



Z.7/41. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 4. 9. 2018

Název:

Návrh nabytí pozemku p.č. 2540/75 v k.ú. Líšeň

Obsah:

- důvodová zpráva
- kupní smlouva
- kopie výpisu LV č. 12418
- snímek mapy KN a orientační snímek
- snímek ortofotomapy
- informace o ocenění

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města Brna

s c h v a l u j e

nabytí pozemku p.č. 2540/75 ostatní plocha, silnice o výměře 107 m² v k.ú. Líšeň, ve vlastnictví do vlastnictví statutárního města Brna za dohodnutou kupní cenu ve výši 167.990 Kč a se započtením kompenzace za užívání pozemku od 1. 9. 2016 bez právního důvodu a za podmínek uvedených v kupní smlouvě, která tvoří přílohu č. těchto usnesení.

Ověřená příloha je uložena na Organizačním odboru MMB.

Stánoviska dotčených orgánů:

- Rada města Brna na své schůzi č. R7/180. konané dne 7. 8. 2018 doporučila Zastupitelstvu města Brna ke schválení.

Zpracoval:
Odbor dopravy MMB

Předkládá:
Rada města Brna

Důvodová zpráva

Pozemek p.č. 2540/75 ostatní plocha, silnice, o výměře 107 m² v k.ú. Líšeň vedený na I.V č. 12418 je ve vlastnictví pan. _____ Na pozemku se nachází místní komunikace při ulici Drčkova ve vlastnictví statutárního města Brna.

Při majetkoprávním vypořádání bylo postupováno v souladu s Metodikou na vypořádání pozemků zastavěných stavbami ve vlastnictví statutárního města Brna, kterou Zastupitelstvo města Brna schválilo na svém zasedání č. Z6/014 konaném dne 3. 4. 2012. Pravidlo pro určení výše kupní ceny stanoví článek III. odst. 3.1. Metodiky:

„Odborný útvar 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.“

V souladu s výše uvedeným pravidlem byla vlastníkově předmětného pozemku nabídnuta cena zjištěná stanovená znaleckým posudkem.

Dopisy ze dne 19. 9. 2016 byla společností Brněnské komunikace a.s. a Majetkovému odboru MMB doručena výzva advokátky JUDr. Ivy Kremplové, která tohoto vlastníka zastupuje, k úhradě náhrady za užívání výše uvedeného pozemku bez právního důvodu a zároveň vlastník pozemků nesouhlasil s cenou zjištěnou stanovenou znaleckým posudkem č. 2289-54/16, vyhotoveným dne 16. 7. 2016 znalcem Ing. Romanem Staňkem, která činí po zaokrouhlení 64.550,00 Kč, tj. 603,27 Kč/m².

Náhrada za užívání pozemku p.č. 2540/75 v k.ú. Líšeň bez právního důvodu **za období ode dne 1. 1. 2014 do 31. 8. 2016** byla ošetřena samostatnou Dohodou o narovnání mezi vlastníkem a SMB č. 5417112003 uzavřenou dne 4. 5. 2017 (návrh dohody byl schválen na schůzi Rady města Brna dne 21. 3. 2017). Náhrada za užívání pozemku bez právního důvodu **za období ode dne 1. 1. 2014 do 31. 8. 2016** byla zaplácena dne 23. 5. 2017.

Vlastník pozemku nesouhlasí s cenou obvyklou stanovenou znaleckým posudkem č. 2464 - 32/18, vyhotoveným dne 7. 5. 2018 znalcem Ing. Romanem Staňkem, která činí 155.150,00 Kč, tj. 1.450,00 Kč/m².

Vlastník je připraven statutárnímu městu Brnu předmětný pozemek za:

cena požadovaná vlastníkem 167.990,00 Kč, tj. cca 1.570,00 Kč/m²

Dalším požadavkem vlastníka je vydání náhrady za užívání předmětného pozemku bez právního důvodu ze strany kupujícího, a to od 1. 9. 2016 do dne převodu vlastnického práva k pozemku.

Jednorázová náhrada za užívání pozemku by byla stanovena s přihlédnutím k Výměru MF ČR č. 01/2016, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami ze dne 27. 11. 2015, část I., oddíl A, položka č. 2, a k Výměru MF ČR č. 1/2017, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami ze dne 25. 11. 2016, část I., oddíl A, položka č. 2, k Výměru MF ČR č. 01/2018, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami, ze dne 28. 11. 2017, část I., oddíl A, položka č. 2, a to následovně:

náhrada ve výši 75 Kč za 1 m² a rok bude vypočtena od 1. 9. 2016 do dne převodu vlastnického práva k pozemku p.č. 2540/75, tj. do dne podání návrhu na vklad vlastnického práva k pozemku na základě kupní smlouvy.

Při podání návrhu na vklad do 31. 12. 2018:

případná jednorázová náhrada za pozemek o celkové výměře 107 m² celkem cca 18.732,00 Kč

dle znaleckého posudku č. 2464 – 32/18	
cena obvyklá celkem uvedeného pozemku	155.150,00 Kč
<u>náhrada za užívání pozemku</u>	<u>18.732,00 Kč</u>
celkem cca	173.882,00 Kč

cena požadovaná celkem uvedeného pozemku	167.990,00 Kč
<u>náhrada za užívání pozemku</u>	<u>18.732,00 Kč</u>
celkem cca	186.722,00 Kč

Návrh kupní smlouvy za cenu požadovanou a se započtením kompenzace za užívání pozemku od 1. 9. 2016 bez právního důvodu byl předložen zastupující advokátce JUDr. Ivě Kremplové, a ta s jeho zněním souhlasí.

V případě, že kolektivní orgány neschválí kupní smlouvu s požadovanou kupní cenou a se započtením kompenzace za užívání pozemku od 1. 9. 2016 bez právního důvodu, bude následně vlastníkoví zaslán koncept smlouvy o zřízení věcného břemene. V případě, že se nepodaří v přiměřené lhůtě s vlastníkem smlouvu uzavřít, budou podniknuty kroky vedoucí ke splnění podmínek pro vyvlastnění (tj. bude připraven návrh smlouvy v souladu s příslušnou Metodikou statutárního města Brna pro vyvlastnění a předložen k projednání kolektivním orgánům města Brna), neboť tento pozemek je zastavěný místní komunikací. **Tento proces je však zdlouhavý a znamená další navyšování nákladů na jednorázovou kompenzaci, náklady spojené s aktualizací znaleckých posudků a náklady případných soudních řízení, jejich výše by pak mohla přesáhnout výši požadované kupní ceny.**

Z výše uvedeného důvodu Odbor dopravy MMB navrhuje schválit kupní smlouvu s požadovanou kupní cenou a se započtením kompenzace za užívání pozemku od 1. 9. 2016 bez právního důvodu do dne převodu vlastnického práva k pozemku p.č. 2540/75, tj. do dne podání návrhu na vklad vlastnického práva k pozemku na základě kupní smlouvy.

Nabytí vlastnického práva k nemovité věci dle této kupní smlouvy je v souladu s ustanovením § 6 odst. 1 písm. c) zákonného opatření senátu č. 340/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů, osvobozeno od daně z nabytí nemovitých věcí. Dle ustanovení § 40 písm. c) tohoto předpisu se daňové přiznání nepodává.

Dle vyjádření č.j. MMB/342487/2014 ze dne 26.9.2014 Majetkový odbor MMB bere na vědomí provedení majetkoprávního vypořádání předmětného pozemku formou nabytí do majetku města.

Správu pozemku p.č. 2540/75 bude vykonávat společnost Brněnské komunikace, a.s.

Stanoviska dotčených orgánů

Kupní cena bude hrazena z ORJ 5400 § 2219 pol. 6130 ORG 2947 – Výkupy objektů pro OD MMB – pozemky.

Schválený rozpočet r. 2018:	15.000.000 Kč
Upravený rozpočet	14.990.000 Kč
Čerpání k 10. 7. 2018	6.134.737 Kč

Náhrada za bezdůvodné obohacení bude hrazena z ORJ 5400 § 2219 pol. 5192 ORG 7540 – Poskytnuté neinvestiční příspěvky a náhrady.

Schválený rozpočet r. 2018:	2.989.000 Kč
Upravený rozpočet	2.989.000 Kč
Čerpání k 10. 7. 2018	2.624.858 Kč

R7/KM/80. Komise majetková RMB na svém jednání dne 23. 7. 2018 návrh projednala. Hlasování: 8 pro – 0 proti – 0 se zdržel / 11 členů. Usnesení bylo přijato.

Ing. Liptáková	p. Janíček	Ing. Drápalová	p. Čuma	Ing. Pospíšil	JUDr. Kerndl	p. Říha	p. Šafařík	Ing. Zuziak	Mgr. Leder	Ing. Malec
pro	pro	pro	pro	pro	nepřítomen	pro	ovulaven	pro	nepřítomen	pro

Rada města Brna na své schůzi č. R7/180, konané dne 7. 8. 2018 doporučila Zastupitelstvu města Brna ke schválení.

Hlasování: 9 pro – 0 proti – 0 zdržel / 11 členů. Usnesení bylo přijato.

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

plánu č. 2463-1751/2003. Věcné břemeno bylo zřízeno na základě Smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 26. 4. 2004.

4. Předmětný pozemek je vykupován za účelem majetkoprávního vypořádání pozemků zastavěných stavbami ve vlastnictví statutárního města Brna. Předmětný pozemek je z části zastavěn místní komunikací (silničním tělesem) ve vlastnictví kupujícího a z části se na něm nachází zatravněný povrch.

III.

1. Na předmětném pozemku se nachází z části místní komunikace (silniční těleso) ve vlastnictví kupujícího a z části zatravněný povrch. S ohledem na skutečnost, že kupující užívá předmětný pozemek výše uvedeným způsobem bez právního důvodu, prodávající kupujícímu dopisem ze dne 19. 9. 2016 sdělil, že po kupujícím bude uplatňovat nárok na vydání bezdůvodného obohacení. Smluvní strany dne 4. 5. 2017 uzavřely dohodu o narovnání a to za užívání předmětného pozemku bez právního důvodu za období od 1. 1. 2014 do 31. 8. 2016.
2. Smluvní strany v zájmu předcházení dalším soudním sporům a řešení sporných skutečností smírnou cestou se dohodly, že kupující zaplatí v souladu s Výměry Ministerstva financí č. 01/2016, č. 01/2017 a č. 01/2018, kterými se vydává seznam zboží s regulovanými cenami prodávajícímu náhradu z titulu užívání předmětného pozemku bez právního důvodu a to od 1. 9. 2016 do dne převodu vlastnického práva k pozemku na kupujícího na základě této smlouvy (dále jen „náhrada“). Náhrada bude činit částku 75,- Kč/m²/rok.

IV.

1. Smluvní strany se dohodly, že kupující zaplatí prodávajícímu kupní cenu dle článku II, odst. 1. této smlouvy převodem na bankovní účet uvedený v záhlaví této smlouvy do 30 dnů ode dne, kdy bude kupujícímu doručeno vyrozumění příslušného katastrálního úřadu o tom, že vklad vlastnického práva dle této smlouvy byl proveden.
2. Smluvní strany se dohodly, že kupující vypočte náhradu dle článku III, odst. 2. této smlouvy a zaplatí ji prodávajícímu na jeho bankovní účet uvedený v záhlaví této smlouvy, a to do 30 dnů ode dne, kdy bude kupujícímu doručeno vyrozumění katastrálního úřadu o tom, že vklad vlastnického práva dle této smlouvy byl proveden.
3. Smluvní strany shodně prohlašují, že zaplacením kupní ceny a náhrady za užívání pozemku na bankovní účet prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy jsou veškeré závazky vyplývající z užívání pozemku uvedeného v článku III, odst. 1. této smlouvy od 1. 9. 2016 do okamžiku převodu vlastnického práva k pozemku na kupujícího mezi nimi narovnány, a že z tohoto titulu nebudou vůči sobě uplatňovat žádné další nároky či pohledávky.

V.

1. Proávající výslovně prohlašuje, že jeho vlastnické právo k převáděnému pozemku není soudně či jinak právně napadeno či zpochybněno, že není omezen v disponování s tímto pozemkem a že na tomto pozemku neváznou žádné faktické ani právní vady, zejména zástavní právo, nájemní právo, věcné břemeno (vyjma věcného břemene uvedeného v čl. II, odst. 3. této smlouvy), předkupní právo s účinky věcného práva, dluhy,

daňové nedoplatky a další práva třetích osob. Prodávající se dále zavazuje, že převáděný pozemek nezatíží závazky ve prospěch třetích osob, a to až do převodu vlastnického práva k předmětnému pozemku na kupujícího, a zdrží se jakéhokoli jednání, kterým by v budoucnu předmětný pozemek zatížil nebo jakkoli snížil jeho hodnotu.

2. Prodávající dále prohlašuje, že ke dni podpisu této kupní smlouvy není proti němu vedeno insolvenční či exekuční řízení ani výkon rozhodnutí a zároveň není proti němu podán návrh na zahájení insolvenčního řízení, na nařízení exekuce nebo výkonu rozhodnutí, ani neexistuje žádný titul vydaný v soudním, správním, daňovém, rozhodčím či obdobném řízení, na základě kterého by mohl být takový návrh podán.
3. Prodávající se zavazuje, že ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva k převáděnému pozemku do katastru nemovitostí bude tento pozemek prost všech práv třetích osob (vyjma věcného břemene uvedeného v čl. II. odst. 3. této smlouvy) a že tomu tak bude až do převodu vlastnického práva k předmětnému pozemku na kupujícího.
4. 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 tato smlouva ruší od samého počátku a smluvní strany jsou si povinny vrátit dosud poskytnutá plnění.

VI.

1. Vlastnictví k pozemku uvedenému v čl. I. této smlouvy se převádí k okamžiku doručení návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí příslušnému katastrálnímu úřadu, pokud bude pravomocně rozhodnuto o povolení vkladu.
2. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva k převáděnému pozemku do katastru nemovitostí podá kupující a současně uhradí správní poplatky s tímto vkladem spojené.
3. Pro případ, že dojde k přerušení vkladového řízení katastrálním úřadem, se smluvní strany zavazují, že si navzájem poskytnou veškerou součinnost nezbytnou k realizaci vkladu vlastnického práva z této smlouvy do katastru nemovitostí.
4. Smluvní strany berou na vědomí, že nabytí vlastnického práva k nemovité věci dle této smlouvy je v souladu s ustanovením § 6 odst. 1 písm. c) zákonného opatření senátu č. 340/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů, osvobozeno od daně z nabytí nemovitých věcí. Dle ustanovení § 40 písm. c) tohoto předpisu se daňové přiznání nepodává.

VII.

1. Smluvní strany prohlašují, že tato kupní smlouva byla sepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle, vážně a srozumitelně a na důkaz shody vůle s jejím obsahem připojují své podpisy. Na jednom vyhotovení této smlouvy je podpis prodávajícího úředně ověřen.
2. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva je uzavřena ke dni podpisu té smluvní strany, k jejímuž podpisu dojde později.

3. Právní vztahy ve smlouvě výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech s platností originálu, přičemž prodávající obdrží 1 vyhotovení, kupující 2 vyhotovení a 1 vyhotovení (s ověřeným podpisem) je určeno pro vkladové řízení katastru nemovitostí.
5. Proávající prohlašuje, že při podpisu této smlouvy nejedná v rámci své podnikatelské činnosti, a tato smlouva tedy dle ustanovení § 3 odst. 2 písm. a) zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, nepodléhá zveřejnění v registru smluv.
6. Statutární město Brno je při nakládání s veřejnými prostředky povinno dodržovat ustanovení zákona č. 106/1999 Sb. o svobodném přístupu k informacím ve znění pozdějších předpisů (zejména § 9 odstavec 2 tohoto zákona).

Doložka

Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem města Brna na zasedání č. Z7/..... dne

V Brně dne:

V Brně dne:

Kupující:

Prodávající:

za statutární město Brno
Ing. Petr Vokřál
primátor města Brna

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.04.2018 08:27:25

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612405 Lišeň

List vlastnictví: 12418

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2540/75	107	ostatní plocha	silnice	

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Věcné břemeno (podle listiny)

právo umístění a provozování podzemního vedení telekomunikační sítě v rozsahu geom.plánu č. 2463-1751/2003

Česká telekomunikační

Parcela: 2540/75

Z-18874/2015-702

infrastruktura a.s., Olšanská

2681/6, Žižkov, 13000 Praha 3,

RČ/IČO: 04084063

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 26.04.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 14.05.2004.

V-7206/2004-702

Listina Souhlasné prohlášení o přechodu práv v důsledku rozdělení společnosti ze dne 02.06.2015. Právní účinky zápisu ke dni 17.06.2015. Zápis proveden dne 12.11.2015.

V-15735/2015-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Jiné zápisy Bez zápisu

Plomby a upozornění Bez zápisu

E Nabývání tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 04.10.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.10.2013.

V-16351/2013-702

Pro:

RČ/IČO:

F Vztah kontrovaných půdně ekologických jevů (PEJ) k parcelám Bez zápisu

č. 1300 - Hec - 154/18

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.04.2018 08:27:25

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612405 Líšeň

List vlastnictví: 12418

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 17.04.2018 08:27:25

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město

Burianová Dagmar

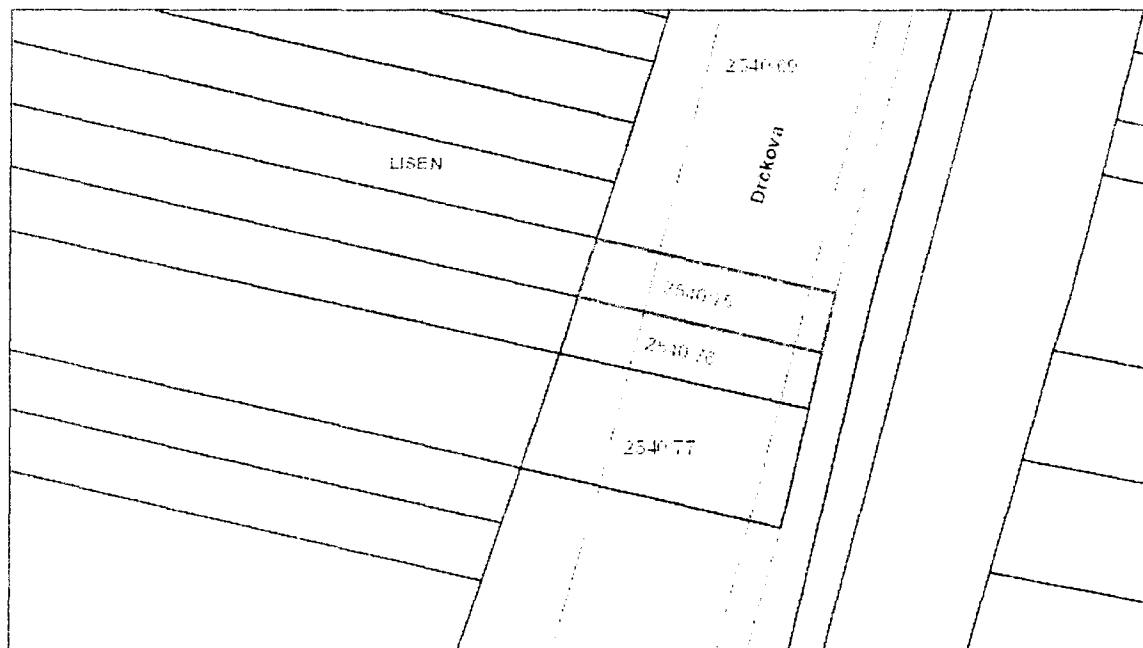
Podpis, razítko:

Řízení PÚ:5663/18.....



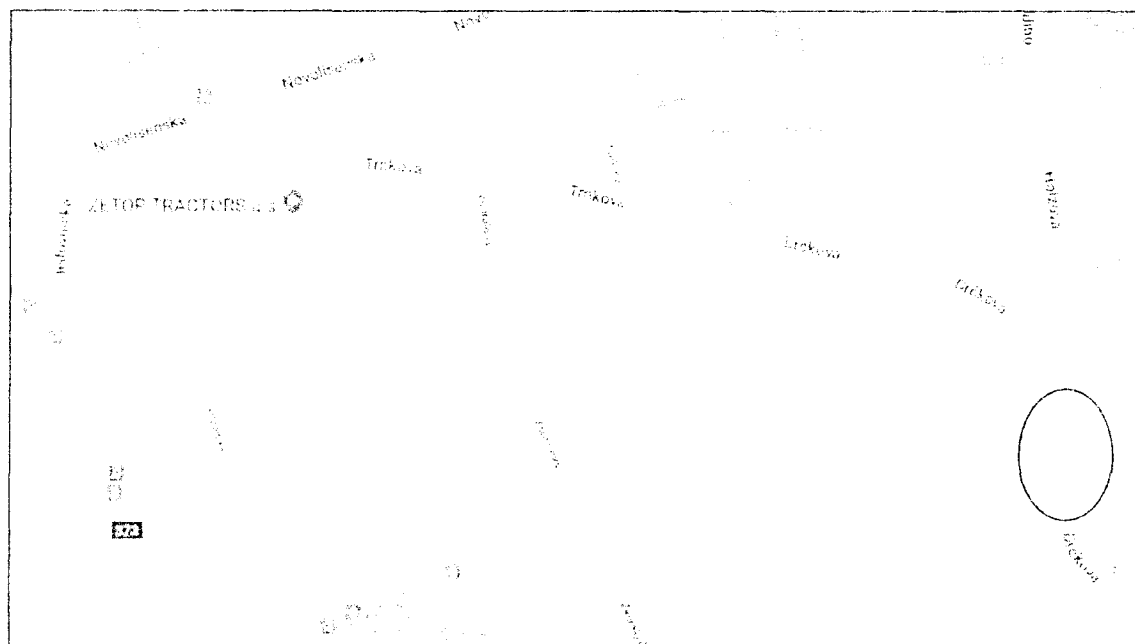
Osvobozeno od správních poplatků

Pozemek p.č. 2540/75 v k.ú. Lišeň



Katastrální mapa

- pozemky ve vlastnictví statutárního města Brna
- pozemek ve vlastnictví



Orientační snímek

Pozemek p.č. 2540/75 v k.ú. Lišeň



Ortofotomapa

Informace o ocenění pozemku p.č. 2540/75 v k.ú. Líšeň

1) znalecký posudek č. 2289-54/16, vyhotovený dne 16. 7. 2016 znalcem Ing. Romanem Staňkem na stanovení **ceny zjištěné**:

cena pozemku se zpevněným povrchem:

cena zjištěná pozemku p.č. 2540/75 o výměře 67 m² 50.652,00 Kč, tj. 756,00 Kč/m²

cena pozemku s nezpevněným povrchem:

cena zjištěná pozemku p.č. 2540/75 o výměře 40 m² 14.364,00 Kč, tj. 359,10 Kč/m²

mezisoučet 65.016,00 Kč

věcné břemeno vážící se k oceňovanému majetku - 468,72 Kč

cena zjištěná celkem 64.547,28 Kč

cena zjištěná celkem po zaokrouhlení 64.550,00 Kč

2) znalecký posudek č. 2464-32/18, vyhotovený dne 7. 5. 2018 znalcem Ing. Romanem Staňkem na stanovení **ceny obvyklé**:

cena obvyklá pozemku p.č. 2540/75 o výměře 107 m² 155.150,00 Kč, tj. 1.450 Kč/m²

cena obvyklá celkem 155.150,00 Kč