



MMB2017000001116

96

Rada města Brna

ZM7/ 2781

Z7/31. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 5.9.2017

Název:

Návrh prodeje pozemků p.č. 2232/26, p.č. 2232/73, p.č. 2232/220, p.č. 2232/221,
p.č. 2232/222 a p.č. 2232/223 v k.ú. Maloměřice

Obsah:

- důvodová zpráva
- stanoviska dotčených orgánů
- podmínky kupní smlouvy
- mapové podklady

Návrh usnesení:

**Zastupitelstvo města Brna
schvaluje prodej pozemků**

p.č. 2232/26, orná půda, o výměře 21 m²,
p.č. 2232/73, orná půda, o výměře 322 m²,
p.č. 2232/220, orná půda, o výměře 27 m²,
p.č. 2232/221, orná půda, o výměře 24 m²,
p.č. 2232/222, orná půda, o výměře 66 m²,
p.č. 2232/223, orná půda, o výměře 15 m²,
vše v k.ú. Maloměřice

společnosti Developer Brno Hády, a.s. za kupní cenu ve výši 570.000,-Kč vč. 21% DPH, tj. 471.074,38 bez DPH a 21 % DPH ve výši 98.925,62 a za podmínek kupní smlouvy, které tvoří přílohu č. těchto usnesení.

Stanoviska dotčených orgánů:

R7/128. RMB dne 8.8.2017 1. nesouhlasí se záměrem směny pozemků p. č. 2232/26, p. č. 2232/73, p.č. 2232/220, p.č. 2232/221, p.č. 2232/222 a p.č. 2232/223, vše v k.ú. Maloměřice, ve vlastnictví statutárního města Brna, za pozemky ve vlastnictví společnosti AIKONA a. s. p. č. 893/46 a p. č. 893/53, oba v k.ú. Ponava. 2. **souhlasí se záměrem prodeje pozemků** p. č. 2232/26, p. č. 2232/73, p. č. 2232/220, p.č. 2232/221, p.č. 2232/22 a p. č. 2232/223 vše v k. ú. Maloměřice. 3. **doporučuje Zastupitelstvu města Brna schválit prodej těchto pozemků společnosti Developer Brno Hády, a.s. za kupní cenu ve výši 570.000,-Kč vč. 21% DPH (jednotková cena 1.200,-Kč/m² vč. 21% DPH), tj. 471.074,38 bez DPH a 21 % DPH ve výši 98.925,62 a za podmínek kupní smlouvy.**

Zpracoval:
Majetkový odbor

Předkládá:
Rada města Brna

Důvodová zpráva:

➤ Aktuální stav

R7/KM/41. KM RMB dne 10.10.2016 projednala návrh společnosti Developer Brno Hády, a.s. na směnu pozemků p.č. 2232/26, p.č. 2232/73, p.č. 2232/220, p.č. 2232/221, p.č. 2232/222 a p.č. 2232/223 v k.ú. Maloměřice ve vlastnictví statutárního města Brna za pozemky p.č. 893/46 a p.č. 893/53 v k.ú. Ponava ve vlastnictví spol. AIKONA, a.s. a doporučila

1. RMB

nesouhlasit se záměrem směny pozemků

- p.č. 2232/26 orná půda o výměře 21 m²,
- p.č. 2232/73 orná půda o výměře 322 m²,
- p.č. 2232/220 orná půda o výměře 27 m²,
- p.č. 2232/221 orná půda o výměře 24 m²,
- p.č. 2232/222 orná půda o výměře 66 m²,
- p.č. 2232/223 orná půda o výměře 15 m², vše v k.ú. Maloměřice

ve vlastnictví statutárního města Brna za pozemky ve vlastnictví společnosti AIKONA a.s.

- 893/46 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 87 m²,
- 893/53 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 104 m², oba v k.ú. Ponava

souhlasit se záměrem prodeje pozemků

- p.č. 2232/26 orná půda o výměře 21 m²,
- p.č. 2232/73 orná půda o výměře 322 m²,
- p.č. 2232/220 orná půda o výměře 27 m²,
- p.č. 2232/221 orná půda o výměře 24 m²,
- p.č. 2232/222 orná půda o výměře 66 m²,
- p.č. 2232/223 orná půda o výměře 15 m², vše v k.ú. Maloměřice

2. RMB a ZMB

schválit prodej pozemků

- p.č. 2232/26 orná půda o výměře 21 m²,
- p.č. 2232/73 orná půda o výměře 322 m²,
- p.č. 2232/220 orná půda o výměře 27 m²,
- p.č. 2232/221 orná půda o výměře 24 m²,
- p.č. 2232/222 orná půda o výměře 66 m²,
- p.č. 2232/223 orná půda o výměře 15 m², vše v k.ú. Maloměřice

společnosti Developer Brno Hády, a.s. za kupní cenu ve výši 950.000,-Kč (*jednotková cena 2.000,-Kč/m²*) + 21% DPH (*199.500,-Kč*), to je celkem vč. DPH 1.149.500,-Kč a za podmínek kupní smlouvy uvedených v materiálu.

Hlasování: 9 – pro, 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. Šafářik	Ing. Zuziak	Mgr. Leder	Ing. Malec
pro	pro	pro	pro	omluven	omluven	pro	pro	pro	pro	pro

Společnost Developer Brno Hády, a.s. byla seznámena s výsledkem projednání návrhu v KM RMB.

Sdělila, že kupní cena 2000,-Kč/m² je cenou cca 2x vyšší, než společnost předpokládala a požádala o přehodnocení výše navrhované ceny. K doporučení prodeje pozemků města Brna namísto jejich směny za pozemky společnosti sdělila, že přistoupí na prodej, pokud též RMB se záměrem směny nebude souhlasit.

V návaznosti na uvedené byl zpracován znalecký posudek č. 1725-47/2017 o ceně obvyklé pozemků města Brna navrhovaných k prodeji p.č. 2232/26, p.č. 2232/73, p.č. 2232/220, p.č. 2232/221, p.č. 2232/222 a p.č. 2232/223 v k.ú. Maloměřice.

Podle tohoto ZP činí cena obvyklá těchto pozemků, při jejich celkové výměře 475 m², 570.000,-Kč vč. 21% DPH (jednotková cena 1.200,-Kč/m² vč. 21% DPH).
Společnost byla s návrhem kupní ceny dle ZP seznámena, k návrhu neměla připomínky.

S ohledem na uvedené byl do R7/59. KM RMB dne 24.7.2017 znovu předložen návrh na dispozici s pozemky p.č. 2232/26, p.č. 2232/73, p.č. 2232/220, p.č. 2232/221, p.č. 2232/222 a p.č. 2232/223 v k.ú. Maloměřice a to návrh

- vzít na vědomí žádost společnosti o směnu pozemků
- návrh nesouhlasit se záměrem směny pozemků města Brna p.č. 2232/26, p.č. 2232/73, p.č. 2232/220, p.č. 2232/221, p.č. 2232/222 a p.č. 2232/223 v k.ú. Maloměřice za pozemky za pozemky ve vlastnictví společnosti AIKONA a.s.
 - 893/46 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 87 m²,
 - 893/53 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 104 m², oba v k.ú. Ponava
- návrh souhlasit se záměrem prodeje pozemků města Brna p.č. 2232/26, p.č. 2232/73, p.č. 2232/220, p.č. 2232/221, p.č. 2232/222 a p.č. 2232/223 v k.ú. Maloměřice
- doporučení prodeje uvedených pozemků města společnosti Developer Brno Hády a.s. za kupní cenu ve výši výši 570.000,-Kč vč. 21% DPH (tj. 1.200,-Kč vč. 21% DPH) a za podmínek kupní smlouvy v příloze tohoto materiálu.

Návrh jednotkové ceny za užívání pozemků města p.č. 2232/26 a 2232/73 bez právního důvodu činí 75,- Kč/m²/rok. Výměra těchto dvou pozemků celkem činí 343 m². Úhrada za užívání těchto pozemků za tři roky zpětně činí 77.175,-Kč.

Za ostatní pozemky města není úhrada požadována, a to s ohledem na to, že na tyto pozemky je možný přístup i jiným osobám.

Společnost s návrhem podmínek kupní smlouvy souhlasí.

R7/59. KM RMB dne 24.7.2017 návrh projednala pod bodem č. 57/69 s výsledkem:

Komise majetková RMB

- bere na vědomí
 - žádost společnosti Developer Brno Hády, a.s. na směnu pozemků p.č. 2232/26, p.č. 2232/73, p.č. 2232/220, p.č. 2232/221, p.č. 2232/222 a p.č. 2232/223 v k.ú. Maloměřice ve vlastnictví statutárního města Brna za pozemky p.č. 893/46 a p.č. 893/53 v k.ú. Ponava ve vlastnictví spol. AIKONA, a.s.
 - skutečnost, že na dle znaleckého posudku č. 1725-47/2017 ze dne 4.5.2017 o ceně obvyklé pozemků ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 2232/26, p.č. 2232/73, p.č. 2232/220,

p.č. 2232/221, p.č. 2232/222 a p.č. 2232/223 vše v k.ú. Maloměřice, činí cena obvyklá těchto pozemků 570.000,-Kč vč. 21% DPH

- doporučuje RMB

1. nesouhlasit se záměrem směny pozemků

- p.č. 2232/26, orná půda, o výměře 21 m²,
- p.č. 2232/73, orná půda, o výměře 322 m²,
- p.č. 2232/220, orná půda, o výměře 27 m²,
- p.č. 2232/221, orná půda, o výměře 24 m²,
- p.č. 2232/222, orná půda, o výměře 66 m²,
- p.č. 2232/223, orná půda, o výměře 15 m², vše v k.ú. Maloměřice

ve vlastnictví statutárního města Brna

za pozemky ve vlastnictví společnosti AIKONA a.s.

- p.č. 893/46, ostatní plocha-ostatní komunikace, o výměře 87 m²,
- p.č. 893/53, ostatní plocha-ostatní komunikace, o výměře 104 m², oba v k.ú. Ponava.

2. souhlasit se záměrem prodeje pozemků

- p.č. 2232/26, orná půda, o výměře 21 m²,
- p.č. 2232/73, orná půda, o výměře 322 m²,
- p.č. 2232/220, orná půda, o výměře 27 m²,
- p.č. 2232/221, orná půda, o výměře 24 m²,
- p.č. 2232/222, orná půda, o výměře 66 m²,
- p.č. 2232/223, orná půda, o výměře 15 m², vše v k.ú. Maloměřice.

3. doporučuje ZMB schválit prodej pozemků

- p.č. 2232/26, orná půda, o výměře 21 m²,
- p.č. 2232/73, orná půda, o výměře 322 m²,
- p.č. 2232/220, orná půda, o výměře 27 m²,
- p.č. 2232/221, orná půda, o výměře 24 m²,
- p.č. 2232/222, orná půda, o výměře 66 m²,
- p.č. 2232/223, orná půda, o výměře 15 m², vše v k.ú. Maloměřice

společnosti Developer Brno Hády, a.s. za kupní cenu ve výši 570.000,-Kč vč. 21% DPH (jednotková cena 1.200,-Kč/m² vč. 21% DPH), tj. 471.074,38 Kč bez DPH a 21 % DPH ve výši 98.925,62 Kč a za podmínek kupní smlouvy.

Hlasování: 10 - pro, 0 - proti, 1 - se zdržel /11 členů

Usnesení bylo přijato.

Ing. Liptáková	p. Janíček	Ing. Drápalová	PhDr. Hofmannová	Ing. Pospíšil	JUDr. Kernl	p. Říha	p. Šafařík	Ing. Zuziak	Mgr. Leder	Ing. Malec
pro	pro	pro	pro	pro	zdržel se	pro	pro	pro	pro	pro

R7/128. RMB dne 8.8.2017 návrh projednala s výsledkem:

1.RMB bere na vědomí

- žádost společnosti Developer Brno Hády, a. s., na směnu pozemků p. č. 2232/26, p. č. 2232/73, p. č. 2232/220, p. č. 2232/221, p. č. 2232/222 a p. č. 2232/223 v k. ú. Maloměřice ve vlastnictví statutárního města Brna za pozemky p. č. 893/46 a p. č. 893/53 v k. ú. Ponava ve vlastnictví spol. AIKONA, a. s.,

- skutečnost, že na dle znaleckého posudku č. 1725-47/2017 ze dne 4. 5. 2017 o ceně obvyklé pozemků ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 2232/26, p. č. 2232/73, p. č. 2232/220, p. č. 2232/221, p. č. 2232/222 a p. č. 2232/223 vše v k. ú. Maloměřice, činí cena obvyklá těchto pozemků 570.000,-Kč vč. 21% DPH.

2.RMB nesouhlasí se záměrem směny pozemků

- p. č. 2232/26 - orná půda, o výměře 21 m²,
 - p. č. 2232/73 - orná půda, o výměře 322 m²,
 - p. č. 2232/220 - orná půda, o výměře 27 m²,
 - p. č. 2232/221 - orná půda, o výměře 24 m²,
 - p. č. 2232/222- orná půda, o výměře 66 m²,
 - p. č. 2232/223 - orná půda, o výměře 15 m²,
- vše v k. ú. Maloměřice,
ve vlastnictví statutárního města Brna,
za pozemky ve vlastnictví společnosti AIKONA a. s.
- p. č. 893/46 - ostatní plocha-ostatní komunikace, o výměře 87 m²,
 - p. č. 893/53 - ostatní plocha-ostatní komunikace, o výměře 104 m²
- oba v k. ú. Ponava.

3.RMB souhlasí se záměrem prodeje pozemků

- p. č. 2232/26 - orná půda, o výměře 21 m²,
 - p. č. 2232/73 - orná půda, o výměře 322 m²,
 - p. č. 2232/220 - orná půda, o výměře 27 m²,
 - p. č. 2232/221 - orná půda, o výměře 24 m²,
 - p. č. 2232/222 - orná půda, o výměře 66 m²,
 - p. č. 2232/223 - orná půda, o výměře 15 m²,
- vše v k. ú. Maloměřice.

3.RMB doporučuje Zastupitelstvu města Brna schválit prodej pozemků

- p. č. 2232/26 - orná půda, o výměře 21 m²,
 - p. č. 2232/73 - orná půda, o výměře 322 m²,
 - p. č. 2232/220 - orná půda, o výměře 27 m²,
 - p. č. 2232/221 - orná půda, o výměře 24 m²,
 - p. č. 2232/222 - orná půda, o výměře 66 m²,
 - p. č. 2232/223 - orná půda, o výměře 15 m²,
- vše v k. ú. Maloměřice,
společnosti Developer Brno Hády, a.s. za kupní cenu ve výši 570.000,-Kč vč. 21% DPH
(jednotková cena 1.200,-Kč/m² vč. 21% DPH), tj. 471.074,38 bez DPH a 21 % DPH ve výši
98.925,62 a za podmínek kupní smlouvy.

Schváleno jednomyslně 10 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	nepřítomen	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro

➤ **Bližší informace k předkládanému návrhu**

Společnost Developer Brno Hády a.s. se sídlem Příkop 843/4, Brno (*společnost je dle sdělení navrhovatele majetkově propojena s AIKONA, a.s.*) požádala o směnu pozemků p.č. 2232/26, 2232/73, 2232/220, 2232/221, 2232/222, 2232/223 v k.ú. Maloměřice ve vlastnictví města Brna za pozemky p.č. 893/53, 893/46 v k.ú. Ponava ve vlastnictví společnosti AIKONA, a.s., za účelem scelení pozemků v areálu nedostavěné továrny ERGON. Záměrem navrhovatele je využití pozemků v areálu v souladu s ÚPmB (plochy všeobecného bydlení) pro výstavbu.

Předmět návrhu dispozice – žádost navrhovatele:

Pozemky SMB v k.ú. Maloměřice

- Pozemek KN p.č. 2232/26, orná půda, výměra 21 m²,
 - Pozemek KN p.č. 2232/73, orná půda, výměra 322 m²,
 - Pozemek KN p.č. 2232/220, orná půda, výměra 27 m²,
 - Pozemek KN p.č. 2232/221, orná půda, výměra 24 m²,
 - Pozemek KN p.č. 2232/222, orná půda, výměra 66 m²,
 - Pozemek KN p.č. 2232/223, orná půda, výměra 15 m²,
- za pozemky AIKONA a.s. v k.ú. Ponava
- Pozemek KN p.č. 893/46, ostatní plocha-ostatní komunikace, výměra 87 m²,
 - Pozemek KN p.č. 893/53, ostatní plocha-ostatní komunikace, výměra 104 m².

Pozemky ve vlastnictví města Brna v k.ú. Maloměřice

Pozemky p.č. 2232/220, p.č. 2232/221, p.č. 2232/222, p.č. 2232/223 v k.ú. Maloměřice jsou ve správě OSM MMB.

Pozemky p.č. 2232/26, 2232/73 navazují na vlastnictví žadatele Developer Hády Brno a.s.

Pozemek p.č. 2232/220 navazuje na pozemek ve vlastnictví Developer M a.s. a na pozemek ve vlastnictví navrhovatele dispozice spol. Developer Hády Brno a.s.

Pozemky p.č. 2232/221 a p.č. 2232/222 navazují na pozemky ve vlastnictví navrhovatele dispozice spol. Developer Hády Brno a.s.

Pozemek p.č. 2232/223 navazuje na pozemek ve vlastnictví Developer M a.s.

Pozn.: dle informace navrhovatele jsou společnosti Developer Brno Hády, a.s. a společnosti Developer M a.s. majetkově propojeny.

Pozemky se nachází v částečně zaplaceném areálu nedostavěné továrny ERGON. Vstup do areálu je z asfaltové účelové komunikace vedoucí od silnice ul. Jedovnická k hlavní bráně do areálu (viz snímek mapy v příloze).

Pozemek p.č. 2232/26 a p.č. 2232/73 v k.ú. Maloměřice se nachází v koncové části areálu. Pozemek p.č. 2232/26 se nachází v ploše zarostlé náletovými dřevinami u budovy na p.č. 2232/29 ve vlastnictví Developer Brno Hády, a.s., pozemek p.č. 2232/73 je vybetonovaná manipulační plocha u této budovy.

Pozemky p.č. 2232/220, p.č. 2232/221, p.č. 2232/222 a p.č. 2232/223 se nacházejí na opačné straně areálu, nedaleko od panelové cesty uvnitř areálu, nachází se na nich náletové dřeviny.

Ohledně budov v areálu byl v r. 2012 společností Developer Brno Hády, a.s. příslušným stavebním úřadem vydán demoliční výměr. Demolice budov není dosud dokončena.

Pozemky ve vlastnictví společnosti AIKONA, a.s.

Společnost AIKONA, a.s. nabízí do směny pozemek p.č. 893/53 a pozemek p.č. 893/46 v k.ú. Ponava.

Pozemek p.č. 893/53 v k.ú. Ponava

Pozemek je veden v KN jako ostatní plocha ostatní komunikace, na pozemku je ale situována zeleň. Dle vyjádření OD MMB se nejedná o silniční zeleň, z dopravního hlediska není nabytí

tohoto pozemku potřebné. Pozemek je zatížen věcným břemenem zřízení a provozování vedení rozvodného tepelného zařízení na základě smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 14.5.2012, právní účinky vkladu ke dni 23.5.2012.

Pozemek z jedné strany přiléhá k parkovišti ve vlastnictví města Brna na pozemku města Brna p.č. 893/3 v k.ú. Ponava, které bylo v r. 2010 vybudováno společností AIKONA, a.s. jako náhrada za původní parkoviště města Brna na pozemku p.č. 839/2 v k.ú. Ponava, který byl (mj.) zastavěn budovou rezidence ERASMUS (investor spol. AIKONA, a.s. ve spolupráci s VUT v Brně), z druhé strany navazuje na pozemek p.č. 893/46 ve vlastnictví spol. AIKONA, a.s. (viz níže), částečně sousedí též s pozemkem p.č. 893/52 ve vlastnictví VUT v Brně, který je dotčen stavbou rozšíření komunikace Klatovská, není však dosud vypořádán (v souvislosti se stavbou objektu rezidence ERASMUS byla investorem realizována též stavba rozšíření ul. Klatovská vč. parkovacích míst -viz DZ níže).

Pozemek p.č. 893/46 ostatní plocha ostatní komunikace v k.ú. Ponava

Na pozemku je situována plocha parkovacích stání, které budou po převodu vybudované komunikační stavby rozšíření ul. Klatovská bezúplatně, případně za symbolickou cenu převedeny, vč. pozemku, do vlastnictví SMB, jako součást místní komunikace ul. Klatovská.

Společnost AIKONA a.s. uzavřela v r. 2009 prostřednictvím OD MMB s městem Brnem Smlouvu o právu stavby č. 0054091606360, na základě které byla společnost AIKONA a.s. oprávněna na pozemcích města Brna vybudovat stavbu rozšíření komunikace ul. Klatovská. V r. 2016 společnost prostřednictvím OD MMB požádala o majetkoprávní vypořádání stavby rozšíření komunikace Klatovská a parkovacích stání na p.č. 893/46 v k.ú. Ponava a nabídla tento pozemek k bezúplatnému převodu do vlastnictví města Brna.

Stavba rozšíření komunikace a parkovacích stání se nachází na částech pozemků p.č. 274/2, 143/1, 887, 893/3 a pozemku 274/6 v k.ú. Ponava ve vlastnictví města Brna, na částech pozemků 893/32 a 893/52 k.ú. Ponava ve vlastnictví VÚT a na pozemku 893/46 k.ú. Ponava ve vlastnictví společnosti AIKONA, a.s. OD MMB sdělil, že se jedná o stavbu cizího investora a podmínky pro převod těchto staveb do vlastnictví města Brna jsou pro všechny tyto případy stejné, tj. stavbu nelze převzít bez pozemků. Pozemky se převádí bezúplatně či za symbolickou cenu 1.000 Kč, spol. AIKONA a.s. byla o podmínkách pro převzetí informována. Dle informací spol. AIKONA, a.s. VUT v Brně o bezúplatném převodu pozemků dotčených stavbou do majetku města Brna neuvažuje, požaduje jejich vypořádání směnou za pozemky města Brna. OD MMB sdělil, že pozemek p.č. 839/46 v k.ú. Ponava je součástí připravovaného převodu stavby komunikace ul. Klatovská, termín předložení návrhu do orgánů města Brna však nelze, s ohledem na požadavek vypořádání též pozemků VUT odhadnout.

Pro úplnost: V souvislosti se stavbou objektu rezidence ERASMUS byla investorem provedena stavba rozšíření ul. Klatovská, vč. plochy parkovacích stání na pozemku p.č. 893/46 v k.ú. Ponava a na pozemcích VUT v Brně (viz shora). Tato stavba byla, jak již uvedeno shora, budována na základě společného záměru spol. AIKONA a.s. a Vysokého učení technického v Brně, vybudovat zde objekt bydlení pro výzkumné a akademické pracovníky vysokých škol. V rámci realizace investice bylo na podnět VUT dohodnuto, že bude zrušeno původní parkoviště města na pozemku p.č. 893/2 k.ú. Ponava ve vlastnictví města Brna, aby tento pozemek mohl být využit pro stavbu rezidence ERASMUS, s tím, že VUT v Brně zajistí vybudování náhradního parkoviště stejné kapacity na částech pozemků p.č. 893/1 a p.č. 893/3 k.ú. Ponava ve vlastnictví VUT v Brně (nyní pozemek p.č. 893/3 v k.ú. Ponava). Po vybudování náhradního parkoviště a jeho kolaudaci bylo toto nové parkoviště převedeno do vlastnictví města Brna, do správy MČ Brno-Královo Pole a následně byly s VUT v Brně směněny pozemky ve vlastnictví města Brna pod původním městským parkovištěm, za pozemek VUT p.č. 893/3 v k.ú. Ponava, zastavěný nově vybudovaným parkovištěm města Brna.

Návrh ceny pozemků navrhovaných společností Developer Brno Hády a.s. do směny (bylo zpracováno v r. 2016):

Dle ÚP: Pozemek SMB: návrhové plochy bydlení všeobecného;

pozemky žadatele: stabilizované plochy pro veřejnou vybavenost - školství.

Dle skutečnosti: Pozemky SMB: scelení vlastnictví v areálu nedostavěné továrny ERGON.

Záměrem je využití pozemků v souladu s ÚPmB, kde charakteristika funkce těchto ploch je „Plochy všeobecného bydlení“.

Pozemky žadatele: Pozemek p.č. 893/46 – parkoviště, pozemek p.č. 893/53 – zeleň.

Realizované prodeje pozemků v okolí pozemků SMB se stejným využitím dle ÚP (bydlení):

2014	pozemek k zastavění	1.831 Kč/m ²
	pozemek k zastavění	1.956,-Kč/m ²
	pozemek k zastavění	2.030,-Kč/m ²
2016	pozemek k zastavění	2.200,-Kč/m ²

S ohledem na budoucí využití pozemků, tvar a celkovou výměru navrhuje kupní cenu přibližně ve středu intervalu realizovaných cen v okolí, tj. 2.000,-Kč/m².

Realizované prodeje pozemků v okolí pozemků žadatele s obdobným využitím:

2012	vjezd a parkování, převodce SMB	2.979,-Kč/m ²
2014	parkování a přístupová cesta komunikace	4.533,-Kč/m ²
		3.766,-Kč/m ²
2015	zeleň před budovou, převodce SMB	3.144,-Kč/m ²

S ohledem na polohu, využití pozemků a výměru navrhuje kupní cenu přibližně ve středu intervalu realizovaných cen v okolí, tj. 3.500,-Kč/m².

Návrh ceny pro prodej nebo směnu pozemků (r. 2016):

LV	Pozemek	Využití dle skutečnosti	Výměra	Kupní cena bez DPH	DPH 21%	kupní cena bez DPH	kupní cena
	p.č.			m ²		Kč/m ²	vč. DPH
10001 (SMB)	2232/26	orná půda	21	2 000	8 820	42 000	50 820
	2232/73	orná půda	322	2 000	135 240	644 000	779 240
	2232/220	orná půda	27	2 000	11 340	54 000	65 340
	2232/221	orná půda	24	2.000	10 080	48 000	58 080
	2232/222	orná půda	66	2.000	27 720	132 000	159 720
	2232/223	orná půda	15	2.000	6 300	30 000	36 300
Celkem - kupní cena za pozemek			475		199 500	950 000	1 149 500
2178 (AIKONA, a.s.)	893/53	ostatní komunikace	87	3 500		304500	
	893/46	ostatní komunikace	104	3 500		364 000	
Celkem - kupní cena za pozemky			191			668 500	
Rozdíl kupních cen							481 000

Shrnutí a doporučení:

Společnost Developer Brno Hády a.s. navrhovala směnu pozemků města Brna v k.ú. Maloměřice za účelem scelení pozemků společnosti v návrhové ploše bydlení pro budoucí výstavbu.

Za tyto pozemky městu Brnu nabízela pozemky ve vlastnictví spol. AIKONA, a.s., které zůstaly ve vlastnictví spol. AIKONA, a.s. po vybudování rezidence ERASMUS a po vybudování stavby rozšíření komunikace Klatovská vč. parkovacích stání v k.ú. Ponava, a to p.č. 893/53 a p.č. 893/46 v k.ú. Ponava (*případná směnná smlouvy by byla uzavřena se spol. AIKONA, a.s.*).

- Pozemek p.č. 893/53 v k.ú. Ponava se nachází při parkoviště města Brna na p.č. 893/3 v k.ú. Ponava, dle OD MMB se nejedná o silniční zeleň, z dopravního hlediska není nabytí tohoto pozemku potřebné.
- Pozemek p.č. 893/46 v k.ú. Ponava je dotčen stavbou rozšíření komunikace ul. Klatovská vč. parkovacích stání, investor spol. AIKONA, a.s.. Společnost požádala město Brno prostřednictvím OD o jeho bezúplatný převod do vlastnictví města Brna v rámci majetkoprávního vypořádání této stavby, k převodu stavby do vlastnictví statutárního města Brna ale dosud nedošlo s ohledem na skutečnost, že předmětnou stavbou jsou dotčeny též pozemky ve vlastnictví VUT v Brně, které s vypořádáním těchto pozemků bezúplatným převodem do vlastnictví města Brna nepočítá (viz shora).
MČ Brno-Královo Pole s návrhem směny nesouhlasí.

S ohledem na nesouhlas RMB se záměrem směny je navrhováno schválit prodej předmětných pozemků v k.ú. Ponava společnosti Developer Brno Hády, a.s. za kupní cenu ve výši 570.000,-Kč vč. 21% DPH, tj. 471.074,38 bez DPH a 21 % DPH ve výši 98.925,62 a za podmínek kupní smlouvy, které jsou součástí materiálu. Společnost s podmínkami kupní smlouvy souhlasí.

Stanoviska dotčených orgánů:

• OÚPR MMB:

Dle Územního plánu města Brna (ÚPmB) jsou pozemky p.č. 2232/26, 2232/73, 2232/220, 2232/221, 2232/222, 2232/223 k.ú. Maloměřice součástí stavebních **návrhových ploch bydlení B** s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem **BO – bydlení všeobecné**, pozemky se nacházejí v oploceném areálu nedostavěné továrny ERGON. Pozemky p.č. 893/53, 893/46 k.ú. Ponava jsou součástí stavebních stabilizovaných ploch pro **veřejnou vybavenost – O** s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem **OS – školství**, jedná se o parkoviště a zeleň.

Z Regulativů ÚPmB pro uspořádání území (tvořících Přílohu č. 1 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 VŠEOBECNÉHO BYDLENÍ (BO) slouží především bydlení (podíl hrubé podlažní plochy bydlení je větší než 60 %, ve stabilizovaných plochách musí být zachován charakter stávajících staveb pro bydlení).

Pokud objekty v této ploše tvoří blokovou strukturu, požaduje se využití vnitrobloku pouze pro každodenní rekreaci zde bydlících obyvatel (tj. především pro zeleň a hřiště); tímto požadavkem se nevylučuje možnost umístění podzemních garáží pod terénem vnitrobloku za

podmínky, že příjezd do těchto garáží nezhorší pohodu bydlení a nadzemní část vnitrobloku bude využívána, jak je výše požadováno.

Přípustné jsou:

stavby pro bydlení (včetně domů s pečovatelskou službou) a jako jejich součást (pokud 60 % podlažní plochy objektu bude sloužit bydlení), také:

- obchody, provozovny veřejného stravování a nerušící provozovny služeb, které slouží pro potřebu obyvatel přilehlého území
- jednotlivá zařízení administrativy
- i jako monofunkční objekty:
- služebny městské policie
- jednotlivá zařízení pro církevní, kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely včetně středisek mládeže pro mimoškolní činnost a center pohybových aktivit.

Podmíněně mohou být přípustné i jako monofunkční objekty (tj. bez ohledu na procentuální skladbu funkcí umístěných v objektu – za podmínky, že se svým objemem nevymykají charakteru budov v lokalitě):

- obchody do velikosti 1000 m² prodejní plochy za podmínky, že bude na povrchu umístěno max. 50 % normou požadovaných parkovacích míst a jejich provoz (zásobování, frekvence využívání obchodů) nenaruší obytnou pohodu v lokalitě,
- provozovny veřejného stravování za podmínky, že jejich provoz (zásobování, doba provozu, frekvence využívání zařízení) nenaruší obytnou pohodu v lokalitě,
- nerušící provozovny služeb a nerušící provozovny s pracovními příležitostmi (ve smyslu výkladu pojmů uvedeného na začátku textu Regulativy pro uspořádání území),
- ubytovací zařízení za podmínky, že odstavení vozidel lze řešit v plném rozsahu na vlastním pozemku nebo v docházkové vzdálenosti (200–300 m) mimo veřejná prostranství,
- stavby pro administrativu za podmínky, že jejich provoz (dopravní obsluha, parkování a frekvence návštěv) nenaruší obytnou pohodu v lokalitě,
- zahradnictví za podmínky, že jejich pěstební procesy a dopravní obsluha nenaruší životní prostředí a obytnou pohodu v lokalitě.

Plochy pro veřejnou vybavenost O jsou určeny výhradně pro umístění staveb a zařízení, které slouží veřejné potřebě v uvedených funkcích (pokud není plocha rezervována pro všeobecný veřejný účel).

Podrobnější účel využití je stanoven funkčním typem **OS – školství**.

Za **plochu návrhovou** se považuje dílčí část území, ve které se předpokládá změna účelu nebo intenzity využití.

Plocha stabilizovaná je dílčí část území, ve kterém se stávající účel a intenzita využití nebude zásadně měnit. Za změnu se přitom nepovažuje modernizace, revitalizace a přestavba území za dodržení charakteru zástavby a indexu podlažní plochy, zástavba proluk a dostavba uvnitř stávajících areálů.

Vzhledem k výše uvedenému OÚPR popsanou směnu pozemků z hlediska územního plánování doporučuje..

- **MČ Brno-Maloměřice a Obřany:**

Dle vyjádření ze dne 4.1.2016 RMČ na své 32. schůzi usnesením z 2.12.2015 pod bodem č. 23 rozhodla, že souhlasí s prodejem pozemků KN p.č. 2232/26, 2232/73, 2232/220, 2232/221, 2232/222, 2232/223 k.ú. Maloměřice žadateli spol. Developer Brno Hády, a.s.

- **MČ Brno-Královo Pole:**

7. zasedání ZMČ konané dne 10.2.2016, usnesení č. 15Z7/6 trvá na usnesení č. 13717/20, kterým ZMČ Brno-Královo Pole doporučuje kompetentním orgánům statutárního m. Brna **neschválit směnu** pozemků p.č. 2232/26, 2232/73, 2232/220, 2232/221, 2232/222, 2232/223 v k.ú. Maloměřice ve vlastnictví SMB za pozemky KN p.č. 893/53, 893/46 v k.ú. Ponava ve vlastnictví AIKONA a.s.

- **OI MMB:**

Pozemky v k.ú. Maloměřice jsou dle Digitální tech. Mapy m. Brna (DTMB) dotčeny těmito inž. sítěmi: p.č. 2232/73- přípojkou vodovodu (BVK, p.č. 2232/220) – horkovodem (Teplárny Brno), p.č. 2232/221 – venkovním vedením VN (EON). Pozemky p.č. 232/26, 2232/222, 2232/223 nejsou dotčeny žádnou inž. sítí.

Pozemky v k.ú. Ponava jsou dle DTMB dotčeny těmito sítěmi: p.č. 893/53 – horkovodem (Teplárny Brno) a kabelem VO (TSB), p.č. 893/46 – horkovodem (Teplárny Brno), kabelem VO (TSB a přípojkou kanalizace jednotné (BVK).

- **OSM MMB:**

Pozemky p.č. 2232/26, 2232/73, 2232/220, 2232/221, 2232/222, 2232/223 v k.ú. Maloměřice – jedná se o pozemky SMB, OSM MMB na ně neeviduje nájemní smlouvy, k jejich případné směně nemáme jako správci námitek. Pozemky p.č. 893/46, 893/53 k.ú. Ponava – jedná se o pozemky ve vlastnictví firmy AIKONA a.s. Pozemek p.č. 896/46 je parkovací plochou a p.č. 893/53 k ní přilehlou zelení na ul. Klatovská. V případě nabytí pozemků do majetku SMB, doporučujeme svěřeni pozemků jinému správci, z důvodu nutného zajištění údržby komunikace.

Pozn. navazující pozemek KN p.č. 893/3 je svěřen MČ Brno-Královo Pole.

- **OD MMB:**

Na p.č. 893/53 v k.ú. Ponava je situována zeleň, která není silniční zelení. Z dopravního hlediska její nabytí není potřebné.

Na pozemku p.č. 83/46 v k.ú. Ponava je situována plocha parkovacích stání, které budou po převodu vybudované komunikační stavby ul. Klatovská do vlastnictví SMB součástí místní komunikace ul. Klatovská. Nabytí tohoto pozemku do vlastnictví SMB doporučujeme. Upozorňujeme, že do doby nabytí komunikační stavby ul. Klatovská do vlastnictví SMB a zařazení této stavby do sítě místních komunikací, není možné z pozice Odboru dopravy MMB zajistit správu tohoto pozemku. Dle doplňující informace OD MMB požádala společnost AIKONA,a.s. prostřednictvím OD MMB v rámci výstavby „Rezidence Erasmus“ o majetkoprávní vypořádání stavby komunikace včetně pozemků. Stavba komunikace se nachází na též na částech pozemků 893/32 a 893/52 k.ú. Ponava ve vlastnictví VÚT a na pozemku 893/46 k.ú. Ponava ve vlastnictví společnosti AIKONA,a.s. Jedná se o stavbu cizího investora a podmínky pro převod těchto staveb do vlastnictví města Brna jsou pro všechny tyto případy stejné- tj. stavbu nelze převzít bez pozemků. Pozemky se převádí bezúplatně či za symbolickou cenu 1.000 Kč, spol. AIKONA a.s. byla o podmínkách pro převzetí informována. Termín projednání návrhu nabytí předmětné komunikace vč. pozemků nelze proto nyní odhadnout.

- **BKOM a.s.:**

Dle vyjádření ze dne 26.6.2014, k předmětné směně pozemků p.č. 893/46 a 893/53 k.ú. Ponava do vlastnictví SMB z dopravního hlediska nemáme připomínek. Na pozemku p.č. 893/46 a p.č. 893/53 k.ú. Ponava se nenachází komunikační stavba ve správě společnosti BKOM, a.s.

- **Brněnské vodárny a kanalizace a.s.:**

Dle vyjádření ze dne 22.7.2016 společnost souhlasí se směnou bez připomínek, neboť nedejde k dotčení inženýrských sítí v provozování BVaK, a.s. Upozorňujeme, že pozemek p.č. 893/46 v k.ú. Ponava je dotčen uložením kanalizační přípojky DN 250, která není v majetku Statutárního města Brna a v provozování Brněnských vodáren a kanalizací, a.s., pozemek p.č. 2232/73 v k.ú. Maloměřice je dotčen uložením vodovodní přípojky, jejíž část nacházející se pod veřejným prostranstvím (veřejná zeleň, polní cesta) je v majetku statutárního města Brna a v nájmu spol. Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.

- **Teplárny Brno a.s.**

– dle vyjádření ze dne 16.6.2016 jsou pozemky p.č. 893/53, 893/46 k.ú. Ponava dotčeny ochranným pásmem horkovodní přípojky 2x DN 65 v bezkanálovém uložení a parovodní přípojky DN40/DN32 uloženou v žb. kanálu. Tato parovodní přípojka je již mimo provoz, neboť předmětná oblast byla v rámci přestavby převedena na horkovodní zásobování teplem.

Pozemek p.č. 2232/220 k.ú. Maloměřice je také dotčen ochranným pásmem podzemního a nadzemního horkovodu. Podzemní horkovod je uložen v žb. kanálu. Ostatní předmětné pozemky nejsou dotčeny zařízením společnosti Teplárny Brno, dále jen TB. K předmětnému návrhu na směnu pozemků nemáme námitek za respektování dále uvedených podmínek:

1. K zajištění spolehlivosti provozu, ochrany života, zdraví a majetku osob bude respektováno ochranné pásmo venkovní tepelné sítě TB, které činí podle Energetického zákona č. 458/2000 Sb. půdorysně 2,5 m na obě strany od okraje konstrukce tepelného potrubí a žb. kanálu. Veškeré činnosti, prováděné v ochranném pásmu sítě TB, musí být v souladu s par. 87, 88 a 89 Energetického zákona č. 458/2000 Sb.
2. Zařízení ve vlastnictví společnosti TB jsou ošetřena věcným břemenem ze zákona, které vázne na těchto nemovitostech a které nebylo ve smyslu dříve platných předpisů zapisováno do evidence nemovitostí. Ve smyslu § 32 odst. 4 zák.č. 458/2000 Sb. v platném znění, zůstává toto věcné břemeno nedotčeno a nový vlastník je povinen je strpět. Tato skutečnost do jisté míry omezuje způsob budoucího užívání nemovitosti a je třeba ji respektovat při předmětném uvažování o jejím prodeji.

- **Technické sítě Brno a.s.:**

S navrhovanou směnou souhlasí. Pozemky p.č. 2232/26, 2232/73, 2232/220, 2232/221, 2232/222, 2232/223 v k.ú. Maloměřice nejsou dotčeny zařízením veřejného osvětlení.

Zařízením veřejného osvětlení jsou dotčeny pozemky p.č. 893/53, 893/46 v k.ú. Ponava, které po uskutečnění směny budou ve vlastnictví SMB.

- **E.ON Servisní s.r.o.:**

V zájmovém území se na p.č. 2232/221 k.ú. Maloměřice nachází nadzemní vedení VN. Na ostatních pozemcích nejsou umístěny žádné inž. sítě a stavby společnosti. Na energetické zařízení se vztahuje omezení vyplývající z ustanovení zák.č. 458/2000 Sb. § 46.

Podmínky kupní smlouvy:

Prodávající:

statutární město Brno

Kupující:

Developer Brno Hády, a.s.

se sídlem Příkop 843/4, Zábrdovice, 602 00 Brno

zastoupená Ing. Daliborem Lamkou, předsedou představenstva

IČ: 269 79 438

Předmět prodeje:

- p.č. 2232/26, orná půda, o výměře 21 m²,
 - p.č. 2232/73, orná půda, o výměře 322 m²,
 - p.č. 2232/220, orná půda, o výměře 27 m²,
 - p.č. 2232/221, orná půda, o výměře 24 m²,
 - p.č. 2232/222, orná půda, o výměře 66 m²,
 - p.č. 2232/223, orná půda, o výměře 15 m²,
- vše v k.ú. Maloměřice

Kupní cena a její splatnost: 570.000,-Kč vč. 21% DPH, tj. 471.074,38 bez DPH a 21 % DPH ve výši 98.925,62

Splatnost kupní ceny:

Před podpisem smlouvy. Do 15 dnů ode dne přijetí platby vystaví statutární město Brno daňový doklad k přijaté platbě.

Do 15 dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění vystaví statutární město Brno daňový doklad – vyúčtování k zálohové faktuře.

Dnem zdanitelného plnění je den podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě této kupní smlouvy.

Stav pozemků:

-Kupující prohlašuje, že je s fyzickým a právním stavem pozemků převáděných na základě této kupní smlouvy seznámen, tyto pozemky v tomto stavu kupuje a nabývá do svého vlastnictví.

-Pozemek p.č 2232/73 v k.ú. Maloměřice je dotčen uložením vodovodní přípojky, jejíž část nacházející se pod veřejným prostranstvím (veřejná zeleň, polní cesta) je v majetku statutárního města Brna a v nájmu spol. Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. pod inv. č. 12137.

-Pozemek p.č. 2232/220 k.ú. Maloměřice je dotčen ochranným pásmem podzemního a nadzemního horkovodu ve vlastnictví společnosti Teplárny Brno, a.s. Podzemní horkovod je uložen v žb. kanálu a v této souvislosti se kupující zavazuje respektovat tato omezení:

K zajištění spolehlivosti provozu, ochrany života, zdraví a majetku osob zajistí kupující, že bude respektováno ochranné pásmo venkovní tepelné sítě společnosti Teplárny Brno, a.s., které činí podle Energetického zákona č. 458/2000 Sb. půdorysně 2,5 m na obě strany od okraje konstrukce tepelného potrubí a žb. kanálu. Veškeré činnosti, prováděné v ochranném pásmu sítě společnosti TB, musí být v souladu s par. 87, 88 a 89 Energetického zákona č. 458/2000 Sb. v platném znění. Uvedené zařízení horkovodu ve vlastnictví spol. Teplárny Brno, a.s. je ošetřeno věcným břemenem ze zákona, které vázne na těchto nemovitostech a které nebylo ve smyslu dříve platných předpisů zapisováno do evidence nemovitostí. Ve smyslu § 32 odst. 4

zák.č. 458/200 Sb. v platném znění, zůstává toto věcné břemeno nedotčeno a nový vlastník je povinen je strpět.

-Na p.č. 2232/221 k.ú. Maloměřice se nachází nadzemní vedení VN. Na energetické zařízení se vztahuje omezení vyplývající z ustanovení zák.č. 458/2000 Sb. § 46.

Předání pozemků:

Ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva dle této kupní smlouvy dochází k předání a převzetí předmětu prodeje dle této smlouvy. Zápis o předání předmětu prodeje dle dohody smluvních stran nebude pořizován.

Daně a poplatky

Poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí je nabyvatel.

Správní poplatek k řízení o vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí uhradí kupující

Další ujednání:

-Kupující uhradil prodávajícímu před podpisem této smlouvy úhradu za užívání pozemku p.č. 2232/26, orná půda, o výměře 21 m² a pozemku p.č. 2232/73, orná půda, o výměře 322 m² v k.ú. Maloměřice bez právního důvodu, za tři roky zpětně ve výši 77.175,-Kč.

-Kupující bere na vědomí, že prodávající je při nakládání s veřejnými prostředky povinen dodržovat ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění (zejména § 9 odst. 2 tohoto zákona).

-Kupující bere na vědomí, že na prodávajícího jako územní samosprávný celek se vztahuje zákon č. 340/2015 Sb. o registru smluv a tato smlouva bude prostřednictvím registru smluv povinně uveřejněna. Prodávající zašle smlouvu správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření smlouvy. Zveřejněním v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb. tato smlouva nabývá účinnosti. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.



Legenda:

Vlastníci pozemků:

- Statutární město Brno
- Developer Brno Hády, a.s.
- Developer-M, a.s.

Předmět dispozice - směna/prodej:

- Developer Brno Hády, a.s.

k.ú. Maloměřice

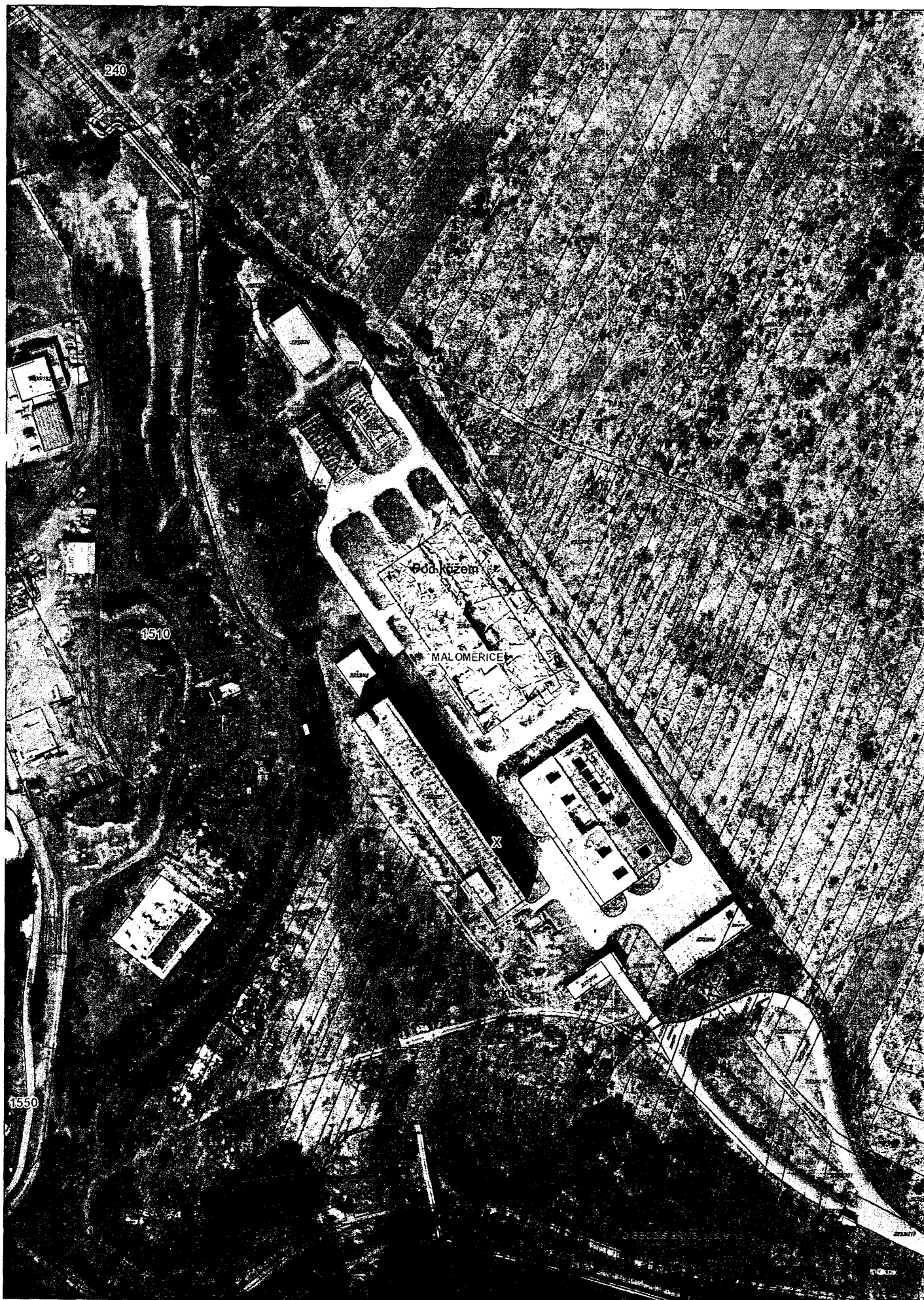
Lokalita - Pod Hády

Magistrát města Brna, Majetkový odbor

www.1.poh.Podhady_Majetk.001.27.7.2008.kadBrn
měřítko 1:1300



15/12



893/33

Klátovská

893/31

SMB

SMB

2742

VHE

AIKONA

893/34

AIKONA

PONAVA

893/36

893/32

893/3

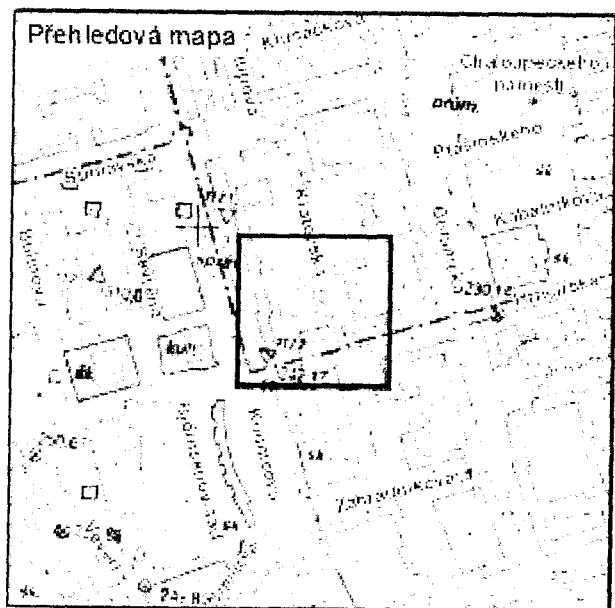
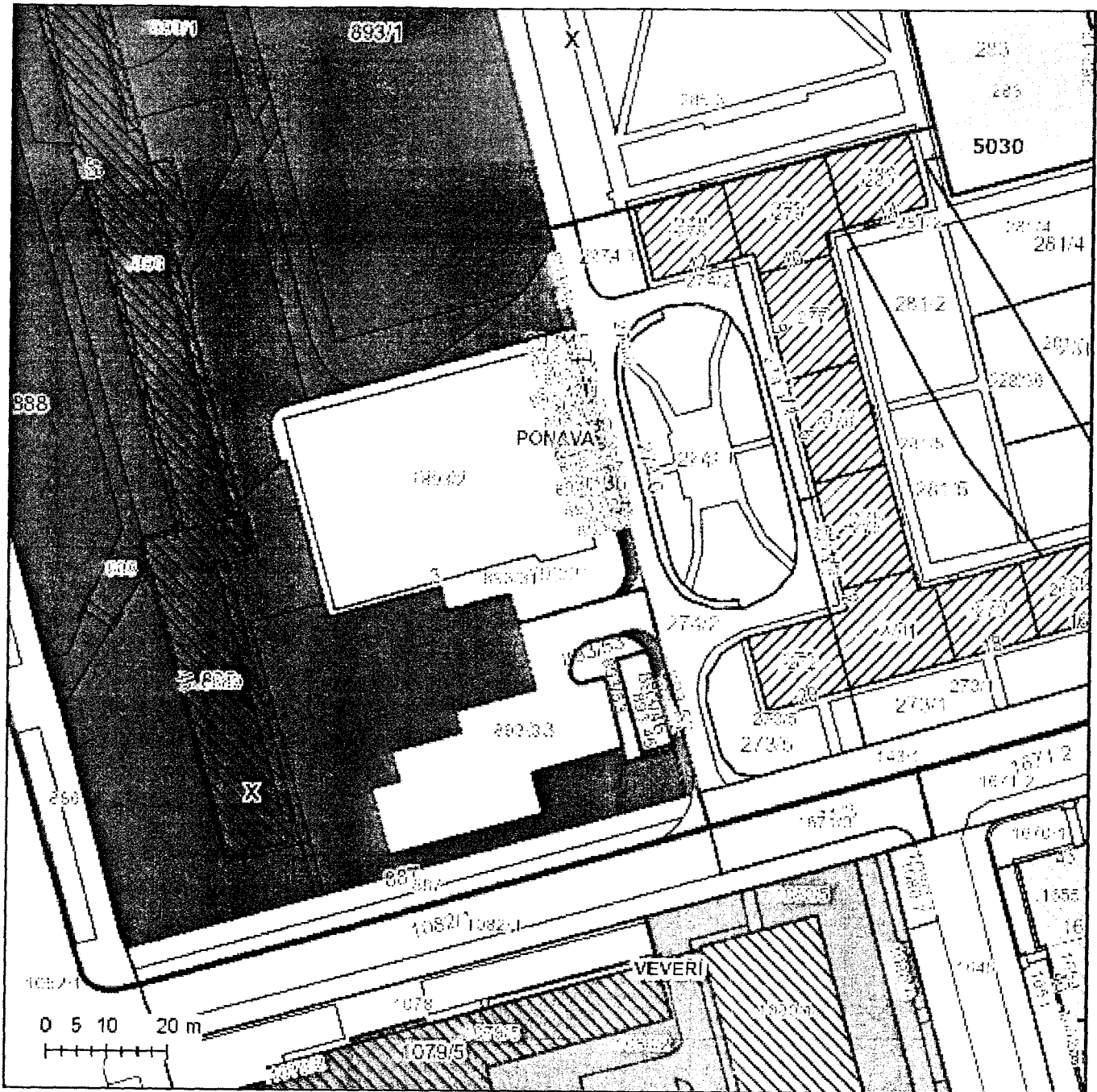
VHE

2

Klátovská

Hrnčířská

17/12



10/10