

Z9/04. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 24.1.2023

53. Návrh prodeje pozemku p.č. 320/2 v k.ú. Horní Heršpice

Anotace

Podání [REDACTED] ve věci návrhu prodeje pozemku p.č. 320/2 (zahrada) v k.ú. Horní Heršpice o výměře 33 m², za účelem narovnání stávajícího stavu týkající se přesahu rodinného domu č.p. [REDACTED] na ulici Hrdličkova [REDACTED], Brno, převážně umístěném na pozemku p.č. 320/1 (zastavěná plocha a nádvoří, RD č.p. [REDACTED]) ve vlastnictví navrhovatelky.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. **schvaluje** prodej pozemku p.č. 320/2 zahrada o výměře 33 m² v k.ú. Horní Heršpice do vlastnictví [REDACTED] za dohodnutou kupní cenu ve výši 134.000 Kč a za podmínek kupní smlouvy, které tvoří přílohu č... tohoto zápisu.

Stanoviska

R9/013. Rada města Brna dne 4. 1. 2023 souhlasila se záměrem prodeje.
Schváleno jednomyslně 10 členy.

R9/014. Rada města Brna dne 11. 1. 2023 doporučila Zastupitelstvu města Brna návrh prodeje pozemku p.č. 320/2 v k.ú. Horní Heršpice schválit.
Schváleno jednomyslně 10 členy.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

[REDACTED]
vedoucí odboru - Majetkový odbor

17.1.2023 v 12:28

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

[REDACTED]
vedoucí úseku - 3. úsek

17.1.2023 v 10:58

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 1
Obsah materiálu	2 - 2
Důvodová zpráva	3 - 5
Příloha (majetková mapa s legendou.pdf)	6 - 6
Příloha (aktuální ortofoto.pdf)	7 - 7
Příloha (stávající ÚPmB (1).pdf)	8 - 9
Příloha (návrh přip. ÚPmB (3).pdf)	10 - 10
Příloha (Foto.pdf)	11 - 15
Příloha (AKTUÁLNÍ Ocenění.pdf)	16 - 16
Příloha k usnesení (Podmínky KS [REDACTED].pdf)	17 - 17

Důvodová zpráva

Majetkový odbor Magistrátu města Brna eviduje podání [REDAKCE] ve věci návrhu prodeje pozemku p.č. 320/2 (*zahrada*) v k.ú. Horní Heršpice o výměře 33 m², za účelem narovnání stávajícího stavu týkající se přesahu rodinného domu č.p. [REDAKCE], na ulici Hrdličkova [REDAKCE], Brno, převážně umístěném na pozemku p.č. 320/1 (*zastavěná plocha a nádvoří, RD č.p. [REDAKCE]* ve vlastnictví navrhovatelky dle LV č. 248.

Předmětný pozemek SMB není veřejně přístupný, přístup k němu i pozemku navrhovatelky je přes zaplacený pozemek p.č. 304/2 k.ú. Horní Heršpice ve vlastnictví společnosti PH Brno s.r.o. (jakož i navazující rozsáhlé pozemky dle LV č. 1117), který je užíván jako zázemí stávajícího RD navrhovatelky na základě vzájemné ústní dohody. Dle upřesňujícího sdělení žadatelky probíhají jednání za účelem smluvního ujednání ve věci přístupu.

Ke stávající stavbě rodinného domu bylo vyžádáno sdělení SÚ k evidenci dokladů s ní souvisejících. MO MMB obdržel sdělení SÚ ze dne 03.05.2022, se závěrem, že k předmětné stavbě rodinného domu Hrdličkova [REDAKCE], Brno, umístěném na pozemku p.č. 320/1 v k.ú. Horní Heršpice neeviduje ÚMČ Brno-jih žádný spis ani dokumentaci rovněž i k pozemku p.č. 320/2 k.ú. Horní Heršpice.

Dále bylo sděleno navrhovatelkou, že doklady k předmětné stavbě nebyly ze strany předchozího vlastníka dochovány.

Předmět dispozice

pozemek p.č. 320/2 k.ú. Horní Heršpice, zahrada, výměra 33 m²

Majetkové poměry

Pozemek je zapsán na LV č. 10001 dle § 1 zákona č. 172/1991 Sb. Jedná se tzv. HM – veřejný statek obecní – seznam II, restituce (negativní) nemohla být uplatněna, kn. vl. 1452 – část PK p.č. 2026/4 k.ú. Horní Heršpice (původně zapsáno v seznamu II – veřejný statek obecní, následně v r. 1963 přepsáno do KN. VL. 1452).

Správce pozemků

Pozemek p.č. 320/2 k.ú. Horní Heršpice je ve správě OSM MMB.

Místní šetření a popis

Bylo provedeno místní šetření v blízkosti pozemku p.č. 320/2 (*zahrada*) v k.ú. Horní Heršpice na základě podaného návrhu [REDAKCE] ve věci jeho prodeje za účelem narovnání stávajícího stavu. Dle uvedení v žádosti je na předmětném pozemku umístěna část rodinného domu navrhovatelky při ulici Hrdličkova [REDAKCE], Brno, který je převážně umístěn na sousedním pozemku p.č. 320/1 (*zastavěná plocha a nádvoří, stavba RD č.p. [REDAKCE]*) v k.ú. Horní Heršpice dle LV č. 248.

Na základě místního šetření bylo zjištěno, že přístup a příjezd k rodinnému domu Hrdličkova 14, Brno je z místní komunikace Hrdličkova, na jejíž konci je umístěno oplocení s vjezdovou bránou a vstupní brankou včetně označení Hrdličkova 14. Předmětný pozemek statutárního města Brna není v současnosti veřejně přístupný a s ohledem na současný stav je dotčen stávajícími objekty. S přihlédnutím k umístění garáže a vstupů do souvisejícího objektu na pozemku p.č. 320/1 k.ú. Horní Heršpice ve vlastnictví navrhovatelky je zřejmé, že pro přístup do těchto nemovitostí je využíván rovněž zaplacený pozemek p.č. 304/2 (*ostatní plocha, ostatní komunikace*) v k.ú. Horní Heršpice, který působí jako zázemí u RD, ale je v odlišném vlastnictví, a to společnosti PH BRNO, s.r.o., jakož i navazující rozsáhlý pozemek p.č. 303 (*ostatní plocha, jiná plocha*) v k.ú. Horní Heršpice dle LV 1117.

Dle sdělení navrhovatelky není problém s jejím průchodem přes pozemek p.č. 304/2 (*ostatní plocha, ostatní komunikace*) v k.ú. Horní Heršpice ve vlastnictví společnosti PH BRNO, s.r.o. a řeší se budoucí smluvní ujednání přístupu k jejím nemovitostem.

AKTUÁLNÍ Ocenění – viz příloha materiálu.

Historie projednání:

01. Komise majetková Rady města Brna dne 24. 11. 2022

doporučuje Radě města Brna

souhlasit se záměrem prodeje pozemku

p.č. 320/2 zahrada o výměře 33 m² v k.ú. Horní Heršpice,

doporučuje Radě a Zastupitelstvu města Brna

schválit prodej pozemku p.č. 320/2 zahrada v k.ú. Horní Heršpice do vlastnictví [REDAKCE]

[REDAKCE] za dohodnutou kupní cenu ve výši 120.800 Kč a za podmínek kupní smlouvy, které jsou součástí tohoto 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 Ivíčková	JUDr. Michal Marek	Ing. Roman Vašina	Ing. David Trllo
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	omluven	omluven

R9/013. Rada města Brna dne 4. 1. 2023 souhlasí se záměrem prodeje pozemku p.č. 320/2 zahrada o výměře 33 m² v k.ú. Horní Heršpice.

Schváleno jednomyslně 10 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Černý	Mgr. Suchý	JUDr. Kerndl	Ing. Podivinská	Bc. Aberl	Ing. arch. Bořecký	RNDr. Chvátal	Ph.D. Ing. Kratochvíl	JUDr. Matonohová	JUDr. Oliva
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	----	pro	pro

R9/014. Rada města Brna dne 11. 1. 2023 doporučuje Zastupitelstvu města Brna schválit prodej pozemku p. č. 320/2 zahrada o výměře 33 m² v k. ú. Horní Heršpice do vlastnictví [REDAKCE] za dohodnutou kupní cenu ve výši 134.000 Kč a za podmínek kupní smlouvy.

Schváleno jednomyslně 10 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Černý	Mgr. Suchý	JUDr. Kerndl	Ing. Podivinská	Bc. Aberl	Ing. arch. Bořecký	RNDr. Chvátal	Ing. Kratochvíl	JUDr. Matonohová	JUDr. Oliva
---	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro

Stanoviska

ÓUPR MMB – dle sdělení je pozemek p.č. 320/2 v k.ú. Horní Heršpice, obec Brno je z hlediska platného Územního plánu města Brna (dále jen „ÚPmB“) součástí **stavební stabilizované plochy bydlení**

s podrobnějším účelem stanoveným funkčním typem **plochy všeobecného bydlení**. Plochy všeobecného bydlení slouží především bydlení. Dále dle ÚPmB se na dotčený pozemek vztahuje limit využití území – ostatní ochranná pásma – stanovená záplavová území. Pozemek p.č. 320/2 v k.ú. Horní Heršpice, obec Brno není dotčen žádnou navazující územně plánovací dokumentací, veřejně prospěšnou stavbou či opatřením.

Návrh ÚPMB: Dle upraveného návrhu nového ÚPmB je pozemek p.č. 320/2 v k.ú. Horní Heršpice, obec Brno součástí stabilizované plochy, plochy bydlení se strukturou zástavby rezidenční nízkopodlažní a výškovou úrovní zástavby 3-10 m–B/r2.

MČ Brno-jih – na základě sdělení k prodeji nebo pronájmu pozemku v k.ú. Horní Heršpice, bylo uvedeno, že na 17. zasedání Zastupitelstva městské části Brno-jih konaného dne 24.02.2022 byla přijato následující usnesení:

ZMČ Brno – jih **doporučuje prodej** pozemku p.č. 320/2 v k.ú. Horní Heršpice **pro vlastníka pozemku p.č. 320/1 v k.ú. Horní Heršpice.**

OSM MMB – nemá z hlediska správy **námítky k prodeji**, pronájmu předmětného pozemku p.č. 320/2 k.ú. Horní Heršpice.

Technické sítě Brno, a.s. – dle sdělení společnost s majetkovou dispozicí prodej/pronájem pozemku p.č. 320/2 v k.ú. Horní Heršpice, ul. Hrdličkova [REDAKCE] **souhlasí bez připomínek – pozemek není dotčen zařízením veřejného osvětlení.**

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. – dle sdělení k prodeji/pronájmu pozemku p.č. 320/2 v k.ú. Horní Heršpice za účelem sjednocení vlastnictví **společnost souhlasí bez připomínek, neboť nedojde k dotčení zařízení v provozování Brněnských vodáren a kanalizací, a.s.**

Společnost dále upozorňuje, že pozemek p.č. 320/2 v k.ú. Horní Heršpice je dotčen uložením vodovodní přípojky inventurní číslo M-01086/23, jejíž bývalá veřejná část je v majetku statutárního města Brna a v nájmu Brněnských vodáren a kanalizací, a.s. (viz přiložená ověřená situace). Dále se na pozemku nachází inženýrské sítě, které Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., neprovozují.

Brněnské komunikace a.s. – dle vyjádření, společnost sděluje, že na dotazovaném pozemku p.č. 320/2 k.ú. Horní Heršpice se nenachází komunikační stavba ve správě společnosti Brněnské komunikace a.s. (viz příloha). Na parcele č. 320/2 k.ú. Horní Heršpice se nenachází kabelová vedení ani prvky odvodnění ve správě společnosti Brněnské komunikace a.s.

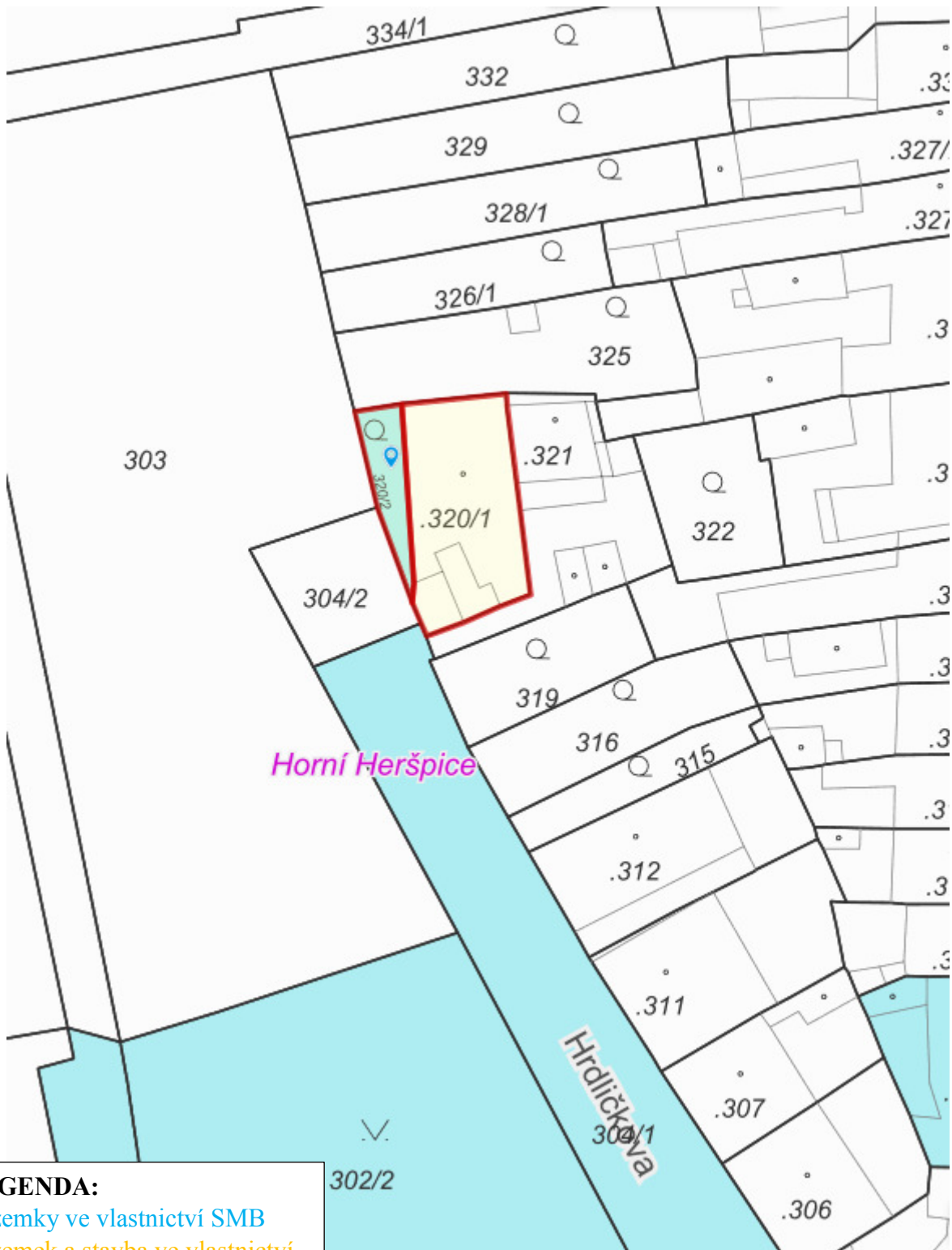
Závěrem společnost sděluje, že z dopravně inženýrského hlediska **nená připomínek** k předmětnému prodeji/pronájmu p.č. 320/2 k.ú. Horní Heršpice.

EG.D, a.s. – dle sdělení se v zájmovém území nachází nadzemní vedení NN. Společnost upozorňuje, že dotčené venkovní elektrické vedení je provozováno ve veřejném zájmu a chráněno zákonem, Při provádění stavebních prací a následně při užívání hotové stavby je proto nutné zajistit, aby nedošlo k jeho poškození ani k ohrožení jeho bezpečného a spolehlivého provozu, zajištěním stanovených podmínek, které jsou součástí výše uvedeného vyjádření.

GasNet s.r.o. (provozovatel) zastoupen GasNet Služby, s.r.o. – dle stanoviska, ve vyznačeném **zájmovém území nebo v jeho blízkosti se nachází provozovaná plynová zařízení ve vlastnictví nebo správě GasNet s.r.o.**

Dále upozornění, že v předmětné oblasti se mohou vyskytovat PZ ve fázi výstavby a nebyla ještě předána k provozování nebo PZ jiných vlastníků či správců, případně i dlouhodobě nefunkční /neprovozovaná PZ bez dostupných informací o jejich poloze a vlastnictví. Další stanovené podmínky jsou součástí výše uvedeného vyjádření.

CETIN a.s. – dle vyjádření v označeném zájmovém území **dojde ke střetu se sítí elektronických komunikací. Společnost poukazuje na splnění podmínek, které jsou součástí výše uvedeného vyjádření.**



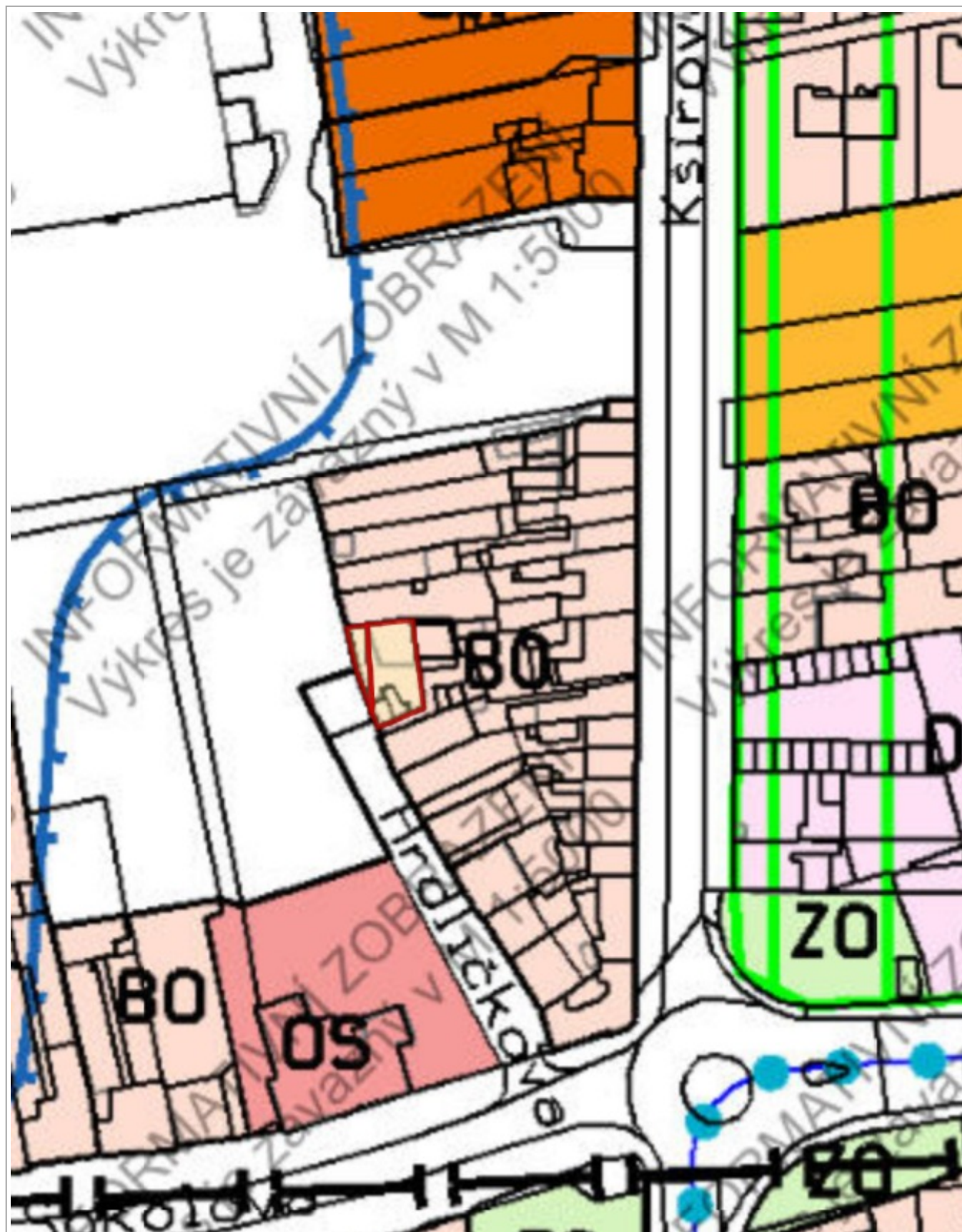
LEGENDA:

Pozemky ve vlastnictví SMB

Pozemek a stavba ve vlastnictví
navrhovatelky dle LV č. 248

Předmět dispozice: Prodej
pozemku p.č. 320/2 k.ú. Horní
Heršpice

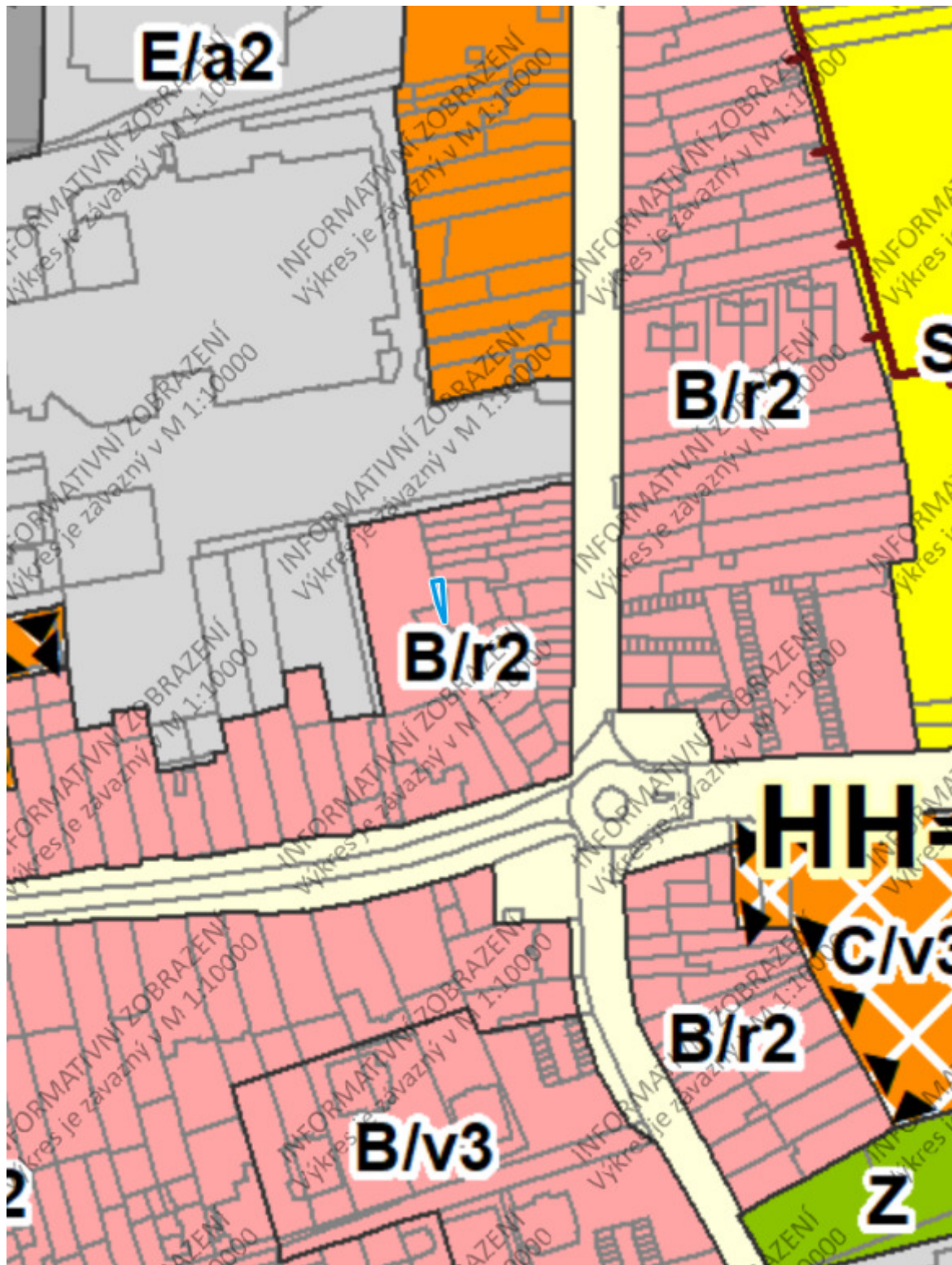




20 m

© SM Brno, KÚ pro JMK, ČÚZK, ÚPmB úplné znění k 04.03.2022

Dle návrhu připravovaného ÚPmB spadá pozemek p.č. 320/2 k.ú. Horní Heršpice do stabilizovaných ploch bydlení, struktura zástavby rezidenční nízkopodlažní, výšková úroveň zástavby 3 – 10 m.



ZAPLOCENI NA KONCI ULICE HRDLIČKOVA



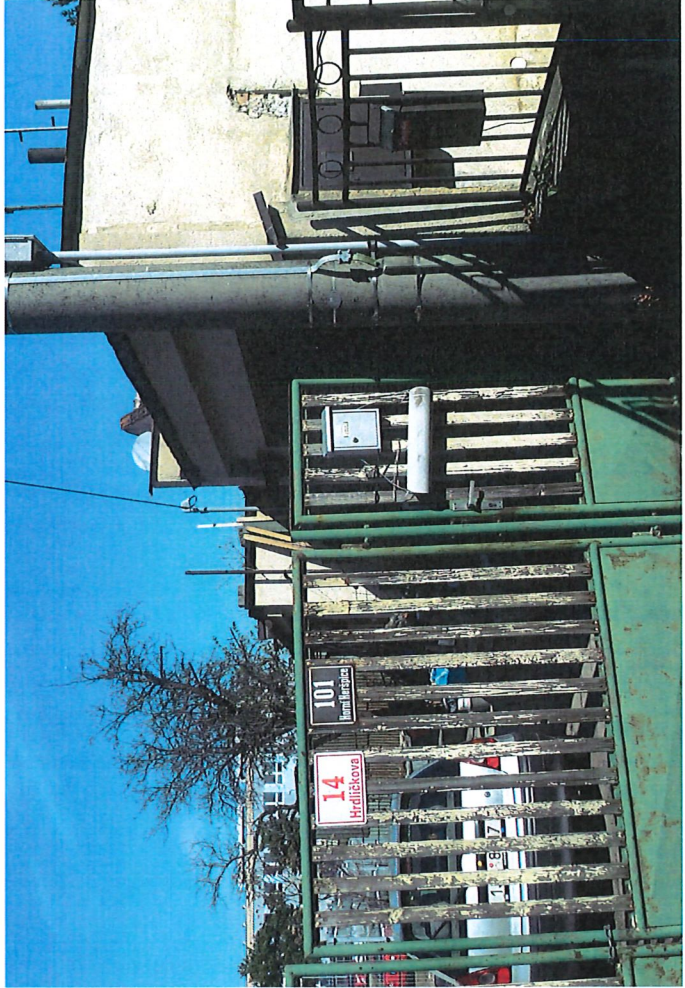
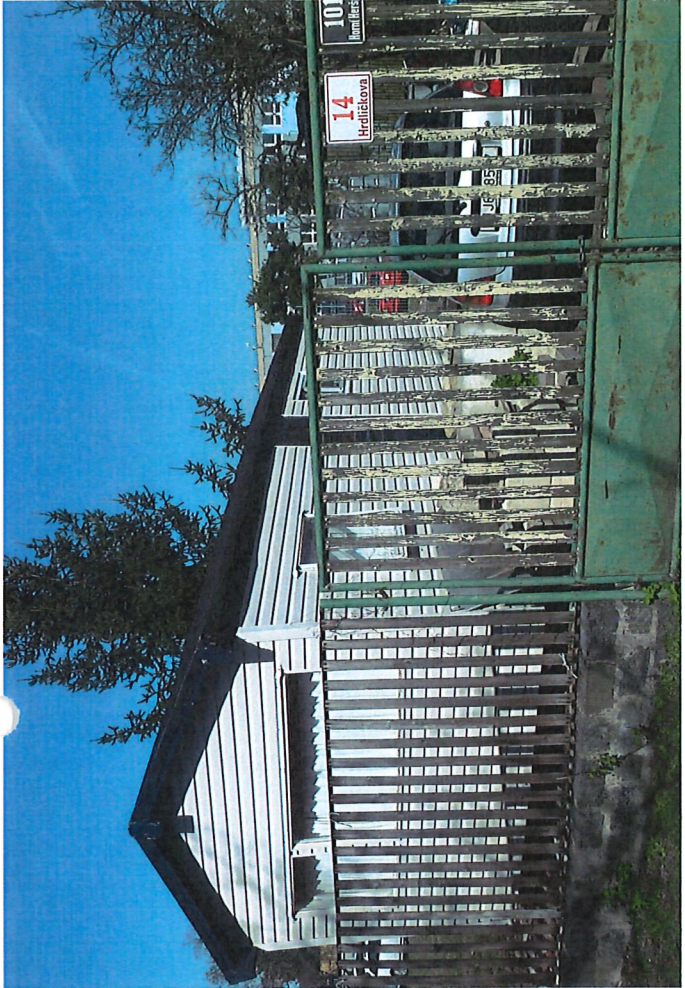
RD HRDLIČKOVA 14, BRNO, GARÁŽ







ZAPLOCENÝ POZEMEK p.č. 304/2 k.ú. HORNÍ HERŠPÍLE
VE VLASTNICTVÍ SPOL. F.A. BRNO, S.R.O.



4.

1
DOTČENÉ NEMOVITOSTI NAVRHOVATELŮ PRAVDĚPODOBNĚ PŘESAHUJÍ
NA POZEMEK SMČ P.Č. 320/2 K.Ú. HORNÍ HERŠPICE 4
NAVAZUJÍCÍ ZAPLOCENÝ DVŮR V RÁMCI POZEMKŮ P.Č. 304/2
A PRAVDĚPODOBNĚ I P.Č. 303 K.Ú. HORNÍ HERŠPICE



VE VLASTNICTVÍ Spol. PH BRNO, s.r.o. DLE LV 1114



5.

**OCENĚNÍ NEMOVITÉHO MAJETKU
ODDĚLENÍ REALITNÍ EKONOMIKY**

Aktualizace návrh kupní ceny pro pozemek p.č. 320/2 v k. ú. Horní Heršpice

(zpracováno na žádost OPS – Mgr. Halouzková)

Ocenění ke dni: 2. 1. 2023

Navrhovatel: ██████████

Nemovitost: zahrada 33 m²

Umístění: ul. Kšírova

Dispozice: prodej/nájem

Dle ÚP: stabilizované plochy bydlení

Dle návrhu připravovaného ÚPmB: stabilizované plochy bydlení

Dle skutečnosti: na pozemku je umístěna část rodinného domu navrhovatelky při ulici Hrdličkova ██████████

Ocenění:

Realizované prodeje:

2021	pozemek pod stavbou ul. Havránkova, k.ú. Dolní Heršpice	3 700 Kč/m ²
2021	pozemek pod RD, ul. Havránkova, k.ú. Dolní Heršpice	4 822 Kč/m ²
2022	pod garáží u RD ul. Příčky, k.ú. Starý Lískovec	3 833 Kč/m ²
2022	předzahrádka ul. U hřiště, k.ú. Starý Lískovec	3 624 Kč/m ²

S ohledem na využití pozemku (pozemek pod RD), umístění pozemků navrhujeme výši koncové kupní ceny při středu realizovaných prodejů tj. ve výši 4 000 Kč/m². Návrh výše nájemného je navržena s ohledem na předchozí návrh povýšený o míru inflace (uvažovaná cca 15%) tj. ve výši při tj. ve výši 109 Kč/m²/rok.

Návrh koncové kupní ceny

Návrh jednotkové kupní ceny	4 000 Kč/m ²
Návrh kupní ceny při výměře 33 m ²	132 000 Kč

Návrh výše nájemného

Návrh jednotkového nájemného	109 Kč/m ² /rok
Návrh nájemného při výměře 33 m ²	3 1597 Kč/rok

Zpracováno ORE

██████████
Ing. Ivana Vidovičová

██████████
Ing. Pavel Dočkal
vedoucí oddělení

Podmínky kupní smlouvy:

1. Prodávající	statutární město Brno
2. Kupující	████████████████████ r.č. ██████████
3. Předmět koupě	p.č. 320/2 zahrada o výměře 33 m ² v k. ú. Horní Heršpice
4. Kupní cena	134.000 Kč
5. Splatnost	před podpisem smlouvy převodem na účet prodávajícího č.ú. 111 158 222/0800, VS ...
6. Úhrada za bezesmluvní užívání Předmětu koupě	Kupující uhradila před podpisem kupní smlouvy částku ve výši 5.043,20 Kč (tj. 109 Kč/m ² /rok) za bezesmluvní užívání Předmětu koupě za období od 30. 8. 2021, kdy nabyla vlastnické právo k Předmětu koupě do dne konání Z9/...Zastupitelstva města Brna tj. 24. 1. 2023.
7. Ostatní ujednání	<ul style="list-style-type: none">– Kupující doloží prodávajícímu podepsanou kupní smlouvu do 3 měsíců po obdržení návrhu smlouvy.– Prodej Předmětu koupě je osvobozen od DPH dle § 56 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění.– Pokud příslušný katastrální úřad zamítne návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí dle obsahu této smlouvy nebo řízení zastaví, pak po nabytí právní moci takového rozhodnutí se smluvní strany zavazují bez zbytečného odkladu podat nový návrh na vklad na základě opravené, nebo pokud oprava není možná, na základě nově uzavřené kupní smlouvy – v tomto případě se původní kupní smlouva od počátku ruší. Nebude-li nový návrh na vklad podán ani do šesti měsíců od pravomocného zamítnutí vkladu nebo zastavení řízení, nově uzavřená kupní smlouva se ruší a smluvní strany si jsou povinny do 30 dnů od uplynutí půlroční lhůty vrátit plnění poskytnutá dle této smlouvy.– Kupující bere na vědomí, že prodávající je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění.– Smluvní strany shodně prohlašují, že tato smlouva podléhá uveřejnění dle 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.