



MMB2017000001138

98

Rada města Brna

ZM7/ Z779

Z7/31. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 5.9.2017

Název:

Návrh nabytí pozemku p.č. 3400/1 v k.ú. Kohoutovice

Obsah:

- důvodová zpráva
- stanoviska dotčených orgánů
- podmínky kupní smlouvy
- Metodika vypořádání pozemků zastavěných stavbami ve vlastnictví statutárního města Brna
- mapové podklady

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města Brna**1. bere na vědomí**

- skutečnost, že spoluvlastníci pozemku p.č. 3400/1 k.ú. Kohoutovice požádali o majetkoprávní vypořádání pozemku, přičemž nesouhlasili s kupní cenou ve výši 1.242.860,-Kč (cca 1.008,-Kč/m²) odpovídající ceně zjištěné dle Metodiky vypořádání pozemků zastavěných stavbami ve vlastnictví města Brna a učinili protinávrh kupní ceny původně za jednotkovou kupní cenu ve výši 2.500,-Kč/m², později 1.900,-Kč/m², aktuálně ve výši 2.000,-Kč/m², tj. v celkové výši 2.466.000 Kč;

2. schvaluje

- **výjimku** z článku III./bod 3.1. Metodiky vypořádání pozemků zastavěných stavbami ve vlastnictví města Brna schválené Zastupitelstvem města Brna č. Z6/014 dne 3.4.2012 – spočívající v tom, že v případě majetkoprávního vypořádání spoluvlastnických podílů prodávajících na pozemcích v k.ú. Kohoutovice se sjednává kupní cena ve výši v místě a čase obvyklé;
- **nabytí pozemku**
 - p.č. 3400/1 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 1233 m² za kupní cenu ve výši 1.970.000,-Kč (1600,-Kč/m²),
od subjektů a za podmínek kupní smlouvy, které tvoří přílohu č. těchto usnesení;
a pro případ, že nedojde ze strany některých ze spoluvlastníků k podpisu kupní smlouvy v termínu do 3 měsíců ode dne rozhodnutí Zastupitelstva města Brna o nabytí pozemku p.č. 3400/1 k.ú. Kohoutovice,

schválit

- **nabytí spoluvlastnických podílů na pozemku**
 - p.č. 3400/1 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 1233 m²,
od zbývajících spoluvlastníků za kupní cenu a za podmínek kupní smlouvy, které tvoří přílohu č. těchto usnesení, a které se týkají těch spoluvlastníků, kteří kupní smlouvu ve stanovené lhůtě podepsali.

Stanoviska dotčených orgánů:

- Návrh byl projednán a doporučen na R7/122. schůzi Rady města Brna konané dne 27.6.2017.

Zpracoval:

Majetkový odbor MMB

Předkládá:

Rada města Brna

Důvodová zpráva:

Orgánům města Brna je předkládán k projednání materiál ve věci úplatného nabytí pozemku p.č. 3400/1 k.ú. Kohoutovice z podílového spoluvlastnictví fyzických osob zapsaných na listu vlastnictví č. 187 pro obec Brno, k.ú. Kohoutovice (dále jen prodávající) do vlastnictví statutárního města Brna, čímž bude zajištěno trvalé majetkoprávní vypořádání pozemku, který je zastavěný veřejným parkovištěm.

Vlastnictví:

Prodávající nabyli spoluvlastnické podíly na pozemku zapsaném v katastru nemovitostí na listu vlastnictví číslo 187 pro obec Brno, v k.ú. Kohoutovice děděním a darováním na základě nabývacích titulů zapsaných v části „E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu“ listu vlastnictví číslo 187.

Popis nemovitostí:

Pozemek **p.č. 3400/1 k.ú. Kohoutovice** je situován do veřejně přístupných ploch při ulici Voříškova v obytném souboru Kohoutovice.

Na pozemku je situována stavba veřejné účelové komunikace - veřejné parkoviště. Užívání stavby parkoviště – ulice Voříškova v sídlišti Brno-Kohoutovicích bylo povoleno uživateli Městské správě komunikací Brno na základě kolaudačního rozhodnutí ze dne 11.12.1985 vydaného Obvodním národním výborem Brno I, odbor výstavby a územního plánování. Pro neúplnost podkladů nelze jednoznačně určit současného vlastníka této účelové komunikace.

MČ Brno-Kohoutovice zajišťuje úklid a zimní údržbu komunikace v souladu s obecně závaznou vyhláškou č. 16/1998 o schůdnosti komunikací a v souladu s čl. 30 odst. 1), písm. d) a i) obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna, ve znění vyhlášek pozdějších.

Dle Územního plánu města Brna je pozemek součástí stabilizované funkční plochy čistého bydlení (BC) s tím, že se jedná o součást veřejných prostranství obytného souboru.

Okolní pozemky z jihozápadní strany jsou převážně ve vlastnictví statutárního města Brna, ze severovýchodní strany v podílovém spoluvlastnictví fyzických osob.

Podle dřívější evidence pozemek KN p.č. 3400/1 k.ú. Kohoutovice odpovídá části pozemku PK p.č. 9/1, k.ú. Kohoutovice, která nebyla vykoupena pro výstavbu 7. stavby obytného souboru Kohoutovice.

Soudní spor a judikatura:

Ohledně předmětného pozemku (jako i jiných) byl veden na základě žalobního návrhu jednoho ze spoluvlastníků u Městského soudu v Brně soudní spor, ve kterém se domáhal po statutárním městu Brnu vydání bezdůvodného obohacení za období od 31.1.2011 do 30.9.2016, spočívajícího v obecném užívání pozemku jako veřejného prostranství bez existence smluvní úpravy vzájemných práv a povinností a bez náhrady za jejich užívání ze strany města Brna, a činil tak s odvoláním na soudní judikaturu v této věci, podle které soudy rozhodují konstantním způsobem tak, že obcím vzniká bezdůvodné obohacení z obecného užívání pozemků ve vlastnictví třetích osob tvořících veřejné prostranství, neboť vlastnictvím pozemku tvořícího veřejné prostranství jsou omezena vlastnická práva vlastníka takového pozemku, aniž by se mu dostalo náležité zákonné kompenzace.

Nález Ústavního soudu sp.zn. I. ÚS 581/14 ze dne 1. 7. 2014 sice konstatoval, že obcím nevzniká bezdůvodné obohacení užíváním veřejně přístupného prostranství (u pozemků ve

vlastnictví soukromých osob), bohužel jde jen o názor tzv. obiter dictum, tedy právně nezávazný, tudíž nižší soudy se tímto nálezem v praxi neřídí. Navíc pozdější nálezy Ústavního soudu, např. sp.zn. II. ÚS 3624/13 ze dne 19. 11. 2014 se jednoznačně vyjádřili v tom smyslu, že pokud dochází k omezení vlastnického práva k nemovitému majetku tím, že nemovitost je užívána jako veřejné prostranství, přísluší jeho vlastníku náhrada ze strany obce, a není-li poskytována, lze ji po obci vymáhat jakožto nárok z titulu bezdůvodného obohacení.

S ohledem na výše uvedenou soudní judikaturu **RMB č. R7/090 konaná dne 29.11.2016 souhlasila s návrhem na uzavření soudního smíru v tomto sporu, který byl následně schválen soudem.**

Nutno však dodat, že s největší pravděpodobností se prodávající bude opakovaně domáhat svého práva v budoucnu za další časová období. Proto i z důvodu, aby statutární město Brno předešlo těmto soudním sporům, se nyní navrhuje majetkoprávně vypořádat předmětný pozemek.

Majetkoprávní vypořádání:

V letech **2005 – 2007** proběhlo s prodávajícími několik jednání o majetkoprávním vypořádání pozemku p.č. 3400/1 a dalších pozemků v k.ú. Kohoutovice, avšak z důvodu nesouhlasu s navrhovaným prodejem jednoho z prodávajících, který si formálně uplatnil předkupní právo (podle v té době platné právní úpravy), se výkup pozemku neuskutečnil.

V roce **2013** prodávající požádali o majetkoprávní vypořádání spoluvlastnických podílů na více pozemcích p.č. 3361/2, 3361/3, 3362/2, 3363, 3364/1, 3365, 3376, 3379/1, 3381/1, 3383/1, 3385/1, 3387/1, 3389/2, **3400/1 v k.ú. Kohoutovice** a p.č. 3435/2, 3408/34, 3408/35 v k.ú. Kohoutovice.

V návaznosti na výsledky prověření těchto pozemků nechal MO MMB zpracovat geometrický plán č. 1018-270/2014 ze dne 2.2.2015 a zároveň došlo k novému upřesnění rozsahu pozemků, a to p.č. 3379/1, 3381/1, 3383/1, 3385/1, 3387/1, 3389/2 vše k.ú. Kohoutovice a dále pozemky **p.č. 3400/1 (1233 m²)**, 3408/36 (426 m²), 3408/37 (30 m²), 3435/6 (269 m²), vše k.ú. Kohoutovice (nově vzniklé dle geometrického plánu).

V roce **2015** byla Majetkovým odborem MMB učiněna každému z prodávajících samostatně (vyjma prodávajícího *... jehož spoluvlastnický podíl byl zatížen exekucí, a tudíž MPV mu bylo nabídnuto až po odstranění tohoto omezení, a to přípisem ze dne 31.8.2015*) nabídka MPV dle Metodiky mimo jiné i jejich spoluvlastnických podílů na pozemku p.č. 3400/1 k.ú. Kohoutovice za kupní cenu celkem 2.071.810,-Kč (cca 976,-Kč/m²), z toho připadající na pozemek p.č. 3400/1 ve výši 1.242.864 Kč. Prodávající však s touto cenou nesouhlasili a učinili protinávrh ceny ve výši 2.500,- Kč/m².

Vzhledem k tomu, že jeden z prodávajících odmítl udělit souhlas s dělením pozemků dle GP č. 1018-270/2014, byl na základě žádosti prodávajících ze dne 30.9.2015 změněn a upřesněn nový rozsah předmětu dispozice – pozemky p.č. 3377, 3379/1, 3381/1, 3383/1, 3385/1, 3387/1, 3389/2, 3435/2 a 3400/1 k.ú. Kohoutovice.

MO MMB dne **19.2.2016** učinil každému z prodávajících samostatně (vyjma prodávajícího *... jehož spoluvlastnický podíl byl opakovaně zatížen exekucí, a tudíž MPV mu mohlo být nabídnuto až po odstranění tohoto omezení, což se stalo přípisem ze dne 6.4.2016*) písemnou nabídku MPV dle Metodiky za celkovou kupní cenu ve výši 711.450,-Kč (tj. cca 905,-Kč/m²), se kterou prodávající nesouhlasili a učinili protinávrh ceny ve výši 1.900,- Kč/m².

Ve vztahu k pozemku p.č. 3400/1 v k.ú. Kohoutovice v průběhu přípravy majetkoprávního vypořádání došlo z iniciativy prodávajících k jeho dělení na dva nové pozemky, a to za účelem prodeje jednoho z nich o výměře 35 m² společnosti E.ON Česká republika, s.r.o., zápis v KN byl proveden dne 3.8.2016. Až po tomto datu mohl MO MMB pokračovat v přípravě majetkoprávního vypořádání pozemku p.č. 3400/1 k.ú. Židenice. V 11/2016 učinil každému z prodávajících samostatně nabídku MPV dle Metodiky pozemku za celkovou kupní cenu 1.242.860,-Kč (tj. cca 1.008,-Kč/m²), se kterou prodávající opět nesouhlasili, a učinili protinávrh ceny ve výši 2.000,-Kč/m², tj. celkem 2.466.000,-Kč.

Pro úplnost se dodává, že ZMB č. Z7/28 konané dne 16.5.2017 schválilo nabytí sousedních pozemků p.č. 3377, 3379/1, 3381/1, 3383/1, 3385/1, 3387/1, 3389/2, 3435/2 v k.ú. Kohoutovice z podílového spoluvlastnictví stejných prodávajících do vlastnictví statutárního města Brna za kupní cenu ve výši 1.179.000,-Kč (1.500,-Kč/m²) – jedná se o pozemky veřejně přístupné, které jsou nezbytné k plnění funkce obecného užívání jako veřejného prostranství, a za tímto účelem schválilo i výjimku z čl. III./bod 3.1. Metodiky vypořádání pozemků zastavěných stavbami ve vlastnictví města Brna spočívající v tom, že v případě nabytí těchto pozemků se sjednává kupní cena ve výši v místě a čase obvyklé.

Ocenění:

V 03/2015 byl předmětný pozemek oceněn znaleckými posudky č. 707-09/15 a č. 708-10/15 ze dne 1.3.2015 takto:

- cena zjištěná 1.242.864 Kč (1008 Kč/m²)
- cena obvyklá 1.972.800 Kč (1600 Kč/m²).

V 08/2016 byl pozemek nově oceněn znaleckými posudky č. 770-32/16 a č. 771-33/16 ze dne 21.8.2016, podle nichž činí:

- cena zjištěná 1.242.860 Kč (1008 Kč/m²)
- cena obvyklá 1.970.000 Kč (1600 Kč/m²)

Aktuální návrh kupní ceny prodávajících: 2.466.000 Kč (2.000 Kč/m²)

Prodávající odůvodňují návrh kupní ceny s odkazem na platnou cenovou mapu města Brna, když městem navrhovanou kupní cenu nepovažují za adekvátní obvyklým cenám obdobných pozemků v Kohoutovicích a všech okolních katastrálních územích města, přičemž tato cena v situaci, kdy pozemky jsou zastavěny a je tak omezena dostupnost s nimi, naplňuje obsah tísňe a nápadně nevýhodných podmínek. Uvádí, že se jedná o pozemek, na kterém je velmi vytížené parkoviště. Odvolávají se také na prodej sousedního pozemku p.č. 3400/6 v k.ú. Kohoutovice, ul. Voříškova: zast.plocha a zeleň společnosti E.ON za jednotkovou kupní cenu ve výši 1 834 Kč/m².

K tomu MO MMB uvádí, že **navrhovaná kupní cena ve výši 1.970.000 Kč (1600 Kč/m²) je cenou obvyklou stanovenou na základě znaleckého posudku**, když znalec vycházel z porovnání daného pozemku se stejným nebo obdobným pozemkem a cenou sjednanou při jeho prodeji, přičemž v blízkosti oceňovaného pozemku byly prodány tyto další pozemky:

k.ú.	p.č.	druh	rok prodeje	jednotková cena (Kč/m ²)
Kohoutovice	545/6	ostatní komunikace	2010	1554
Kohoutovice	855/7	ostatní komunikace	2010	1670
Kohoutovice	1561/37	ostatní komunikace	2011	1269
Kohoutovice	1561/25	ostatní komunikace	2016	1600

Statutární město Brno vykoupilo obdobné pozemky v k.ú. Kohoutovice a blízkém okolí (k.ú. Pisárky) takto:

k.ú.	p.č.	druh	rok prodeje	jednotková cena (Kč/m ²)
Pisárky	1561/74,1561/92	chodník	2015	1260
Pisárky	1556	komunikace, kom. zeleň	2016	1260
Pisárky	1561/25,1561/26	chodník	2016	1600

S ohledem na výše uvedené se domníváme, že požadavek prodávajících ve výši 2.466.000 Kč (2.000 Kč/m²) je nepřiměřený a **akceptovat lze kupní cenu do výše ceny obvyklé, tj. 1.970.000,-Kč (1.600 Kč/m²).**

Bude hrazena z kapitálových výdajů ORJ 6300 § 3639 ORG 3437 MO – výkupy pozemků a objektů.

Výjimka z Metodiky:

Na tímto účelem je současně **navrhováno schválit výjimku z článku III./bod 3.1. Metodiky** spočívající v tom, že v případě majetkoprávního vypořádání pozemku p.č. 3400/1 v k.ú. Kohoutovice se sjednává kupní cena ve výši v místě a čase obvyklé.

Podle článku III./bod 3.1. platné Metodiky vypořádání pozemků zastavěných stavbami ve vlastnictví statutárního města Brna se při majetkoprávním vypořádání „sjednává kupní cena ve výši v místě a čase obvyklé, pokud tato nepřesáhne výši ceny zjištěné dle příslušného cenového předpisu (oceňovací vyhlášky). Pokud cena v místě a čase obvyklá přesáhne výši ceny zjištěné dle příslušného cenového předpisu, sjednává se kupní cena ve výši této ceny zjištěné“.

Potřebu schválit výjimku z článku III./bod 3.1. Metodiky v daném případě vyvolává s ohledem na výše uvedené nutnost natrvalo upravit právní vztah k pozemku, který slouží veřejnosti, dále možné soudní spory a s nimi související konstantní judikatura Nejvyššího soudu ČR a Ústavního soudu ČR a rozhodovací praxe nižších soudů, např. nález Ústavního soudu ČR sp.zn. I. ÚS 581/14 ze dne 1. 7. 2014, který uvádí jako žádoucí variantu vyřešení právního vztahu mezi vlastníkem pozemku a subjektem spravujícím veřejný statek, uzavření dohody o převodu vlastnictví za úplatu, jež odpovídá místním podmínkám (tj. obecná, resp. tržní cena).

Závěr:

Po vyhodnocení všech výše uvedených skutečností, za účelem trvalého vyřešení vzájemných práv a povinností stran k danému pozemku, je nyní **orgánům města Brna navrhováno s c h v á l i t :**

- **výjimku z článku III./bod 3.1. Metodiky**, která odráží dosavadní zkušenosti z praxe a reaguje na potřeby vyvolané vývojem cen na trhu a rovněž konstantní soudní judikaturou
- **nabytí pozemku p.č. 3400/1 k.ú. Kohoutovice za kupní cenu 1.970.000 Kč (1.600 Kč/m²)** odpovídající ceně obvyklé, přičemž se jedná o pozemek, který slouží k uspokojování obecných potřeb občanů,

a pro případ, že nedojde ze strany některých ze spoluvlastníků k podpisu kupní smlouvy v termínu do 3 měsíců ode dne rozhodnutí Zastupitelstva města Brna o nabytí pozemku, **je navrhováno s c h v á l i t nabytí spoluvlastnických podílů na pozemku** od zbývajících spoluvlastníků za kupní cenu a za podmínek kupní smlouvy, které se týkají těch spoluvlastníků, kteří kupní smlouvu ve stanovené lhůtě podepsali.

Projednáni v orgánech statutárního města Brna:

Komise majetková RMB na R7/KM/55. zasedáni konaném dne 12.6.2017:

1. b e r e n a v ě d o m í

- skutečnost, že spoluvlastníci pozemku p.č. 3400/1 k.ú. Kohoutovice (prodávající) požádali o majetkoprávní vypořádání pozemku, přičemž nesouhlasili s kupní cenou ve výši 1.242.860,-Kč (cca 1.008,-Kč/m²) odpovídající ceně zjištěné dle Metodiky vypořádání pozemků zastavěných stavbami ve vlastnictví města Brna a učinili protinávrh kupní ceny původně za jednotkovou kupní cenu ve výši 2.500,-Kč/m², později 1.900,-Kč/m², aktuálně ve výši 2.000,-Kč/m², tj. v celkové výši 2.466.000 Kč;

2. d o p o r u č u j e

Radě a Zastupitelstvu města Brna

s c h v á l í t

- **v ý j i m k u** z článku III./bod 3.1. Metodiky vypořádání pozemků zastavěných stavbami ve vlastnictví města Brna schválené Zastupitelstvem města Brna č. Z6/014 dne 3.4.2012 – spočívající v tom, že v případě majetkoprávního vypořádání spoluvlastnických podílů prodávajících na pozemcích v k.ú. Kohoutovice se sjednává kupní cena ve výši v místě a čase obvyklé;

- **n a b y t í p o z e m k u**

- p.č. 3400/1 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 1233 m² za kupní cenu ve výši 1.970.000,-Kč (1600,-Kč/m²),

od subjektů a za podmínek kupní smlouvy, které jsou součástí materiálu;

a pro případ, že nedojde ze strany některých ze spoluvlastníků k podpisu kupní smlouvy v termínu do 3 měsíců ode dne rozhodnutí Zastupitelstva města Brna o nabytí pozemku p.č. 3400/1 k.ú. Kohoutovice,

s c h v á l í t

- **n a b y t í s p o l u v l a s t n í c k ý c h p o d í l ů n a p o z e m k u**

- p.č. 3400/1 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 1233 m²,

od zbývajících spoluvlastníků za kupní cenu a za podmínek kupní smlouvy, které jsou součástí materiálu, a které se týkají těch spoluvlastníků, kteří kupní smlouvu ve stanovené lhůtě podepsali.

Hlasování: 8 - 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. Šafařík	Ing. Zuziak	Mgr. Leder	Ing. Malec
pro	pro	nepřítomna	omluvena	pro	pro	pro	pro	omluven	pro	pro

Rada města Brna na schůzi č. R7/122 konané dne 27.6.2017:

1. b e r e n a v ě d o m í

- skutečnost, že spoluvlastníci pozemku p.č. 3400/1 k.ú. Kohoutovice (prodávající) požádali o majetkoprávní vypořádání pozemku, přičemž nesouhlasili s kupní cenou ve výši 1.242.860,-Kč (cca 1.008,-Kč/m²) odpovídající ceně zjištěné dle Metodiky vypořádání pozemků zastavěných stavbami ve vlastnictví města Brna a učinili protinávrh kupní ceny původně za jednotkovou kupní cenu ve výši 2.500,-Kč/m², později 1.900,-Kč/m², aktuálně ve výši 2.000,-Kč/m², tj. v celkové výši 2.466.000 Kč;

2. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna

s c h v á l i t

- **v ý j i m k u** z článku III./bod 3.1. Metodiky vypořádání pozemků zastavěných stavbami ve vlastnictví města Brna schválené Zastupitelstvem města Brna č. Z6/014 dne 3.4.2012 – spočívající v tom, že v případě majetkoprávního vypořádání spoluvlastnických podílů prodávajících na pozemcích v k.ú. Kohoutovice se sjednává kupní cena ve výši v místě a čase obvyklé;

- **n a b y t í p o z e m k u**

- p.č. 3400/1 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 1233 m²
za kupní cenu ve výši 1.970.000,-Kč (1600,-Kč/m²),

od subjektů a za podmínek kupní smlouvy;

a pro případ, že nedojde ze strany některých ze spoluvlastníků k podpisu kupní smlouvy v termínu do 3 měsíců ode dne rozhodnutí Zastupitelstva města Brna o nabytí pozemku p.č. 3400/1 k.ú. Kohoutovice,

s c h v á l i t

- **n a b y t í** spoluvlastnických podílů na pozemku

- p.č. 3400/1 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 1233 m²,

od zbývajících spoluvlastníků za kupní cenu a za podmínek kupní smlouvy, které se týkají těch spoluvlastníků, kteří kupní smlouvu ve stanovené lhůtě podepsali.

Schváleno jednomyslně 8 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

Stanoviska dotčených orgánů k nabytí pozemků:

Odbor územního plánování a rozvoje MMB:

Podle platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) je pozemek p.č. 3400/1 k.ú. Kohoutovice součástí stabilizované funkční plochy čistého bydlení (BC) s tím, že se jedná o součást veřejných prostranství obytného souboru.

Vzhledem k těmto skutečnostem **doporučuje** navrhované majetkoprávní vypořádání pozemku – jeho nabytí do majetku statutárního města Brna.

Městská část Brno –Kohoutovice:

Rada MČ Brno – Kohoutovice na 11. schůzi konané dne 8.4.2015 souhlasila s nabytím části pozemku p.č. 3400/1 podle geometrického plánu č. 1018-270/2014 odděleného jako pozemek p.č. 3400/1 o výměře 1233 m² do vlastnictví města, a s jeho následným svěřením MČ.

MČ Brno – Kohoutovice, Odbor správy majetku:

U komunikací nacházejících se na p.č. 3400/1 a p.č. 3435/2 zajišťuje MČ jejich úklid a zimní údržbu dle zák. č. 13/1997 Sb. a OZV SMB č. 16/1998 ve znění pozdějších předpisů.

ÚMČ Brno – Kohoutovice, Odbor výstavby a územního plánování:

Na stavbu „Objekt 1.etapa Kohoutovice, č. obj. 541/26 komunikace a parkoviště, etapa 3/2 – ulice Voříškova“ byla dohledána žádost o zahájení kolaudačního řízení z 15.10.1985 i kolaudační rozhodnutí z 11.12.1985. V dokladech jsou uvedeny zjišťované skutečnosti.

Současně sdělil, že jako obecný stavební úřad není kompetentní osvědčovat majetkoprávní vztahy k dotčenému pozemku a pro neúplnost dokladů není schopen určit, zda komunikace je místní nebo účelová ve smyslu zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích.

Ve svém archivu nedohledal ve věci stavby opěrné betonové zdi kolem trafostanice postavené na pozemku p.č. 3405 aktuální doklady týkající se betonové plochy na pozemku p.č. 3400/1, obojí k.ú. Kohoutovice, ani doklad vypovídající o jejich nynějším vlastnictví.

V návaznosti z dohledaných podkladů archivu OVÚP MČ v kopii předkládá:

- územní rozhodnutí vydané Odborem výstavby a územního plánování, Dominikánská ul. 2, 601 69 Brno (Rozhodnutí č. 38, vydané dne 23. května 1978, č.j. OVÚP 751/78-Pi), ve kterém bod č. 4 pojednává o výstavbě 3 trafo a příslušného ZTV (komunikací, odstavných ploch včetně dvoupodlažního parkoviště...a bod č. 5, který mimo jiné zahrnuje „...budou provedeny venkovní

terénní úpravy včetně doprovodných architektur jako opěrných zídek, teras, pískovišť bazéneků, plastik apod."),

- kolaudační rozhodnutí pro bytovou část domu F 3, 4,5 (Voříškova 43-53) vydané Odborem výstavby a územního plánování, Dominikánská ul. 2, 601 69 Brno (vydané dne 27.2.1981, č.j. OVÚP 134/81Nrá-2089/Ru), kde v rámci nedostatků se uvádí zprovoznění trafostanice do data 28.2.1981. Navíc přikládá související zprávu o výchozí revizi el. zařízení pro T27 a T28 z 28.1.1981, jako podklad zprovoznující i T 28,

- situaci sedmého okrsku výstavby sídliště Kohoutovice, kde bytový dům Voříškova 35-53 byl evidován pod označením „F 17“ (uvedené v podkladech jako F 1-5) a předmětná trafostanice označená jako „T 28“.

Z předložených dokladů lze usoudit, že v rámci zprovoznění předmětné trafostanice jak T27, tak i T 28 - jako jedna z podmínek možnosti užívání bytového domu Voříškova 35-53, byly opěrné zdi a betonové plochy vystavěny současně s výstavbou trafostanic, jak je popsáno v územním rozhodnutí (poslední odstavec bodu č. 5), aby občanská vybavenost zmíněných doprovodných drobných architektur byla komplexně zajištěna před nastěhováním obyvatel.

Odbor investiční MMB:

Pozemek p.č. 3400/1 k.ú. Kohoutovice je dotčen dle Digitální technické mapy města Brna vodovodem (Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.), kabelem VN (E.ON), odvodněním komunikace (BKOM a.s.). Pro tuto oblast nejsou v DTMB k dispozici data o průběhu sítí O2 Czech Republic, a.s.

Odbor dopravy MMB:

Na pozemcích p.č. 3400/1 a 3435/2 v k.ú. Kohoutovice je situována stavba veřejně přístupné účelové komunikace. Na pozemku p.č. 3400/1 se nachází veřejné parkoviště a na části pozemku p.č. 3435/2, vše v k.ú. Kohoutovice je situován chodník, který slouží jako přístupová komunikace pro bytové domy Voříškova č.p. 43-53.

Vzhledem k výše uvedenému, Odbor dopravy MMB z dopravního hlediska doporučuje nabytí obou výše zmíněných pozemků do vlastnictví statutárního města Brna. Jelikož se ale nejedná o stavbu místní komunikace, není možné z pozice Odboru dopravy MMB zajistit po nabytí těchto pozemků do vlastnictví statutárního města Brna jejich správu.

Brněnské komunikace a.s.:

Na pozemku p.č. 3400/1 v k.ú. Kohoutovice se nenachází komunikační stavba ve správě spol. Brněnské komunikace a.s.. Správu pozemku nezajišťujeme.

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.:

Souhlasí se záměrem nabytí pozemku p.č. 3400/1 vše k.ú. Kohoutovice, do vlastnictví statutárního města Brna.

Upozorňují:

Pozemek p.č. 3400/1 je dotčen vedením dálkového vodovodního přivaděče DN1100 v majetku Vírského oblastního vodovodu, s.m.o. a v provozování jejich společnosti. Vodovodní řad je umístěn v hlubinné štole, která se nachází v hloubce několika desítek metrů pod stávajícím terénem (bez požadavku na ochranné pásmo). Pozemek je dále dotčen uložením dešťové kanalizační stoky DN300, kterou Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. neprovozují.

Technické sítě Brno, a.s.:

S nabytím pozemku p.č. 3400/1 vše k.ú. Kohoutovice do majetku statutárního města Brna souhlasí.

E.ON Česká republika, s.r.o.:

V zájmovém území se nachází podzemní vedení VN a NN a distribuční trafostanice VN/NN. Na energetická zařízení se vztahuje omezení vyplývající z ustanovení § 46 zákona č. 458/2000 Sb. v pl. znění pro činnosti v ochranných pásmech. V případě prodeje pozemku požadují, aby byl zájemce informován o existenci vedení a omezeních vyplývajících z ustanovení uvedeného zákona. Ke stavbě a činnosti v ochranných pásmech (dále jen OP) nadzemního vedení VN, VVN, podzemního vedení nebo elektrických stanic je investor povinen zajistit si písemný souhlas ve smyslu § 46 odst. 11 zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a výkonu státní správy v energetických odvětvích, v platném znění.

RWE Distribuční služby, s.r.o.:

V zájmovém území se na pozemku p.č. 3400/1 vše k.ú. Kohoutovice nenachází VTL plynovodu.

Podmínky kupní smlouvy:

1. Prodávající:

2. Kupující: statutární město Brno

3. Předmět: pozemek:
- p.č. 3400/1 - ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 1233 m²
k.ú. Kohoutovice

4. Kupní cena: ve výši 1.970.000,-Kč,
z toho připadající na spoluvlastnický podíl:

40.204,-Kč
123.125,-Kč
61.563,-Kč
61.563,-Kč
61.563,-Kč
61.563,-Kč

10/1/16

123.125,-Kč
61.563,-Kč
61.563,-Kč
61.563,-Kč
40.204,-Kč
123.125,-Kč
85.434,-Kč
40.204,-Kč
40.204,-Kč
123.125,-Kč
17.589,-Kč
17.589,-Kč
61.563,-Kč
61.563,-Kč
30.780,-Kč
17.589,-Kč
17.589,-Kč
17.589,-Kč
17.589,-Kč
17.589,-Kč
123.125,-Kč
123.125,-Kč
30.780,-Kč
123.125,-Kč
123.125,-Kč

5. Splatnost: Do 30 (třiceti) kalendářních dnů poté, co kupující obdrží vyrozumění o provedeném vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí z příslušného katastrálního úřadu, a to vše za předpokladu, že na výpisu z katastru nemovitostí vyhotovenému k tomuto dni budou dotčené pozemky prosty všech práv třetích osob, tj. v části „C“ listu vlastnictví, v části „D“ listu vlastnictví a v části „Plomby a upozornění“ listu vlastnictví bude bez zápisu.

6. Vedlejší ujednání:

- smluvní strany se dohodly, že uhrazením celé kupní ceny jsou veškerá práva a závazky smluvních stran v souvislosti s převodem předmětu koupě dle této smlouvy z prodávajících na kupujícího a úhradou kupní ceny vypořádány a v této souvislosti vůči sobě nemají smluvní strany žádné další nároky a pohledávky
- prodávající výslovně prohlašují, že jejich vlastnické právo k předmětu koupě není soudně či jinak právně napadeno či zpochybněno, že nejsou omezeny v disponování s ním, a že na předmětu koupě neváznou žádné faktické ani právní vady, zejména zástavní právo, nájemní právo, věcné břemeno, předkupní právo s účinky věcného práva, dluhy, daňové nedoplatky a práva třetích osob

11/16

- prodávající dále prohlašují, že ke dni podpisu této smlouvy není proti nim vedeno exekuční či insolvenční řízení ani výkon rozhodnutí a zároveň není proti nim podán návrh na zahájení insolvenčního řízení, na nařízení exekuce nebo výkonu rozhodnutí, ani neexistuje žádný titul vydaný v soudním, správním, daňovém či obdobném řízení, na základě kterého by takový návrh mohl být podán
- prodávající se zavazují, že po podpisu této kupní smlouvy i ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva k předmětu koupě bude tento prost všech práv třetích osob, a že tomu tak bude až do převodu vlastnického práva na kupujícího
- jestliže se ukáže, že výše uvedená tvrzení nejsou pravdivá, má kupující právo od této smlouvy odstoupit a zároveň má nárok na náhradu veškeré škody, která mu v důsledku jejich nepravdivosti vznikla, přičemž tyto nároky lze uplatnit samostatně, tj. nezávisle na sobě; odstoupením se smlouva ruší od samého počátku a smluvní strany jsou si povinny vrátit dosud poskytnutá plnění
- návrh na povolení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město, podá kupující
- správní poplatek za návrh na zahájení řízení o povolení vkladu práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí uhradí kupující
- dle zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb. je poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí kupující; dle § 6 odst. 1 písm. c) uvedeného opatření je od daně z nabytí nemovitých věcí osvobozeno nabytí vlastnického práva k nemovité věci územně samosprávným celkem,
- smluvní strany se dohodly, že protokolární předání předmětu koupě nebude realizováno. Za okamžik předání a převzetí předmětu koupě se považuje den právních účinků zápisu vlastnického práva dle této kupní smlouvy. Ke stejnému okamžiku přechází na smluvní stranu nebezpečí škody na předmětu koupě.

12/16

Metodika vypořádání pozemků zastavěných stavbami ve vlastnictví statutárního města Brna

I.

Působnost Metodiky

1.1. Majetkoprávním vypořádáním pozemku dle tohoto postupu se rozumí řešení vztahu vlastníka zastavěného pozemku a statutárního města Brna, jako vlastníka stavby na předmětném pozemku, pokud stavební povolení nabylo právní moci nebo stavba byla ohlášena ve smyslu stavebního zákona ke dni 24. 5. 1991.

1.2. Zastavěným pozemkem se pro tyto případy rozumí pozemky využitě pro:
plochy zeleně veřejné, jejichž údržbu zajišťují městské části
dopravní stavby (např. komunikace, komunikační zeleň, chodníky, parkoviště) a ostatní
dopravní plochy (např. schody, cyklostezky)
drážní tělesa (např. tramvajové tratě a plochy zeleně, nástupiště, ostrůvky)
předškolní zařízení, školy a jim sloužící školská zařízení
zařízení sociální péče (např. domovy důchodců)
stavby technické vybavenosti
a pozemky tvořící s těmito stavbami funkční celek.

II.

Podnět k majetkoprávnímu vypořádání

2.1. Majetkoprávní vypořádání může být iniciováno jak z úrovně vlastníka pozemku, tak z úrovně statutárního města Brna (příp. městské části). Žádá-li o majetkoprávní vypořádání vlastník pozemku, učiní tak na předepsaném formuláři, ke kterému přiloží nabývací titul k zastavěnému pozemku, který je v rámci majetkoprávního vypořádání připravován k převodu do vlastnictví města Brna. Předepsaný formulář je k dispozici v informační kanceláři Majetkového odboru MMB, Malinovského nám. 3, Brno.

2.2. Podněty na majetkoprávní vypořádání zastavěných pozemků budou řešeny postupně s ohledem na přidělené finanční prostředky v rozpočtu města Brna.

III.

Projednání návrhu nabytí zastavěného pozemku do majetku města Brna

3.1. Odborný útvar¹⁾ MMB při majetkoprávním vypořádání dle této Metodiky zajistí vyjádření dotčených orgánů k návrhu a dále zajistí zpracování návrhu kupní ceny za pozemek. Kupní cena se sjednává ve výši v místě a čase obvyklé, pokud tato nepřesáhne výši ceny zjištěné dle příslušného cenového předpisu (oceňovací vyhlášky). Pokud cena v místě a čase obvyklá přesáhne výši ceny zjištěné dle příslušného cenového předpisu (oceňovací vyhlášky), sjednává se kupní cena ve výši této ceny zjištěné.

3.2. Kupní cena je splatná ve dvou splátkách:

1. splátka ve výši 97 % z kupní ceny je splatná do 30 dnů po doručení kupní smlouvy s vyznačenou doložkou o vkladu vlastnického práva do KN.

2. splátka ve výši 3 % z kupní ceny je splatná do 15 dnů po předložení dokladu o zaplacení daně z převodu nemovitostí u příslušného správce daně prodávajícím.

3.3. V případě majetkoprávního vypořádání pozemku, jenž byl předmětem smlouvy o převodu nemovitosti uzavřené před 25.4.1991, kterou nelze pro neurčitost předmětu prodeje zapsat do katastru nemovitostí ve prospěch statutárního města Brna, bude kupní cena stanovena jako rozdíl mezi kupní cenou vypočtenou dle předchozích ustanovení a v minulosti uhrazenou kupní cenou.

3.4. Ve smlouvě bude sjednáno, že uhrazením celé kupní ceny jsou veškerá práva a závazky smluvních stran, týkající se převáděné nemovitosti vypořádány.

3.5. Náklady spojené s vypracováním znaleckých posudků, vyhotovením geometrických plánů, vkladem do KN apod. uhradí město Brno, daň z převodu nemovitostí uhradí v souladu s platnou právní úpravou prodávající.

3.6. Odborný útvar MMB zpracuje návrh kupní smlouvy za podmínek této Metodiky a zajistí projednání návrhu nabytí pozemku do majetku města Brna v orgánech statutárního města Brna. O nabytí pozemků do majetku statutárního města Brna rozhoduje Zastupitelstvo města Brna. Odborný útvar MMB zašle vlastníkově zastavěného pozemku kupní smlouvu k podpisu, pokud bude nabytí předmětného pozemku schváleno Zastupitelstvem města Brna.

IV.

Závěrečná ustanovení

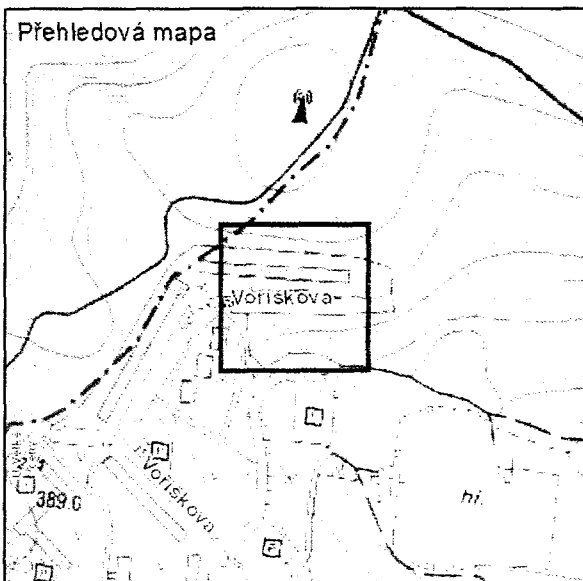
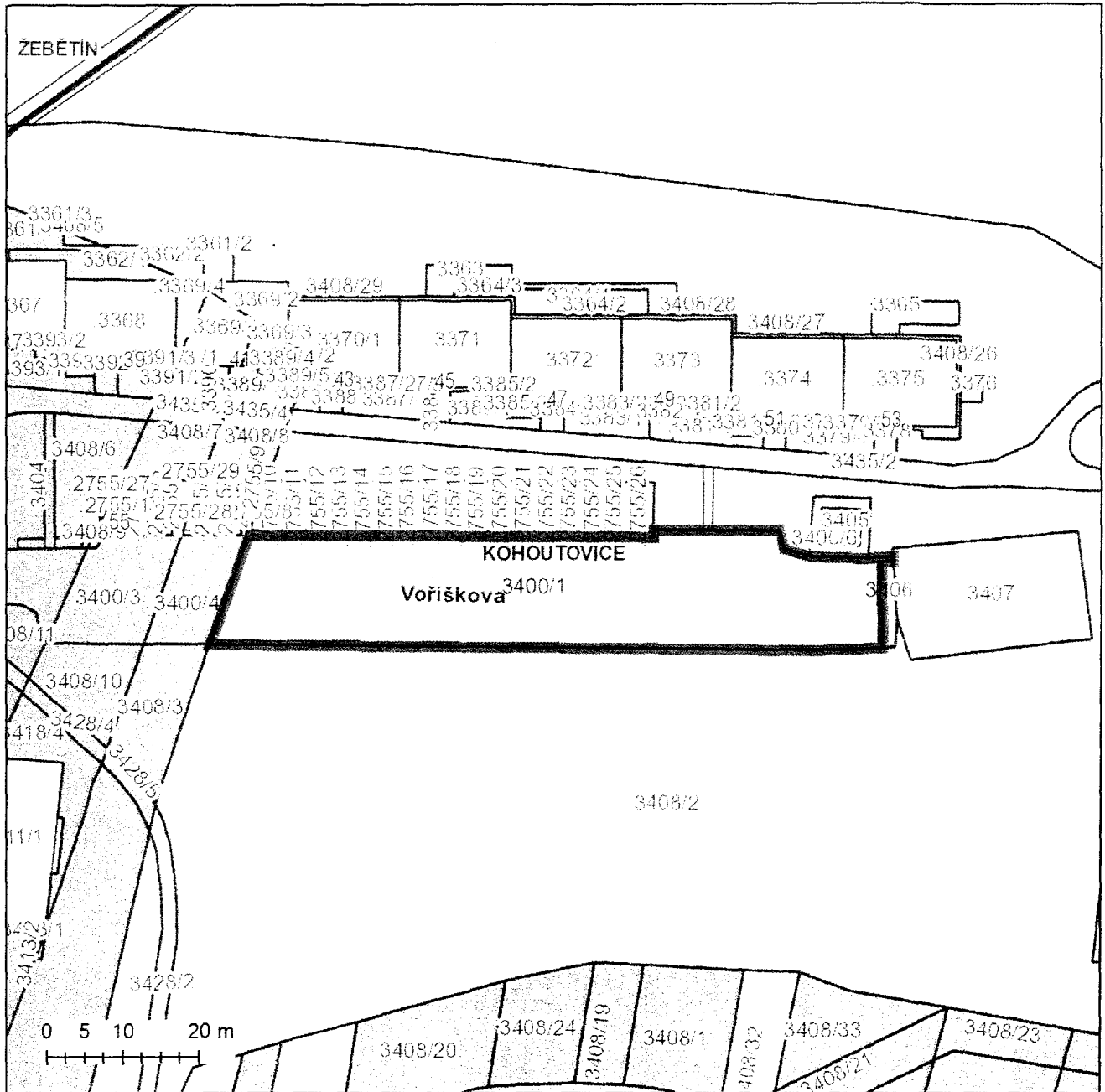
Tato Metodika byla schválena Zastupitelstvem města Brna na zasedání Z6/014. dne 3.4.2012 a tímto dnem nahrazuje dosavadní Metodiku vypořádání pozemků zastavěných stavbami ve vlastnictví statutárního města Brna, schválenou usnesením Z4/013. Zastupitelstva města Brna ze dne 27.1.2004, bod č. 42.

¹⁾ *Majetkový odbor nebo Odbor dopravy a Odbor investiční MMB podle charakteru stavby*

14/16

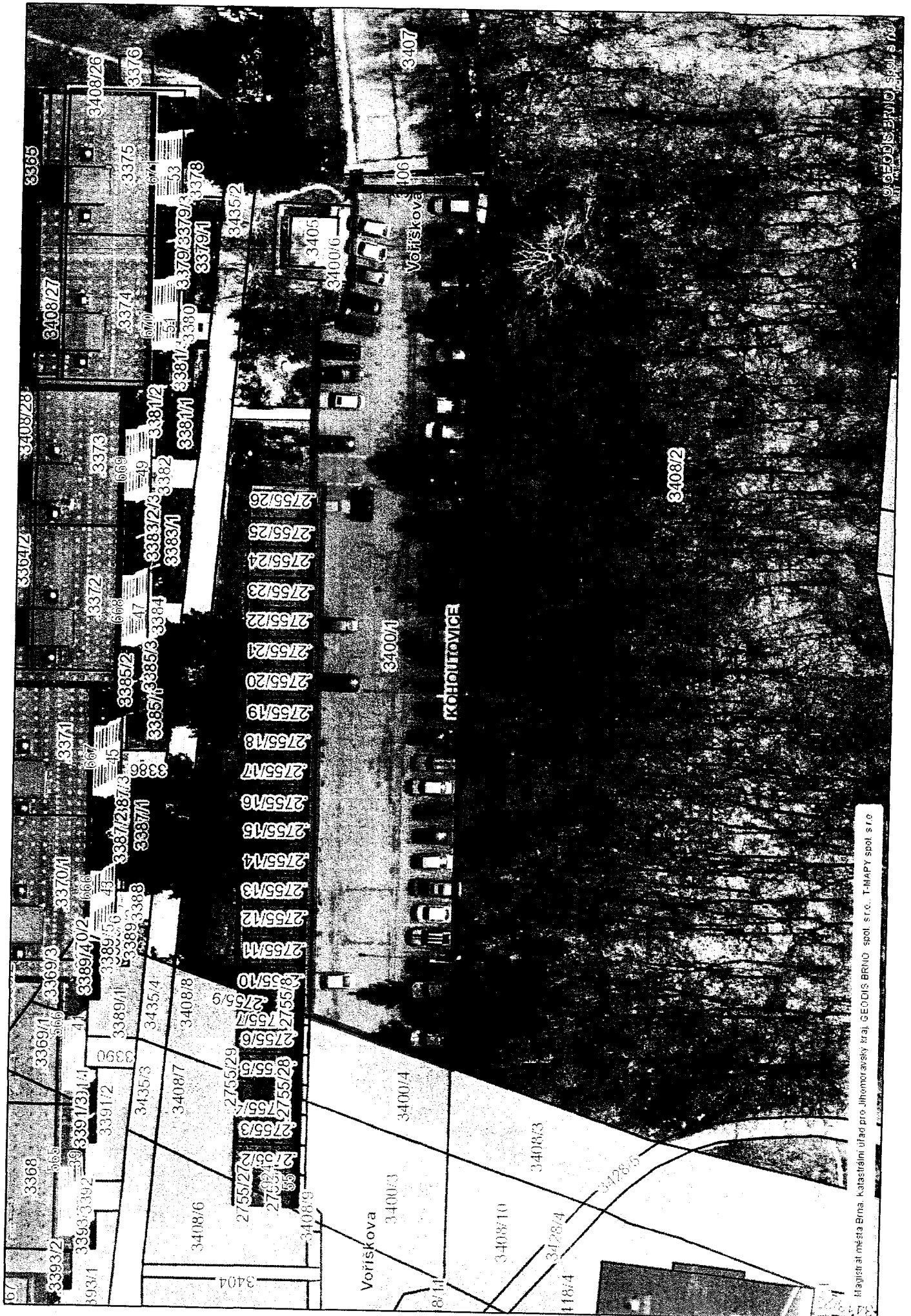


nabytí pozemku p.č. 3400/1 k.ú. Kohoutovice



15/16

nabytí pozemku p.č. 3400/1 k.ú. Kohoutovice



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

16/16