

Z9/04. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 24.1.2023

51. Návrh prodeje pozemku p.č. 259 v k.ú. Slatina

Anotace

V materiálu je předkládán návrh prodeje pozemku zastavěného rodinným domem při ulici Podstránská v k.ú. Slatina.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. schvaluje prodej pozemku p.č. 259 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 140 m² v k.ú. Slatina [redacted] za dohodnutou kupní cenu 352.000,-Kč a za podmínek kupní smlouvy, které tvoří přílohu č. tohoto zápisu

Stanoviska

Materiál projednala Rada města Brna na R9/008. schůzi konané dne 7.12.2022 a doporučila Zastupitelstvu města Brna přijmout výše uvedený návrh usnesení.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

[redacted]
vedoucí odboru - Majetkový odbor

17.1.2023 v 12:27

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

[redacted]
vedoucí úseku - 3. úsek

16.1.2023 v 11:27

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 1
Obsah materiálu	2 - 2
Důvodová zpráva	3 - 5
Příloha (majetkova mapa.pdf)	6 - 6
Příloha (letecky snimek.pdf)	7 - 7
Příloha (foto.pdf)	8 - 8
Příloha (UPmB.pdf)	9 - 9
Příloha (navrh UPmB.pdf)	10 - 10
Příloha (cenovy navrh.pdf)	11 - 11
Příloha k usnesení (Podmínky kupní smlouvy ZMB.pdf)	12 - 12

Důvodová zpráva:

Úvod:

V materiálu je předkládán návrh prodeje pozemku zastavěného rodinným domem při ulici Podstránská v k.ú. Slatina.

Vlastnictví:

Statutární město Brno je vlastníkem pozemku v k.ú. Slatina

- p.č. 259 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 140 m²

Uplatnění restitučních nároků nebylo zjištěno.

Pozemek je svěřený MČ Brno – Slatina v kategorii III. – ostatní nemovitý majetek, je pronajatý.

Popis:

Pozemek p.č. 259 v k.ú. Slatina se nachází při ulici Podstránská, je na něm situován rodinný dům Podstránská ■■■ s oplocenou předzahrádkou. Dřevěný plot je postaven na vyšší kamenné zídce, která vyrovnává nerovnost terénu. Na pozemku se rovněž nachází schodiště a zpevněná přístupová cesta k domu.

Za domem se nachází další pozemek města p.č. 260/1 k.ú. Slatina, situovaný ve svahu, který je užíván vlastníkem rodinného domu.

Pozemek p.č. 259 k.ú. Slatina je dotčen ochranným pásmem zařízení veřejného osvětlení ve vlastnictví společnosti Technické sítě Brno, akciová společnost a ochranným pásmem podzemního vedení NN ve vlastnictví společnosti EG.D., a.s. Tyto technické sítě leží mimo hranice předmětného pozemku, ale v jeho těsné blízkosti.

Zájemce o dispozici

O odkoupení pozemku p.č.259 k.ú. Slatina žádá vlastník rodinného domu Podstránská ■■■ pan ■■■ původně požádal o prodej pozemku pod domem a současně o prodej užívané a přilpoceně zahrady za domem p.č. 260/1 k.ú. Slatina, později z ■■■ důvodů žádost upravil jen na odprodej pozemku pod domem.

Nájemní smlouvy

Oba pozemky užívá pan ■■■ na základě nájemních smluv, uzavřených z úrovně MČ Brno – Slatina. Obě smlouvy jsou uzavřeny dne 1.1. 2013, na dobu neurčitou. Nájemné za zastavěný pozemek činí 20,-Kč/m²/rok, nájemné za zahradu 2,-Kč/ m²/rok. Nájemné je řádně hrazeno.

Návrh kupní ceny

Cena byla stanovena v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., zákon o obcích, jako cena obvyklá, jejíž hodnota byla určena porovnáním v souladu s ustanovením § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Cena obvyklá činí

Jednotková kupní cena

2.500,- Kč/m²

Kupní cena při výměře 140 m² × 2.500,- Kč/m² =

350.000,- Kč

Cena obvyklá je cenou konečnou tedy včetně případné DPH.

Návrh kupní ceny byl navýšen o správní poplatek ve výši 2.000,-Kč na částku 352.000,-Kč

Prodej pozemku není předmětem DPH, neboť prodávající nejedná v dané transakci jako osoba povinná k dani.

Pan ■■■ byl o návrhu kupní ceny na vlastní žádost informován a nezaslal žádné připomínky.

Průběh projednání

Příslušné orgány nemají k prodeji pozemku p.č. 259 k.ú. Slatina námitky.

Společnost Technické sítě Brno, akciová společnost s prodejem pozemku souhlasí za podmínky, že kupující bude informován o skutečnosti, že se v blízkosti hranice převáděného pozemku nachází zařízení veřejného osvětlení a do smlouvy budou vtěleny ustanovená obdobná zřízení služebnosti, ošetřující ochranné pásmo zařízení VO. (pozn. MO MMB – zpracováno do návrhu podmínek kupní smlouvy)

MO MMB předložil na zasedání KM RMB doporučení souhlasit se záměrem prodeje pozemku p.č. 259 v k.ú. Slatina a doporučení schválit jeho prodej panu [REDAKCE] za kupní cenu 352.000,-Kč.

Komise majetková RMB na R9/01. zasedání, konaném dne 24.11. 2022, pod bodem č. 01/47

1. doporučuje Radě města Brna

souhlasit

se záměrem prodeje pozemku p.č. 259 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 140 m² v k.ú. Slatina

2. doporučuje Radě a Zastupitelstvu města Brna

schválit

prodej pozemku p.č. 259 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 140 m² v k.ú. Slatina [REDAKCE] za dohodnutou kupní cenu 352.000,-Kč a za podmínek kupní smlouvy, uvedených v materiálu

Hlasování: 9 - pro, 0 - proti, 0 - se zdržel

Členové komise majetkové Rady města Brna hlasováním doporučili ke schválení.

Usnesení bylo přijato

Mgr. Haluza	Ludmila Oulehlová	Martin Brym	Bc. Patrik Doležal	Ing. Petr Havelka	Tomáš Hejl	Ondřej Hýsek	Mgr. Jitka Ivičková	JUDr. Michal Marek	Ing. Roman Vašina	Ing. David Trllo
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	omluven	omluven

Materiál projednala Rada města Brna na R9/008. schůzi konané dne 7.12.2022, pod bodem č. 63.

Rada města Brna

1. souhlasí

se záměrem prodeje pozemku p. č. 259 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 140 m² v k. ú. Slatina

2. doporučuje Zastupitelstvu města Brna

schválit

prodej pozemku p. č. 259 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 140 m² v k. ú. Slatina [REDAKCE] za dohodnutou kupní cenu 352.000,-Kč a za podmínek kupní smlouvy

Schváleno jednomyslně 11 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Černý	Mgr. Suchý	JUDr. Kerndl	Ing. Podivínská	Bc. Aberl	Ing. arch. Bořecký	RNDr. Chvátal	Ing. Kratochvíl	JUDr. Matonhová	JUDr. Oliva
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro

Záměr prodeje pozemku p.č. 259 v k.ú. Slatina byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 8.12. 2022 po dobu 15 dní bez připomínek.

Pan [REDAKCE] návrh podmínek kupní smlouvy odsouhlasil.

Stanoviska příslušných orgánů:

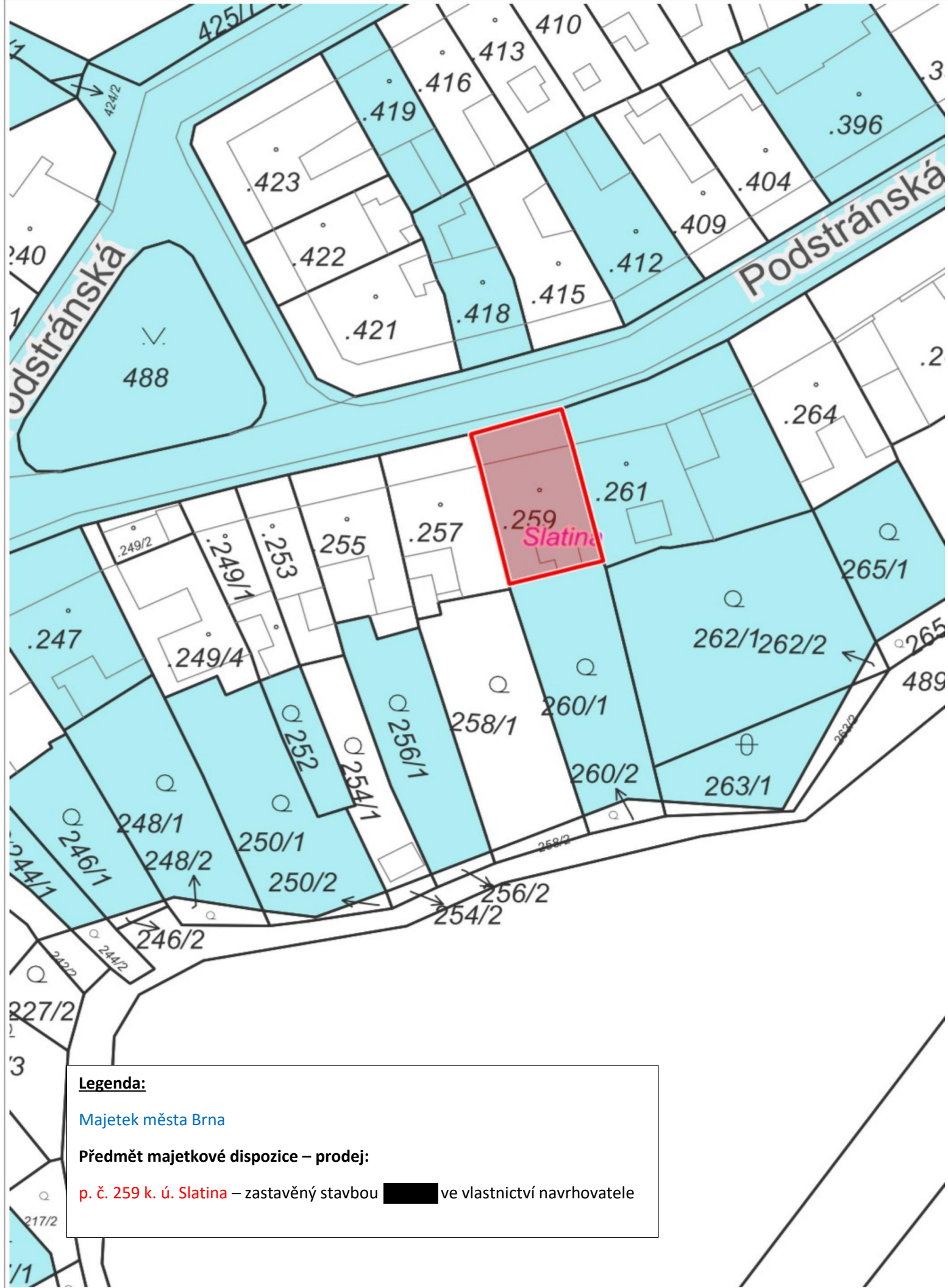
OÚPR MMB – pozemek p.č. 259 v k.ú. Slatina je z hlediska ÚPmB součástí stavební plochy bydlení s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem plocha bydlení čistého (BC). Pozemek není dotčen žádnou navazující územně plánovací dokumentací ani veřejně prospěšnou stavbou či veřejně prospěšným opatřením.

Podle upraveného návrhu připravovaného ÚPmB je pozemek p.č. 259 k.ú. Slatina součástí stabilizované plochy s kódem plochy_s rozdílným způsobem využití (B) a s názvem plochy s rozdílným způsobem využití plocha bydlení.

MČ Brno - Slatina – RMČ doporučuje statutárnímu městu Brnu odprodej pozemku p.č. 259 v k.ú. Slatina vlastníkově rodinného domu Podstránská ■

Technické sítě Brno, akciová společnost – v blízkosti hranice převáděného pozemku se nachází zařízení veřejného osvětlení. Požadujeme, aby kupující vzal tuto skutečnost na vědomí a vtělit do smlouvy ustanovení obdobné zřízení služebnosti, ošetřující ochranné pásmo VO na převáděném pozemku. (Pozn. MO MMB – zapracováno do podmínek kupní smlouvy)

EG.D., a.s. – v zájmovém území se nachází podzemní vedení NN ve vlastnictví společnosti.

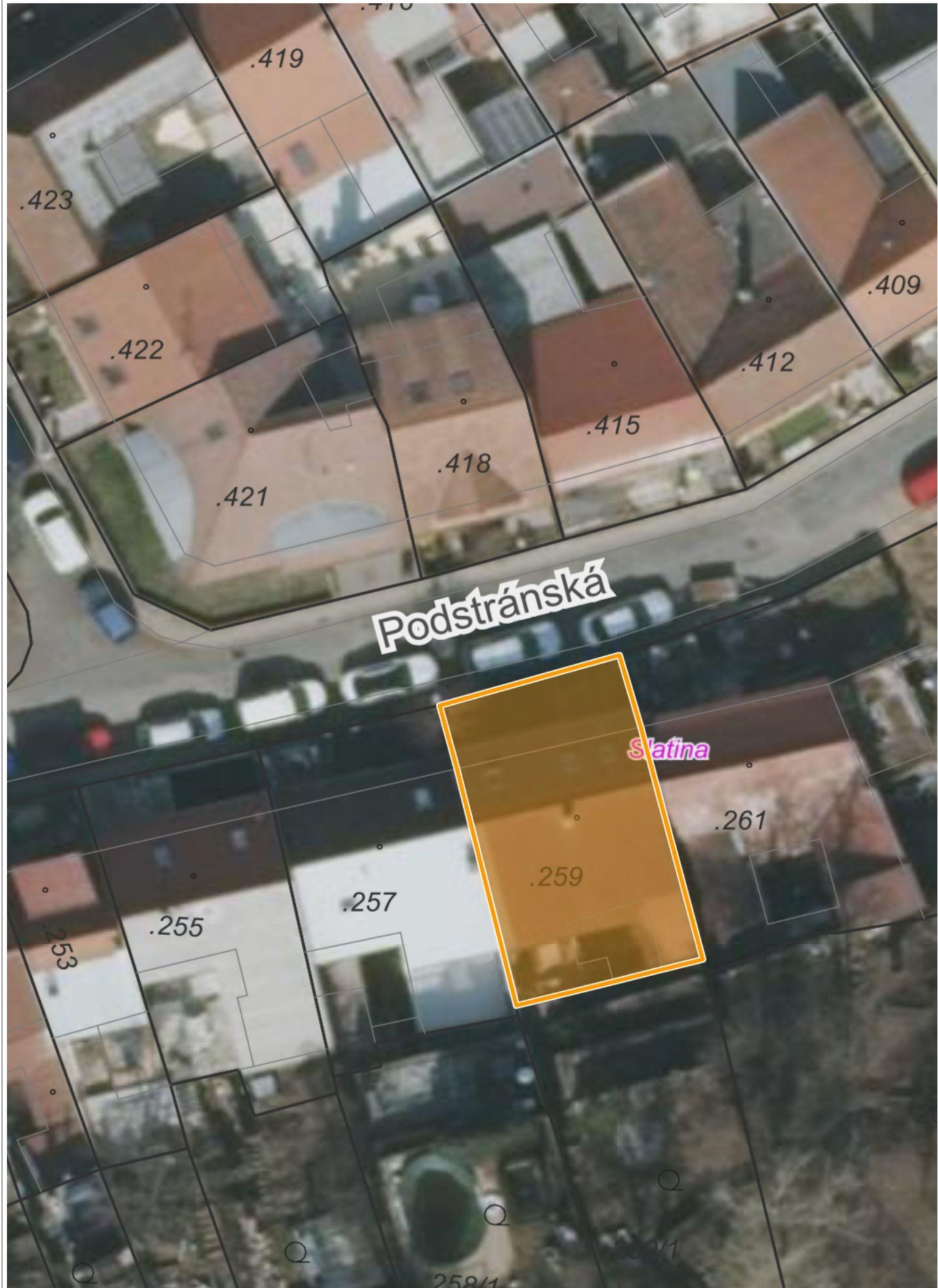


Legenda:

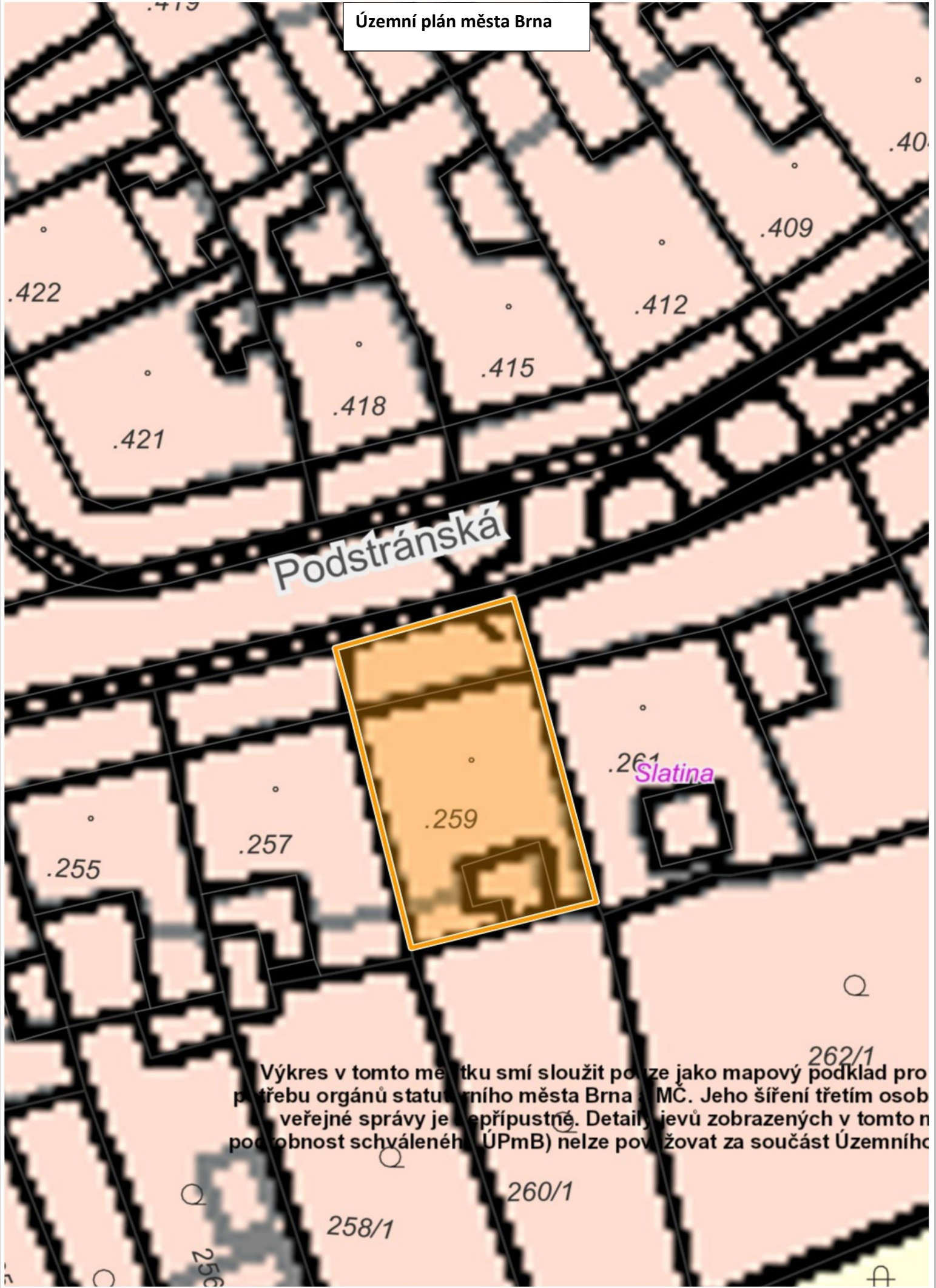
Majetek města Brna

Předmět majetkové dispozice – prodej:

p. č. 259 k. ú. Slatina – zastavěný stavbou [black square] ve vlastnictví navrhovatele







Výkres v tomto měřítku smí sloužit pouze jako mapový podklad pro potřebu orgánů statutárního města Brna (MČ). Jeho šíření třetím osobám ve veřejné správě je nepřipustné. Detaily jevů zobrazených v tomto mapovém podkladě (podrobnost schváleného ÚPmB) nelze považovat za součást Územního plánu města Brna.

Návrh územního plánu města Brna




Pozemek p. č. 259 v k. ú. Slatina je dle návrhu Územního plánu města Brna součástí stabilizované plochy bydlení.

OCENĚNÍ NEMOVITÉHO MAJETKU

ODDĚLENÍ REALITNÍ EKONOMIKY

Návrh kupní ceny p.č. 259 k.ú. Slatina

- aktualizace CN M79/22 ze dne 24.5.2022

- zpracováno na žádost OPS – 

Oceněno ke dni: 25.11.2022

Navrhovatel: 

Umístění: při ulici Podstránská

Dispozice: prodej

Dle KN: p.č.259 – zastavěná plocha a nádvoří – 140 m²

Dle ÚP: stavební stabilizovaná plocha čistého bydlení

Dle nového ÚP: stabilizovaná plocha rezidenčního bydlení – nízkopodlažní

Dle skutečnosti: pozemek pod stavbou RD ve vlastnictví navrhovatelky, lokalita starších rodinných domů (stará dělnická kolonie) u spalovny odpadů SAKO

Ocenění

Realizované prodeje pozemků určené k porovnání:

2022	ul. Černovičky, pozemek zahrady u RD (stará dělnická kolonie)	2 025 Kč/m ²
	ul. Černovičky, pozemek zahrady u RD a pod RD (stará dělnická kolonie)	2 013 Kč/m ²
	ul. Podstránská, pozemek zahrady u RD (stará dělnická kolonie)	2 130 Kč/m ²
	ul. Pivodova, pozemek zahrady u RD	2 828 Kč/m ²
	ul. Vinařického, pozemek zahrady u RD	3 012 Kč/m ²
2021	ul. Podstránská – pozemek pod RD a předzahrádka u RD (stará dělnická kolonie)	1 974 Kč/m ²
	ul. Bedřichovická – zahrada u RD	3 234 Kč/m ²
2020	ul. Tilhonova – předzahrádka u RD	2 136 Kč/m ²
	ul. Krejčího – předzahrádka (parkování)	2 075 Kč/m ²
	ul. Langrova – předzahrádka u RD	2 330 Kč/m ²
	ul. Podstránská – pozemek pod RD a předzahrádka u RD (stará dělnická kolonie)	1 771 Kč/m ²

Oproti předchozímu CN se bude jednat pouze o pozemek p.č. 259, který je zastavěn stavbou RD ve vlastnictví žadatelky.

S ohledem na umístění (stará dělnická kolonie u spalovny odpadů SAKO), výměru pozemku a využití pozemku (pozemek pod RD) navrhujeme jednotkovou kupní cenu ve spodní polovině intervalu realizovaných prodejů, a to výši 2 500 Kč/m². Několik použitých realizovaných prodejů v této lokalitě se nenachází (oproti oceňovanému) v zástavbě starých domů (dělnické kolonie), kde se hodnota pozemků obvykle pohybuje v nižších úrovních. Z toho důvodu měly tyto prodeje menší váhu při stanovování ceny.

Cena byla stanovena v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., zákon o obcích, v platném znění, jako cena obvyklá, jejíž hodnota byla určena porovnáním v souladu s ustanovením § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a činí:

Cena obvyklá

Jednotková kupní cena

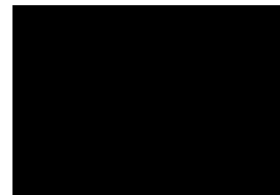
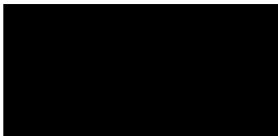
2 500 Kč/m²

Kupní cena při výměře 140 m² × 2 500 Kč/m² =

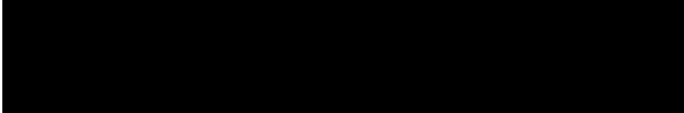
350 000 Kč

Cena obvyklá je cenou konečnou, tedy včetně případné DPH.

Zpracováno ORE



Podmínky kupní smlouvy

1. Prodávající: statutární město Brno
2. Kupující: 
3. Předmět: pozemek p.č. 259 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 140 m² v k.ú. Slatina
4. Kupní cena: dohodou 352.000,-Kč
prodej pozemku není předmětem DPH, neboť prodávající nejedná v dané transakci jako osoba povinná k dani
5. Splatnost: před podpisem kupní smlouvy
6. Vedlejší ujednání:
- kupující předloží podepsanou smlouvu a doklad o zaplacení kupní ceny nejpozději do 1 měsíce po obdržení návrhu smlouvy
 - smluvní strany se dohodly, že okamžikem nabytí vlastnictví k předmětu koupě dochází k jeho předání a převzetí;
 - kupující bere na vědomí, že se na pozemku p.č. 425/1 k.ú. Slatina, a to v části, která sousedí s převáděným pozemkem, nachází zařízení veřejného osvětlení (dále též VO) ve vlastnictví společnosti Technické sítě Brno, akciová společnost. Kupující se zavazuje dodržovat omezení, která vyplývají z existence zařízení VO a jeho ochranného pásma, které zasahuje na převáděný pozemek. Ochranné pásmo pro zařízení VO činí 1 m na každou stranu od osy kabelu. Kupující smí jen s písemným souhlasem společnosti Technické sítě Brno, akciová společnost v tomto ochranném pásmu:
 - zřizovat stavby, provádět výsadbu trvalých porostů či umisťovat konstrukce a jiná podobná zařízení,
 - provádět zemní práce, terénní úpravy nebo skládky jakéhokoliv odpadu,
 - provádět činnosti, které by mohly ohrozit spolehlivost a bezpečnost provozu zařízení VO nebo ohrozit život, zdraví či majetek osob.Zařízení VO musí zůstat volně přístupné, nesmí být oplocováno nebo jinak znepřístupňováno.
 - kupující dále bere na vědomí, že převáděný pozemek je dotčen ochranným pásmem podzemního vedení NN ve vlastnictví společnosti EG.D, a.s.
 - 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). Statutární město Brno zašle smlouvu správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření smlouvy;
 - kupující jako účastník smluvního vztahu dle této smlouvy tímto potvrzuje, že byl v okamžiku získání osobních údajů statutárním městem Brnem seznámen s informacemi o zpracování osobních údajů pro účely splnění práv a povinností dle této smlouvy. Bližší informace o zpracování osobních údajů poskytuje statutární město Brno na svých internetových stránkách www.brno.cz/gdpr/
 - kupující prohlašuje, že není v insolvenční řízení, na jeho majetek není vedena exekuce, ani výkon rozhodnutí, a že není žádná jiná překážka, která by mu bránila uzavřít smlouvu a plnit závazky v ní uvedené