanoven ve středu intervalu realizovaných cen ve výši **5.200,-Kč/m²**.

Prodej pozemku **p.č. 640 k.ú. Staré Brno** podléhá platbě DPH. Návrh kupní ceny při výměře 532 m² činí celkem **3.348.554,-Kč**.

(532 m² x 5.200,-Kč/m²) + 1.000,-Kč správní poplatek = 2.767.400,-Kč + 581.154,- Kč (21% DPH), tj. celkem 3.348.554,-Kč

Prodej pozemku **p.č. 642 k.ú. Staré Brno** pod stavbou rekreační chatky platbě DPH nepodléhá. Návrh kupní ceny při výměře 22 m² činí celkem **115.400,-Kč**.

(22 m² x 5.200,-Kč/m²) + 1.000,-Kč správní poplatek = 115.400,-Kč

Správní poplatek je připočítán k návrhu kupní ceny za každý pozemek, neboť v případě realizace prodeje budou uzavřeny dvě kupní smlouvy, a to z důvodu, že k pozemku p.č. 642 k.ú. Staré Brno má dle platných právních předpisů předkupní právo vlastník chaty, a kupní smlouva na tento pozemek bude uzavřena s rozvazovací podmínkou pro případ, že vlastník chaty své předkupní právo po uzavření kupní smlouvy s kupujícím uplatní. Kupní smlouva na pozemek p.č. 640 bude v případě schválení prodej uzavřena za standardních podmínek.

Závěr

S ohledem na vyjádření OÚPR MMB a MČ Brno – střed předložil MO MMB na zasedání KM RMB a na schůzi RMB návrh usnesení v následujících variantách.

Varianta I.

nesouhlas se záměrem prodeje pozemků p.č. 640, 642 k.ú. Staré Brno

Varianta byla navržena s ohledem na skutečnost, že předmětné pozemky jsou součástí větší stavební návrhové funkční plochy bydlení, kterou je vhodné v budoucnu řešit komplexně.

Varianta II.

záměr budoucího prodeje pozemků p.č. 640, 642 k.ú. Staré Brno

Varianta byla navržena v souladu s doporučením MČ a OÚPR MMB; budoucí prodej bude realizován po vydání pravomocného územního rozhodnutí.

V případě, že RMB bude souhlasit se záměrem budoucího prodeje, předloží MO MMB následně k dalšímu projednání návrh dispozice spolu s návrhem příslušných smluvních dokumentů.

Zástupce společnosti TENZA Real,s.r.o. požádal o účast na zasedání KM RMB při projednání této žádosti.

Komise majetková RMB na R7/KM/48. zasedání, konaném dne 13.2. 2017, pod bodem č. 48/29

1. bere na vědomí

žádost společnosti TENZA Real, s.r.o. o prodej pozemků p.č. 640 zahrada o výměře 532 m² a p.č. 642 ostatní plocha o výměře 22 m² v k.ú. Staré Brno za účelem přičlenění k pozemkům ve vlastnictví společnosti a k využití k výstavbě v souladu s územním plánem.

2. doporučuje RMB

Varianta II. souhlasit

se záměrem budoucího prodeje pozemků

- p.č. 640 zahrada o výměře 532 m²,

- p.č. 642 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 22 m², v k.ú. Staré Brno

61

po vydání pravomocného územního rozhodnutí.

Hlasování: 11 – pro var. II., 0 - proti, 0 - se zdržel /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	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro

Rada města Brna na R7/104. schůzi, konané dne 28.2. 2017, hlasovala bez rozpravy o variantě II.

1. RMB bere na vědomí žádost společnosti TENZA Real, s.r.o. o prodej pozemků p.č. 640 – zahrada, o výměře 532 m² a p.č. 642 – ostatní plocha, o výměře 22 m² v k.ú. Staré Brno za účelem přičlenění k pozemkům ve vlastnictví společnosti a k využití k výstavbě v souladu s územním plánem.

2. RMB souhlasí se záměrem budoucího prodeje pozemků

- p.č. 640 – zahrada, o výměře 532 m²

- p.č. 642 – ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 22 m²

v k.ú. Staré Brno

po vydání pravomocného územního rozhodnutí.

Schváleno jednomyslně 9 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	pro	pro	pro	pro	pro	pro	—	—	pro

Záměr budoucího prodeje pozemků p.č. 640, p.č. 642 v k.ú. Staré Brno byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 1.3. 2017 po dobu 15 dní bez připomínek.

V souladu s usnesením KM RMB a RMB předložil MO MMB k dalšímu projednání návrh budoucího prodeje pozemků p.č. 640, 642 k.ú. Staré Brno společnosti TENZA Real, s.r.o. za podmínek smlouvy o uzavření budoucích kupních smluv uvedené v materiálu. V této smlouvě je navrženo sjednat:

- na základě smlouvy o uzavření budoucích kupních smluv budou uzavřeny dvě kupní smlouvy z důvodu, že kupní smlouva na pozemek p.č. 642 k.ú. Staré Brno bude uzavřena s rozvazovací podmínkou pro případ, že vlastníci stavby na tomto pozemku uplatní na pozemek své předkupní právo, kupní smlouva na pozemek p.č. 640 k.ú. Staré Brno bude uzavřena bez rozvazovací podmínky,
- budoucí kupní cena za pozemek p.č. 640 k.ú. Staré Brno činí 2.767.400,-Kč a 581.154,- Kč (21% DPH), tj. celkem 3.348.554,-Kč; budoucí kupní cena za pozemek p.č. 642 k.ú. Staré Brno činí 115.400,-Kč,
- uvedené budoucí kupní ceny budou zvýšeny dle inflace, počínaje rokem 2018,
- závazek smluvních stran k uzavření kupních smluv trvá nejdéle do 31.12. 2020,
- podmínkou uzavření kupních smluv je předložení pravomocného územního rozhodnutí na pozemky p.č. 640, 642 k.ú. Staré Brno ze strany budoucího kupujícího,
- budoucí kupující bere na vědomí, že předmětné pozemky jsou pronajaty na dobu neurčitou s roční výpovědní dobou.

Ostatní podmínky kupních smluv jsou standardní.

Stanoviska dotčených orgánů:

OÚPR MMB – pozemky p.č. 640, 642 k.). Staré Brno jsou dle platného ÚPmB, ve znění pozdějších novel, součástí stavební návrhové funkční plochy bydlení s podrobnějším účelem využití bydlení čisté BC s mírou využití území danou indexem podlažní plochy IPP=0,2.

Z hlediska platného ÚPmB nejsou pozemky dotčeny zájmem statutárního města Brna a jejich vlastnictví i případná forma prodeje jsou nepodstatné.

S ohledem na nové stanovisko MČ

- souhlas RMČ s prodejem předmětných pozemků po vydání pravomocného územního rozhodnutí v souladu s ÚPmB,
- žádost MČ o pozastavení pořízení Územní studie Žlutý kopec zahrnující i předmětné pozemky (na kterou byl vázán odklad rozhodnutí o prodeji pozemků) do doby výsledků soutěže na předmětnou lokalitu pořádanou z pozice městské části a která bude podkladem pro zpracování územní studie,

nemáme k prodeji pozemků za výše uvedených podmínek námitky.

MČ Brno - střed - RMČ souhlasí s prodejem pozemků p.č. 640, 642 v k.ú. Staré Brno společnosti TENZA Real, s.r.o. za účelem výstavby dle ÚPmB a v souladu se schváleným investičním záměrem, až po vydání pravomocného územního rozhodnutí.

OI MMB – pozemky p.č. 640,642 v k.ú. Staré Brno nejsou dle DTMB dotčeny žádnými inženýrskými sítěmi.

Statutární město Brno
se sídlem v Brně, Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno
zastoupené primátorem Ing. Petrem Vokřálem
IČ: 44 99 27 85

(dále též budoucí prodávající)

a

TENZA Real, s.r.o.
se sídlem Svatopetrská 35/7, Komárov, 617 00 Brno
zastoupená jednatelem Dr. Ing. Daliborem Králem
IČ: 255 76 321
DIČ: CZ 255 76 321
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně,
oddíl C, vložka 35022

(dále též budoucí kupující)

uzavírají tuto

Smlouvu o uzavření budoucích kupních smluv

I.

Předmět budoucího prodeje, kupní cena

1.1. Budoucí prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem níže specifikovaných nemovitých věcí: pozemků p.č. 640 zahrada o výměře 532 m² a p.č. 642 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 22 m², oba v k.ú. Staré Brno, v obci Brno, v okrese Brno – město, zapsaných u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město, na LV č. 10001 pro statutární město.

1.2. Na pozemku p.č. 642 je postavena stavba pro rodinnou rekreaci s číslem evidenčním 115 ve vlastnictví fyzických osob.

1.3. Budoucí prodávající a budoucí kupující za podmínek uvedených v této smlouvě se zavazují uzavřít mezi sebou kupní smlouvy, kterými budoucí prodávající prodá budoucímu kupujícímu a budoucí kupující si koupí od budoucího prodávajícího pozemky p.č. 640, p.č. 642 v k.ú. Staré Brno, blíže specifikované v odstavci 1.1.

1.4. Pozemek p.č. 640 k.ú. Staré Brno bude úplatně převeden na kupujícího za kupní cenu ve výši 2.767.400,- Kč a 21% DPH ve výši 581.154,-Kč, tj. celkem 3.348.554,- Kč. DPH nebude účtována v případě, že v době uzavření budoucí kupní smlouvy nebudou platné právní předpisy vyžadovat její zaplacení. Pozemek p.č. 642 k.ú. Staré Brno bude úplatně převeden na kupujícího za kupní cenu ve výši 115.400,-Kč. Tato kupní cena je stanovena bez DPH, která bude účtována, pokud platné právní předpisy budou vyžadovat v době uzavření budoucí kupní smlouvy její zaplacení. Uvedené kupní ceny budou zvýšeny úměrně indexu růstu spotřebitelských cen stanovených Českým statistickým úřadem, popř. jeho nástupcem za kalendářní roky předcházející uzavření kupních smluv, počínaje rokem 2018. Ke zvýšení kupních cen nedojde, pokud budou kupní smlouvy uzavřeny do 31. 12. 2017.

1.5. Závazek smluvních stran k uzavření kupních smluv trvá nejdéle do 31.12. 2020.

II.

Podmínky pro uzavření budoucích kupních smluv

2.1. Kupní smlouvy budou mezi smluvními stranami uzavřeny, pokud budoucí kupující předloží budoucímu prodávajícímu pravomocné územní rozhodnutí na pozemky p.č. 640, p.č. 642 k.ú. Staré Brno, specifikované v čl. I smlouvy.

III.

Další ujednání

3.1. Budoucí kupující bere na vědomí, že pozemky p.č. 640, p.č. 642 k.ú. Staré Brno jsou pronajaty Základní organizací Českého zahrádkářského svazu Brno Hlinky, pobočný spolek. Smlouva je uzavřena na dobu neurčitou s roční výpovědní dobou, kdy výpověď lze podat ke dni 1. října běžného roku.

IV.

Budoucí kupní smlouvy

4.1. Budoucí prodávající zašle budoucímu kupujícímu návrh kupních smluv do tří měsíců poté, kdy budoucí kupující předloží pravomocné územní rozhodnutí, uvedené v čl. II. smlouvy.

4.2. Budoucí kupní smlouva na pozemek p.č. 640 k.ú. Staré Brno bude uzavřena za těchto podmínek:

- Prodávajícím je statutární město Brno, kupujícím je společnost TENZA Real, s.r.o.
- Předmětem prodeje je pozemek p.č. 640 zahrada o výměře 532 m² v k.ú. Staré Brno.
- Kupní cena je sjednána ve výši dle čl. I. odst. 1.4. této smlouvy a je splatná před podpisem kupní smlouvy oběma stranami, do tří měsíců po obdržení návrhu smlouvy.
- Návrh na vklad do katastru nemovitostí podává prodávající bezodkladně po uzavření kupní smlouvy. Nesplní-li tuto svou povinnost ani do 30 dnů ode dne uzavření kupní smlouvy, je oprávněn podat návrh na vklad do katastru nemovitostí i kupující.

- Pozemek p.č. 640 k.ú. Staré Brno není zatížen dluhy ani zástavním či jiným věcným právem.
- Kupující vezme na vědomí skutečnosti popsané v čl. III. této smlouvy, pokud v této věci nedojde ke změně.
- Daň z nabytí nemovitých věcí bude zaplácena dle platných právních předpisů.
- Okamžikem nabytí vlastnictví k předmětu koupě dochází k jeho odevzdání a převzetí.

4.3. Budoucí kupní smlouva na pozemek p.č. 642 k.ú. Staré Brno bude uzavřena za těchto podmínek:

- Prodávajícím je statutární město Brno, kupujícím je společnost TENZA Real, s.r.o.
- Předmětem prodeje je pozemek p.č. 642 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 22 m² v k.ú. Staré Brno.
- Kupní cena je sjednána ve výši dle čl. I. odst. 1.4. této smlouvy a je splatná před podpisem kupní smlouvy oběma stranami, do tří měsíců po obdržení návrhu smlouvy.
- Návrh na vklad do katastru nemovitostí podává prodávající bezodkladně po uplynutí zákonné lhůty tří měsíců od doručení nabídky předkupního práva předkupníkům a po vyhotovení prohlášení o neuplatnění předkupního práva. Nesplní-li tuto svou povinnost ani do 30 dnů ode dne vyhotovení prohlášení o neuplatnění předkupního práva, je oprávněn podat návrh na vklad do katastru nemovitostí i kupující.
- Pozemek p.č. 642 k.ú. Staré Brno není zatížen dluhy ani zástavním či jiným věcným právem.
- Kupující vezme na vědomí skutečnosti popsané v čl. III. této smlouvy, pokud v této věci nedojde ke změně.
- Daň z nabytí nemovitých věcí bude zaplácena dle platných právních předpisů.
- Okamžikem nabytí vlastnictví k předmětu koupě dochází k jeho odevzdání a převzetí.
- Kupující vezme na vědomí, že vlastníkům stavby pro rodinnou rekreaci s číslem evidenčním 115, postavené na pozemku p.č. 642 k.ú. Staré Brno, svědčí předkupní právo k předmětu koupě. Prodej pozemku p.č. 642 k.ú. Staré Brno tak bude za výše uvedených podmínek kupní smlouvy realizován pouze v případě, že oprávnění z předkupního práva tohoto zákonného předkupního práva nevyužijí. Kupní smlouva je tak ve smyslu ustanovení § 2145 zákona č. 89/2012 Sb. v platném znění uzavírána jako smlouva s rozvazovací podmínkou uplatnění předkupního práva.
 „Prohlášení prodávajícího o uplatnění/neuplatnění předkupního práva“ bude nejpozději po uplynutí zákonné lhůty tří měsíců od doručení nabídky předkupního práva jako příloha č.1 připojeno ke kupní smlouvě jako její nedílná součást.
 V případě, že kupní smlouva zanikne naplněním rozvazovací podmínky, jsou smluvní strany povinny vzájemně si vrátit vše, co na základě této smlouvy dostaly, a to do jednoho měsíce po žádosti některé ze smluvních stran.

V.
Závěrečná ustanovení

5.1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem jejího uzavření. V případě, že smlouva bude uzavřena po 30.6. 2017, nabývá účinnosti uveřejněním v registru smluv. Otázky touto smlouvou výslovně neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a ostatními obecně závaznými právními předpisy České republiky.

5.2. Smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních, z nichž dvě vyhotovení obdrží budoucí prodávající a jedno vyhotovení obdrží budoucí kupující.

5.3. Smluvní strany prohlašují, že se řádně seznámily s obsahem této smlouvy, že mu porozuměly a nemají vůči němu žádných výhrad, přičemž tuto smlouvu uzavírají na základě jejich svobodné, vážné a omylu prosté vůle, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují pod tuto smlouvu své vlastnoruční podpisy.

5.4. Budoucí kupující bere na vědomí, že statutární město Brno je při nakládání s veřejnými prostředky povinno dodržovat ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění (zejména § 9 odst. 2 tohoto zákona). Budoucí kupující bere dále na vědomí, že na statutární město Brno jako územní samosprávný celek se vztahuje zákon č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění, a tato smlouva bude prostřednictvím registru smluv povinně uveřejněna. Statutární město Brno zašle smlouvu správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření smlouvy. § 6 a § 7 zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění, nabývají účinnosti dnem 1. července 2017.

Doložka dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění

1. Záměr budoucího prodeje pozemků, které jsou předmětem této smlouvy, byl v obci zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 1.3. 2017.

2. Budoucí prodej pozemků za podmínek uvedených v této smlouvě byl schválen Zastupitelstvem města Brna na zasedání č. Z7/... konaném dne

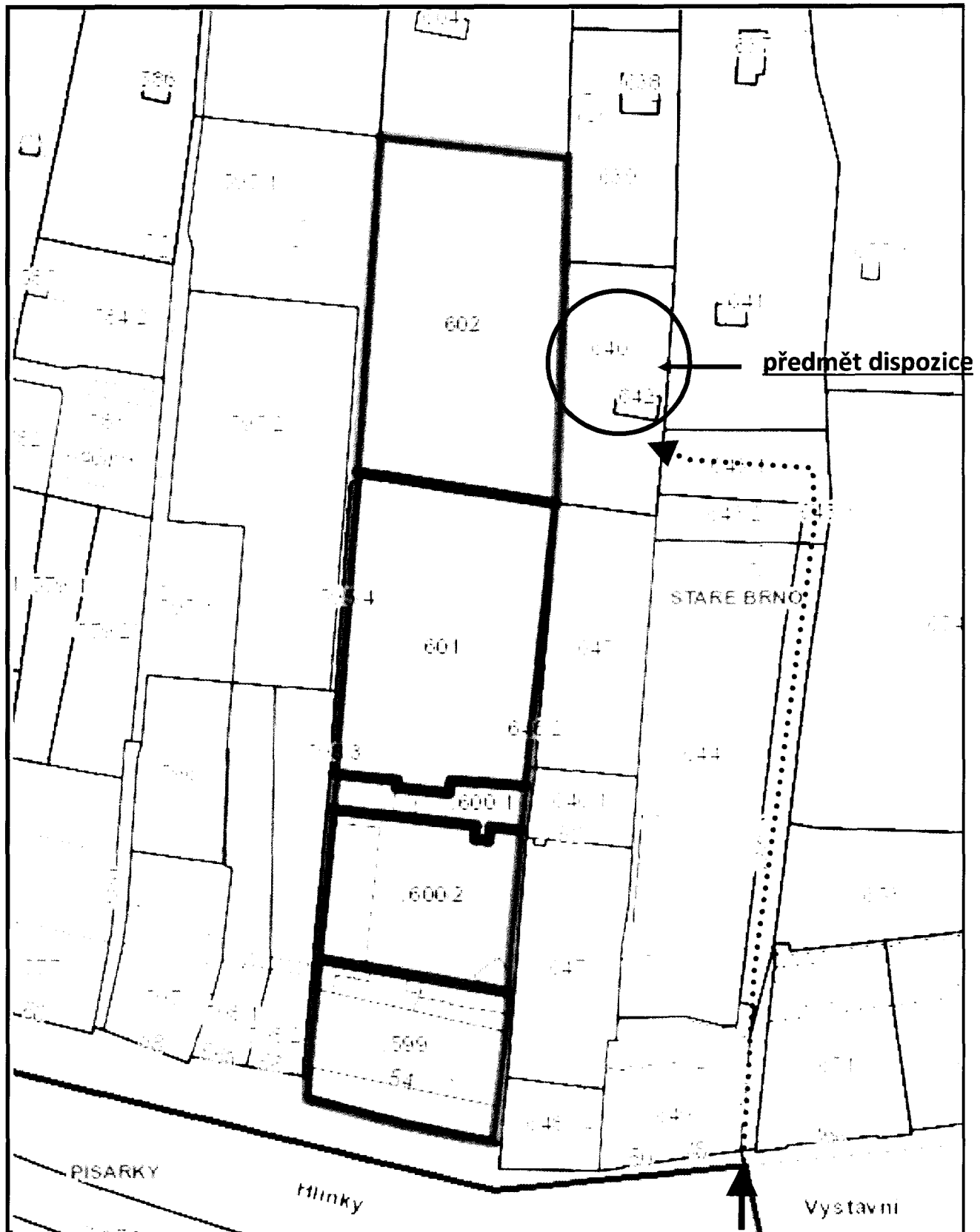
Dne

Dne

za statutární město Brno
primátor
Ing. Petr Vokřál

za společnost TENZA Real, s.r.o.
jednatel
Dr. Ing. Dalibor Král

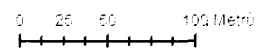
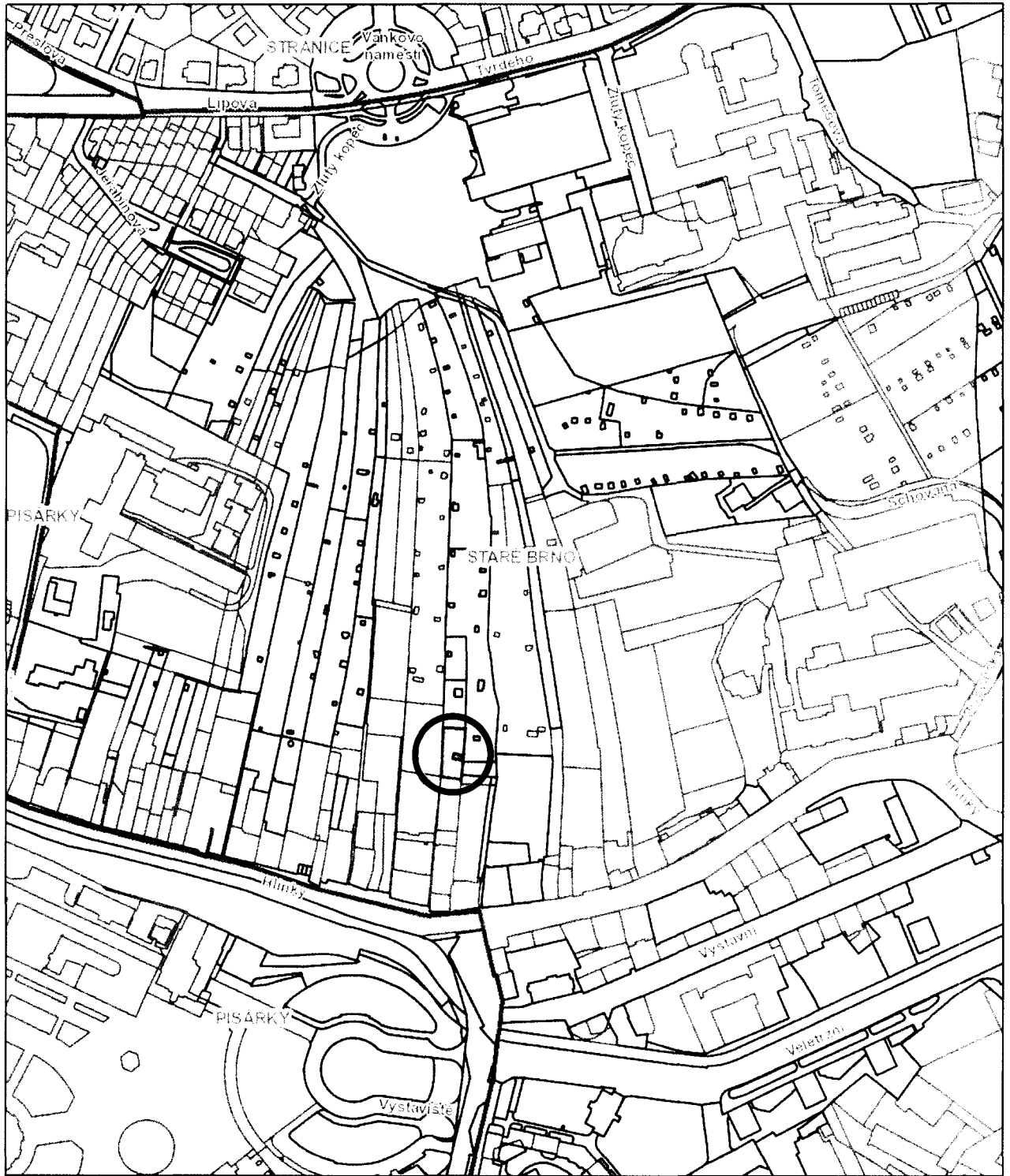
k.ú. Staré Brno, majetek SMB + LV TENZA Real, s.r.o.

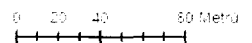
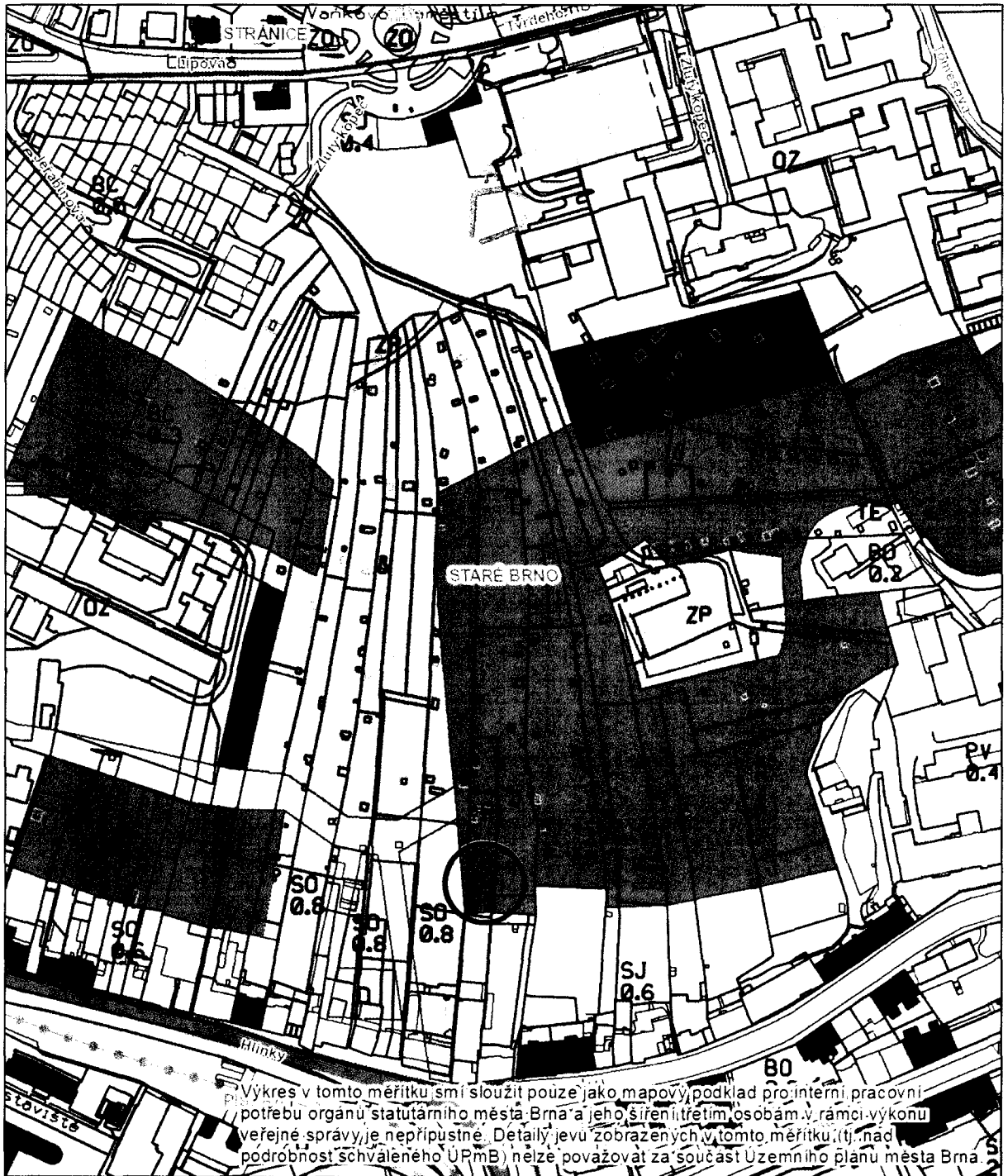


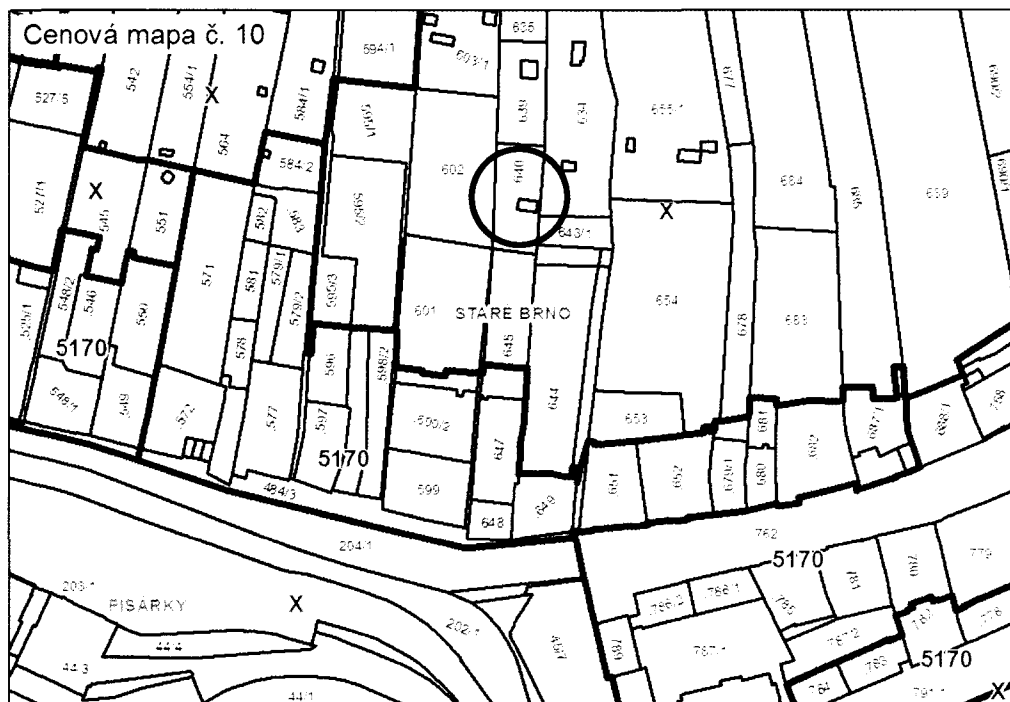
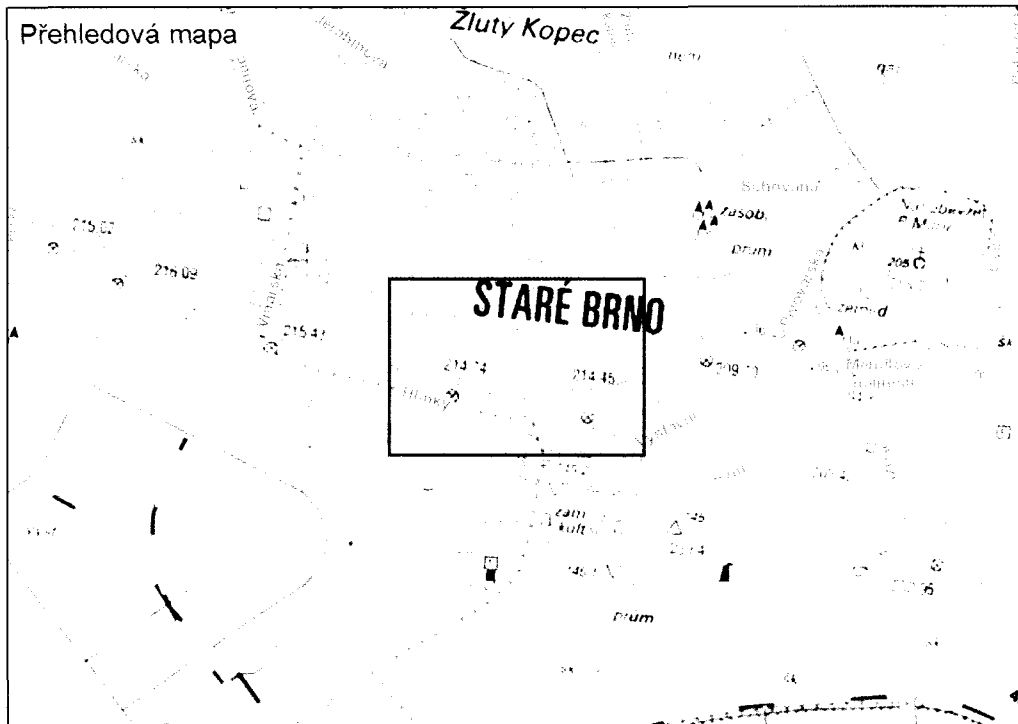
LV SMB



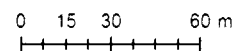
LV TENZA Real, s.r.o.

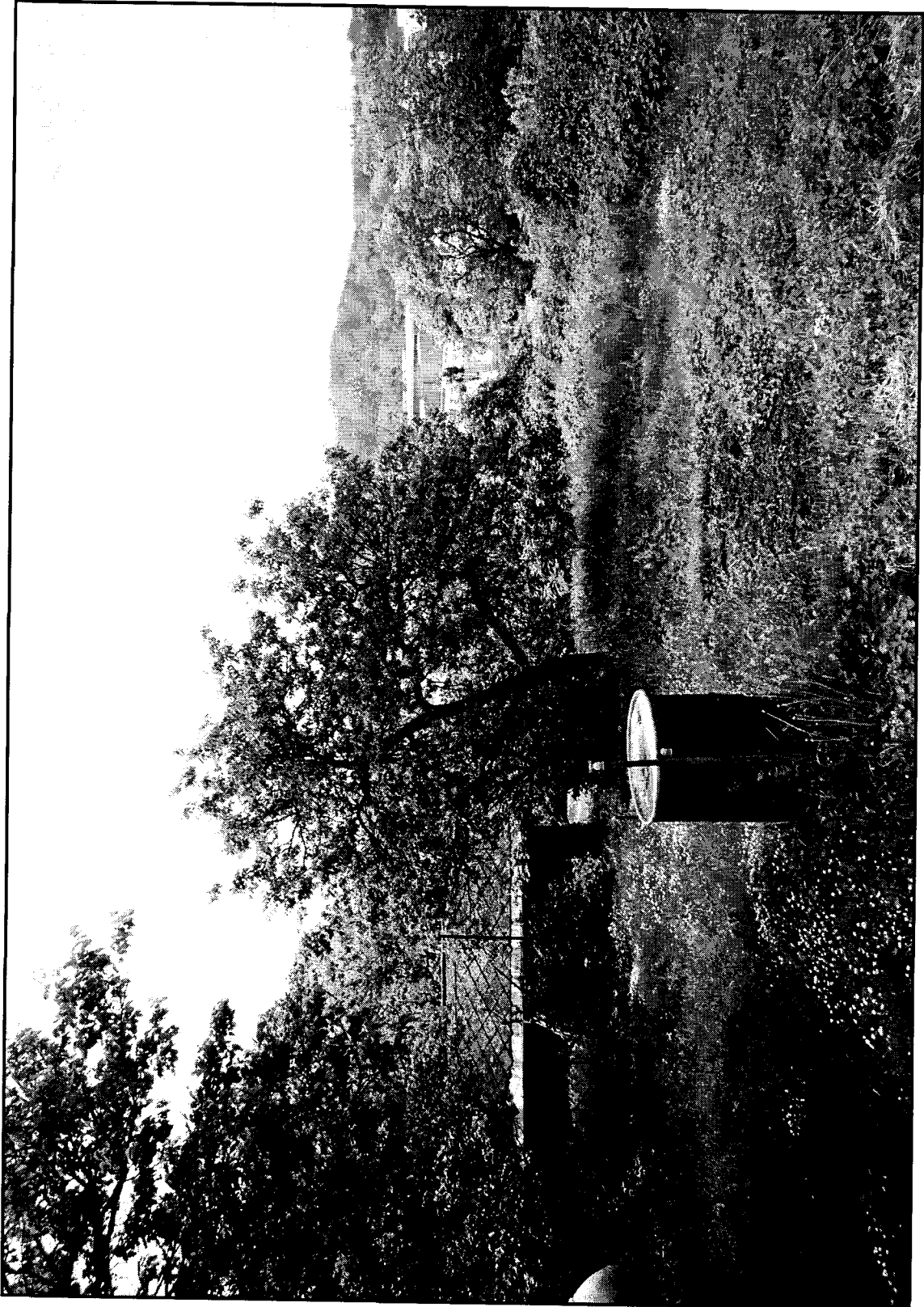






Magistrát města Brna, Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, GEODIS BRNO, spol. s r.o. T4H-PV spol. s r.o.





INVESTIČNÍ ZÁMĚR

PROLUKA V ULICI HLINKY

m 1: 500

KONCEPČNÍ NÁVRH

07/2016



HLINKY

LEGENDA

- ▲ vstupny
- ▽ vjezdy
- stávající stromy
- ⊗ nové stromy

SITUACE

PLATFORMAARCHITEKTI

07

1/16