



Z7/24. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 13.12. 2016

Název

Návrh změny usnesení ZMB č. Z7/20 - Prodej pozemku p.č. 6462/1 v k.ú. Židenice.

Obsah:

- Důvodová zpráva
- Vyjádření příslušných orgánů
- Podmínky kupní smlouvy
- Mapové podklady, foto

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města Brna

mění

usnesení zasedání ZMB č. Z7/20 konaného dne 6.9. 2016, bod č. 66, které zní:
„ZMB schvaluje prodej pozemku p.č. 6462/1 zahrada o výměře 83 m² v k.ú. Židenice manželům za dohodnutou kupní cenu 125.500,-Kč a za podmínek kupní smlouvy, které tvoří přílohu č. 46 těchto usnesení“

takto:

Zastupitelstvo města Brna

schvaluje

prodej pozemku p.č. 6462/1 zahrada o výměře 83 m² v k.ú. Židenice manželům za dohodnutou kupní cenu ve výši 125.500,-Kč a 21% DPH ve výši 26.355,- Kč, tj. celkem 151.855,- Kč a za podmínek kupní smlouvy, která tvoří přílohu č. těchto usnesení

Stanoviska dotčených orgánů:

Rada města Brna na R7/087. schůzi, konané dne 8.11. 2016, doporučila ZMB změnu usnesení schválit.

Zpracoval:
Majetkový odbor MMB

Předkládá:
Rada města Brna

Důvodová zpráva:

Úvod:

V materiálu je předkládán návrh změny usnesení ZMB o prodeji pozemku, spočívající v navýšení dohodnuté kupní ceny o DPH. Důvodem je změna ve výkladu uplatňování zákona o DPH u nemovitých věcí, kterou dne 20.9. 2016 provedlo Generální finanční ředitelství vydáním materiálu „Odpovědi na dotazy týkající se aplikace informace GFŘ k uplatňování zákona o DPH u nemovitých věcí po 1.1. 2016“. Z důvodu změny podmínek kupní smlouvy je opětovně zveřejňován záměr prodeje pozemku.

Usnesení ZMB č. Z7/20 ze dne 6.9. 2016

ZMB na Z/15. zasedání, konaném dne 6.9. 2016, pod bodem č. 66 schválilo prodej pozemku p.č. 6462/1 zahrada o výměře 83 m² v k.ú. Židenice manželům _____ za dohodnutou kupní cenu 125.500,-Kč. (jednotková kupní cena 1.500,-Kč/m² + 1.000,-Kč správní poplatek)

Kupní smlouva byla zaslána manželům _____ doporučeným dopisem ze dne 8.9. 2016, vrátila se nevyzvednutá zpět.

Jedná se o prodej pozemku - neužívané zahrady, navazující na zahradu a rodinný dům ve vlastnictví navrhovatelů.

Vlastnictví:

Statutární město Brno je vlastníkem pozemku p.č. 6462/1 zahrada o výměře 83 m² v k.ú. Židenice.

Uplatnění restitučních nároků není zjištěno. Pozemek je svěřen MČ Brno – Židenice, v současné době není pronajatý.

Místní šetření a popis:

Pozemek p.č. 6462/1 k.ú. Židenice je situovaný v řadě menších zahrad, které se nachází mezi garážovým dvorem u ulic Skopalíkova a Markéty Kuncové a mezi železniční tratí. Zahrady jsou svěřené MČ Brno – Židenice, v současné době nejsou pronajaté. Jsou zarostlé trávou, nachází se na nich nepotřebný odpad, starý nábytek.

Pozemek p.č. 6462/1 k.ú. Židenice je oplocený, byl pronajat společně s pozemkem p.č. 6463/1 k.ú. Židenice. V r. 2015 bylo MČ Brno – Židenice oznámeno, že nájemce zemřel. Pozemek není v současné době pronajatý.

MČ Brno – Židenice ve svém vyjádření k návrhu dispozice prodej pozemku doporučuje s tím, že pokud nebude prodej realizován, souhlasí s vyjmutím pozemků za garážovým dvorem při ulici Skopalíkova z majetku svěřeného MČ v kategorii III – ostatní nemovitý majetek. Správu pozemků poté MČ zajistí jako plochu veřejné zeleně dle Statutu. (viz vyjádření MČ níže)

Zájemce o dispozici:

O prodej pozemku p.č. 6462/1 k.ú. Židenice žádají manželé _____, kteří vlastní navazující pozemky p.č. 6402/1, 6406, 6402/2 a pozemek p.č. 6401 k.ú. Židenice, jehož součástí je RD Čejkova. Žadatelé v návrhu na dispozici uvádí, že jejich záměrem je pozemek scelit s pozemkem p.č. 6402 /1 v jejich vlastnictví a poté jej využít k výstavbě garáže k soukromému užívání.

Ocenění:

Realizované prodeje porovnatelných pozemků v lokalitě:

r. 2012, 2013 _____ 1.560,-Kč/m², 1.577,-Kč/m²,

Návrh kupní ceny je stanoven cenovým porovnáním s výše uvedenými cenami ve výši 1.500,-Kč/m².

Návrh kupní ceny při výměře 83 m²
(83 m² x 1.500,-Kč/m²) + 1.000,-Kč správní poplatek = **125.500,-Kč**

Pro informaci – cena dle CM č. 10 je 1.260,-Kč/m²

Prodej nemovitých věcí byl v daném případě osvobozen od daně z přidané hodnoty – dle § 56 zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty, v platném znění.

Aktuální návrh kupní ceny

Dne 20.9. 2016 vydalo Generální finanční ředitelství materiál „Odpovědi na dotazy týkající se aplikace informace GFŘ k uplatňování zákona o DPH u nemovitých věcí po 1.1. 2016“. **Nově je za stavební pozemek pro účely DPH označen každý pozemek, který je zpravidla umístěn v platném územním plánu v zastavěném území, nebo zastavitelných plochách, nebo současně zastavěné /zastavitelné území města/obce.**

Předmětný pozemek p.č. 6462/1 k.ú. Židenice je dle platného ÚPmB součástí stabilizované plochy pro dopravu s podrobnějším účelem využití stanovaným funkčním typem – hromadné odstavné a parkovací garáže (DG) a pro účely DPH je tedy označen za stavební pozemek. Aktuální návrh kupní ceny je stanoven následovně:

(83 m² x 1.500,-Kč/m²) + 1.000,-Kč správní poplatek = **125.500,-Kč + 26.355,- Kč (21% DPH), tj. celkem 151.855,-Kč.**

Manželé _____ mají o odkoupení pozemku nadále zájem.

Vzhledem k uvedenému předložil MO MMB na schůzi RMB návrh změny usnesení ZMB, kterým byl schválen prodej pozemku p.č. 6462/1 k.ú. Židenice manželům _____, spočívající v navýšení kupní ceny o DPH v sazbě 21%. Současně byl předložen k opětovnému zveřejnění záměr prodeje předmětného pozemku z důvodu změny podmínek kupní smlouvy.

RMB na R7/074. schůzi, konané dne 16.8. 2016

1. souhlasí se záměrem prodeje pozemku p. č. 6462/1 – zahrada, o výměře 83 m² v k. ú. Židenice.

2. doporučuje Zastupitelstvu města Brna změnit usnesení zasedání ZMB č. Z7/20 konaného dne 6. 9. 2016, bod č. 66, které zní:

„ZMB schvaluje prodej pozemku p. č. 6462/1 – zahrada, o výměře 83 m² v k. ú. Židenice manželům _____ za dohodnutou kupní cenu 125.500,- Kč a za podmínek kupní smlouvy, které tvoří přílohu č. 46 těchto usnesení“.

takto:

Zastupitelstvo města Brna schvaluje prodej pozemku p. č. 6462/1 – zahrada, o výměře 83 m² v k. ú. Židenice manželům _____

za dohodnutou kupní cenu ve výši 125.500,- Kč a 21% DPH ve výši 26.355,- Kč, tj. celkem 151.855,- Kč a za podmínek kupní smlouvy.

Schváleno jednomyslně 9 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	pro

Záměr prodeje pozemku p.č. 6462/1 zahrada o výměře 83 m² v k.ú. Židenice byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 9.11. 2016 po dobu 15 dní bez připomínek.

Dosavadní průběh projednávání návrhu dispozice s pozemkem p.č. 7836/2 k.ú. Židenice

Protinávrh manželů

Manželé byli před projednáním návrhu dispozice v Komisi majetkové RMB seznámeni s návrhem kupní ceny ve výši 1.500,-Kč/m² + 4% (4.980,-Kč). S ohledem na předpokládanou změnu Zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb. o dani z nabytí nemovitých věcí, byl již v době projednání návrh kupní ceny upraven tak, že neobsahoval náklady na převod ve výši 4% z kupní ceny.

Manželé dopisem ze dne 11.5. 2015 požádali o snížení kupní ceny. Uvedli, že v posledních letech není pozemek využíván. Do této zahrady a dalších navazujících zahrad, situovaných mezi garážovým komplexem a kolejištěm, se scházejí problémoví spoluobčané, jsou zde ukládány odpadky a došlo rovněž ke krádežím, když byl prostrížen plot, oddělující požadovaný pozemek od zahrady manželů. Navrhovatelé dále sdělili, že by pozemek využili ke stavbě garáže, která by navazovala na již stojící garážový komplex a zároveň by uzavřela obytnou část ulice a tím by došlo pravděpodobně i ke snížení rizika hrozby dalších krádeží v zahradách RD této ulice. Závěrem manželé uvedli, že pokud bude město trvat i nadále na navrhované ceně, nebudou mít o koupi pozemku dále zájem.

E- mailovým podáním ze dne 12.8. 2015 sdělili manželé, že jsou za pozemek p.č. 6462/1 k.ú. Židenice ochotni zaplatit částku 60.000,-Kč.

Příslušné orgány nemají k prodeji pozemku námitky, rovněž MČ Brno – Židenice prodej pozemku doporučuje. MO MMB doporučil projednat prodej pozemku p.č. 6462/1 k.ú. Židenice do vlastnictví manželů za kupní cenu 125.500,- Kč, která je stanovena jako cena obvyklá. Manželé navrhli kupní cenu ve výši, která je nedosahuje ani polovinu obvyklé kupní ceny. Vzhledem k uvedenému má MO MMB za to, že protinávrh kupní ceny ze strany manželů není z hlediska zákona o obcích odůvodnitelný.

Komise majetková RMB, na R7/KM/33. zasedání, konaném dne 23.5.2016, pod bodem č. 33/49

1. bere na vědomí

- podání manželů ze dne 11.5. 2015, ve kterém žádají o snížení kupní ceny za pozemek p.č. 6462/1 k.ú. Židenice
- skutečnost, že manželé sdělili e-mailem ze dne 12.8. 2015, že jsou ochotni zaplatit za pozemek p.č. 6462/1 k.ú. Židenice částku 60.000,-Kč (cca 723,-Kč/m²)

2. doporučuje RMB

souhlasit se záměrem prodeje pozemku

- p.č. 6462/1 zahrada o výměře 83 m² v k.ú. Židenice

3. doporučuje RMB a ZMB

schválit prodej pozemku

- p.č. 6462/1 zahrada o výměře 83 m² v k.ú. Židenice

manželům za dohodnutou kupní cenu 125.500,-Kč (1.500,-Kč/m² + 1.000,-Kč správní poplatek) a za podmínek kupní smlouvy uvedených v materiálu.

Hlasování: 7 - pro, 0 - proti, 0 - se zdržel /11 členů. Usnesení bylo přijato.

p. Janíček	Ing. Drápalová	Ing. Liptáková	PhDr. Hofmannová	Ing. Pospíšil	JUDr. Kerndl	p. Říha	p. Šafařík	Ing. Zuziak	Ing. Hladký	Ing. Malec
pro	pro	nepřítomna	pro	nepřítomen	omluven	pro	pro	pro	omluven	pro

Rada města Brna na R7/067. schůzi, konané dne 7.6. 2016,

1. bere na vědomí

- podání manželů i ze dne 11. 5. 2015, ve kterém žádají o snížení kupní ceny za pozemek p. č. 6462/1 k. ú. Židenice
- skutečnost, že manželé sdělili e-mailem ze dne 12. 8. 2015, že jsou ochotni zaplatit za pozemek p. č. 6462/1 k. ú. Židenice částku 60.000,- Kč (cca 723,- Kč/m²)

2. souhlasí se záměrem prodeje pozemku p. č. 6462/1 – zahrada, o výměře 83 m² v k. ú. Židenice.

3. doporučuje Zastupitelstvu města Brna schválit prodej pozemku p. č. 6462/1 zahrada, o výměře 83 m² v k. ú. Židenice manželům za dohodnutou kupní cenu 125.500,- Kč a za podmínek kupní smlouvy.

Schváleno jednomyslně 6 členy.

Ing. Vokřál		R. Mrázek	Bc. Hollan	Mgr. Ander	Ing. Staněk		JUDr. Rusňáková		M. Janíček	Mgr. Ulip
pro		pro	nepř.	pro	pro		—		pro	pro

Záměr prodeje pozemku p.č. 6462/1 zahrada o výměře 83 m² v k.ú. Židenice byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 8.6. 2016 po dobu 15 dnů bez připomínek.

Manželům i byl sdělen výsledek projednání jejich žádosti na zasedání KM RMB a na schůzi RMB a byli požádáni o sdělení, zda mají zájem na projednání návrhu prodeje předmětného pozemku na zasedání ZMB za kupní cenu 125.500,-Kč.

Paní sdělila e-mailovým podáním ze dne 12.7. 2016, že o pozemek p.č. 6462/1 k.ú. Židenice za navrhovanou kupní cenu mají zájem.

Zastupitelstvo města Brna č. Z7/20, konané dne 6.9. 2016, pod bodem č. 66 schvaluje prodej pozemku p.č. 6462/1 zahrada o výměře 83 m² v k.ú. Židenice manželům za dohodnutou kupní cenu 125.500,-Kč a za podmínek kupní smlouvy, které tvoří přílohu č. 46 těchto usnesení.

5/10

Stanoviska příslušných orgánů:

OÚPR MMB – dle ÚPmB je pozemek p.č. 6462/1 k.ú. Židenice součástí stabilizované plochy pro dopravu s podrobnějším účelem využití stanovaným funkčním typem – hromadné odstavné a parkovací garáže (DG).

Z hlediska územně plánovacího nemáme námitky k prodeji uvedeného pozemku.

Upozorňujeme, že předmětný pozemek svojí severozápadní stranou navazuje na výhledovou dopravní stavbu v rámci Přestavby železničního uzlu Brno, vzhledem k tomu je žádoucí vyžádat si k majetkové dispozici stanovisko SŽDC s.o., stavební správa Olomouc.

Dále vzhledem ke značné rozloze předmětné funkční plochy, umožňující případnou intenzifikaci využití území, doporučujeme požádat o vyjádření Oddělení koncepce dopravy OD MMB, v jehož kompetenci je soustavné sledování jednotlivých dopravních systémů města a jejich úpravy dle změn vyvolaných vývojem území.

MČ Brno - Židenice – RMČ doporučuje statutárnímu městu Brno odprodej pozemku p. č. 6462/1, zahrada, o výměře 83 m² manželům _____ za účelem výstavby garáže a scelení s navazujícím pozemkem v jejich vlastnictví p. č. 6402/1, vše v k. ú. Židenice při ul. Skopalíkově.

V případě, že prodej nebude zrealizován, RMČ

1. souhlasí s vyjmutím pozemků, p. č. **6462/1**, p. č. 6463/1, p. č. 6464/1, p. č. 6465/1, p.č. 6466/1, p. č. 6468/1, p. č. 6468/4, p. č. 6469/1, p. č. 6469/2, p. č. 6469/3, p. č. 6469/4, p.č. 6469/5, p. č. 6469/6, p. č. 6470/1, p. č. 6470/2, p. č. 6473/1, p. č. 6474/1, p. č. 6475/1, vše v k. ú. Židenice, při ul. Skopalíkově za garážovým dvorem z majetku svěřeného MČ Brno-Židenice v kategorii III. – ostatní nemovitý majetek;
2. ukládá odboru správy majetku požádat statutární město Brno v návaznosti na ukončení smluvních vztahů o vyjmutí výše uvedených pozemků z majetku svěřeného MČ Brno-Židenice v kategorii III. (ostatní nemovitý majetek) a následně zajistit jejich správu vzhledem k charakteru těchto pozemků v souladu s platným Statutem dle čl. 22 odst.1 písm. e).

OI MMB – dle DTMB nejsou na pozemku p.č. 6462/1 k.ú. Židenice uloženy žádné inženýrské sítě. Z hlediska stávajících inženýrských sítí nemáme námitky k prodeji výše uvedeného pozemku.

OD MMB – nemá z hlediska dopravního námitek k prodeji pozemku p.č. 6462/1 k.ú. Židenice manželům Zadražilovým.

Dopravní podnik města Brna, a.s. – k dispozici nemáme připomínky.

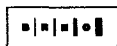
Správa železniční dopravní cesty, státní organizace – k odprodeji pozemku p.č. 6462/1 k.ú. Židenice není námitek.

Podmínky kupní smlouvy:

1. Prodávající: statutární město Brno
2. Kupující: manželé , r.č.
..... , r.č.
3. Předmět: pozemek p.č. 6462/1 zahrada o výměře 83 m² v k.ú. Židenice
4. Kupní cena: dohodou 125.500,- Kč a 21 % DPH ve výši 26.355,- Kč,
tj. celkem 151.855,- Kč
Převod pozemku podléhá platbě DPH, neboť se jedná o
stavební pozemek podle zákona č. č. 235/2004 Sb., v platném
znění.
5. Splatnost: před podpisem kupní smlouvy oběma stranami
do 15 dnů ode dne přijetí úplaty vystaví prodávající zálohovou
fakturu – daňový doklad. Zdanitelné plnění je uskutečněno
dnem, kdy je prodávajícímu doručeno vyrozumění o
provedeném vkladu do katastru nemovitostí dle této smlouvy,
ve kterém je uveden den zápisu změny vlastnického práva. Do
15 dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění vystaví
prodávající vyúčtování k zálohové faktuře – daňový doklad.
6. Daně a poplatky: poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí je nabyvatel
(kupující), správní poplatek spojený s vkladem do katastru
nemovitostí uhradí prodávající
7. Vedlejší ujednání:
- kupující předloží prodávajícímu doklad o zaplacení kupní
ceny spolu s podepsanou smlouvou do 3 měsíců po obdržení
návrhu smlouvy
 - smluvní strany se dohodly, že ke dni uskutečnění
zdanitelného plnění (den doručení vyrozumění o provedeném
vkladu do katastru nemovitostí dle této smlouvy, ve kterém
je uveden den zápisu změny vlastnického práva), dochází
k předání a převzetí předmětu koupě

Lokalita ul. Čejkova - k.ú. Židenice

Magistrát města Brno, Majetkový odbor



verze 1, pr4_cejkova_zidenice_v1.dgn, MD MMB, 3. 9. 2015, Foral
měřítko 1:500



Legenda:

Vlastníci pozemků:

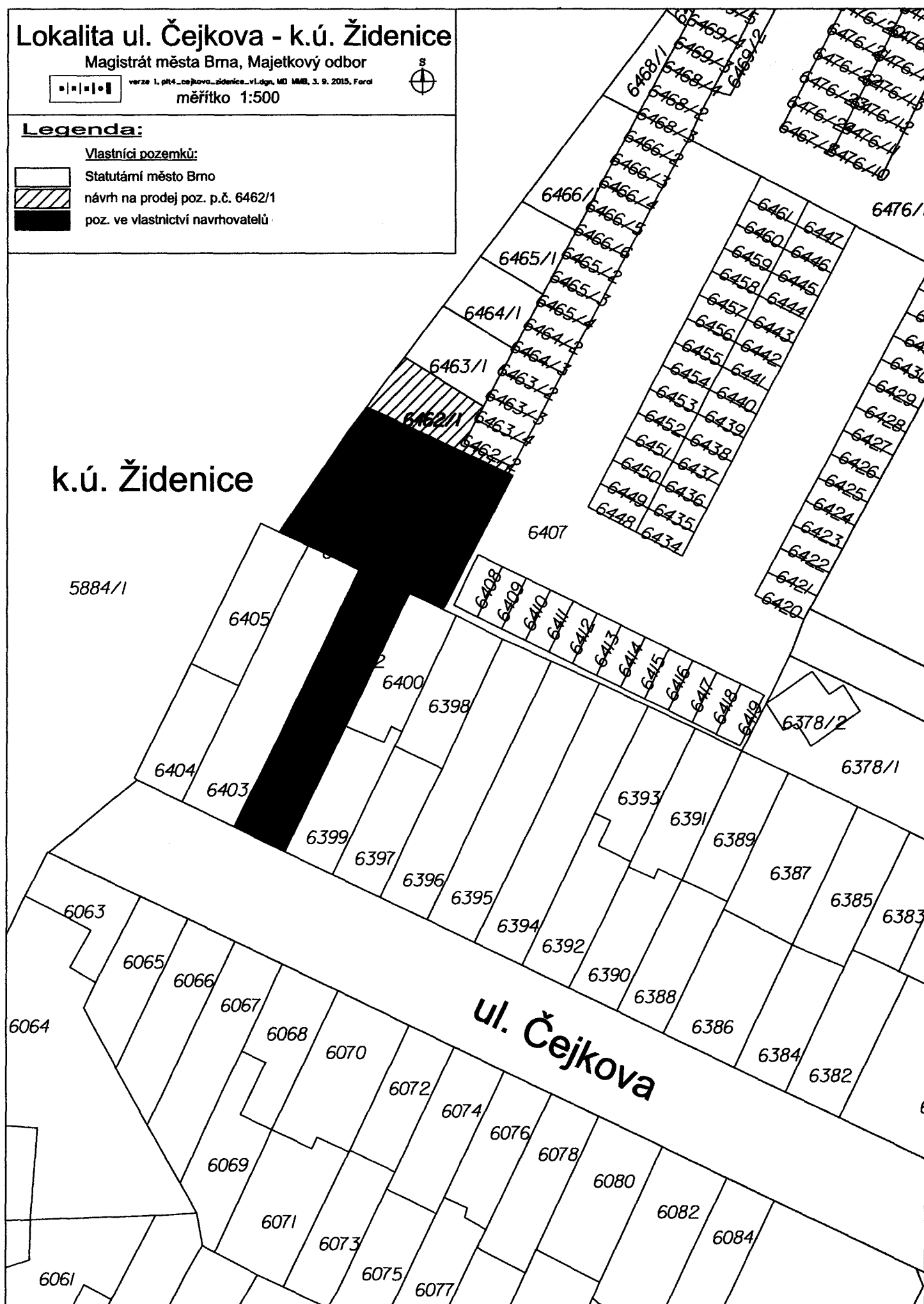


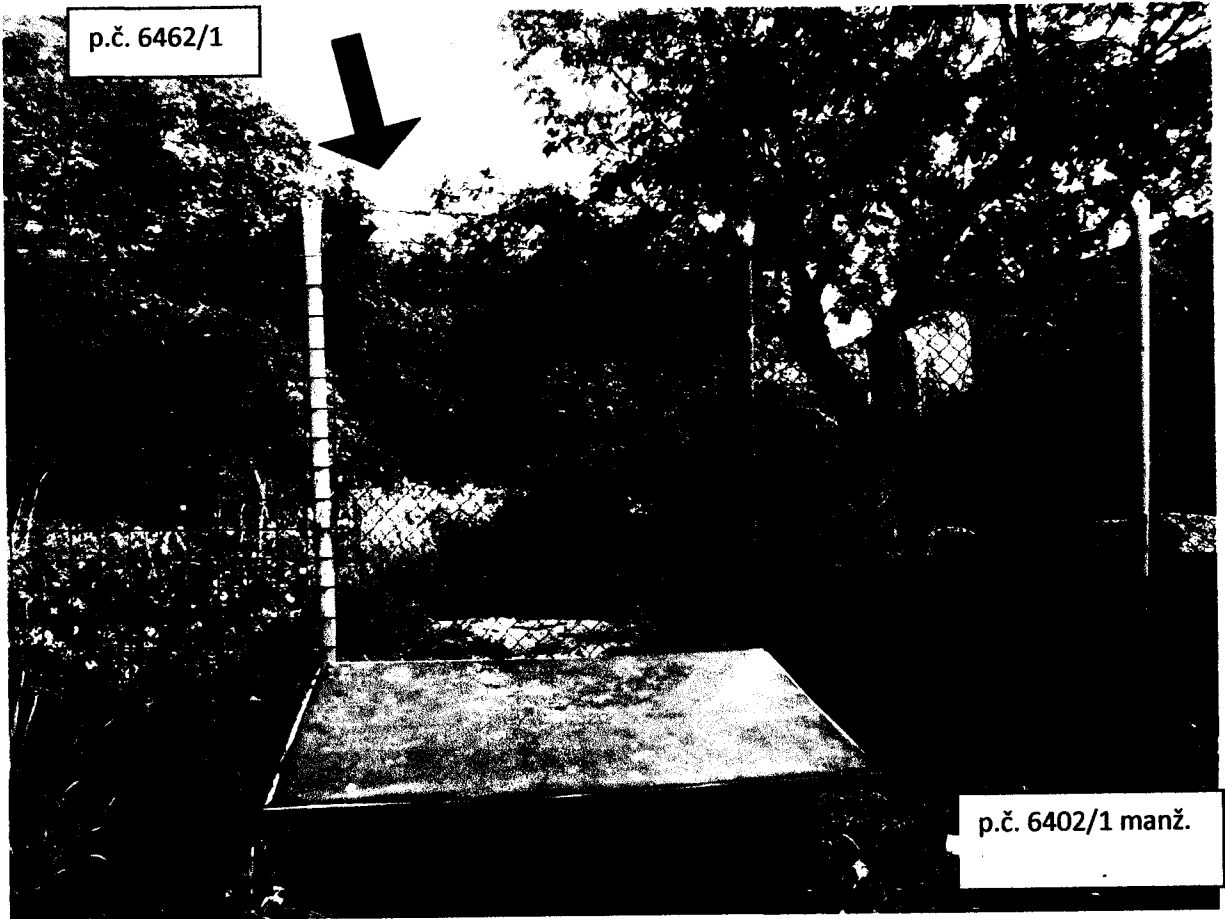
Statutární město Brno

návrh na prodej poz. p.č. 6462/1

poz. ve vlastnictví navrhovatelů

k.ú. Židenice





p.č. 6402/1 manž.

