



ZM71 2585

Z7/29. zasedání Zastupitelstva města Brna  
konané dne 20.6.2017

**Název:**

**Návrh prodeje pozemků p.č. 1527/15, 1527/17 v k.ú. Stránice.**

**Obsah:**

- Důvodová zpráva
- Stanoviska dotčených orgánů
- Podmínky kupní smlouvy
- Mapové podklady, foto

**Návrh usnesení:**

**Zastupitelstvo města Brna**

**schvaluje**

prodej pozemků

- p.č. 1527/15 zahrada o výměře 46 m<sup>2</sup>

- p.č. 1527/17 zahrada o výměře 132 m<sup>2</sup>

v k.ú. Stránice

za dohodnutou kupní cenu

677.400,-Kč a za podmínek kupní smlouvy, které tvoří přílohu č. .... těchto usnesení

**Stanoviska dotčených orgánů:**

**Rada města Brna na R7/117. schůzi, konané dne 23.5.2017, doporučila ZMB prodej pozemků schválit.**

Zpracoval:  
Majetkový odbor MMB

Předkládá:  
Rada města Brna

## Důvodová zpráva:

### Úvod:

Je předkládán návrh prodeje pozemků v k.ú. Stránice, které tvoří předzahrádku u RD a zahradu za tímto domem. Kupující jsou spoluvlastnky předmětného RD.

### Vlastnictví:

Statutární město Brno je vlastníkem podle zákona č. 172/1991 Sb. vlastníkem pozemků v k.ú. Stránice

- p.č. 1527/15 zahrada o výměře 46 m<sup>2</sup>
- p.č. 1527/17 zahrada o výměře 132 m<sup>2</sup>.

Na id. ½ pozemku p.č. 1527/15 byl uplatněn restituční nárok, řízení je pravomocně ukončeno. Pozemky jsou ve správě OSM MMB.

### Popis:

Pozemky jsou situovány u RD Bohuslava Martinů č.or. Parcela č. 1527/15 tvoří zčásti oplocenou předzahrádku, na které se nachází přístupový chodník k domu, vjezd do garáže a zeleň. Pozemek p.č. 1527/17 je užíván jako zahrada za domem.

### Zájemci o dispozici:

O prodej nebo pronájem pozemků požádali původní vlastníci RD Bohuslava Martinů č.or. , který je součástí pozemku p.č. 1527/16 k.ú. Stránice, manželé . Po smrti paní v r. 2015 jsou podílovými spoluvlastníky pozemku s domem pan a jeho syn (oba vlastní id. ½ nemovitosti). Před projednáním návrhu dispozice byl těmto vlastníkům zaslán koncept podmínek kupní a nájemní smlouvy se žádostí o sdělení, jakou způsobem mají zájem pozemky vypořádat.

### Ocenění:

Realizované kupní ceny v okolí se pohybují v následujících relacích.

pozemek – ostatní plocha	3.500,- Kč/m <sup>2</sup>
pozemek – zahrada	2.100,- Kč/m <sup>2</sup>
pozemek – zahrada	4.123,- Kč/m <sup>2</sup>

Pro informaci – jednotková cena dle cenové mapy činí 7.000,-Kč/m<sup>2</sup>.

Návrh kupní ceny je stanoven při horní hranici realizovaných cen s ohledem na využitelnost, výměru a umístění pozemků.

**Návrh kupní ceny obvyklé byl stanoven ve výši 3.800,- Kč/m<sup>2</sup> + 4% (152,-Kč), tj. celkem 3.952,-Kč/m<sup>2</sup> + 1.000,-Kč správní poplatek.**

Návrh kupní ceny při výměře 178 m<sup>2</sup> činil 704.456,-Kč  
(178 m<sup>2</sup> x 3.952,-Kč/m<sup>2</sup>) + 1.000,-Kč správní poplatek)

### **Návrh nájemného (pachtovného) a bezdůvodného obohacení**

Návrh ceny za pronájem (pacht) je stanoven ve výši 60,-Kč/m<sup>2</sup>/rok.

Při výměře 178 m<sup>2</sup> činí roční pachtovné částku 10.680,-Kč.

### Protinávrh kupní ceny

K doručenému konceptu podmínek kupní a pachtovní smlouvy zaslali a jeho syn sdělení ze dne 29.11.2015, ve kterém uvádí, že mají zájem o odkoupení pozemků. S ohledem na využití pozemků se jim nabízená cena zdá velmi vysoká, předkládají proto svůj návrh kupní ceny ve výši 1.500,-Kč. *Návrh kupní ceny za oba pozemky ze strany spoluvlastníků domu činil 267.000,-Kč.* Závěrem uvádí, že o formě vypořádání prodej/pronájem se rozhodou, až jim bude sdělena odpověď k jejich dopisu.

## Návrh usnesení

MO MMB doporučil vzít podaný protinávrh kupní ceny na vědomí. Rozdíl mezi obvyklou cenou a cenovým protinávrem činí 437.456,-Kč a není odůvodněný z hlediska zákona o obcích.

S ohledem na podání a jeho syna předložil MO MMB na zasedání KM RMB záměr prodeje nebo pronájmu (pachtu) obou pozemků, doporučení schválit prodej pozemků za obvyklou kupní cenu a pro případ, že nedojde k realizaci prodeje, doporučení schválit jejich pronájem (pacht).

## Komise majetková RMB na R7/KM/26. zasedání, konaném dne 8.2. 2016, pod bodem č. 26/31

### 1. bere na vědomí

- podání , r. nar. a , r. nar. , ve kterém předkládají svůj návrh kupní ceny za pozemky p.č. 1527/15, 1527/17 k.ú. Stránice ve výši 1.500,-Kč/m<sup>2</sup>, tj. v celkové výši 267.000,-Kč.
- skutečnost, že dle návrhu MO MMB činí návrh ceny obvyklé za prodej pozemků p.č. 1527/15, 1527/17 k.ú. Stránice 3.952,-Kč/m<sup>2</sup>, tj. celkem včetně správního poplatku 704.456,-Kč

### 2. doporučuje RMB

souhlasit se záměrem prodeje nebo pronájmu (pachtu) pozemků

- p.č. 1527/15 zahrada o výměře 46 m<sup>2</sup>,
- p.č. 1527/17 zahrada o výměře 132 m<sup>2</sup>, v k.ú. Stránice

### 3. doporučuje RMB a ZMB

schválit prodej pozemků

- p.č. 1527/15 zahrada o výměře 46 m<sup>2</sup>,
- p.č. 1527/17 zahrada o výměře 132 m<sup>2</sup>, v k.ú. Stránice

a za dohodnutou kupní cenu 704.456,-Kč (3.952,-Kč/m<sup>2</sup> + 1.000,-Kč správní poplatek) a za podmínek kupní smlouvy uvedených v materiálu

Pro případ, že nedojde k realizaci prodeje doporučuje Radě města Brna schválit pronájem pozemků

- p.č. 1527/15 zahrada o výměře 46 m<sup>2</sup>,
- p.č. 1527/17 zahrada o výměře 132 m<sup>2</sup>, v k.ú. Stránice

a za dohodnuté pachtovné 10.680,-Kč/rok (60,-Kč/m<sup>2</sup>/rok) a za podmínek pachtovní smlouvy uvedených v materiálu.

Hlasování: 9 - pro, 0 - proti, 0 - se zdržel /11 členů.

Usnesení bylo přijato.

p. Janíček	Ing. Drápalová	Ing. Liptáková	PhDr. Hofmannov	Ing. Pospíšil	JUDr. Kerndl	p. Říha	p. Šafařík	Ing. Zuziak	Ing. Hladký	Ing. Malec
pro	pro	pro	pro	omluven	omluven	pro	pro	pro	pro	pro

MO MMB následně předložil na schůzi RMB záměr prodeje nebo pronájmu (pachtu) předmětných pozemků, doporučení schválit prodej pozemků za obvyklou kupní cenu a pro případ, že nedojde k realizaci prodeje souhlas s návrhem výše pachtovného.

## RMB na R7/054. schůzi, konané dne 23.2. 2017,

### 1. bere na vědomí

- podání , a , nar. , ve kterém předkládají svůj návrh kupní ceny za pozemky p.č. 1527/15, 1527/17 v k.ú. Stránice ve výši 1.500,- Kč/m<sup>2</sup>, tj. v celkové výši 267.000,- Kč,

3/9

- skutečnost, že dle návrhu MO MMB činí návrh ceny obvyklé za prodej pozemků p.č. 1527/15, 1527/17 v k. ú. Stránice 3.952,- Kč/m<sup>2</sup>, tj. celkem včetně správního poplatku 704.456,- Kč.

**2. souhlasí se záměrem prodeje nebo pronájmu (pachtu) pozemků**

- p.č. 1527/15 – zahrada, o výměře 46 m<sup>2</sup>
  - p.č. 1527/17 – zahrada, o výměře 132 m<sup>2</sup>
- v k.ú. Stránice.

**3. doporučuje Zastupitelstvu města Brna schválit prodej pozemků**

- p.č. 1527/15 – zahrada, o výměře 46 m<sup>2</sup>
  - p.č. 1527/17 – zahrada, o výměře 132 m<sup>2</sup>
- v k.ú. Stránice,

za dohodnutou kupní cenu 704.456,- Kč/rok a

za podmínek kupní smlouvy.

**4. pro případ, že nedojde k realizaci prodeje, souhlasí s návrhem pachtovného za pozemky**

- p.č. 1527/15 – zahrada, o výměře 46 m<sup>2</sup>
  - p.č. 1527/17 – zahrada, o výměře 132 m<sup>2</sup>
- v k.ú. Stránice, ve výši 10.680,- Kč/rok (60,- Kč/m<sup>2</sup>/rok).

**Schváleno jednomyslně 10 členy.**

Ing. Vokřál	Ing. Liptáková	R.Mrázek	Bc. Hollan	Mgr. Ander	Ing. Beran	M. Janíček	JUDr. Rusňáková	MUDr. Rychnovsk	Ing. Staněk	Mgr. Ulip
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	-	pro	pro

*Záměr prodeje nebo pronájmu (pachtu) pozemků p.č. 1527/15, 1527/17 k.ú. Stránice byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 24.2. 2016 po dobu 15 dní bez připomínek.*

Navrhovatelům byl sdělen výsledek projednání s tím, že s ohledem na předpokládanou změnu Zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb, o dani z nabytí nemovitých věcí, bude v případné kupní smlouvě uvedeno, že poplatníkem této daně jsou nabyvatelé a původní návrh kupní ceny bude snížen o 4% na částku 677.400,-Kč (3.800,-Kč/m<sup>2</sup> + 1.000,-Kč správní poplatek). Navrhovatelé na připis reagovali až po urgenci dopisem ze dne 25.7. 2016, ve kterém sdělili, že za navrhovaných cenových podmínek mají zájem pouze o koupi pozemku p.č. 1527/15. O pozemek p.č. 1527/17 zájem nemají a nechtějí ho ani do pachtu s tím, že ho nebudou nijak užívat.

Vzhledem ke skutečnosti, že pozemek p.č. 1527/17 je pro město nepřístupný, byli následně osloveni vlastníci navazujících pozemků p.č. 1527/12, 1527/18 k.ú. Stránice, zda mají o odkoupení nebo pacht předmětného pozemku zájem. Oslovení vlastníci zájem neprojeví. MO MMB rovněž vyzval pana [ ] a jeho syna k zaplacení bezdůvodného obohacení za užívání pozemku p.č. 1527/17 za dobu od 1.1. 2014 do 31.8. 2016 ve výši 21.120,-Kč (60,-Kč/m<sup>2</sup>/rok). Požadovaná částka byla připsána na účet města dne 15.9. 2016. Dále MO MMB požádal MČ Brno – střed o vyjádření ke svěření předmětného pozemku p.č. 1527/17 k.ú. Stránice.

V říjnu 2016 sdělil pan [ ] starší, že mají se synem o odkoupení obou pozemků zájem. Následně při osobní návštěvě MO MMB několikrát své sdělení změnil s tím, že upřesní, kdo bude kupujícím předmětných pozemků. Při jednání dne 26.4. 2017 sdělil pan [ ] starší, že oba pozemky mají se synem zájem odkoupit, a to do podílu tak, že každý odkoupí id. ½ pozemku. Vzhledem k výše uvedenému předložil MO MMB návrh změny usnesení RMB č. R7/054, konané dne 23.2. 2016, bod č. 3 usnesení, kterým se doporučuje schválit prodej pozemků p.č. 1527/15,

1527/17 k.ú. Stránice \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ za kupní cenu 704.456,-Kč tak, že RMB doporučuje schválit prodej uvedených pozemků za kupní cenu ve výši 677.400,-Kč. Jedná se o snížení návrhu kupní ceny o 4% představující náklady na převod – daň z nabytí, které byly k původnímu návrhu kupní ceny připočítány, a to s ohledem na změnu zákonné úpravy daně z nabytí nemovitých věcí, kdy poplatníkem je nabyvatel.  
Aktuální návrh kupní ceny: 178 m<sup>2</sup> x 3.800,-Kč/m<sup>2</sup> + 1.000,-Kč správní poplatek = 677.400,-Kč.

**Rada města Brna na R7/117. schůzi, konané dne 23.5. 2017,**

**mění usnesení schůze RMB č. R7/054. ze dne 23. 2. 2016, bod č. 87, bod 3 usnesení, který zní:**  
**„ RMB doporučuje Zastupitelstvu města Brna schválit prodej pozemků**

**- p. č. 1527/15 – zahrada, o výměře 46 m<sup>2</sup>**

**- p. č. 1527/17 – zahrada, o výměře 132 m<sup>2</sup>**

**v k. ú. Stránice \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ za dohodnutou kupní cenu 704.456,- Kč a za podmínek kupní smlouvy“.**

**takto:**

**RMB doporučuje Zastupitelstvu města Brna schválit prodej pozemků**

**- p. č. 1527/15 – zahrada, o výměře 46 m<sup>2</sup>**

**- p. č. 1527/17 – zahrada, o výměře 132 m<sup>2</sup>**

**v k. ú. Stránice \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ za dohodnutou kupní cenu 677.400,- Kč a za podmínek kupní smlouvy.**

**Schváleno jednomyslně 9 členy.**

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

**Stanoviska dotčených orgánů:**

**OÚPR MMB** – pozemky p.č. 1527/15, 1527/17 k.ú. Stránice jsou dle platného ÚPmB součástí stavební stabilizované funkční plochy bydlení čistého BC. Pozemky nejsou z územního hlediska dotčeny zájmy statutárního města Brna a jejich vlastnictví je z hlediska územního plánování nepodstatné.

**MČ Brno - střed** - RMČ nemá námitek k dispozici s pozemky p.č. 1527/15, 1527/17 k.ú. Stránice vlastníkům přílehlého rodinného domu.

**OI MMB** - pozemek p.č. 1527/15 k.ú. Stránice je dle DTMB dotčen přípojkami vodovodu a kabelu NN. Pozemek p.č. 1527/17 k.ú. Stránice není dotčen žádnou inženýrskou sítí.

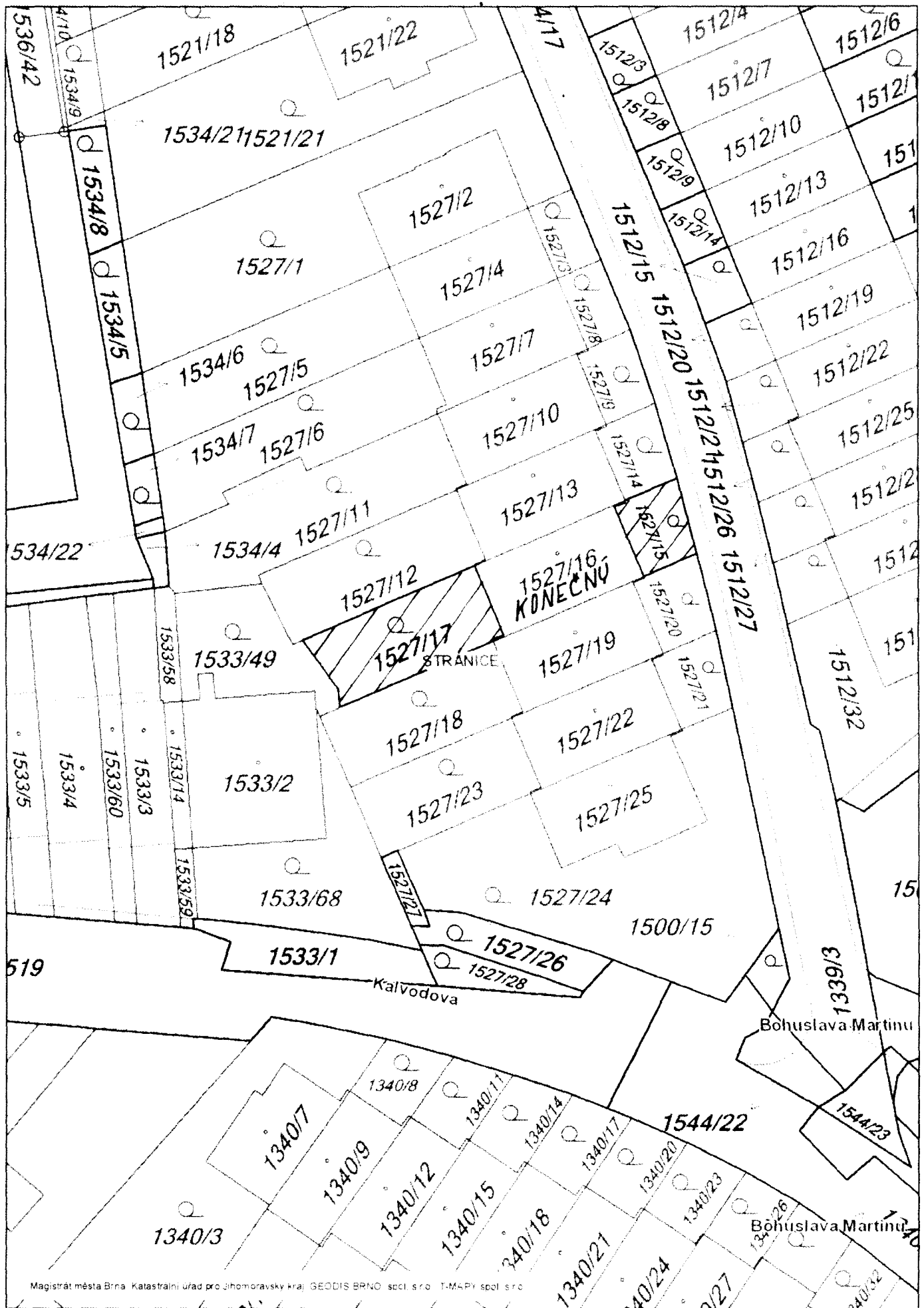
**Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.** - s prodejem/pronájmem pozemků p.č. 1527/15, 1527/17 k.ú. Stránice souhlasíme bez připomínek, neboť nedojde k dotčení zařízení v našem provozování. Pozemek p.č. 1527/15 k.ú. Stránice je dotčen uložením vodovodní přípojky, jejíž část, nacházející se pod veřejným prostranstvím (mimo pozemek p.č. 1527/15 k.ú. Stránice) je v majetku statutárního města Brna a v nájmu Brněnských vodáren a kanalizací, a.s.

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

**E.ON servisní, s.r.o.** – v zájmovém území se nachází podzemní vedení NN ve vlastnictví E.ON Distribuce, a.s.

**Podmínky kupní smlouvy**

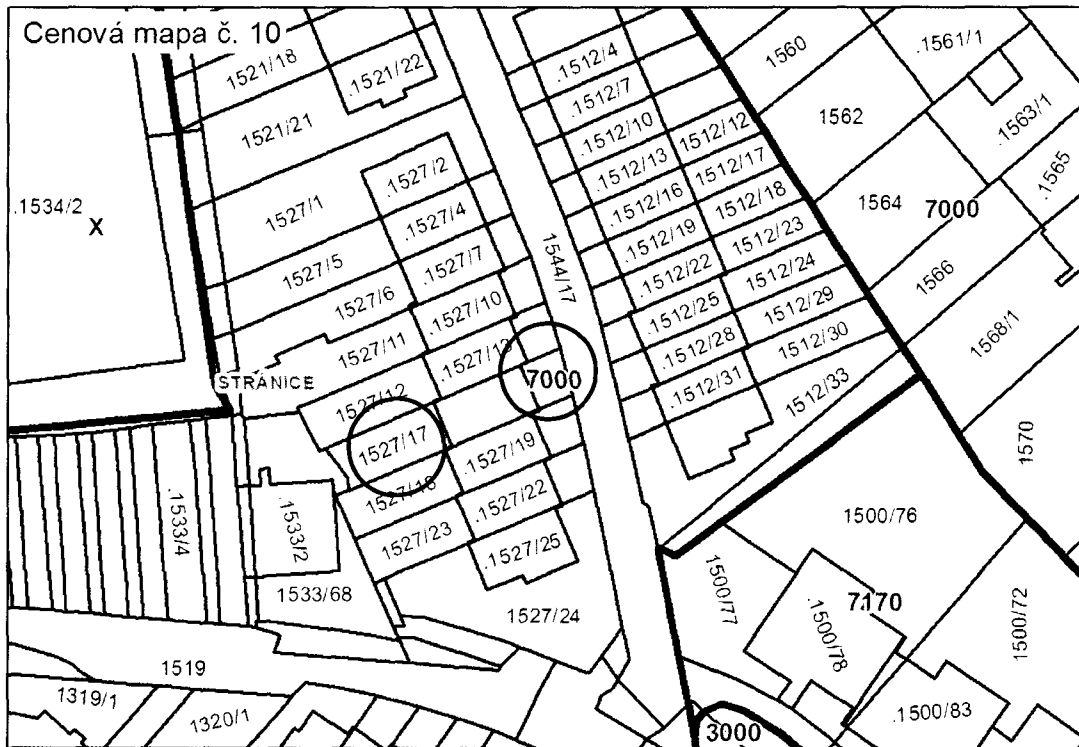
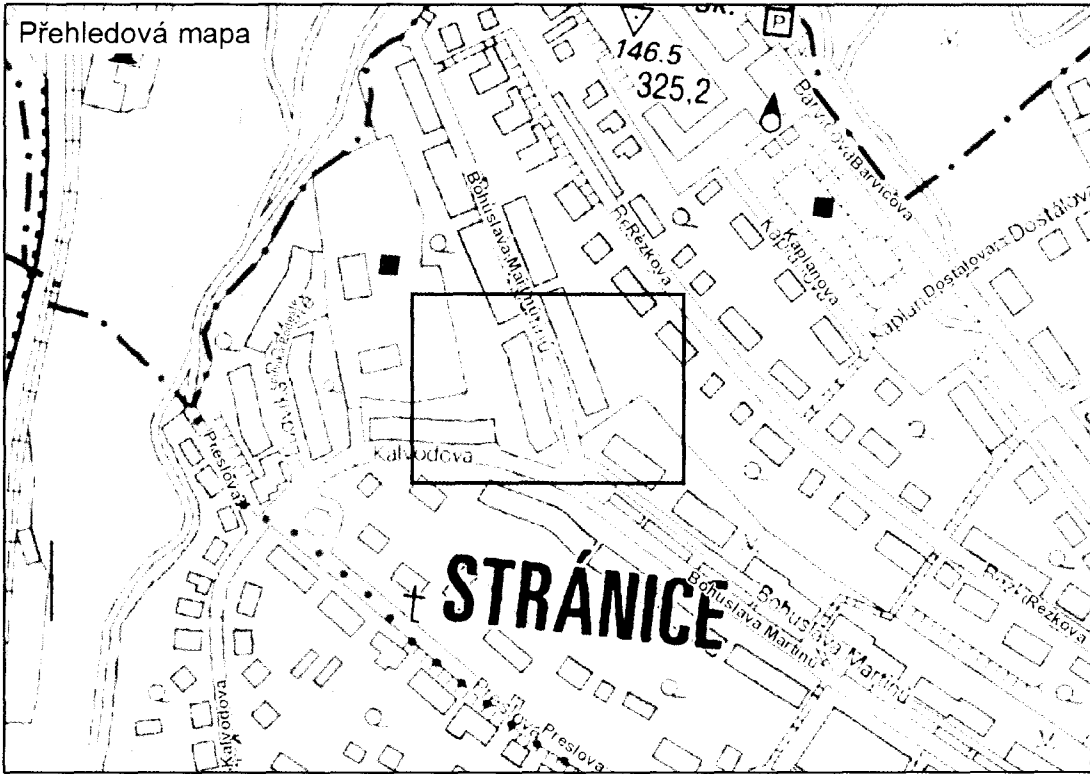
1. Prodávající: statutární město Brno
2. Kupující: , r.č. .  
r.č.
3. Předmět: pozemky v k.ú. Stránice  
- p.č. 1527/15 zahrada o výměře 46 m<sup>2</sup>  
- p.č. 1527/17 zahrada o výměře 132 m<sup>2</sup>  
každý kupující nabývá id. ½ pozemků
4. Kupní cena: dohodou 677.400,-Kč
5. Splatnost: před podpisem kupní smlouvy
6. Daně a poplatky: dle platných právních předpisů
7. Vedlejší ujednání:
- kupující před podpisem kupní smlouvy zaplatí rovněž úhradu za užívání pozemku p.č. 1527/15 za tři roky zpětně ve výši 60,-Kč/m<sup>2</sup>/rok, tj. v částce 8.280,-Kč a za užívání pozemku p.č. 1527/17 za období od 1.9. 2016 do 31.12. 2016 a od 1.1. 2017 do konce měsíce, ve kterém byl prodej pozemku schválen Zastupitelstvem města Brna, a to ve výši, vypočtené z částky 7.920,-Kč/rok
  - kupující předloží podepsanou smlouvu a doklad o zaplacení kupní ceny a úhrady za užívání nejpozději do 3 měsíců po obdržení návrhu smlouvy
  - kupující berou na vědomí, že převáděný pozemek p.č. 1527/15 může být dotčen ochranným pásmem podzemního vedení NN ve vlastnictví E.ON Distribuce, a.s. Na energetické zařízení se vztahuje omezení vyplývající z ustanovení zákona č. 458/2000 Sb., § 48 v platném znění pro činnosti v ochranných pásmech
  - kupující berou dále na vědomí, že pozemek p.č. 1527/15 k.ú. Stránice je dotčen uložením vodovodní přípojky, jejíž část, nacházející se pod veřejným prostranstvím (mimo pozemek p.č. 1527/15 k.ú. Stránice) je v majetku statutárního města Brna a v nájmu Brněnských vodáren a kanalizací, a.s.



Magistrát města Brna Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj GEODIS BRNO spol. s r.o. T-MAP s.r.o.

 **NAVRH PRODEJE**

7/9



19/2



