



MMB2017000000864

30

Rada města Brna

Z7/29. zasedání Zastupitelstva města Brna  
konané dne 20.6.2017

ZM7/ 2596

Název:

**Návrh prodeje id. 1/6 pozemků - p.č. 1837/275, p.č. 1853/4, p.č. 1854/2, p.č. 1855/2,  
p.č. 1856/4, p.č. 1857/4, p.č. 1859/4, p.č. 1860/5, p.č. 1861 a p.č. 1862/4,  
vše v k.ú. Štýřice**

Obsah:

- důvodová zpráva
- stanoviska příslušných orgánů
- podmínky kupní smlouvy
- mapové a obrazové podklady

Návrh usnesení:

**Zastupitelstvo města Brna**

**schvaluje prodej id. 1/6 pozemků**

- p.č. 1837/275 ostatní plocha ostatní komunikace o výměře 40 m<sup>2</sup>, p.č. 1853/4 zahrada o výměře 101 m<sup>2</sup>, p.č. 1854/2 zahrada o výměře 238 m<sup>2</sup>, p.č. 1855/2 zahrada o výměře 311 m<sup>2</sup>, p.č. 1856/4 zahrada o výměře 238 m<sup>2</sup>, p.č. 1857/4 zahrada o výměře 248 m<sup>2</sup>, p.č. 1859/4 zahrada o výměře 328 m<sup>2</sup>, p.č. 1860/5 zahrada o výměře 133 m<sup>2</sup>, p.č. 1861 zahrada o výměře 153 m<sup>2</sup>, p.č. 1862/4 zahrada o výměře 191 m<sup>2</sup>, vše k.ú. Štýřice společnosti LERAM estate s.r.o. za dohodnutou kupní cenu 1,171,167,-Kč (3.500,-Kč/m<sup>2</sup> + 1.000,-Kč správní poplatek za vkladové řízení do KN) a za podmínek kupní smlouvy, které tvoří přílohu č. .... tohoto usnesení.

**Stanoviska dotčených orgánů:**

- Rada města Brna na RMB R7/117.schůzi dne 23.5.2017 souhlasila se záměrem prodeje id. 1/6 pozemků - p.č. 1837/275 ostatní plocha ostatní komunikace o výměře 40 m<sup>2</sup>, p.č. 1853/4 zahrada o výměře 101 m<sup>2</sup>, p.č. 1854/2 zahrada o výměře 238 m<sup>2</sup>, p.č. 1855/2 zahrada o výměře 311 m<sup>2</sup>, p.č. 1856/4 zahrada o výměře 238 m<sup>2</sup>, p.č. 1857/4 zahrada o výměře 248 m<sup>2</sup>, p.č. 1859/4 zahrada o výměře 328 m<sup>2</sup>, p.č. 1860/5 zahrada o výměře 133 m<sup>2</sup>, p.č. 1861 zahrada o výměře 153 m<sup>2</sup>, p.č. 1862/4 zahrada o výměře 191 m<sup>2</sup>, vše k.ú. Štýřice.

- Materiál byl předložen k projednání schválení prodeje navrhovateli na R7/120. schůzi Rady města Brna konanou dne 13.6.2017.

Zpracoval:  
Majetkový odbor MMB

Předkládá:  
Rada města Brna

## Důvodová zpráva:

### Úvod

Společnost LERAM estate s.r.o. (dále jen navrhovatel), je vlastníkem id. 5/6 pozemků - p.č. 1837/275 ostatní plocha ostatní komunikace o výměře 40 m<sup>2</sup>, p.č. 1853/4 zahrada o výměře 101 m<sup>2</sup>, p.č. 1854/2 zahrada o výměře 238 m<sup>2</sup>, p.č. 1855/2 zahrada o výměře 311 m<sup>2</sup>, p.č. 1856/4 zahrada o výměře 238 m<sup>2</sup>, p.č. 1857/4 zahrada o výměře 248 m<sup>2</sup>, p.č. 1859/4 zahrada o výměře 328 m<sup>2</sup>, p.č. 1860/5 zahrada o výměře 133 m<sup>2</sup>, p.č. 1861 zahrada o výměře 153 m<sup>2</sup>, p.č. 1862/4 zahrada o výměře 191 m<sup>2</sup>, vše k.ú. Štýřice.

Statutární město Brno je vlastníkem id. 1/6 pozemků - p.č. 1837/275 ostatní plocha ostatní komunikace o výměře 40 m<sup>2</sup>, p.č. 1853/4 zahrada o výměře 101 m<sup>2</sup>, p.č. 1854/2 zahrada o výměře 238 m<sup>2</sup>, p.č. 1855/2 zahrada o výměře 311 m<sup>2</sup>, p.č. 1856/4 zahrada o výměře 238 m<sup>2</sup>, p.č. 1857/4 zahrada o výměře 248 m<sup>2</sup>, p.č. 1859/4 zahrada o výměře 328 m<sup>2</sup>, p.č. 1860/5 zahrada o výměře 133 m<sup>2</sup>, p.č. 1861 zahrada o výměře 153 m<sup>2</sup>, p.č. 1862/4 zahrada o výměře 191 m<sup>2</sup>, vše k.ú. Štýřice.

### Předmět žádosti o prodej:

Předmětem žádosti navrhovatele o prodej je id. 1/6 pozemků - p.č. 1837/275 ostatní plocha ostatní komunikace o výměře 40 m<sup>2</sup>, p.č. 1853/4 zahrada o výměře 101 m<sup>2</sup>, p.č. 1854/2 zahrada o výměře 238 m<sup>2</sup>, p.č. 1855/2 zahrada o výměře 311 m<sup>2</sup>, p.č. 1856/4 zahrada o výměře 238 m<sup>2</sup>, p.č. 1857/4 zahrada o výměře 248 m<sup>2</sup>, p.č. 1859/4 zahrada o výměře 328 m<sup>2</sup>, p.č. 1860/5 zahrada o výměře 133 m<sup>2</sup>, p.č. 1861 zahrada o výměře 153 m<sup>2</sup>, p.č. 1862/4 zahrada o výměře 191 m<sup>2</sup>, vše k.ú. Štýřice.

### Popis pozemku pozemků - p.č. 1837/275, p.č. 1853/4, p.č. 1854/2, p.č. 1855/2, p.č. 1856/4, p.č. 1857/4, p.č. 1859/4, p.č. 1860/5, p.č. 1861 a p.č. 1862/4, vše v k.ú. Štýřice:

Předmětné pozemky jsou součástí lokality bývalé Kohnovy cihelny, dnes opuštěných zahrádek při ulici Horní. Pozemky jsou zčásti oplocené, zčásti je oplocení zbořen. Pozemky jsou neudržované, s náletovými dřevinami. Pozemky jsou značně znečištěné, na některých pozemcích jsou chatky ve špatném stavu, které zřejmě obývají bezdomovci, což lze usuzovat z odpadu kolem chatek.

### Správa:

Poz. p.č. 1837/275, 1853/4, 1854/2, 1855/2, 1856/4, 1857/4, 1858/4, 1859/4, 1860/5, 1861 a 1862/4, vše k.ú. Štýřice, resp. spoluvlastnické podíly k předmětným pozemkům ve vlastnictví statutárního města Brna jsou svěřeny městské části Brno-střed. Dle sdělení MČ Brno-střed ze dne 6.4.2017 nejsou pozemky, resp. podíly města k předmětným pozemkům pronajímány.

### Cenový návrh

Realizované prodeje srovnatelných pozemků v okolí:

2013	pozemek ost. plocha (při ulici Vídeňská)	6.100,-Kč/m <sup>2</sup>
2014	pozemek zahrada (realizovaný prodej id. 5/6 oceňovaných pozemků)	3.000,-Kč/m <sup>2</sup>
2014	pozemek ost. plocha (při ulici Vídeňská)	7.878,-Kč/m <sup>2</sup>

Jednotková cena dle CM (cena historická): 1.500,-Kč/m<sup>2</sup>

Návrh celkové kupní ceny za prodej id. 1/6 předmětných pozemků zohledňuje jejich tvar, umístění a budoucí využití pro bytovou výstavbu a skutečnost, že jde o prodej spoluvlastnického podílu. Z těchto důvodů je kupní cena stanovena ve výši 3.500,-Kč/m<sup>2</sup>.

### Návrh kupní ceny

Návrh jednotkové kupní ceny 3.500,-Kč/m<sup>2</sup>

Návrh kupní ceny 334,333 m<sup>2</sup> x 3.500,-Kč/m<sup>2</sup>  
Kupní cena celkem

85.100,-Kč  
1,171,167,-Kč (1,170,167,-Kč  
+ 1.000,-Kč správní poplatek za vkladové  
řízení do KN

Pozn. k DPH:

Ke kupní ceně bude připočtena DPH v zákonné výši.

Závěr:

Je navrhováno **realizovat prodej** id. 1/6 pozemků - p.č. 1837/275 ostatní plocha ostatní komunikace o výměře 40 m<sup>2</sup>, p.č. 1853/4 zahrada o výměře 101 m<sup>2</sup>, p.č. 1854/2 zahrada o výměře 238 m<sup>2</sup>, p.č. 1855/2 zahrada o výměře 311 m<sup>2</sup>, p.č. 1856/4 zahrada o výměře 238 m<sup>2</sup>, p.č. 1857/4 zahrada o výměře 248 m<sup>2</sup>, p.č. 1859/4 zahrada o výměře 328 m<sup>2</sup>, p.č. 1860/5 zahrada o výměře 133 m<sup>2</sup>, p.č. 1861 zahrada o výměře 153 m<sup>2</sup>, p.č. 1862/4 zahrada o výměře 191 m<sup>2</sup>, vše v k.ú. Štýřice navrhovateli.

Projednáni v orgánech statutárního města Brna:

**- Komise majetková RMB na R7/KM/54. zasedání dne 22.5.2017 pod bodem 54/84:**

**1.doporučila Radě města Brna souhlasit se záměrem prodeje** id. 1/6 pozemků - p.č. 1837/275 ostatní plocha ostatní komunikace o výměře 40 m<sup>2</sup>, p.č. 1853/4 zahrada o výměře 101 m<sup>2</sup>, p.č. 1854/2 zahrada o výměře 238 m<sup>2</sup>, p.č. 1855/2 zahrada o výměře 311 m<sup>2</sup>, p.č. 1856/4 zahrada o výměře 238 m<sup>2</sup>, p.č. 1857/4 zahrada o výměře 248 m<sup>2</sup>, p.č. 1859/4 zahrada o výměře 328 m<sup>2</sup>, p.č. 1860/5 zahrada o výměře 133 m<sup>2</sup>, p.č. 1861 zahrada o výměře 153 m<sup>2</sup>, p.č. 1862/4 zahrada o výměře 191 m<sup>2</sup>, vše v k.ú. Štýřice.

Hlasování: 6 - pro var. I., 0 - proti, 0 - se zdržel /11 členů. **Usnesení bylo přijato.**

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

**- R7/117. schůze Rady města Brna konaná dne 23. 5. 2017 pod bodem 8272:**

**RMB souhlasila se záměrem prodeje** id. 1/6 pozemků - p.č. 1837/275 ostatní plocha ostatní komunikace o výměře 40 m<sup>2</sup>, p.č. 1853/4 zahrada o výměře 101 m<sup>2</sup>, p.č. 1854/2 zahrada o výměře 238 m<sup>2</sup>, p.č. 1855/2 zahrada o výměře 311 m<sup>2</sup>, p.č. 1856/4 zahrada o výměře 238 m<sup>2</sup>, p.č. 1857/4 zahrada o výměře 248 m<sup>2</sup>, p.č. 1859/4 zahrada o výměře 328 m<sup>2</sup>, p.č. 1860/5 zahrada o výměře 133 m<sup>2</sup>, p.č. 1861 zahrada o výměře 153 m<sup>2</sup>, p.č. 1862/4 zahrada o výměře 191 m<sup>2</sup>, vše v k.ú. Štýřice.

Schváleno jednomyslně 9 členy.

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

**Záměr prodeje id. 1/6 pozemků - p.č. 1837/275 ostatní plocha ostatní komunikace o výměře 40 m<sup>2</sup>, p.č. 1853/4 zahrada o výměře 101 m<sup>2</sup>, p.č. 1854/2 zahrada o výměře 238 m<sup>2</sup>, p.č. 1855/2 zahrada o výměře**

311 m<sup>2</sup>, p.č. 1856/4 zahrada o výměře 238 m<sup>2</sup>, p.č. 1857/4 zahrada o výměře 248 m<sup>2</sup>, p.č. 1859/4 zahrada o výměře 328 m<sup>2</sup>, p.č. 1860/5 zahrada o výměře 133 m<sup>2</sup>, p.č. 1861 zahrada o výměře 153 m<sup>2</sup>, p.č. 1862/4 zahrada o výměře 191 m<sup>2</sup>, vše v k.ú. Štýřice byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem po dobu 15 dnů od 24. 5. 2017.

- **Materiál byl předložen k projednání schválení prodeje navrhovateli na R7/120. schůzi Rady města Brna konanou dne 13.6.2017.**

#### **Stanoviska příslušných orgánů:**

- **OÚPR MMB** - dle vyjádření ze dne 24.2.2017 je podle platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) jsou pozemky p. č. 1837/275, 1853/4, 1854/2, 1855/2, 1856/4, 1857/4, 1858/4, 1859/4 a části pozemků 1860/5, 1861 a 1862/4 v k.ú. Štýřice součástí stavební **návrhové plochy bydlení** s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním **typem plocha bydlení všeobecného (BO)**. Zbývající části pozemků p. č. 1860/5, 1861 a 1862/4 v k.ú. Štýřice jsou součástí stavební **plochy pro dopravu** s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním **typem plochy komunikací a prostranství místního významu**.

Z Regulativů ÚPmB pro uspořádání území (tvořících Přílohu č. I obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech ÚPmB, v platném znění) a z výkresů ÚPmB vyplývají následující podmínky využití předmětného území:

Plochy **bydlení všeobecného (BO)** slouží především pro bydlení (podíl hrubé podlažní plochy bydlení je větší než 60%, ve stabilizovaných plochách musí být zachován charakter stávajících staveb pro bydlení).

Plochy **komunikací a prostranství místního významu** plní funkci veřejného prostranství (konkrétně slouží jako komunikace, chodníky pro pěší, doprovodná zeleň podél komunikací) a jsou přístupné všem bez omezení a obecně se z majetku města neprodávají.

**Návrhová plocha** je dílčí část území, ve které se stávající funkce plochy a prostorové uspořádání zásadně změní. Předmětem směny mají být podíly na pozemcích, které jsou součástí návrhové stavební plochy bydlení všeobecné (BO) a plochy komunikací, jež jsou zahrnuty do území řešeného v připravované *Územní studii „Červený kopec“*. Jde o součást širší rozvojové lokality, dříve prověřené v územně plánovacím podkladu, pořizovaném pod názvem *Regulační plán „Červený kopec“ (2002)*. Dle něj nejsou předmětné pozemky či jejich části v této ploše BO určeny prostorou regulací (navrženými stavebními hranicemi) k zástavbě. Z důvodu různorodého majetkového vlastnictví pozemků v celé předmětné ploše BO a potřebnosti rozvoje v lokalitě koordinovat i ze strany města Brna, je z územně plánovacího hlediska žádoucí, alespoň do doby úplného dokončení ÚS, s pozemky v majetku města či s majetkovými podíly nedisponovat.

K vašemu dotazu k připravované *Územní studii „Červený kopec“* sdělujeme, že dne 28. 2. 2017 bude předložen do RMB návrh smlouvy s vybraným zpracovatelem. Po jejím podpisu projektant zahájí práci na územní studii. Její odevzdání předpokládáme do 3 měsíců.

- **MČ Brno-střed** - dle vyjádření ze dne 24.2.2017 RMČ Brno-střed konaná dne 13.2.2017 nemá námitek k návrhu na případnou dispozici s id. 1/6 pozemků p.č. 1837/275, 1853/4, 1854/2, 1855/2, 1856/4, 1857/4, 1858/4, 1859/4, 1860/5, 1861 a 1862/4, vše k.ú. Štýřice, společnosti LERAM estate s.r.o.

- **Bytový odbor MMB** – dle vyjádření ze dne 12.1.2017 se předmětné pozemky nachází v rozvojové lokalitě Kejbaly, v její spodní části a jsou v územním plánu vedeny jako návrhová plocha bydlení. Na celou lokalitu Kejbaly je v současné době realizován projekt Urbact III, který je schválen v RMB. Pozemky, které jsou předmětem žádosti se nachází ve vymezené ploše projektu a pro tyto plochy byla v projektu stanovena zásada, že pozemky města zde nebudou prodávány, jelikož v lokalitě není pro novou výstavbu vyřešena výstavba potřebné technické infrastruktury. Majetkové vlastnictví je proto důležitým nástrojem města pro budoucí snadnější vybudování TI. Z výše uvedených důvodů BO MMB prodej pozemků nedoporučuje.

**Podmínky kupní smlouvy:**

1. Prodávající: Statutární město Brno
2. Kupující: LERAM estate s.r.o., IČ: 277 10 106
3. Předmět koupě: id. 1/6 pozemků:
  - p.č. 1837/275 ostatní plocha ostatní komunikace o výměře 40 m<sup>2</sup>,
  - p.č. 1853/4 zahrada o výměře 101 m<sup>2</sup>,
  - p.č. 1854/2 zahrada o výměře 238 m<sup>2</sup>,
  - p.č. 1855/2 zahrada o výměře 311 m<sup>2</sup>,
  - p.č. 1856/4 zahrada o výměře 238 m<sup>2</sup>,
  - p.č. 1857/4 zahrada o výměře 248 m<sup>2</sup>,
  - p.č. 1859/4 zahrada o výměře 328 m<sup>2</sup>,
  - p.č. 1860/5 zahrada o výměře 133 m<sup>2</sup>,
  - p.č. 1861 zahrada o výměře 153 m<sup>2</sup>,
  - p.č. 1862/4 zahrada o výměře 191 m<sup>2</sup>,vše v k.ú. Štýřice.
4. Kupní cena dohodou: 1,171.167,-Kč + DPH v zákonné výši.
5. Splatnost: Před podpisem smlouvy.
6. Daně a poplatky:
  - Poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí je nabyvatel.
  - Správní poplatek spojený s návrhem na zahájení řízení o zápisu vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí se zavazuje uhradit prodávající.
7. Vedlejší ujednání:
  - Kupující bere na vědomí, že prodávající je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění.
  - Kupující prohlašuje, že je seznámen s fyzickým a právním stavem předmětu koupě, s tímto stavem souhlasí a bez výhrad jej akceptuje.
  - Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá povinnosti zveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění. Tuto smlouvu zašle správci registru smluv prodávající.
  - Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv postupem dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).



# Přehledová mapa



