



MMB2016000001359

M4  
77

Rada města Brna

ZM71/1973

Z7/24. zasedání Zastupitelstva města Brna  
konané dne 13.12.2016

Název:

**Návrh nabytí pozemků p.č. 6176/4, 6704/1, 6761/5, 6785/1, 6788/1, 6791/4, 6795/2, 6798/2, 7482/2 v k.ú. Židenice, návrh směny pozemku p.č. 37 a části pozemku p.č. 36 v k.ú. Slatina za pozemky p.č. 6779/2 a 6782/1 v k.ú. Židenice a smírné narovnání soudních sporů o vydání bezdůvodného obohacení**

Obsah:

- důvodová zpráva
- stanoviska dotčených orgánů
- kupní smlouva, směnná smlouva a dohoda o narovnání s GP
- Metodika vypořádání pozemků zastavěných stavbami ve vlastnictví města Brna
- mapové podklady

Návrh usnesení:

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

skutečnost, že:

- na základě žalob paní ..... (prodávající) je u Městského soudu v Brně vedeno proti statutárnímu městu Brnu celkem 5 soudních sporů o vydání bezdůvodného obohacení za tvrzené užívání pozemků p.č. 6176/4, 6704/1, 6761/5, 6779/2, 6782/1, 6785/1, 6788/1, 6791/4, 6795/2, 6798/2, 7482/2 v k.ú. Židenice v jejím vlastnictví v režimu veřejného prostranství, za období od 30.7.2010 do 31.12.2015,
- problematika vydání bezdůvodného obohacení u pozemků s charakterem veřejného prostranství ve vlastnictví třetích osob není výslovně legislativně upravena, avšak vlastníci pozemků se ve svých žalobách odvolávají na soudní judikaturu, která rozhoduje konstantním způsobem tak, že obcím vzniká bezdůvodné obohacení z obecného užívání pozemků ve vlastnictví třetích osob tvořících veřejné prostranství a jeho výši určují peněžitou částkou odpovídající částkám vynakládaným obvykle v daném místě a čase za užívání obdobných nemovitostí, zpravidla formou nájmu, na základě znaleckého posudku, a statutárnímu městu Brnu je tak soudem na základě této judikatury ukládána povinnost platit vlastníkům za obecné užívání jejich pozemků v režimu veřejného prostranství,
- prodávající bylo nabídnuto majetkoprávní vypořádání pozemků dle platné Metodiky vypořádání pozemků zastavěných stavbami ve vlastnictví města Brna, jejich nabytím do vlastnictví města za kupní cenu ve výši 1.093.400,-Kč, tj. cca 700,-Kč/m<sup>2</sup>, avšak prodávající souhlasila s vypořádáním předmětných pozemků pouze za kupní cenu ve výši 2.530.000,-Kč, tj. 1.450,-Kč/m<sup>2</sup> za pozemky zeleň a 1.600,-Kč/m<sup>2</sup> za pozemky ostatní komunikace, odpovídající ceně obvyklé dle znaleckého posudku s tím, že poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí bude statutární město Brno,
- prodávající nabídla ke směně dva z výše uvedených pozemků p.č. 6779/2, 6782/1 v k.ú. Židenice za pozemky města p.č. 36 a 37 v k.ú. Slatina a souhlasila s doplatkem směny ve výši 89.935,70 Kč ve prospěch statutárního města Brna,
- prodávající souhlasila se smírným narovnáním sporných práv a povinností k pozemkům, jež jsou předmětem soudních sporů, za období od 30. 7. 2010 až do dne právních účinků vkladu vlastnického práva města, a s ukončením soudních sporů.

## 2. s c h v a l u j e

- **výjimku** z článku III./bod 3.1. Metodiky vypořádání pozemků zastavěných stavbami ve vlastnictví města Brna schválené Zastupitelstvem města Brna č. Z6/014 konaného dne 3.4.2012 – spočívající v tom, že v případě majetkoprávního vypořádání pozemků 6176/4, 6704/1, 6761/5, 6779/2, 6782/1, 6785/1, 6788/1, 6791/4, 6795/2, 6798/2, 7482/2 k.ú. Židenice se sjednává kupní cena ve výši v místě a čase obvyklé;

- **nabytí pozemků**

- p.č. 6176/4 ostatní plocha, zezeň o výměře 282 m<sup>2</sup>
- p.č. 6704/1 ostatní plocha, zezeň o výměře 133 m<sup>2</sup>
- p.č. 6761/5 ostatní plocha, zezeň o výměře 16 m<sup>2</sup>
- p.č. 6785/1 ostatní plocha, zezeň o výměře 184 m<sup>2</sup>
- p.č. 6788/1 ostatní plocha, zezeň o výměře 172 m<sup>2</sup>
- p.č. 6791/4 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 43 m<sup>2</sup>
- p.č. 6795/2 ostatní plocha, zezeň o výměře 71 m<sup>2</sup>
- p.č. 6798/2 ostatní plocha, zezeň o výměře 10 m<sup>2</sup>
- p.č. 7482/2 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 416 m<sup>2</sup>

z vlastnictví paní ..... do vlastnictví statutárního města Brna za dohodnutou kupní cenu 1.993.000,- Kč (1.450,-Kč/m<sup>2</sup> za pozemky zezeň a 1.600,-Kč/m<sup>2</sup> za pozemky ostatní komunikace) s tím, že poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí je statutární město Brno

- **směnu:**

- pozemku p.č. 37 zahrada o výměře 125 m<sup>2</sup>
- části pozemku p.č. 36 zahrada o výměře 175 m<sup>2</sup> dle GP č. 2951-101/2016 jako p.č. 36/1 zahrada o výměře 172 m<sup>2</sup>,  
oba v k.ú. Slatina  
se všemi jejich součástmi a příslušenstvím, ve vlastnictví statutárního města Brna za pozemky:
- p.č. 6779/2 ostatní plocha, zezeň o výměře 173 m<sup>2</sup>
- p.č. 6782/1 ostatní plocha, zezeň o výměře 164 m<sup>2</sup>  
oba v k.ú. Židenice  
se všemi jejich součástmi a příslušenstvím, ve vlastnictví paní

s doplatkem ve výši 89.935,70 Kč ve prospěch statutárního města Brna,

- **dohodu o narovnání**, jejímž obsahem je zejména:

- závazek statutárního města Brna zaplatit prodávající za obecné užívání pozemků p.č. 6176/4, 6704/1, 6761/5, 6779/2, 6782/1, 6785/1, 6788/1, 6791/4, 6795/2, 6798/2, 7482/2 k.ú. Židenice za období od 30.7.2010 do 31.12.2015 částku 590.202,- Kč spolu se zákonným úrokem z prodlení,
- závazek statutárního města Brna zaplatit prodávající za obecné užívání pozemků za období od 1.1.2016 do dne právních účinků vkladu vlastnického práva města částku odpovídající 70,-Kč/m<sup>2</sup>/rok za pozemky p.č. 6176/4, 6704/1, 6761/5, 6779/2, 6782/1, 6785/1, 6788/1, 6795/2, 6798/2, k.ú. Židenice o celkové výměře 1205 m<sup>2</sup> a 75,-Kč/m<sup>2</sup>/rok za pozemky p.č. 6791/4 a 7482/2 o celkové výměře 459 m<sup>2</sup>, bez úroku z prodlení,
- závazek statutárního města Brna nahradit prodávající náklady řízení v soudních sporech vedených u Městského soudu v Brně pod sp.zn. 213 C 59/2012, 73C 14/2013, 108C 300/2014, 35C 32/2015 a 50C 69/2016 ve výši 230.785,- Kč.
- závazek prodávající vzít zpět žalobní návrhy v řízeních sp.zn. 213 C 59/2012, 73C 14/2013, 108C 300/2014, 35C 32/2015 a 50C 69/2016,

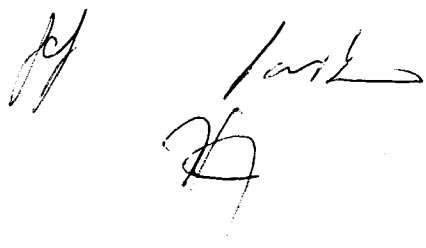
a za podmínek uvedených v kupní smlouvě, směnné smlouvě a dohodě o narovnání, která tvoří přílohu č.....těchto usnesení.

### Stanoviska dotčených orgánů:

- Návrh byl projednán a doporučen na R7/086. schůzi Rady města Brna konané dne 1.11.2016.
- Záměr směny pozemků byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 2.11.2016 do 18.11.2016.

Zpracoval:  
Majetkový odbor MMB

Předkládá:  
Rada města Brna

The image shows two handwritten signatures. The first signature is on the left, under the 'Zpracoval:' text, and appears to be 'M. M.' or similar. The second signature is on the right, under the 'Předkládá:' text, and is a more complex cursive signature, possibly 'J. J.' or similar.

## **Důvodová zpráva:**

### **Úvod:**

Orgánům města Brna je předkládán k projednání materiál ve věci úplatného nabytí pozemků p.č. 6176/4, 6704/1, 6761/5, 6785/1, 6788/1, 6791/4, 6795/2, 6798/2, 7482/2 v k.ú. Židenice z vlastnictví paní (dále jen „prodávající“) do vlastnictví statutárního města Brna a směny pozemku p.č. 37 a části pozemku p.č. 36 v k.ú. Slatina ve vlastnictví města za pozemky prodávající p.č. 6779/2, 6782/1 v k.ú. Židenice, když se jedná o pozemky tvořící veřejné prostranství a prodávající se soudně domáhá vydání bezdůvodného obohacení, které mělo vzniknout na straně města z titulu tvrzeného užívání těchto pozemků v režimu veřejného prostranství, s odvoláním na konstantní soudní judikaturu, čímž bude zajištěno trvalé majetkoprávní vypořádání pozemků s charakterem veřejného prostranství, a dále ve věci smírného narovnání sporných práv a povinností stran ve vztahu k pozemkům prodávající, jež jsou předmětem soudních sporů, čímž bude zajištěna pro prodávající, s ohledem na soudní judikaturu, finanční náhrada za jejich obecné užívání v režimu veřejného prostranství, a současně dosaženo ukončení soudních sporů.

### **Vlastnictví:**

Prodávající nabyla vlastnické právo k předmětným pozemkům zapsaným v katastru nemovitostí na listu vlastnictví číslo 3645 pro obec Brno, v k.ú. Židenice děděním na základě usnesení soudu o dědictví 58D-400/2009-143 ze dne 29.7.2010.

Pozemky odpovídají částem pozemků dřívější evidence PK p.č. 3566/7 a 3768 k.ú. Židenice. V minulosti byly původnímu vlastníkovu vyvlastněny státem na stavbu obytných budov pro zaměstnance několika brněnských podniků. Vzhledem k tomu, že některé části vyvlastňovacích rozhodnutí nebyly v minulosti předloženy k zápisu do pozemkové knihy, ani do evidence nemovitostí, byly parcely PK předmětem dědických řízení po původních knihovních vlastnících. Majetkový odbor MMB požádal katastrální úřad o dodatečný zápis nalezených vyvlastňovacích rozhodnutí do katastru nemovitostí, avšak neúspěšně. Proto se obrátil na soud se žalobou o určení vlastnického práva, která však byla Městským soudem v Brně zamítnuta, neboť vyvlastnění pozemků neproběhlo v souladu se zákonem a tudíž k vyvlastnění nikdy nedošlo.

### **Popis nemovitostí:**

Předmětné pozemky jsou situovány do veřejně přístupné plochy zeleně, parkoviště a komunikace při ulici Meluzínova, Františky Skaunicové a Komprdova v obytném souboru Židenice. Pozemky jsou součástí veřejného prostranství, udržovaného z úrovně Městské části Brno – Židenice.

Na pozemcích p.č. 6761/5, 6779/2, 6782/1, 6785/1, 6788/1, 6795/2, 6798/2 vše v k.ú. Židenice je situována veřejná zeleň se vzrostlými stromy a keři.

Na části pozemku p.č. 6176/4 v k.ú. Židenice je situována zeleň, část pozemku je dotčena stavbou přístupových chodníků do bytového domu na ulici Meluzínova č.p. 22, 33, 46 ve vlastnictví statutárního města Brna. Tento bytový dům není zařazen do seznamu domů určených k prodeji. Část pozemku je dotčena příjezdovou cestou k zadní části bytového domu.

Pozemek p.č. 6791/4 v k.ú. Židenice je zastavěn stavbou účelové komunikace na ul. Františky Skaunicové, která slouží jako příjezd k budově Františky Skaunicové č.p. 66 ve vlastnictví statutárního města Brna (dříve zde byly umístěny jesle a mateřská škola), nyní je zde na základě nájemní smlouvy č. 66002012 provozována Mateřská škola speciální, Základní škola speciální a praktická škola ELPIS.

Na části pozemku **p.č. 7482/2 v k.ú. Židenice** o výměře 350 m<sup>2</sup> je situována stavba účelové komunikace – parkoviště na ul. Komprdova, které slouží především návštěvníkům hřbitova v Židenicích a obyvatelům protějších bytových domů. Nepatrnou část pozemku o výměře 59 m<sup>2</sup> tvoří zeleň.

Součástí stavby předmětného parkoviště je pozemek p.č. 7482/17 v k.ú. Židenice, který byl vykoupěn Odborem dispozic s majetkem MMB kupní smlouvou č. 62051149 ze dne 15.6.2005; pozemky p.č. 7481, 7482/15, 7482/18 v k.ú. Židenice, které byly vykoupěny Odborem dopravy MMB kupní smlouvou č. 54090204361 do vlastnictví statutárního města Brna v roce 2009 a pozemek p.č. 7482/3 v k.ú. Židenice, který byl smlouvou o bezúplatném převodu č. 6202-5-005 ze dne 10.12.2003 převeden z majetku Technické a zahradní správy, s.p. v likvidaci do majetku statutárního města Brna (pozemek je od 1.9.2011 ve správě Odboru správy majetku MMB).

Stavbu parkoviště ul. Komprdova nabylo město Brno do svého vlastnictví na základě rozhodnutí Ministerstva financí č.j. 124/71 376/94 ze dne 5.1.1995.

Na pozemku **p.č. 6704/1 v k.ú. Židenice** je situován přístupový chodník do bytového domu Komprdova č.p. 3788, č.p. 3787, popelnice na komunální odpad a podél chodníku jsou vysázeny okrasné dřeviny, zbylou část pozemku tvoří veřejná zeleň. Bytové jednotky v domě jsou ve vlastnictví fyzických osob a společné části domu v jejich spoluvlastnictví.

MČ Brno-Židenice provádí na pozemcích p.č. 6176/4, 6704/1, 6761/5, 6779/2, 6782/1, 6785/1, 6788/1, 6795/2, 6798/2 vše v k.ú. Židenice fyzickou údržbu a zajišťuje správu ploch zeleně veřejné v souladu s čl. 22 odst. 1 písm. e) a na pozemku 6791/4 a 7482/2 k.ú. Židenice správu účelových komunikací dle čl. 30 písm. i) obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna, ve znění pozdějších vyhlášek.

Okolní pozemky jsou převážně ve vlastnictví statutárního města Brna.

### **Majetkoprávní vypořádání:**

**V roce 2014** bylo prodávající nabídnuto trvalé majetkoprávní vypořádání dle Metodiky za kupní cenu ve výši 1.093.400,-Kč, tj. cca 700,- Kč/m<sup>2</sup>, se kterou nesouhlasila a učinila protinávrh kupní cenu ve výši 1.600,-Kč/m<sup>2</sup>, tj. celkem 2.712.000,-Kč.

**V roce 2015** MO MMB nabídl prodávající trvalé majetkoprávní vypořádání pozemků za kupní cenu 1.718.200,-Kč (tj. 1.100,-Kč/m<sup>2</sup>), se kterým opět nesouhlasila z důvodu nízké kupní ceny, která neodpovídá obvyklé ceně pozemků v tomto místě a čase a trvala na kupní ceně ve výši 1.600,-Kč/m<sup>2</sup>. Následně navrhla uzavření kupní smlouvy, kdy kupní cena by v souladu se závěrem znaleckého posudku činila částku 2.530.000,-Kč.

### **Ocenění:**

Předmětné pozemky byly oceněny znaleckým posudkem č. 4216-047/2015 ze dne 22.4.2015 zpracovaným znaleckým ústavem ZNALCI a ODHADCI – znalecký ústav, spol. r.o., podle nějž činí:

- **cena obvyklá** 2.528.850, zaokr. 2.530.000,-Kč (tj. 1.600,-Kč/m<sup>2</sup> za pozemky p.č. 6791/4 a 7482/2 – ostatní komunikace a 1.450,-Kč/m<sup>2</sup> za zbylé pozemky – zeleň).
- **cena zjištěná** 1.110.450,-Kč (tj. cca 655,-Kč/m<sup>2</sup>).

Pro úplnost se dodává, že Odbor dopravy MMB vykoupil do vlastnictví statutárního města Brna od prodávající další okolní pozemky p.č. 6177/2, p.č. 6690/9, p.č. 6690/12, p.č. 6736/7, p.č. 6777/1, p.č. 6777/5, p.č. 6848/9, p.č. 8390/10, p.č. 8390/107 vše v k.ú. Židenice o celkové výměře 1981 m<sup>2</sup> kupní smlouvou č. 5413023656 ze dne 3.10.2013 za kupní cenu 3.079.410,- Kč (cca 1.554,- Kč/m<sup>2</sup>). Pozemky jsou součástí staveb dopravního charakteru. Prodávající byla současně uhrazena jednorázová kompenzace za užívání pozemků od 1.7.2012 do 22.10.2013 ve výši 198.100,- Kč.

**Kupní cena je pak navrhována ve výši 1.993.000,-Kč - vyjma ceny ve výši 488.650,-Kč za pozemky p.č. 6779/2, 6782/1 k.ú. Židenice, které jsou předmětem směny uvedené dále - jako cena sjednaná ve výši v místě a čase obvyklé.**

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

#### Směna:

V průběhu realizace majetkoprávního vypořádání pozemků požádala prodávající o směnu dvou z výše uvedených pozemků **p.č. 6779/2, 6782/1 v k.ú. Židenice za pozemky města p.č. 36 zahrada o výměře 175 m<sup>2</sup> a p.č. 37 zahrada o výměře 125 m<sup>2</sup> v k.ú. Slatina** s odůvodněním, že pozemky p.č. 6779/2, 6782/1 jsou pro ni jako veřejné prostranství nevyužitelné, zatím co pozemky města p.č. 36 a 37 v k.ú. Slatina navazují na pozemek p.č. 39 k.ú. Slatina ve vlastnictví její dcery.

#### Vlastnictví:

**Pozemky p.č. 36 a p.č. 37 vše k.ú. Slatina** jsou zapsány na LV č. 10001 dle § 1 zákona č. 172/91 Sb. Pozemky odpovídají části pozemku dřívější evidence PK p.č. 1427/2 k.ú. Černovice, který je zapsán v kn. vl. 170 Černovice jako majetek Městské obce brněnské. K původnímu pozemku PK nebyl uplatněn restituční nárok.

#### Popis nemovitostí a majetkové vztahy:

Pozemky jsou svěřeny MČ Brno-Slatina.

Pozemky jsou oplocené a využívány jako zahrady. Vstup na pozemky je možný brankami z ulice Černovičky. Na pozemku p.č. 37 k.ú. Slatina je situována dřevěná kůlna (nezapsaná v KN) a na pozemku p.č. 36 k.ú. Slatina je situována zahradní chatka (nezapsaná v KN). Dle sdělení stavebního úřadu Brno-Slatina ze dne 10.5.2016 se nedohledaly žádné doklady k předmětným objektům, ani nebylo vydáno žádné povolení či jiné opatření pro jejich realizaci a užívání.

Pozemek **p.č. 36** o výměře 175 m<sup>2</sup> k.ú. Slatina je pronajat fyzické osobě na základě nájemní smlouvy č. MO/PZ/113/06667/2013 ze dne 2.1.2013 na dobu neurčitou, za účelem využití jako zahrada a za dohodnuté nájemné ve výši 875,-Kč ročně, tj. 5,-Kč/m<sup>2</sup>rok.

Pozemek **p.č. 37** o výměře 125 m<sup>2</sup> k.ú. Slatina je pronajat fyzickým osobám na základě pachtovní smlouvy MO/PACHT/06780/2014 ze dne 31.3.2014 na dobu neurčitou, za účelem využití jako zahrada a za dohodnuté nájemné ve výši 625,-Kč ročně, tj. 5,-Kč/m<sup>2</sup>rok.

V případě schválení směny v orgánech města, ve vztahu k těmto pozemkům ve smyslu ust. § 2221 zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku, v platném znění, změnou v osobě vlastníka pozemků přecházejí práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka.

Pokud jde o pozemek p.č. 36 zahrada o výměře 175 m<sup>2</sup> k.ú. Slatina, ke směně je navrhována pouze jeho část nově označena dle geometrického plánu č. 2951-101/2016 jako p.č. 36/1

**zahrada o výměře 172 m<sup>2</sup> k.ú. Slatina.** Důvodem je požadavek společnosti Technické sítě Brno, a.s. na oddělení části pozemku p.č. 36 k.ú. Slatina o výměře 3 m<sup>2</sup>, která je dotčena ochranným pásmem kabelu veřejného osvětlení, a to na základě GP č. 2951-101/2016, kterým byla z pozemku p.č. 36 k.ú. Slatina oddělena část označená jako p.č. 36/2 zahrada o výměře 3 m<sup>2</sup>.

Ocenění:

Pozemky p.c. 36 a 37 byly oceněny znaleckým posudkem č. 2706-75/2016 ze dne 26.4.2016, podle něhož činí:

- **cena obvyklá** 483.000,-Kč (tj. 1.610,-Kč/m<sup>2</sup>)
- **cena zjištěná** 432.000,-Kč (tj. 1.440,-Kč/m<sup>2</sup>)

**Ke směně je pak navrhována:**

- cena za pozemky města - p.č. 37 o výměře 125 m<sup>2</sup> a část pozemku p.č. 36 označená dle GP č. 2951-101/2016 jako p.č. 36/1 zahrada o výměře 172 m<sup>2</sup>, oba v k.ú. Slatina - **ve výši 478.170,-Kč (tj. 1.610,-Kč/m<sup>2</sup>) - jako cena sjednaná ve výši v místě a čase obvyklé + 21% DPH ve výši 100.415,70 Kč, tj. celkem 578.585,70 Kč;**
- cena za pozemky prodávající - p.č. 6779/2 o výměře 173 m<sup>2</sup> a p.č. 6782/1 o výměře 164 m<sup>2</sup>, oba v k.ú. Židenice **v celkové výši 488.650,-Kč (tj. 1.450,- Kč/m<sup>2</sup>) - jako cena sjednaná ve výši v místě a čase obvyklé** – dle shora uvedeného znaleckého posudku č. 4216-047/2015 ze dne 22.4.2015 znaleckého ústavu ZNALCI a ODHADCI – znalecký ústav, spol. r.o..

**Doplatek směny ve výši rozdílu cen směnovaných pozemků, tj. 89.935,70 Kč zaplatí prodávající statutárnímu městu Brno.**

**ZMĚNA kupní ceny, ceny směny a bezdůvodného obohacení po zasedání R7/KM/39. Komise majetková RMB konané dne 12.9.2016:**

Ke změně **kupní ceny za pozemky prodávající** ve výši 1.993.000,-Kč došlo z důvodu, že v katastru nemovitostí došlo ke změně výměr obnovou operátu ve vztahu ke dvěma pozemkům p.č. 6176/4 a p.č. 7482/2 k.ú. Židenice, když původně zapsaná v KN výměra pozemku p.č. 6176/4 byla 298 m<sup>2</sup>, nyní je 282 m<sup>2</sup> a původně zapsaná v KN výměra pozemku p.č. 7482/2 byla 431 m<sup>2</sup>, nyní 416 m<sup>2</sup>.

Vzhledem k této změně pak **kupní cena těchto pozemků** je:

- p.č. 6176/4 o výměře 282 m<sup>2</sup> ve výši 408.900,-Kč (tj. 1450,-Kč/m<sup>2</sup>) a
- p.č. 7482/2o výměře 416 m<sup>2</sup> ve výši 665.600,-Kč (tj. 1.600,-Kč),

a **celková kupní cena pozemků**, jež jsou předmětem kupní smlouvy, je pak ve výši **1.993.000,-Kč** (nikoli 2.040.200,-Kč).

Změna výměr obnovou operátu se dotýká i výše požadovaného **bezdůvodného obohacení za období od 1.1.2016 až do dne právních účinků vkladu vlastnického práva města do katastru nemovitostí**, když město uhradí prodávající částku odpovídající 70,-Kč/m<sup>2</sup>/rok za pozemky p.č. 6176/4, 6704/1, 6761/5, 6779/2, 6782/1, 6785/1, 6788/1, 6795/2, 6798/2, k.ú. Židenice o celkové výměře 1205 m<sup>2</sup> (nikoli 1221 m<sup>2</sup>) a 75,-Kč/m<sup>2</sup>/rok za pozemky p.č. 6791/4 a 7482/2 o celkové výměře 459 m<sup>2</sup> (nikoli 474 m<sup>2</sup>).

Ke změně došlo i ve vztahu **k ceně za pozemky města navrhované ke směně** - p.č. 37 a části pozemku p.č. 36 nově označena dle GP jako p.č. 36/1 k.ú. Slatina z důvodu, že dne 20.9.2016 vydalo Generální finanční ředitelství materiál „*Odovědi na dotazy týkající se aplikace informace GFŘ k uplatňování zákona o DPH u nemovitých věcí po 1.1.2016*“, který je reakcí na velké nejasnosti panující v oblasti převodu „stavebních pozemků“. Nově je za stavební pozemek pro účely DPH označen každý pozemek, který je zpravidla umístěn v platném územním plánu v zastavěném území nebo v zastavitelných plochách nebo současně v zastavěném/zastavitelném území města/obce. Tato informace má významný dopad na převod pozemků realizovaných městem, konkrétně i na směnu pozemků města p.č. 36 a 37 v k.ú. Slatina, které se dle platného Územního plánu města Brna nacházejí v stabilizované funkční ploše bydlení čistého BC, jsou tedy pozemky stavebními. Statutární město Brno proto jako plátce DPH musí převod uvedených pozemků zatížit daní z přidané hodnoty.

**Převod pozemků p.č. 36 a 37 v k.ú. Slatina navrhovaných ke směně proto podléhá platbě DPH v sazbě 21%, která v daném případě činí částku 100.415,70 Kč.**

Cena za pozemky města ve výši 478.170,-Kč spolu s DPH ve výši 100.415,70 Kč představuje celkem částku **578.585,70Kč.**

Celková cena za pozemky prodávající p.č. 6779/2 a p.č. 6782/1 v k.ú. Židenice zůstává ve výši **488.650,-Kč.**

**V případě směny pak vzniká povinnost prodávající zaplatit městu doplatek směny ve výši 89.935,70 Kč.**

Prodávající s výše uvedenými změnami souhlasila.

#### **Výjimka z Metodiky:**

Přesnou definici obvyklé ceny nalezneme v § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, přičemž v jeho smyslu, stručně řečeno, cena obvyklá je taková cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Cena zjištěná je v kontextu § 1 odst. 3 písmeno a) zákona č. 151/1997 Sb. cenou ošetřenou zvláštním předpisem, který stanoví odlišný způsob oceňování.

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*“.

Přestože byla v daném případě prodávající nabídnuta kupní cena podle platné Metodiky, prodávající nepovažuje tuto kupní cenu za adekvátní ceně obdobných pozemků v místě a čase obvyklé a je ochotna převést pozemky do vlastnictví města Brna pouze za cenu odpovídající ceně obvyklé ve výši 1.450,-Kč a 1.600,-Kč/m<sup>2</sup> dle znaleckého posudku.

Vzhledem k tomu, že Metodika je interním předpisem, není pro vnější subjekty závazná. V daném případě se tak prodávající cítí být dotčena ve svém vlastnickém právu, když ji město navrhuje cenu podle platné Metodiky, která je dle jejího názoru v rozporu s realitou na trhu s pozemky i s cenovou mapou města Brna. Svou ujmu, vnímá o to intenzivněji, že jako výlučný vlastník je povinna strpět omezení svého vlastnického práva tím, že předmětné pozemky jsou užívány pro potřebu všech jako veřejné prostranství, přičemž se tak děje bez náležité finanční kompenzace ze strany města.



Potřebu schválit v daném případě výjimku z článku III./bod 3.1. Metodiky tak vyvolává, s ohledem na výše uvedené, zejména množství soudních sporů, které prodávající vede vůči městu, konstantní judikatura Nejvyššího soudu ČR a Ústavního soudu ČR, rozhodovací praxe nižších soudů a v neposlední řadě i legislativní změny, byť v jiných souvisejících oblastech (např. daňových).

Pro úplnost se dodává, že v legislativní oblasti se rovněž klade důraz na cenu obvyklou, např.:

- shora uvedený náleží Ústavního soudu ČR sp.zn. I. ÚS 581/14 ze dne 1. 7. 2014 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),
- podle § 10 zákona č. 184/2006 Sb. o vyvlastnění, v platném znění, který mimo jiné upravuje podmínky poskytnutí náhrady za odnětí nebo omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku nebo ke stavbě platí, že za vyvlastnění náleží vyvlastňovanému náhrada ve výši obvyklé ceny pozemku nebo stavby včetně jejich příslušenství, došlo-li k odnětí vlastnického práva k nim.

Vzhledem ke skutečnosti, že předmětné pozemky mají charakter veřejného prostranství, neboť jsou přístupné každému bez omezení, tedy slouží obecnému užívání, a s ohledem na probíhající soudní spory, ve kterých soudy již konstantně rozhodují na základě judikatury, zejména však za účelem dosažení trvalého majetkoprávního vypořádání, **navrhujeme souhlasit s kupní cenou ve výši 1.993.000,-Kč, tj. 1.450,-Kč a 1 600 Kč/m<sup>2</sup> a s cenou směřovaných pozemků prodávající ve výši 488.650,-Kč, tj. 1.450,- Kč/m<sup>2</sup>**, kterou lze na základě výše uvedeného znaleckého posudku znaleckého ústavu ZNALCI a ODHADCI – znalecký ústav, spol. r.o., akceptovat jako cenu obvyklou v daném místě a čase.

### **Soudní spory a judikatura:**

Na základě žalobních návrhů prodávající jsou vedeny u Městského soudu v Brně proti statutárnímu městu Brnu tato soudní řízení, ve kterých doposud nebylo rozhodnuto:

1. sp.zn. 213C 59/2012 - o 167.760,00 Kč, po částečném zpětvzetí o 78.615,-Kč s přísl. - za období od 30.07.2010 do 29.07.2011
2. sp.zn. 73C 14/2013 - o 160.427,00 Kč s přísl. - za období od 30.07.2011 do 31.12.2012
3. sp.zn. 108 C 300/2014 - o 127.125,00 Kč s přísl. - za období od 01.01.2013 do 31.12.2013
4. sp.zn. 35C 32/2015 – o 127.125,00 Kč s přísl. - za období od 01.01.2014 do 31.12.2014
5. sp.zn. 50C 69/2016 – o 127.125,00 Kč s přísl. - za období od 01.01.2015 do 31.12.2015.

Prodávající se soudně domáhá po statutárním městu Brnu vydání bezdůvodného obohacení spočívajícího v obecném užívání pozemků v jeho vlastnictví jako veřejného prostranství bez existence smluvní úpravy vzájemných práv a povinností a bez náhrady za jejich užívání ze strany statutárního města Brna, a činí tak s odvoláním na soudní judikaturu v této věci, která rozhoduje 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) nicméně, jde jen o názor tzv. obiter dictum, tedy právně nezávazný, tudíž nižší soudy nejsou povinny se tímto názorem řídit, a taky jej ve své rozhodovací praxi neakceptují. Navíc pozdější Nález Ústavního soudu sp.zn. II. ÚS 3624/13

ze dne 19. 11. 2014 se jednoznačně vyjádřil 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.

Uvedený náleží II. ÚS 3624/13, jako i celá řada rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR k dané otázce má bohužel praktický dopad i na rozhodování obecných soudů, které již stabilně odkazují na výše uvedenou soudní judikaturu a přiznávají vlastníkům těchto pozemků jako oprávněný nárok na vydání bezdůvodného obohacení ze strany žalovaného města.

### Narovnání:

Prodávající požaduje v soudních sporech bezdůvodné obohacení ve výši odpovídající maximálnímu regulovanému nájemnému u pozemků nesloužících k podnikání v městě Brně na základě výměru Ministerstva financí ČR platného v příslušném kalendářním roce, tj. 45,- Kč a 75,-Kč/m<sup>2</sup>/rok.

<b>213C 59/2012</b>	od 30.7.2010 do 29.7.2011	45,-Kč/m <sup>2</sup> /rok <i>požadavek prodávající dle Výměru MF</i> 35,-Kč/m <sup>2</sup> /rok - <i>dle ZP MO MMB</i>
<b>73C 14/2013</b>	od 30.7.2011 do 31.12.2012	45 Kč/m <sup>2</sup> /rok - do 31.12.2011 75 Kč/m <sup>2</sup> /rok - od 1.1.2012 do 31.12.2012 <i>požadavek prodávající dle Výměru MF</i> 35,-Kč/m <sup>2</sup> /rok - <i>dle ZP MO MMB</i>
<b>108C 300/2014</b>	od 1.1.2013 do 31.12.2013	75,-Kč/m <sup>2</sup> /rok <i>požadavek prodávající dle Výměru MF</i> 68,- Kč/m <sup>2</sup> /rok – za pozemky zeleň 75,- Kč/m <sup>2</sup> /rok – za pozemky ost.kom. - <i>dle ZP prodávající</i> 35,-Kč/m <sup>2</sup> /rok - <i>dle ZP MO MMB</i>
<b>35C 32/2015</b>	od 1.1.2014 do 31.12.2014	75,-Kč/m <sup>2</sup> /rok <i>požadavek prodávající dle Výměru MF</i>  70,- Kč/m <sup>2</sup> /rok – za pozemky zeleň 78,- Kč/m <sup>2</sup> /rok – za pozemky ost.kom. - <i>dle ZP prodávající</i> 35,-Kč/m <sup>2</sup> /rok - <i>dle ZP MO MMB</i>
<b>50C 69/2016</b>	od 1.1.2015 do 31.12.2015	75,-Kč/m <sup>2</sup> /rok <i>požadavek prodávající dle Výměru MF</i>

Na základě znaleckého posudku č. 4378-012/2016 ze dne 9.2.2016 je stanoveno obvyklé nájemné za předmětné pozemky na rok 2013 částkou 68,-Kč/m<sup>2</sup>/rok za pozemky zeleň a 75,-Kč/m<sup>2</sup>/rok za pozemky komunikace a na rok 2014 částkou 70,-Kč/m<sup>2</sup>/rok za pozemky zeleň a 78,-Kč/m<sup>2</sup>/rok za pozemky komunikace.

S ohledem na dosavadní rozhodovací praxi soudů lze konstatovat, že soudy již dlouhodobě akceptují ve sporech buď úřední ceny, tj. stanovují výši bezdůvodného obohacení na hranici maximálního regulovaného nájemného dle platného výměru MF pro příslušný rok, tj. v období od 2007-2011 ve výši 45,-Kč/m<sup>2</sup>/rok a od roku 2012 doposud ve výši 75,-Kč/m<sup>2</sup>/rok; popřípadě ceny obvyklého nájemného stanovují na základě znaleckého posudku, avšak ve většině případů rovnající se úředním cenám. Pouze ojediněle bylo soudem bezdůvodné obohacení sníženo v návaznosti na závěry znaleckého posudku, avšak jen v řádu korun na m<sup>2</sup>, např. ve výši 70,- Kč, 73,50 Kč 69,-Kč/m<sup>2</sup>/rok.

Za dané situace je proto navrhováno souhlasit s vyšší bezdůvodného obohacení odpovídající obvyklému nájemnému stanovenému na základě znaleckého posudku, tj. 45,-Kč/m<sup>2</sup>/rok za období od 30.7.2010 do 31.12.2011 a 68,-Kč/m<sup>2</sup>/rok za pozemky zeleň a 75,-Kč/m<sup>2</sup>/rok za pozemky komunikace za období od 1.1.2012 do 31.12.2013 a 70,-Kč/m<sup>2</sup>/rok za pozemky zeleň a 75,-Kč/m<sup>2</sup>/rok za pozemky komunikace za období od 1.1.2014 do dne nabytí právních účinků vkladu práva do katastru nemovitostí.

Narovnání práv a povinností stran z titulu bezdůvodného obohacení je pak v zájmu obou stran, když město k němu přistupuje v souvislosti s trvalým majetkoprávním vypořádáním předmětných pozemků; narovnáním město dosáhne vypořádání vztahu obecného užívání pozemků do doby jejich nabytí do majetku města a také dosáhne ukončení soudních sporů, čímž ušetří práci, čas a peníze a prodávající se dostane náležité finanční kompenzace za obecné užívání pozemků v jejím vlastnictví v režimu veřejného prostranství.

Nebude-li orgány města schváleno narovnání, tj. když soudní spory budou pokračovat, lze důvodně předpokládat, že částka, kterou bude muset město zaplatit prodávající může narůst až na dvojnásobek oproti částce navrhované k narovnání, a v budoucnu může dojít k dalším soudním sporům.

Narovnání je proto z důvodu hospodárnosti vhodnějším řešením.

Dohoda o narovnání obsahuje zejména:

- závazek statutárního města Brna zaplatit prodávající za obecné užívání pozemků 6176/4, 6704/1, 6761/5, 6779/2, 6782/1, 6785/1, 6788/1, 6791/4, 6795/2, 6798/2, 7482/2 k.ú. Židenice za období od 30.7.2010 do 31.12.2015 částku 590.202,-Kč spolu se zákonným úrokem z prodlení,
- závazek statutárního města Brna zaplatit prodávající za obecné užívání pozemků za období od 1.1.2016 do dne právních účinků vkladu vlastnického práva města částku odpovídající 70,-Kč/m<sup>2</sup>/rok za pozemky p.č. 6176/4, 6704/1, 6761/5, 6779/2, 6782/1, 6785/1, 6788/1, 6795/2, 6798/2, k.ú. Židenice o celkové výměře 1205 m<sup>2</sup> a 75,-Kč/m<sup>2</sup>/rok za pozemky p.č. 6791/4 a 7482/2 o celkové výměře 459 m<sup>2</sup>, bez úroku z prodlení, a to do 30 dnů po doručení vyrozumění katastrálního úřadu o provedení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí;
- závazek prodávající vzít zpět žalobní návrhy v řízeních sp.zn. 213 C 59/2012, 73C 14/2013, 108C 300/2014, 35C 32/2015 a 50C 69/2016 do 5 dnů ode dne splnění výše uvedených závazků statutárního města Brna,
- závazek statutárního města Brna zaplatit právnímu zástupci prodávající náklady řízení ve výši 230.785,- Kč do 10 dnů od právní moci rozhodnutí soudu o zastavení posledního z výše uvedených řízení,
- prohlášení stran, že splněním výše uvedených závazků, budou mezi nimi vypořádána veškerá jejich vzájemná práva, závazky a pohledávky týkající se pozemků a jejich obecného užívání a v této souvislosti nemají již dalších závazků a ani do budoucna si nebudou vůči sobě v této souvislosti uplatňovat žádné další závazky.

S podmínkami dohody o narovnání, která je součástí materiálu, prodávající souhlasila.

**Plnění z titulu bezdůvodného obohacení bude hrazeno z běžných výdajů MO MMB ORJ 6300 § 3639 Pol. 5192 – Poskytnuté náhrady.**

### **Závěr:**

S ohledem na výše uvedené, zejména na probíhající soudní spory, ve snaze předejít v budoucnu dalším možným soudním sporům; zvláště pak za účelem trvalého vyřešení vzájemných práv a povinností stran ve vztahu k daným pozemkům, je nyní **orgánům města Brna navrhováno schválit**

- **výjimku z článku III./bod 3.1. Metodiky**, která reflektuje dosavadní zkušenosti z praxe a reaguje na potřeby vyvolané konstantní soudní judikaturou
- **nabytí předmětných pozemků do vlastnictví statutárního města Brna za kupní cenu stanovenou ve výši ceny obvyklé**, neboť se jedná o pozemky veřejně přístupné, které jsou nezbytné k plnění funkce obecného užívání veřejného prostranství
- **směnu předmětných pozemků mezi statutárním městem Brnem a prodávající s doplatkem směny ve prospěch města**, neboť směnou město nabývá do svého vlastnictví rovněž pozemky tvořící veřejné prostranství
- **dohodu o narovnání**, která je uzavírána s cílem ukončit probíhající soudní spory, popř. předejít možnému soudnímu sporu, a dále s úmyslem upravit užívací vztah k pozemkům do doby jejich trvalého vypořádání nabytím a směnou pozemků do vlastnictví statutárního města Brna.

### **Projednání v orgánech statutárního města Brna:**

#### **Komise majetková RMB na R7/KM/39. zasedání konaném dne 12.9.2016:**

##### **1. b e r e n a v ě d o m í**

skutečnost, že:

- na základě žalob paní (prodávající) je u Městského soudu v Brně vedeno proti statutárnímu městu Brnu celkem 5 soudních sporů o vydání bezdůvodného obohacení za tvrzené užívání pozemků p.č. 6176/4, 6704/1, 6761/5, 6779/2, 6782/1, 6785/1, 6788/1, 6791/4, 6795/2, 6798/2, 7482/2 v k.ú. Židenice v jejím vlastnictví v režimu veřejného prostranství, bez právního důvodu, za období od 30.7.2010 do 31.12.2015,
- problematika vydání bezdůvodného obohacení u pozemků s charakterem veřejného prostranství ve vlastnictví třetích osob není výslovně legislativně upravena, avšak vlastníci pozemků se ve svých žalobách odvolávají na soudní judikaturu, která rozhoduje konstantním způsobem tak, že obcím vzniká bezdůvodné obohacení z obecného užívání pozemků ve vlastnictví třetích osob tvořících veřejné prostranství a jeho výši určují peněžitou částkou odpovídající částkám vynakládaným obvykle v daném místě a čase za užívání obdobných nemovitostí, zpravidla formou nájmu, na základě znaleckého posudku, a statutárnímu městu Brnu je tak soudem na základě této judikatury ukládána povinnost platit vlastníkům za obecné užívání jejich pozemků v režimu veřejného prostranství,
- prodávající bylo prostřednictvím jejího právního zástupce nabídnuto majetkoprávní vypořádání pozemků dle platné Metodiky vypořádání pozemků zastavěných stavbami ve vlastnictví města Brna, jejich nabytím do vlastnictví města za kupní cenu ve výši 1.093.400,-Kč, tj. cca 700,-Kč/m<sup>2</sup>, avšak prodávající souhlasila s majetkoprávním vypořádáním předmětných pozemků pouze za kupní cenu ve výši 2.530.000,-Kč, tj. 1.450,-Kč/m<sup>2</sup> za pozemky zeleň a 1.600,-Kč/m<sup>2</sup> za pozemky ostatní komunikace, odpovídající ceně obvyklé dle znaleckého posudku s tím, že poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí bude statutární město Brno,
- prodávající nabídla ke směně dva z výše uvedených pozemků p.č. 6779/2, 6782/1 v k.ú. Židenice za pozemky města p.č. 36 a 37 v k.ú. Slatina a požadovala cenu směřovaných pozemků v jejím vlastnictví odpovídající ceně obvyklé a doplatek směny ve výši 10.480,-Kč,
- prodávající souhlasila se smírným narovnáním sporných práv a povinností k pozemkům,

jež jsou předmětem soudních sporů, za období od 30. 7. 2010 až do dne právních účinků vkladu vlastnického práva města, a s ukončením soudních sporů.

## **2. doporučuje**

### **Radě města Brna**

#### **s o u h l a s i t se záměrem směny:**

- pozemku p.č. 37 zahrada o výměře 125 m<sup>2</sup>
- části pozemku p.č. 36 zahrada o výměře 172 m<sup>2</sup>  
oba v k.ú. Slatina

### **Radě a Zastupitelstvu města Brna**

#### **s c h v á l i t**

- **výjimku** z článku III./bod 3.1. Metodiky vypořádání pozemků zastavěných stavbami ve vlastnictví města Brna schválené Zastupitelstvem města Brna č. Z6/014 konaného dne 3.4.2012 – spočívající v tom, že v případě majetkoprávního vypořádání pozemků 6176/4, 6704/1, 6761/5, 6779/2, 6782/1, 6785/1, 6788/1, 6791/4, 6795/2, 6798/2, 7482/2 k.ú. Židenice se sjednává kupní cena ve výši v místě a čase obvyklé;

#### **nabytí pozemků**

- p.č. 6176/4 ostatní plocha, zeleň o výměře 282 m<sup>2</sup>
- p.č. 6704/1 ostatní plocha, zeleň o výměře 133 m<sup>2</sup>
- p.č. 6761/5 ostatní plocha, zeleň o výměře 16 m<sup>2</sup>
- p.č. 6785/1 ostatní plocha, zeleň o výměře 184 m<sup>2</sup>
- p.č. 6788/1 ostatní plocha, zeleň o výměře 172 m<sup>2</sup>
- p.č. 6791/4 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 43 m<sup>2</sup>
- p.č. 6795/2 ostatní plocha, zeleň o výměře 71 m<sup>2</sup>
- p.č. 6798/2 ostatní plocha, zeleň o výměře 10 m<sup>2</sup>
- p.č. 7482/2 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 416 m<sup>2</sup>

z vlastnictví paní do vlastnictví statutárního města Brna za dohodnutou kupní cenu 2.040.200,- Kč (1.450,-Kč/m<sup>2</sup> za pozemky zeleň a 1.600,-Kč/m<sup>2</sup> za pozemky ostatní komunikace) s tím, že poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí je statutární město Brno

#### **směnu:**

- pozemku p.č. 37 zahrada o výměře 125 m<sup>2</sup>
- části pozemku p.č. 36 zahrada o výměře 175 m<sup>2</sup> dle GP č. 2951-101/2016 jako p.č. 36/1 zahrada o výměře 172 m<sup>2</sup>,  
oba v k.ú. Slatina

se všemi jejich součástmi a příslušenstvím, ve vlastnictví statutárního města Brna za pozemky:

- p.č. 6779/2 ostatní plocha, zeleň o výměře 173 m<sup>2</sup>
- p.č. 6782/1 ostatní plocha, zeleň o výměře 164 m<sup>2</sup>  
oba v k.ú. Židenice

se všemi jejich součástmi a příslušenstvím, ve vlastnictví paní

s doplatkem ve výši 10.480,-Kč ve prospěch paní ;

#### **dohodu o narovnání, jejímž obsahem je zejména:**

- závazek statutárního města Brna zaplatit prodávající za obecné užívání pozemků p.č. 6176/4, 6704/1, 6761/5, 6779/2, 6782/1, 6785/1, 6788/1, 6791/4, 6795/2, 6798/2, 7482/2 k.ú. Židenice za období od 30.7.2010 do 31.12.2015 částku 590.202,- Kč spolu se zákonným úrokem z prodlení,
- závazek statutárního města Brna zaplatit prodávající za obecné užívání pozemků za období od 1.1.2016 do dne právních účinků vkladu vlastnického práva města částku odpovídající 70,-Kč/m<sup>2</sup>/rok za pozemky p.č. 6176/4, 6704/1, 6761/5, 6779/2, 6782/1, 6785/1, 6788/1, 6795/2, 6798/2, k.ú. Židenice o celkové výměře 1221 m<sup>2</sup> a

75,-Kč/m<sup>2</sup>/rok za pozemky p.č. 6791/4 a 7482/2 o celkové výměře 474 m<sup>2</sup>, bez úroku z prodlení,

- závazek statutárního města Brna nahradit prodávající náklady řízení v soudních sporech vedených u Městského soudu v Brně pod sp.zn. 213 C 59/2012, 73C 14/2013, 108C 300/2014, 35C 32/2015 a 50C 69/2016 ve výši 230.785,- Kč.
- závazek prodávající vzít zpět žalobní návrhy v řízeních sp.zn. 213 C 59/2012, 73C 14/2013, 108C 300/2014. 35C 32/2015 a 50C 69/2016,

a za podmínek uvedených v návrhu kupní smlouvy, směnné smlouvy a dohody o narovnání, která je součástí materiálu.

Hlasování: 9 - 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	Ing. Hladký	Ing. Malec
pro	pro	pro	pro	pro	nehlasoval	pro	omluven	pro	pro	pro

### **Rada města Brna na schůzi č. R7/086 konané dne 1.11.2016:**

#### **1. bere na vědomí**

skutečnost, že:

- na základě žalob paní (prodávající) je u Městského soudu v Brně vedeno proti statutárnímu městu Brnu celkem 5 soudních sporů o vydání bezdůvodného obohacení za tvrzené užívání pozemků p.č. 6176/4, 6704/1, 6761/5, 6779/2, 6782/1, 6785/1, 6788/1, 6791/4, 6795/2, 6798/2, 7482/2 v k.ú. Židenice v jejím vlastnictví v režimu veřejného prostranství, za období od 30.7.2010 do 31.12.2015,
- problematika vydání bezdůvodného obohacení u pozemků s charakterem veřejného prostranství ve vlastnictví třetích osob není výslovně legislativně upravena, avšak vlastníci pozemků se ve svých žalobách odvolávají na soudní judikaturu, která rozhoduje konstantním způsobem tak, že obcím vzniká bezdůvodné obohacení z obecného užívání pozemků ve vlastnictví třetích osob tvořících veřejné prostranství a jeho výši určují peněžitou částkou odpovídající částkám vynakládaným obvykle v daném místě a čase za užívání obdobných nemovitostí, zpravidla formou nájmu, na základě znaleckého posudku, a statutárnímu městu Brnu je tak soudem na základě této judikatury ukládána povinnost platit vlastníkům za obecné užívání jejich pozemků v režimu veřejného prostranství,
- prodávající bylo nabídnuto majetkoprávní vypořádání pozemků dle platné Metodiky vypořádání pozemků zastavěných stavbami ve vlastnictví města Brna, jejich nabytím do vlastnictví města za kupní cenu ve výši 1.093.400,-Kč, tj. cca 700,-Kč/m<sup>2</sup>, avšak prodávající souhlasila s vypořádáním předmětných pozemků pouze za kupní cenu ve výši 2.530.000,-Kč, tj. 1.450,-Kč/m<sup>2</sup> za pozemky zeleň a 1.600,-Kč/m<sup>2</sup> za pozemky ostatní komunikace, odpovídající ceně obvyklé dle znaleckého posudku s tím, že poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí bude statutární město Brno,
- prodávající nabídla ke směně dva z výše uvedených pozemků p.č. 6779/2, 6782/1 v k.ú. Židenice za pozemky města p.č. 36 a 37 v k.ú. Slatina a souhlasila s doplatkem směny ve výši 89.935,70 Kč ve prospěch statutárního města Brna,
- prodávající souhlasila se smírným narovnáním sporných práv a povinností k pozemkům, jež jsou předmětem soudních sporů, za období od 30. 7. 2010 až do dne právních účinků vkladu vlastnického práva města, a s ukončením soudních sporů.

## 2. s o u h l a s í

### se záměrem směny:

- pozemku p.č. 37 zahrada o výměře 125 m<sup>2</sup>
- části pozemku p.č. 36 zahrada o výměře 172 m<sup>2</sup>  
oba v k.ú. Slatina

## 3. d o p o r u č u j e

### Zastupitelstvu města Brna

#### s c h v á l í t

- **výjimku** z článku III./bod 3.1. Metodiky vypořádání pozemků zastavěných stavbami ve vlastnictví města Brna schválené Zastupitelstvem města Brna č. Z6/014 konaného dne 3.4.2012 – spočívající v tom, že v případě majetkoprávního vypořádání pozemků 6176/4, 6704/1, 6761/5, 6779/2, 6782/1, 6785/1, 6788/1, 6791/4, 6795/2, 6798/2, 7482/2 k.ú. Židenice se sjednává kupní cena ve výši v místě a čase obvyklé;

- **nabytí pozemků**

- p.č. 6176/4 ostatní plocha, zeleň o výměře 282 m<sup>2</sup>
- p.č. 6704/1 ostatní plocha, zeleň o výměře 133 m<sup>2</sup>
- p.č. 6761/5 ostatní plocha, zeleň o výměře 16 m<sup>2</sup>
- p.č. 6785/1 ostatní plocha, zeleň o výměře 184 m<sup>2</sup>
- p.č. 6788/1 ostatní plocha, zeleň o výměře 172 m<sup>2</sup>
- p.č. 6791/4 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 43 m<sup>2</sup>
- p.č. 6795/2 ostatní plocha, zeleň o výměře 71 m<sup>2</sup>
- p.č. 6798/2 ostatní plocha, zeleň o výměře 10 m<sup>2</sup>
- p.č. 7482/2 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 416 m<sup>2</sup>

z vlastnictví paní do vlastnictví statutárního města Brna za dohodnutou kupní cenu 1.993.000,- Kč (1.450,-Kč/m<sup>2</sup> za pozemky zeleň a 1.600,-Kč/m<sup>2</sup> za pozemky ostatní komunikace) s tím, že poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí je statutární město Brno

- **směnu:**

- pozemku p.č. 37 zahrada o výměře 125 m<sup>2</sup>
- části pozemku p.č. 36 zahrada o výměře 175 m<sup>2</sup> dle GP č. 2951-101/2016 jako p.č. 36/1 zahrada o výměře 172 m<sup>2</sup>,  
oba v k.ú. Slatina  
se všemi jejich součástmi a příslušenstvím, ve vlastnictví statutárního města Brna  
za pozemky:

- p.č. 6779/2 ostatní plocha, zeleň o výměře 173 m<sup>2</sup>
- p.č. 6782/1 ostatní plocha, zeleň o výměře 164 m<sup>2</sup>

oba v k.ú. Židenice

se všemi jejich součástmi a příslušenstvím, ve vlastnictví paní

s doplatkem ve výši 89.935,70 Kč ve prospěch statutárního města Brna,

- **dohodu o narovnání**, jejímž obsahem je zejména:

- závazek statutárního města Brna zaplatit prodávající za obecné užívání pozemků p.č. 6176/4, 6704/1, 6761/5, 6779/2, 6782/1, 6785/1, 6788/1, 6791/4, 6795/2, 6798/2, 7482/2 k.ú. Židenice za období od 30.7.2010 do 31.12.2015 částku 590.202,-Kč spolu se zákonným úrokem z prodlení,
- závazek statutárního města Brna zaplatit prodávající za obecné užívání pozemků za období od 1.1.2016 do dne právních účinků vkladu vlastnického práva města částku odpovídající 70,-Kč/m<sup>2</sup>/rok za pozemky p.č. 6176/4, 6704/1, 6761/5, 6779/2, 6782/1, 6785/1, 6788/1, 6795/2, 6798/2, k.ú. Židenice o celkové výměře 1205 m<sup>2</sup> a 75,-Kč/m<sup>2</sup>/rok za pozemky p.č. 6791/4 a 7482/2 o celkové výměře 459 m<sup>2</sup>, bez úroku z prodlení,

- závazek statutárního města Brna nahradit prodávající náklady řízení v soudních sporech vedených u Městského soudu v Brně pod sp.zn. 213 C 59/2012, 73C 14/2013, 108C 300/2014, 35C 32/2015 a 50C 69/2016 ve výši 230.785,- Kč.
- závazek prodávající vzít zpět žalobní návrhy v řízeních sp.zn. 213 C 59/2012, 73C 14/2013, 108C 300/2014, 35C 32/2015 a 50C 69/2016,

a za podmínek uvedených v kupní smlouvě, směnné smlouvě a dohodě o narovnání.

#### Schváleno jednomyslně 10 členy.

Ing. Vokřál	Mgr. Hladík	R.Mirázek	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	pro

#### Stanoviska dotčených orgánů:

##### ➤ k nabytí pozemků:

##### **Odbor územního plánování a rozvoje MMB:**

dle Územního plánu města Brna (ÚPmB) jsou pozemky součástí:

p.č. 6176/4 - stabilizované plochy bydlení všeobecného (BO),

p.č. 6761/5, 6779/2, 6782/1, 6785/1, 6795/2, 6788/1, 6798/2 - stabilizované plochy bydlení čistého (BC),

p.č. 6791/4 - plochy komunikace a prostranství místního významu,

p.č. 7482/2 - plochy dopravy s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem významná parkoviště (DP), vše v k.ú. Židenice.

Ve skutečnosti se jedná o plochy zeleně, chodníky a parkoviště.

Z Regulativů ÚPmB pro uspořádání území (tvořících Přílohu č. 1 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech ÚPmB, v platném znění), z výkresů ÚPmB vyplývají následující podmínky využití předmětného území:

Plochy čistého bydlení (BC) slouží bydlení (podíl hrubé podlažní plochy bydlení je větší než 80 %).

Plochy všeobecného bydlení (BO) slouží především bydlení (podíl hrubé podlažní plochy bydlení je větší než 60 %).

Za plochu stabilizovanou se považuje dílčí část území, ve kterém se stávající účel a intenzita využití nebude zásadně měnit. Za změnu se přitom nepovažuje modernizace, revitalizace a přestavba území za dodržení charakteru zástavby a indexu podlažní plochy, zástavba proluk a dostavba uvnitř stávajících areálů.

Dále platí obecný regulativ, podle něhož „veřejná prostranství (zpevněná i nezpevněná), a to i ta, která nejsou v ÚPmB konkrétně vymezena v rámci místních komunikací a jsou součástí jiných funkčních ploch, musí být zachována“.

Z hlediska územně plánovacího nemá námitky k nabytí pozemků p.č. 6176/4, 6761/5, 6779/2, 6782/1, 6785/1, 6788/1, 6791/4, 6795/2, 6798/2, 7482/2 vše v k.ú. Židenice do vlastnictví statutárního města Brna.

##### **Odbor dopravy MMB:**

Na pozemku p.č. 6791/4 v k.ú. Židenice je situována stavba účelové komunikace obytného souboru při ulici Františky Skaunicové. Pozemek p.č. 7482/2 v k.ú. Židenice je součástí



veřejného prostranství a parkoviště podél místní komunikace Komprdova. Vzhledem k tomu, že většina okolních pozemků je v majetku města statutárního města Brna, převod doporučuje.

#### **Odbor investiční MMB:**

Pozemky vše v k.ú. Židenice jsou dle Digitální technické mapy města Brna dotčeny: p.č. 6176/4 přípojkou vodovodu, NTL+STL plynovodem – správce RWE Distribuční služby, s.r.o., kabelem NN – správce E.ON, Distribuce, s.r.o., sdělovacím kabelem – správce UPC Česká republika, s.r.o., p.č. 6761/1 kabelem NN – správce E.ON, Distribuce, s.r.o., sdělovacím kabelem - správce UPC Česká republika, s.r.o., p.č. 6779/2 kabelem NN - E.ON, Distribuce, s.r.o., přípojkou NTL plynovodu – správce RWE Distribuční služby, s.r.o., p.č. 6782/1 odběrné místo vodovod – správce Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., sdělovacím kabelem – správce Maxprogres,s.r.o., p.č. 6785/1 přípojkou NTL plynovodu – správce RWE Distribuční služby, s.r.o., sdělovacím kabelem - správce Maxprogres,s.r.o., sdělovacím kabelem - správce UPC Česká republika, s.r.o., p.č. 6788/1 kabelem NN – správce E.ON, Distribuce, s.r.o., sdělovacím kabelem – správce Maxprogres,s.r.o., sdělovacím kabelem - správce UPC Česká republika, s.r.o., p.č. 6791/4 kabelem veřejného osvětlení – správce Technické sítě Brno, a.s., NTL plynovodem - správce RWE Distribuční služby, s.r.o., vodovodem a jednotnou kanalizací – správce Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., kabelem NN - správce E.ON, Distribuce, s.r.o., p.č. 6795/2 kabelem veřejného osvětlení – správce Technické sítě Brno, a.s., NTL plynovodem - správce RWE Distribuční služby, s.r.o., p.č. 6798/2 – není dotčen inženýrskými sítěmi, p.č. 7482/2 vodovodem a jednotnou kanalizací - správce Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.

#### **Bytový odbor MMB:**

Bytové domy Meluzínova č.p. 22,33,46 (č.o. 1-9 ) byly svěřené v r. 1993 na Z1/030. zasedání ZMB s pozemkem p.č. 6174, k. ú. Židenice a jsou zařazené v seznamu domů nedoporučených k prodeji.

Domy Meluzínova 1-9 nepřipravuje BO MMB k prodeji, ani nejsou MČ Brno-Židenice k prodeji navržené.

#### **MČ Brno – Židenice:**

Rada MČ Brno – Židenice na 33. zasedání konaném dne 25.1.2016:

- doporučuje statutárnímu městu Brnu v návaznosti na usnesení RMČ Brno-Židenice přijaté na 93. Zasedání dne 18.8.2014, bod č. 93/2014.34/ nabytí pozemků v k.ú. Židenice při ul. Meluzínově a Komprdově z vlastnictví paní Jiřiny Cvrčkové do vlastnictví statutárního města Brna; soupis pozemků tvoří přílohu č. 14 originálu zápisu;
- doporučuje statutárnímu městu Brnu po nabytí předmětných pozemků v k.ú. Židenice při ul. Meluzínově a Komprdově ponechat jejich správu vzhledem k charakteru pozemků v souladu s platným Statutem dle čl. 22 odst. 1 písm. e).

#### **MČ Brno – Židenice, odbor správy majetku:**

Na pozemcích p.č. 6176/4, 6761/5, 6779/2, 6782/1, 6785/1, 6788/1, 6791/4, 6795/2, 6798/2, 7482/2 vše v k.ú. Židenice v lokalitě ulic Meluzínova, Františky Skaunicové a Komprdova provádí fyzickou údržbu a zajišťuje správu ploch zeleně veřejné v souladu s čl. 22 odst. 1 písm. e) obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna, ve znění vyhlášek pozdějších. Není správcem komunikačních ploch – vozovek, chodníků a parkovišť.

### **MČ Brno – Židenice, odbor výstavby a územního plánování:**

V archivu stavebního úřadu se nedochovala žádná dokumentace týkající se parkoviště na pozemku p.č. 7482/2 v k.ú. Židenice.

### **Technické sítě Brno, a.s.:**

K nabytím pozemků nemají připomínek. Na pozemcích p.č. 6788/1, 6791/4, 6795/2 v k.ú. Židenice se nachází zařízení veřejného osvětlení.

### **Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.:**

Souhlasí se záměrem nabytí pozemků p.č. 6176/4, 6761/5, 6779/2, 6782/1, 6785/1, 6788/1, 6791/4, 6795/2, 6798/2, 7482/2 vše v k.ú. Židenice do vlastnictví statutárního města Brna.

Upozorňují:

- pozemek p.č. 6791/4 v k.ú. Židenice je dotčen uložením a ochranným pásmem jednotné kanalizační stoky DN250, které je dle § 23 zákona č. 274/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, odst. 3, písm. a) a c) v šíři 2,5 m vodorovně od vnějšího líce stěny potrubí kanalizační stoky DN 250 na každou stranu. Předmětná jednotná kanalizační stoka DN 250 je ve vlastnictví statutárního města Brna a Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. ji provozují. Dále je pozemek p.č. 6791/4 v k.ú. Židenice dotčen uložením vodovodního řádu DN 80, vč. jeho ochranného pásma, které je dle § 23 zákona č. 274/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, odst. 3, písm. a) v šíři 1,5 m vodorovně od vnějšího líce stěny potrubí vodovodního řádu DN 80 na každou stranu. Vodovodní řad DN 80 je ve vlastnictví statutárního města Brna a Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. jej provozují.
- pozemek p.č. 6176/4 v k.ú. Židenice je dotčen uložením vodovodní přípojky inventární číslo 04942/4, vč. jejího ochranného území, která je ve vlastnictví statutárního města Brna a Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. ji mají v nájmu.

Pokud by došlo k převodu pozemků p.č. 6791/4 a p.č. 6176/4 na jiný subjekt, než statutární město Brno, požadujeme k výše uvedeným pozemkům zřízení služebnosti v dotčených plochách průchodu inženýrských sítí.

- pozemky p.č. 6782/1 a p.č. 7482/2 v k.ú. Židenice jsou dotčeny uložením vodovodních přípojek, které nejsou ve vlastnictví statutárního města Brna a Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. je nemají v nájmu. Pozemek p.č. 7482/2 v k.ú. Židenice je dotčen uložením kanalizační stoky DN 300, vč. jejího ochranného pásma, kterou Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. neprovozují.

### **Brněnské komunikace, a.s.:**

Na pozemku p.č. 7482/2 v k.ú. Židenice se nachází účelová komunikace NN 1607 (parkoviště). V archivu společnosti Brněnské komunikace, a.s. byla dohledána projektová dokumentace „Parkoviště osobních automobilů na ulici Komprdově v Brně“ z roku 1974. Investorem stavby byl Městský národní výbor Brno IV. Stavební povolení a kolaudační rozhodnutí nebyly součástí projektové dokumentace.

Na žádném z jedenácti vyznačených pozemků se nenachází kabelové vedení ani objekty odvodnění ve správě společnosti brněnské komunikace, a.s.

Na dotazovaných pozemcích se nenachází komunikační stavba, ani žádné kabelové vedení ani objekty odvodnění ve správě společnosti.

### **E.ON Servisní, s.r.o.:**

V zájmovém území se nachází podzemní vedení NN. Na energetická zařízení se vztahuje omezení vyplývající z ustanovení § 46 zákona č. 458/2000 Sb. v pl. znění pro činnosti v ochranných pásmech.

### **RWE Distribuční služby, s.r.o.:**

V zájmovém území se nachází NTL a STL plynovodní vedení ve vlastnictví nebo správě RWE GasNet, s.r.o.. Na energetická zařízení se vztahuje omezení vyplývající z ustanovení zákona č. 458/2000 Sb. v pl. znění pro činnosti v ochranných pásmech.

- ochranné pásmo plynovodů umístěných na předmětném pozemku činí 1 m na obě strany od půdorysu v zastavěném území obce (zák. 458/2000 Sb. § 68 odst. 2a) a 4 m u ostatních případů (zák. 458/2000 Sb. §68 odst. 2 b).
- stavební činnost, umístování konstrukcí, zemní práce, zřizování skládek a uskladňování materiálu v ochranném pásmu leze provádět pouze po předchozím písemném souhlasu držitele licence, který odpovídá za provoz příslušného plynárenského zařízení. Vysazování trvalých porostů kořenících do větší hloubky než 20 cm nad povrch plynovodu podléhá tomuto souhlasu pouze ve volném pruhu pozemků o šířce 2 m na obě strany od osy plynovodu.

### **UPC Česká republika, s.r.o.:**

- na pozemcích p.č. 6176/4, 6704/1, 6761/5, 6779/2, 6782/1, 6785/1, 6788/1 vše v k.ú. Židenice existuje podzemní vedení veřejné komunikační sítě (VKS) UPC a jeho ochranné pásmo (1,5 m na každou stranu od krajního vedení)
- na pozemcích p.č. 6791/4, 6795/2, 6798/2, 7482/2 se podzemní vedení veřejné komunikační sítě (VKS) UPC a jeho ochranné pásmo nenachází.

K uložení vedení veřejné komunikační sítě došlo za doby platnosti zákona č. 110/1964 Sb. o telekomunikacích ve znění zák. č. 149/1971 Sb., zák. č. 150/1992 Sb. a zák. č. 253/1994 Sb. (dále jen „Zákon“).

Dle ust. § 12, odst. 1 uvedeného Zákona společnosti UPC Česká republika s.r.o. (vč. pův. Karneval Media, s.r.o.) vzniklo oprávnění zřídit a provozovat předmětné komunikační vedení ve veřejném zájmu, včetně vstupování a vjíždění na pozemek za účelem provozu, oprav, změn nebo odstraňování telekomunikačního zařízení. Dle ustanovení téhož § 12, odst. 3 zákona jsou tato oprávnění věcným břemenem váznoucím na dotčené nemovitosti a nezapisovala se do evidence nemovitostí.

### **Dial Telecom, a.s. (před tím MAXPROGRES telco, s.r.o.):**

V zájmovém území se nachází v zemi podzemní komunikační vedení ve vlastnictví Dial Telecom, a.s.. Toto vedení je tvořeno HDPE trubkami, ve kterých je instalovaný optický kabel, na kterém jsou provozovány služby elektronických komunikací.

Přes pozemky p.č. 6782/1, 6785/1, 6788/1 v k.ú. Židenice je vedena optická trasa Dial Telecom, a.s.. Ochranné pásmo podzemního komunikačního vedení a zařízení činí 1,5 m od osy krajního vedení na obě dvě strany. Z výše uvedeného vyplývá, že ochranným pásmem jsou citované pozemky dotčeny. Pozemky p.č. 6176/4, 6704/1, 6761/5, 6779/2, 6791/4, 6795/2, 6798/2, 7482/2 nejsou dotčeny. Souhlasí s dispozicí výše uvedených pozemků.

#### **➤ ke směně pozemků:**

#### **Odbor územního plánování a rozvoje MMB:**

Dle Územního plánu města Brna jsou pozemky p.č. 6779/2, 6782/1 k.ú. Židenice a p.č. 36, p.č. 37 vše k.ú. Slatina součástí stabilizované funkční plochy bydlení čistého BC, tyto pozemky slouží převážně k bydlení a pozemky p.č. 36 a 37 k.ú. Slatina nejsou v zájmu města. Pozemky p.č. 6779/2, p.č. 6782/1 vše k.ú. Židenice jsou součástí veřejné zeleně u BD Meluzínova. Z územně plánovacího hlediska směnu pozemků doporučuje.

**Odbor investiční MMB:**

Na pozemcích ke směně p.č. 36 a 37 v k.ú. Slatina a pozemcích k nabytí směnou p.č. 6779/2 a 6782/1 k.ú. Židenice statutární město Brno v současné době neplánuje žádnou investiční akci.

**MČ Brno-Slatina:**

ZMČ Brno-Slatina na svém zasedání konaném dne 10.12. 2015 souhlasilo se směnou pozemků v k.ú. Židenice za pozemek p.č. 37 k.ú. Slatina a nesouhlasilo se směnou za pozemek p.č. 36 k.ú. Slatina.

**MČ Brno-Slatina, Majetkový odbor:**

Důvodem nesouhlasu se směnou pozemku p.č. 36 k.ú. Slatina je jeho dlouhodobý pronájem a nájemce nájemné řádně hradí. Souhlas se směnou pozemku p.č. 37 k.ú. Slatina je dán skutečností, že navrhovatelka je v příbuzenském poměru s vlastníky pozemků p.č. 39, p.č. 38/1, p.č. 38/2 vše k.ú. Slatina, které bezprostředně na pozemek p.č. 37 k.ú. Slatina navazují.

**MČ Brno-Slatina, Odbor výstavby a územního rozvoje:**

K pozemkům p.č. 36 a 37 v k.ú. Slatina, resp. ke stavbám nacházejícím se na těchto pozemcích, nedohledal žádné povolení anebo jiné opatření, na základě kterého by bylo možné realizovat drobné stavby (zahradní chatka – kůlna apod.).

**MČ Brno-Židenice:**

RMČ Brno-Židenice na svém 27. zasedání konaném dne 23.11. 2015 doporučila městu Brno odsouhlasit směnu pozemků p.č. 6779/2, p.č. 6782/1 vše k.ú. Židenice za pozemky p.č. 36, p.č. 37 vše k.ú. Slatina.

**Technické sítě Brno, a.s.:**

Pozemek p.č. 36 k.ú. Slatina je dotčen kabelem veřejného osvětlení, nebo jeho ochranným pásmem. Souhlasí s majetkovou dispozicí za podmínky, že bude kabel VO vytýčen v terénu současně s určením hranice pozemku p.č. 36 k.ú. Slatina. Pokud se bude kabel VO nacházet mimo pozemek, budeme souhlasit s majetkovou dispozicí bez připomínek. V případě, že kabel VO povede přes pozemek p.č. 36 k.ú. Slatina, požadují část pozemku dotčenou kabelem veřejného osvětlení oddělit tak, aby hranice byla určena min. 0,5 m od osy kabelu a část pozemku s kabelem ponechat v majetku statutárního města Brna.

**E.ON Servisní, s.r.o.:**

V zájmovém území se nachází podzemní vedení VN a podzemní vedení NN.

Na energetické zařízení se vztahuje omezení vyplývající z ustanovení zákona č. 458/2000 Sb. § 46 v platném znění pro činnosti v ochranných pásmech. V případě prodeje pozemku požadujeme, 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.

Statutární město Brno  
se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno  
zastoupené primátorem Ing. Petrem Vokřálem  
IČ: 44 99 27 85  
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.  
č. účtu: 111 422 222/0800

(dále jen kupující nebo strana první)

a

bytem  
bankovní spojení:

(dále jen prodávající nebo strana druhá)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

## KUPNÍ SMLOUVU, SMĚNNOU SMLOUVU A DOHODU O NAROVNÁNÍ

### KUPNÍ SMLOUVA

I.

Prodávající je výlučným vlastníkem pozemků:

- p.č. 6176/4 ostatní plocha, zeleň o výměře 282 m<sup>2</sup>
- p.č. 6704/1 ostatní plocha, zeleň o výměře 133 m<sup>2</sup>
- p.č. 6761/5 ostatní plocha, zeleň o výměře 16 m<sup>2</sup>
- p.č. 6785/1 ostatní plocha, zeleň o výměře 184 m<sup>2</sup>
- p.č. 6788/1 ostatní plocha, zeleň o výměře 172 m<sup>2</sup>
- p.č. 6791/4 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 43 m<sup>2</sup>
- p.č. 6795/2 ostatní plocha, zeleň o výměře 71 m<sup>2</sup>
- p.č. 6798/2 ostatní plocha, zeleň o výměře 10 m<sup>2</sup>
- p.č. 7482/2 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 416 m<sup>2</sup>,

v k.ú. Židenice, obec Brno, okres Brno-město. Celková výměra pozemků činí 1.327 m<sup>2</sup>.

Pozemky je zapsány u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město na LV č. 3645, k.ú. Židenice, obec Brno.

## II.

Prodávající touto smlouvou úplatně převádí za dohodnutou kupní cenu 1.993.000,-Kč (slovy: jeden milion devět set devadesát tři tisíc korun českých) na kupujícího vlastnické právo k pozemkům blíže specifikovaným v čl. I. této smlouvy, se všemi součástmi a příslušenstvím, právy a povinnostmi a zavazuje se, že předmětné pozemky kupujícímu předá a kupující tyto pozemky za takto dohodnutou kupní cenu kupuje a nabývá do svého vlastnictví a zavazuje se, že předmětné pozemky převezme.

## III.

1. Kupující uhradí prodávající kupní cenu v celé výši 1.993.000,-Kč na účet prodávající uvedený v záhlaví smlouvy 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 dotčeny pozemky prosty všech práv třetích osob, tj. v části „C“ listu vlastnictví a v části „Plomby a upozornění“ listu vlastnictví bude bez zápisu a v části „D“ listu vlastnictví bude toliko současný zápis změny výměr obnovou operátu ve vztahu k pozemkům p.č. 7482/2 a p.č. 6176/4.
2. Smluvní strany se dohodly, že uhrazením celé kupní ceny jsou veškerá práva a povinnosti smluvních stran v souvislosti s převodem předmětu koupě dle této smlouvy z prodávající na kupujícího a úhradou kupní ceny vypořádány a v této souvislosti vůči sobě nemají smluvní strany žádné další nároky a pohledávky.
3. 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.
4. Poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí, které jsou předmětem koupě, je nabyvatel (kupující).

## SMĚNNÁ SMLOUVA

### IV.

1. Strana první je na základě zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí, v platném znění, výlučným vlastníkem pozemků:
  - p.č. 36 zahrada o výměře 175 m<sup>2</sup>
  - p.č. 37 zahrada o výměře 125 m<sup>2</sup>,vše v k.ú. Slatina, obec Brno, okres Brno - město, které jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - město, na LV č. 10001.

Na základě geometrického plánu č. 2951-101/2016 pro k.ú. Slatina, který je nedílnou součástí této smlouvy, byl z pozemku p.č. 36 zahrada o celkové výměře 175 m<sup>2</sup> v k.ú. Slatina oddělen pozemek p.č. 36/1 zahrada o výměře 172 m<sup>2</sup> a pozemek p.č. 36/2 zahrada o výměře 3 m<sup>2</sup> v k.ú. Slatina.

2. Předmětem převodu vlastnického práva na základě této smlouvy z vlastnictví strany první do vlastnictví strany druhé je část pozemku:
  - p.č. 36 zahrada označená dle GP č. 2951-101/2016 jako p.č. 36/1 zahrada o výměře 172 m<sup>2</sup>a pozemek:
  - p.č. 37 zahrada o výměře 125 m<sup>2</sup>,vše v k.ú. Slatina, obec Brno, které jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - město, na LV č. 10001.
3. Pozemky uvedené v předchozím odstavci 2. tohoto článku smlouvy se dále označují jen jako Pozemky strany první. Celková výměra činí 297 m<sup>2</sup>.

#### V.

1. Strana druhá je na základě usnesení Městského soudu v Brně o dědictví sp.zn. 58D 400/2009 ze dne 29.7.2010 výlučným vlastníkem pozemků:
  - p.č. 6779/2 ostatní plocha, zeleň o výměře 173 m<sup>2</sup>
  - p.č. 6782/1 ostatní plocha, zeleň o výměře 164 m<sup>2</sup>,vše v k.ú. Židenice, obec Brno, okres Brno - město, které jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - město, na LV č. 3645.
2. Předmětem převodu vlastnického práva na základě této smlouvy z vlastnictví strany druhé do vlastnictví strany první jsou pozemky:
  - p.č. 6779/2 ostatní plocha, zeleň o výměře 173 m<sup>2</sup>
  - p.č. 6782/1 ostatní plocha, zeleň o výměře 164 m<sup>2</sup>,vše v k.ú. Židenice, obec Brno, okres Brno - město, které jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - město, na LV č. 3645.
3. Pozemky uvedené v předchozím odstavci 2. tohoto článku smlouvy se dále označují jen jako Pozemky strany druhé. Celková výměra činí 337 m<sup>2</sup>.

#### VI.

1. Strana první směřuje Pozemky strany první uvedené v čl. IV. odstavec 2. této smlouvy se všemi součástmi a příslušenstvím se stranou druhou za Pozemky strany druhé uvedené v čl. V. odstavec 2. této smlouvy se všemi součástmi a příslušenstvím, tedy převádí vlastnické právo k Pozemkům strany první se všemi součástmi a příslušenstvím na stranu druhou dle § 2184 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a přijímá do svého vlastnictví Pozemky strany druhé uvedené v čl. V. odstavec 2. této smlouvy se všemi součástmi a příslušenstvím.  
Strana druhá směřuje Pozemky strany druhé uvedené v čl. V. odstavec 2. této smlouvy se všemi součástmi a příslušenstvím se stranou první za Pozemky strany první uvedené v čl. IV. odstavec 2. této smlouvy se všemi součástmi a příslušenstvím, tedy převádí vlastnické právo k Pozemkům strany druhé se všemi součástmi a příslušenstvím na stranu první dle § 2184 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a přijímá do svého vlastnictví Pozemky strany první uvedené v čl. IV. odstavec 2. této smlouvy se všemi součástmi a příslušenstvím.

2. Smluvní strany prohlašují, že je jim ke dni podpisu smlouvy znám skutečný stav směřovaných pozemků uvedených v člancích IV. odstavec 2. a V. odstavec 2. této smlouvy, a že je v tomto stavu bez výhrad nabývají do svého vlastnictví.

#### VII.

1. Pozemky strany první byly oceněny znaleckým posudkem č. 2706-75/2016 ze dne 18.3.2016, zpracovaným Ing. Miroslavem Peterkou, Vír čp 189, 592 66 Vír, provozovna Botanická 601/14, 60200 Brno, podle něž činí cena obvyklá celkem 478.170,-Kč (slovy: čtyři sta sedmdesát osm tisíc sto sedmdesát korun českých).
2. Pozemky strany druhé byly oceněny znaleckým posudkem č. ZU 4216-047/2015 ze dne 22.4.2015, zpracovaným znaleckým ústavem ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o., se sídlem Nám. 28. října 3, 602 00 Brno, podle něž činí cena obvyklá celkem 488.650,-Kč (slovy: čtyři sta osmdesát osm tisíc šest set padesát korun českých).

#### VIII.

1. Cena obvyklá pozemků, jež jsou předmětem této směnné smlouvy, je následující:

Cena pozemků strany první činí 478.170,-Kč + 21% DPH ve výši 100.415,70 Kč, tj. celkem 578.585,70 Kč.

Cena pozemků strany druhé činí 488.650,-Kč.

Doplatek směny odpovídající rozdílu cen směřovaných nemovitostí, který činí 89.935,70 Kč (slovy: osmdesát devět tisíc devět set třicet pět korun českých a sedmdesát haléřů), je strana druhá povinna zaplatit straně první.

2. Rozdíl cen směřovaných pozemků ve výši 89.935,70 Kč (74.327,02 Kč + 21% DPH 15.608,68 Kč), strana druhá zaplatí straně první před podpisem této smlouvy na účet strany první č. 111 422 222/0800 a v.s. ...., a to formou zálohy na převod pozemků, jejichž dodání podléhá dani z přidané hodnoty. Do 15 dnů ode dne přijetí úplaty vystaví strana první daňový doklad.
3. Smluvní strany se dohodly, že uhrazením doplatku směny jsou veškerá práva a povinnosti smluvních stran v souvislosti se směnou nemovitých věcí výše specifikovaných dle této smlouvy mezi stranou první a stranou druhou a úhradou doplatku směny vypořádány a v této souvislosti vůči sobě nemají smluvní strany žádné další nároky a pohledávky.
4. Smluvní strany se dohodly, že protokolární předání předmětu směny nebude realizováno. Za okamžik předání a převzetí předmětu směny se považuje den právních účinků zápisu vlastnického práva dle této směnné smlouvy (den uskutečnění zdanitelného plnění). Ke stejnému okamžiku přechází na smluvní stranu nebezpečí škody na předmětu směny. Do 15 dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění vystaví strana první pro stranu druhou daňový doklad – vyúčtování k zálohové faktuře, a to k převodu pozemků, jejichž dodání podléhá dani z přidané hodnoty.
5. Poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí, které jsou předmětem směny, je nabyvatel.



## IX.

1. Strana druhá bere na vědomí, že ve vztahu k pozemku:
  - p.č. 36 k.ú. Slatina strana první uzavřela jako pronajímatel a vlastník pozemku nájemní smlouvu MO/PZ/113/06667/2013 ze dne 2.1.2013 se třetí osobou
  - p.č. 37 k.ú. Slatina strana první uzavřela jako pronajímatel a vlastník pozemku pachtovní smlouvu MO/PACHT/06780/2014 ze dne 31.3.2014 se třetími osobami, a že ve smyslu ust. § 2221 zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku při změně vlastníka věci přecházejí práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka.
2. Strana druhá bere na vědomí, že na pozemcích p.č. 36 a 37 k.ú. Slatina se nachází podzemní vedení VN a podzemní vedení NN, které je ve vlastnictví společnosti E.ON Distribuce, a.s.. Na energetické zařízení se vztahuje omezení vyplývající z ustanovení zákona č. 458/2000 Sb. § 46 v platném znění pro činnosti v ochranných pásmech. Ke stavbě a činnosti v ochranných pásmech nadzemního vedení VN, VVN, podzemního vedení nebo elektrických stanic je nezbytné zajistit si předchozí 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.
3. Strana druhá prohlašuje, že za účelem provádění stavebních a jiných prací na pozemcích p.č. 36 a 37 k.ú. Slatina, je povinna si zjistit aktuální stav vedení sítí na těchto pozemcích.

## DOHODA O NAROVNÁNÍ X.

1. Prodávající a kupující konstatují, že ke dni uzavření této smlouvy jsou mezi stranami vedeny soudní spory u Městského soudu v Brně na návrh prodávající z důvodu tvrzeného nároku na vydání bezdůvodného obohacení spočívajícího v obecném užívání pozemků uvedených v člancích I. odstavec 1. a V. odstavec 1. této smlouvy jako veřejného prostranství, bez existence smluvní úpravy vzájemných práv a povinností k těmto pozemkům a bez náhrady za jejich užívání ze strany kupujícího. Prodávající tak činí s odvoláním na soudní judikaturu ve věci vzniku bezdůvodného obohacení z obecného užívání pozemků tvořících veřejná prostranství, kdy soudní judikatura je považována za konstantní, přičemž problematika vydání bezdůvodného obohacení u obecného užívání pozemků ve vlastnictví třetích osob není výslovně legislativně upravena. Kupující považuje tento nárok prodávajícího za sporný, avšak vědom si existující konstantní soudní judikatury, souhlasí s narovnáním mezi nimi sporných práv a povinností ve vztahu k výše uvedeným pozemkům na základě této dohody. S ohledem na zmíněnou existující soudní judikaturu a v souvislosti s převodem vlastnického práva k pozemkům uvedeným v člancích I. odstavec 1. a V. odstavec 1. této smlouvy z prodávající na kupujícího je vůlí stran narovnat mezi nimi sporná práva a povinnosti k předmětným pozemkům, resp. provést vzájemné vypořádání za obecné užívání pozemků jako veřejného prostranství a ukončit soudní spory vedené u Městského soudu v Brně pod sp.zn. 213C 59/2012, 73C 14/2013, 108C 300/2014, 35C 32/2015 a 50C 69/2016, které jsou mezi nimi z tohoto titulu vedeny. Za tímto účelem prodávající a kupující sjednávají následující:
2. Prodávající požaduje v soudních sporech vedených u Městského soudu v Brně pod sp.zn. 213C 59/2012, 73C 14/2013, 108C 300/2014, 35C 32/2015 a 50C 69/2016 vydání bezdůvodného obohacení za obecné užívání pozemků p.č. 6176/4, 6704/1, 6761/5,

6779/2, 6782/1, 6785/1, 6788/1, 6791/4, 6795/2, 6798/2, 7482/2 v k.ú. Židenice v celkové výši 620.417,-Kč, tj. 45,-Kč/m<sup>2</sup>/rok za období od 30.7.2010 do 31.12.2011 a 75,-Kč/m<sup>2</sup>/rok za období od 1.1.2012 do 31.12.2015 dle Výměru Ministerstva financí platného pro příslušný rok, spolu s příslušenstvím. Soudní spory nejsou doposud pravomocně skončeny.

Kupující uhradí prodávající za obecné užívání pozemků p.č. 6176/4, 6704/1, 6761/5, 6779/2, 6782/1, 6785/1, 6788/1, 6791/4, 6795/2, 6798/2, 7482/2 v k.ú. Židenice za období od 30.7.2010 do 31.12.2015 celkem částku 590.202,-Kč spolu se zákonným úrokem z prodlení, a to:

- z částky 167.760,-Kč od 30.9.2011 do 27.11.2012
- z částky 78.615,-Kč od 28.11.2012 do zaplacení,
- z částky 150.969,-Kč od 16.2.2013 do zaplacení,
- z částky 118.578,-Kč od 16.7.2014 do zaplacení,
- z částky 121.020,-Kč od 1.2.2015 do zaplacení,
- z částky 121.020,-Kč od 16.2.2016 do zaplacení,

na účet prodávající uvedený v záhlaví smlouvy 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 dotčeny pozemky prosty všech práv třetích osob, tj. v části „C“ listu vlastnictví a v části „Plomby a upozornění“ listu vlastnictví bude bez zápisu a v části „D“ listu vlastnictví bude toliko současný zápis změny výměr obnovou operátu ve vztahu k pozemkům p.č. 7482/2 a p.č. 6176/4.

3. Prodávající požaduje za obecné užívání pozemků p.č. 6176/4, 6704/1, 6761/5, 6779/2, 6782/1, 6785/1, 6788/1, 6791/4, 6795/2, 6798/2, 7482/2 v k.ú. Židenice za období od 1.1.2016 do dne právních účinků vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí ve prospěch kupujícího částku odpovídající 70,-Kč/m<sup>2</sup>/rok za pozemky p.č. 6176/4, 6704/1, 6761/5, 6779/2, 6782/1, 6785/1, 6788/1, 6795/2, 6798/2, k.ú. Židenice o celkové výměře 1205 m<sup>2</sup> a 75,-Kč/m<sup>2</sup>/rok za pozemky p.č. 6791/4 a 7482/2 o celkové výměře 459 m<sup>2</sup>, bez úroku z prodlení.

Kupující uhradí prodávající částku odpovídající 70,-Kč/m<sup>2</sup>/rok za pozemky p.č. 6176/4, 6704/1, 6761/5, 6779/2, 6782/1, 6785/1, 6788/1, 6795/2, 6798/2, k.ú. Židenice o celkové výměře 1205 m<sup>2</sup> a 75,-Kč/m<sup>2</sup>/rok za pozemky p.č. 6791/4 a 7482/2 o celkové výměře 459 m<sup>2</sup>, jejíž celková výše bude vyčíslena za období od 1.1.2016 do dne právních účinků vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí ve prospěch kupujícího, a to na účet prodávající uvedený v záhlaví smlouvy 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 dotčeny pozemky prosty všech práv třetích osob, tj. v části „C“ listu vlastnictví a v části „Plomby a upozornění“ listu vlastnictví bude bez zápisu a v části „D“ listu vlastnictví bude toliko současný zápis změny výměr obnovou operátu ve vztahu k pozemkům p.č. 7482/2 a p.č. 6176/4.

4. Prodávající se zavazuje nejpozději do 5 dnů ode dne uhrazení částky uvedené v odstavci 2. a 3. tohoto článku smlouvy vzít zpět v celém rozsahu žalobní návrhy v řízeních sp.zn. 213C 59/2012, 73C 14/2013, 108C 300/2014, 35C 32/2015 a 50C 69/2016 vedených u Městského soudu v Brně a předložit kupujícímu do 5 dnů ode dne zpětvzetí originály podání obsahující zpětvzetí žalobních návrhů opatřených razítkem podatelny Městského

soudu v Brně s tím, že spolu se zpětvzetím žalobních návrhů se vzdá práva na náhradu nákladů řízení, vzhledem k dohodě o úhradě nákladů řízení dle dalšího odstavce 5. tohoto článku smlouvy.

5. Kupující uhradí prodávající náklady soudních řízení vedených pod sp.zn. 213C 59/2012, 73C 14/2013, 108C 300/2014, 35C 32/2015 a 50C 69/2016 ve výši 230.785,-Kč, a to do 10 dnů od právní moci rozhodnutí soudu o zastavení posledního z výše uvedených řízení, k rukám jejího právního zástupce  
AK Botanická 9, Brno na účet číslo 37223005/2700 vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s..
6. Smluvní strany prohlašují, že uhrazením částek dle odstavce 2., 3. a 5. tohoto článku smlouvy, jsou mezi nimi vypořádána veškerá vzájemná práva, veškeré vzájemné závazky a pohledávky týkající se pozemků p.č. 6176/4, 6704/1, 6761/5, 6779/2, 6782/1, 6785/1, 6788/1, 6791/4, 6795/2, 6798/2, 7482/2 v k.ú. Židenice a jejich obecného užívání a v této souvislosti nemají již žádných dalších závazků a ani do budoucna si strany nebudou vůči sobě v této souvislosti uplatňovat žádné další nároky. Prodávající výslovně prohlašuje, že tímto způsobem bude v plné výši uspokojen její nárok na vydání bezdůvodného obohacení za obecné užívání pozemků a nemá nyní ani do budoucna vůči kupujícímu žádné další nároky v této věci.

## SPOLEČNÁ USTANOVENÍ

### XI.

1. Prodávající výslovně prohlašuje, že jeho vlastnické právo k převáděným pozemkům na základě této smlouvy není soudně či jinak právně napadeno či zpochybněno, že není omezena v disponování s těmito pozemky, a že na převáděných pozemcích nevážnou 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.
2. Prodávající dále prohlašuje, že ke dni podpisu této smlouvy není proti ní vedeno exekuční či insolvenční řízení ani výkon rozhodnutí a zároveň není proti ní 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 mohl být takový návrh podán.
3. Prodávající se zavazuje, že po podpisu této smlouvy i ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva k převáděným pozemkům budou tyto pozemky prosty všech práv třetích osob, a že tomu tak bude až do převodu vlastnického práva k těmto pozemkům 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 smlouva ruší od samého počátku a smluvní strany jsou si povinny vrátit dosud poskytnutá plnění.

### XII.

1. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily se stavem převáděných pozemků.

2. V souladu s ust. § 1105 občanského zákoníku nabývají smluvní strany převáděné pozemky včetně jejich součástí a příslušenství do svého vlastnictví zápisem do katastru nemovitostí provedeným na podkladě této smlouvy.
3. Návrh na povolení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město, podá kupující.
4. Správní poplatek za návrh na zahájení řízení o povolení vkladu práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí uhradí kupující.
5. Smluvní strany shodně požadují, aby u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - město byly provedeny změny v katastru nemovitostí dle obsahu této smlouvy.
6. Nebude-li na základě této smlouvy povolen vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí z jakéhokoliv důvodu, zavazuje se prodávající, že s kupujícím uzavře novou kupní smlouvu, směnnou smlouvu a dohodu o narovnání, jejímž obsahem bude převod vlastnického práva k pozemkům uvedeným v čl. I. a v čl. IV. odstavec 2. a čl. V. odstavec 2. této smlouvy za kupní cenu uvedenou v čl. II. této smlouvy a doplatek směny uvedený v čl. VIII. odstavec 2. této smlouvy, a dále narovnání za podmínek uvedených v čl. X. této smlouvy, a to nejpozději do 3 (tří) měsíců ode dne pravomocného zamítnutí vkladu vlastnického práva katastrálním úřadem, a v případě, že bude nutné smlouvu znovu projednat kolektivními orgány města Brna, nejpozději do 6 (šesti) měsíců ode dne pravomocného zamítnutí vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.

### XIII.

1. Smluvní strany tímto ve smyslu ust. § 1765 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku výslovně prohlašují, že na sebe přebírají nebezpečí změny okolností.
2. Smluvní strany tímto výslovně vylučují přechod dluhu dle § 1888 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.
3. Smluvní strany prohlašují, že si nejsou vědomy žádné skutečnosti, která by v důsledku uzavření této smlouvy mohla mít za následek neplatnost převodu nemovitostí, nebo která by platnost takového úkonu mohla zpochybnit či ohrozit.

### XIV.

1. Prodávající bere na vědomí, že statutární město Brno je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění.
2. Prodávající bere na vědomí, že na statutární město Brno jako územní samosprávný celek se vztahuje zákon č. 340/2015 Sb. o registru smluv a tato smlouva bude prostřednictvím registru smluv povinně uveřejněna. Statutární město Brno zašle smlouvu správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření smlouvy. Ustanovení § 6 a 7 zákona č. 340/2015 Sb. o registru smluv nabývají účinnosti dnem 1. července 2017.
3. Stanou-li se jednotlivá ustanovení této smlouvy neúčinnými, neplatnými nebo neproveditelnými nebo obsahuje-li smlouva mezery, není tímto dotčena účinnost, platnost anebo proveditelnost ostatních ustanovení. Namísto neúčinného, neplatného nebo

neproveditelného ustanovení musí být sjednáno takové ustanovení, které co možná nejvíce odpovídá smyslu a účelu původního ustanovení a úmyslu smluvních stran vyjádřenému ve smlouvě. Totéž platí i v případě mezer smlouvy; v takovém případě musí být sjednáno takové ustanovení, které bude nejvíce odpovídat tomu, co by bývalo bylo sjednáno, kdyby smluvní strany vzaly tyto okolnosti v úvahu již při uzavírání smlouvy.

4. Není-li v této smlouvě uvedeno jinak, veškerá oznámení učiněná v souvislosti se smlouvou musí mít písemnou formu, budou vyhotovena v českém jazyce a doručena osobně, doporučenou poštou nebo kurýrem s předem zaplacenými poplatky na adresu druhé smluvní strany uvedenou v záhlaví, případně na aktuální adresu sídla smluvní strany uvedenou v příslušné veřejné evidenci. Není-li ve smlouvě uvedeno jinak, veškerá oznámení podle této smlouvy budou v případě vrácení zásilky jako nedoručené považována za učiněná (doručena) třetím dnem ode dne jejich odeslání, tj. ode dne jejich odevzdání příslušnému provozovateli poštovních služeb, kurýrovi či jinému subjektu pověřenému k doručení takového oznámení.

#### XV.

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
2. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, z nichž jedno vyhotovení je určeno pro Katastrální úřad pro Jihomoravský Kraj, dvě vyhotovení pro kupujícího a jedno vyhotovení pro prodávající.
3. Práva a povinnosti smluvních stran, jakož i právní vztahy touto smlouvou neupravené, se řídí ustanoveními zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění a zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
4. Smluvní strany prohlašují, že se řádně seznámily s obsahem této smlouvy, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé, omylu prosté a svobodné vůle, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz souhlasu s obsahem této smlouvy připojují své podpisy. Na jednom vyhotovení je podpis prodávající úředně ověřen.

#### DOLOŽKA

dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) v platném znění

1. Záměr obce směřit nemovité věci dle této smlouvy byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od ..... 2016 do ..... 2016.
2. Úplatný převod nemovitých věcí za podmínek uvedených v této smlouvě byl schválen Zastupitelstvem města Brna na zasedání č. Z7/... . dne .....2016, bod č. ....

V Brně dne

V Brně dne

.....  
za statutární město Brno  
primátor  
Ing. Petr Vokřál

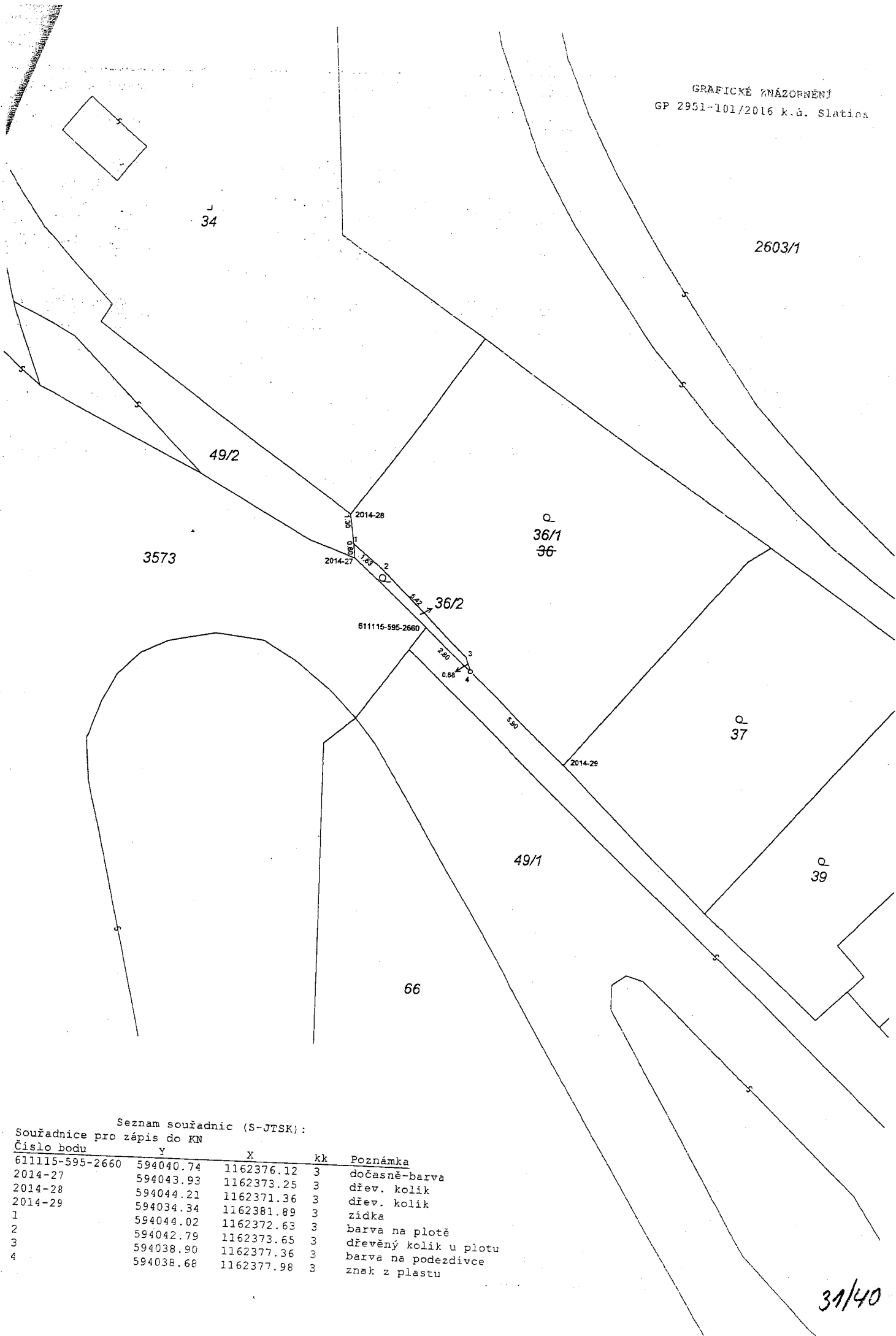
## VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav				Nový stav													
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob využití	Způsob využití	Porovnání se stavem evidence právních vztahů						
	ha	m <sup>2</sup>	Způsob využití		ha	m <sup>2</sup>	Způsob využití	Způsob využití			Způsob využití	Díl přechází z pozemku označeného v		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
												katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci		ha	m <sup>2</sup>	
36	1	75	zahrada	36/1	1	72	zahrada		2	36		10001	1	72			
				36/2		3	zahrada		2	36		10001		3			
	1	75			1	75											

### Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu

Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely	Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely
katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m <sup>2</sup>		katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m <sup>2</sup>	
36/1	*	20100	1	72							
36/2		20100		3							

<b>GEOMETRICKÝ PLÁN</b> pro rozdělení pozemku	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr	Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr.
	Jméno, příjmení:	Jméno, příjmení:
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů <span style="float: right;">2288/06</span>	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů <span style="float: right;">2172/03</span>
	Dne: <span style="margin-left: 20px;">12.4.2016</span> Číslo: <span style="margin-left: 20px;">204/2016</span>	Dne: <span style="margin-left: 20px;">19.4.2016</span> Číslo: <span style="margin-left: 20px;">58/2016</span>
Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.	Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.	
Vyhotovitel:  PK Geo s.r.o. Jeřábkova 5, 602 00 Brno tel. +420 54 3 254 343 email: pkgeo@pkgeo.cz	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.
Číslo plánu: 2951-101/2016 Okres: Brno-město Obec: Brno Kat. území: Slatina Mapový list: Brno 7-1/12	KÚ pro Jihomoravský kraj KP Brno-město  PGP-569/2016-70Z 2016.04.19 11:50:46 CEST	
Dosavadním vlastníkem pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem.  viz. seznam souřadnic		



Seznam souřadnic (S-JTSK):

Souřadnice pro zápis do KN

Číslo bodu	y	x	kk	Poznámka
611115-595-2660	594040.74	1162376.12	3	
2014-27	594043.93	1162373.25	3	dočasně-barva
2014-28	594044.21	1162371.36	3	dřev. kolík
2014-29	594034.34	1162381.89	3	dřev. kolík
1	594044.02	1162372.63	3	zídka
2	594042.79	1162373.65	3	barva na plotě
3	594038.90	1162377.36	3	dřevěný kolík u plotu
4	594038.68	1162377.98	3	barva na podezdívce
				znak z plastu

## **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 útvar<sup>1)</sup> 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.

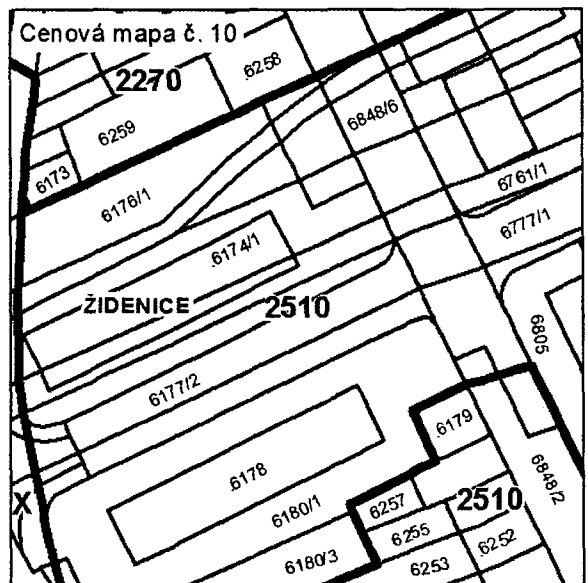
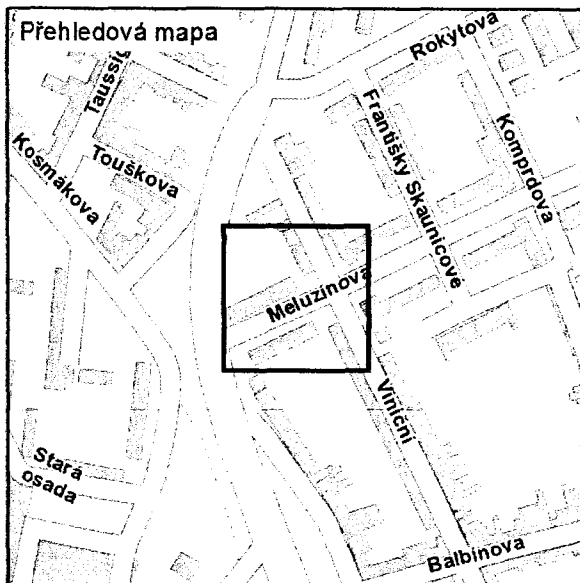
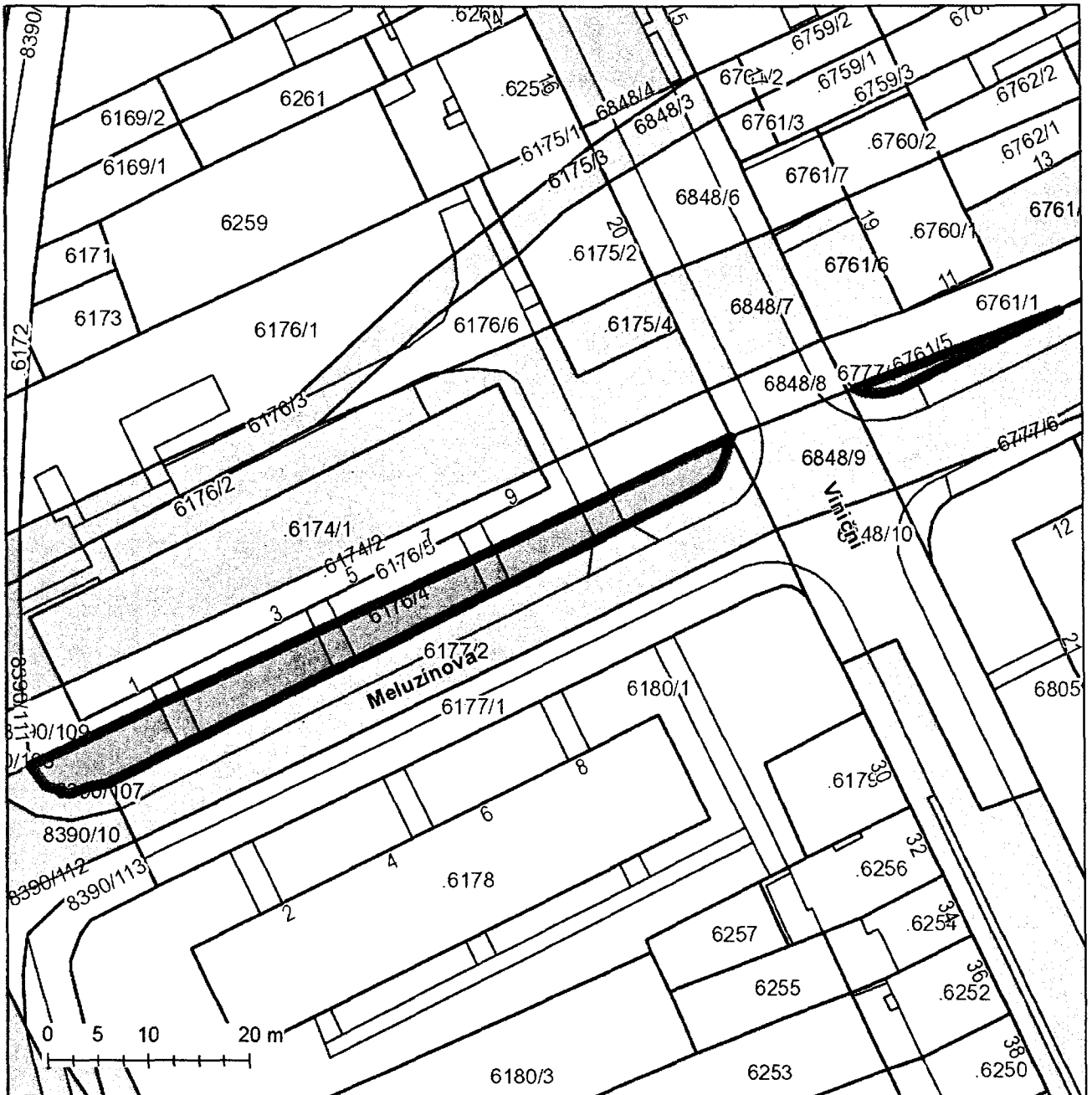
**3.6.** Odborný útvar MMB zpracuje návrh kupní smlouvy za podmínek této Metodiky a zajistí projednání návrhu nabytí pozemku do majetku města Brna v orgánech statutárního města Brna. O nabytí pozemků do majetku statutárního města Brna rozhoduje Zastupitelstvo města Brna. Odborný útvar MMB zašle vlastníkově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

#### IV.

##### **Závěrečná ustanovení**

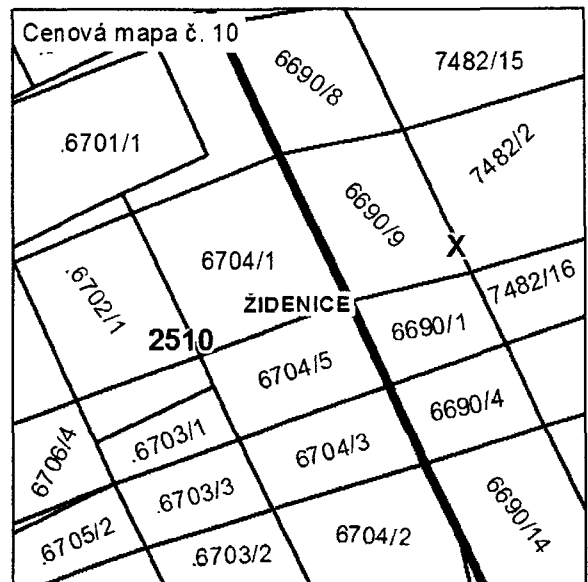
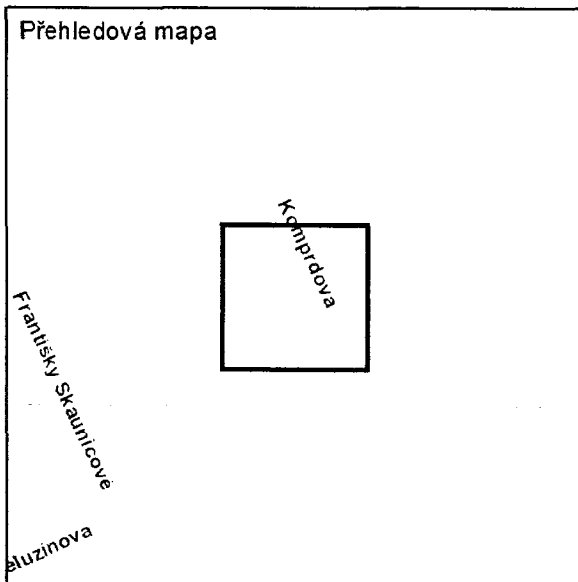
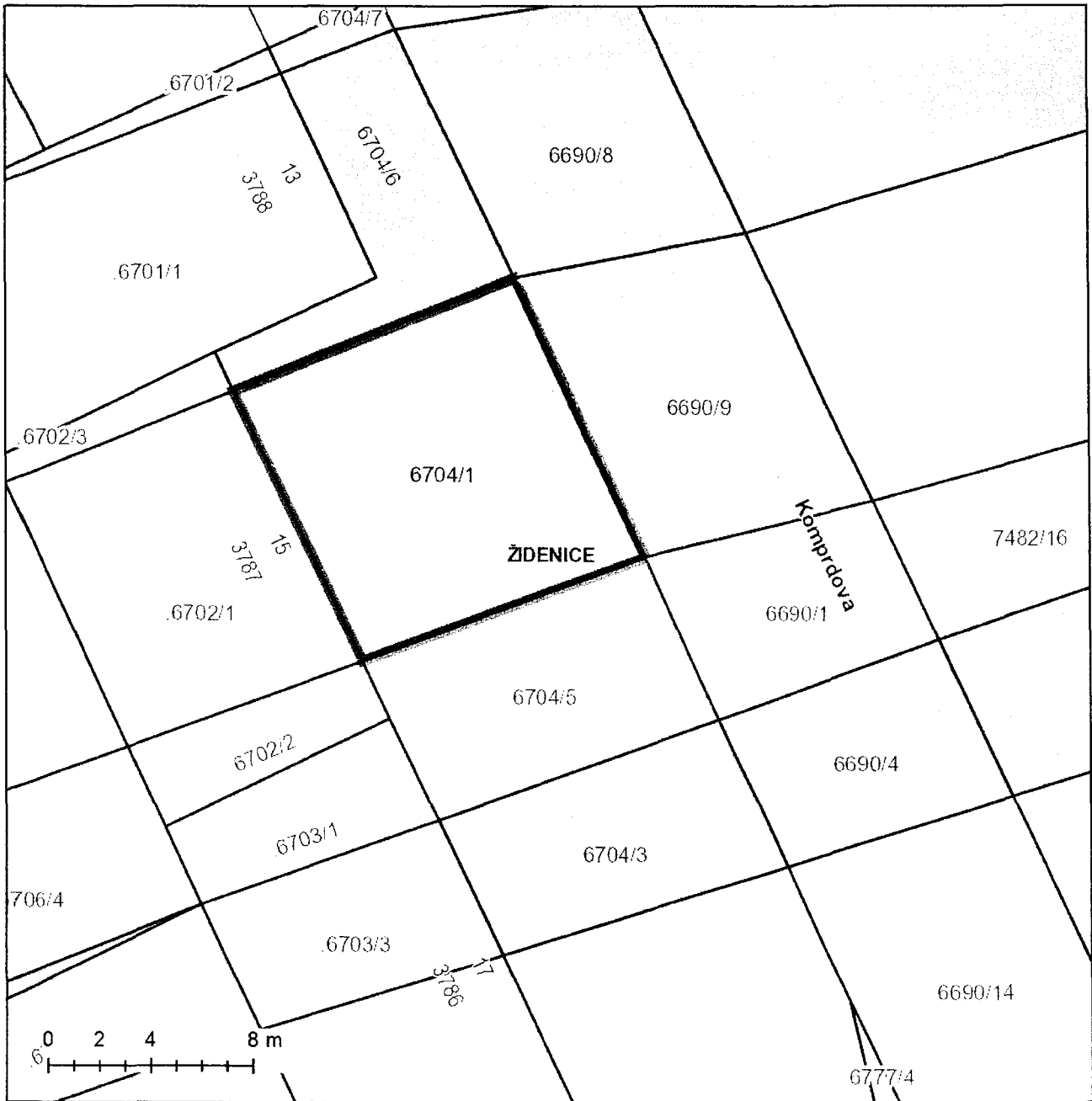
Tato Metodika byla schválena Zastupitelstvem města Brna na zasedání Z6/014. dne 3.4.2012 a tímto dnem nahrazuje dosavadní Metodiku vypořádání pozemků zastavěných stavbami ve vlastnictví statutárního města Brna, schválenou usnesením Z4/013. Zastupitelstva města Brna ze dne 27.1.2004, bod č. 42.

<sup>1)</sup> *Majetkový odbor nebo Odbor dopravy a Odbor investiční MMB podle charakteru stavby*



34/40

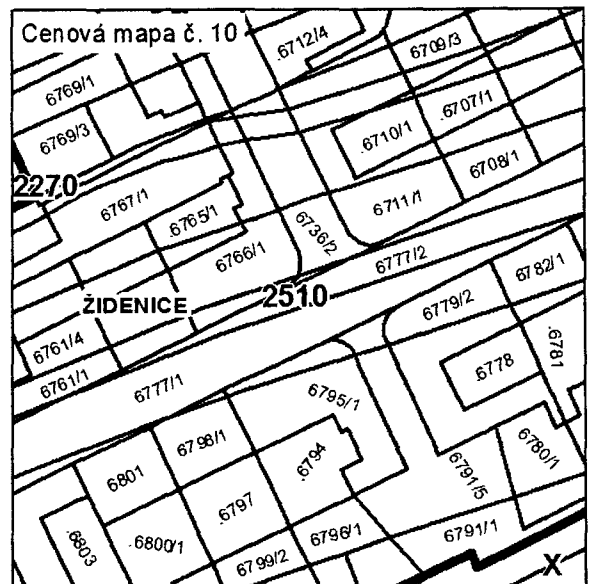
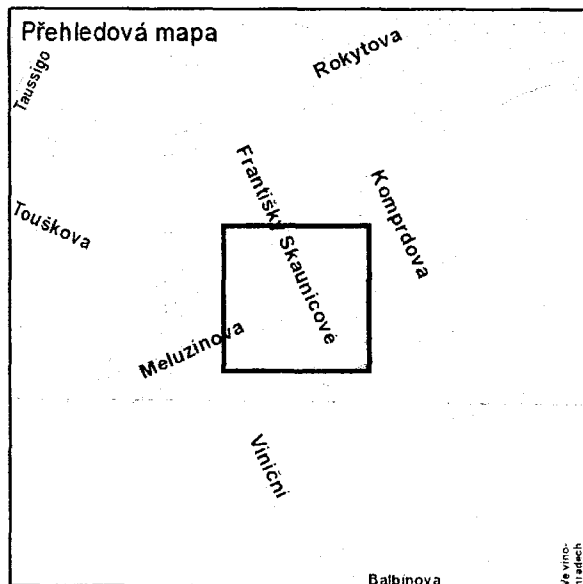
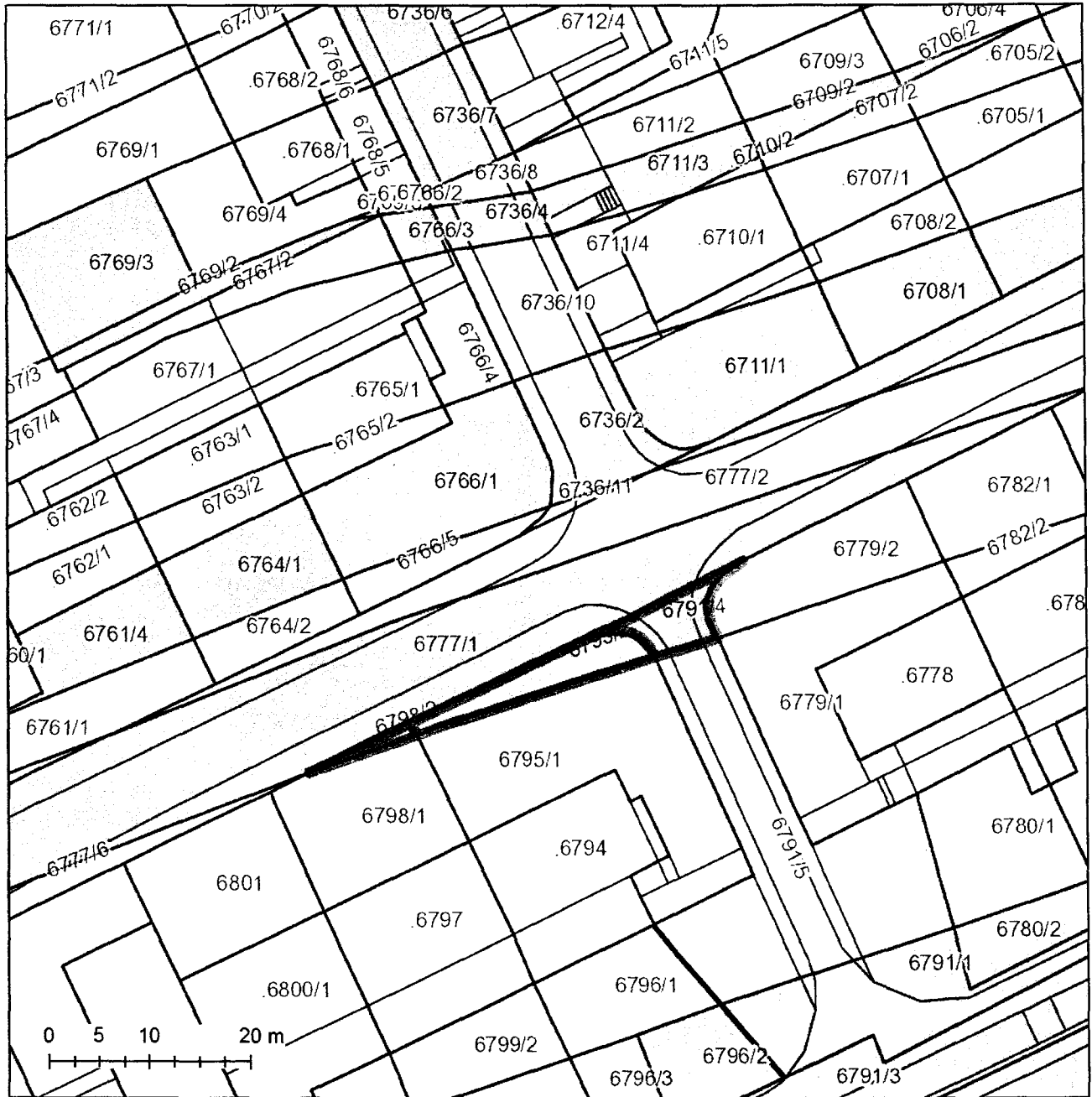
Nabytí pozemku p.č. 6704/1 k.ú. Židenice



35/40



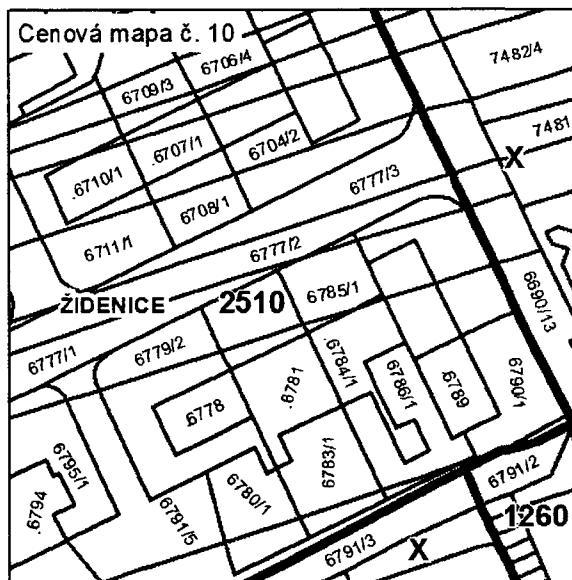
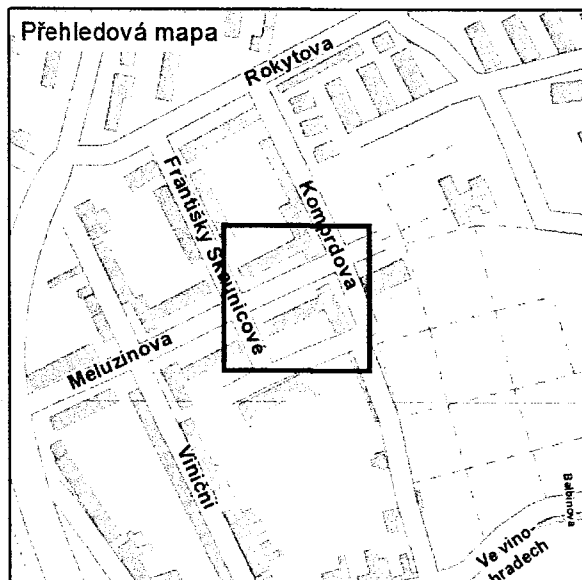
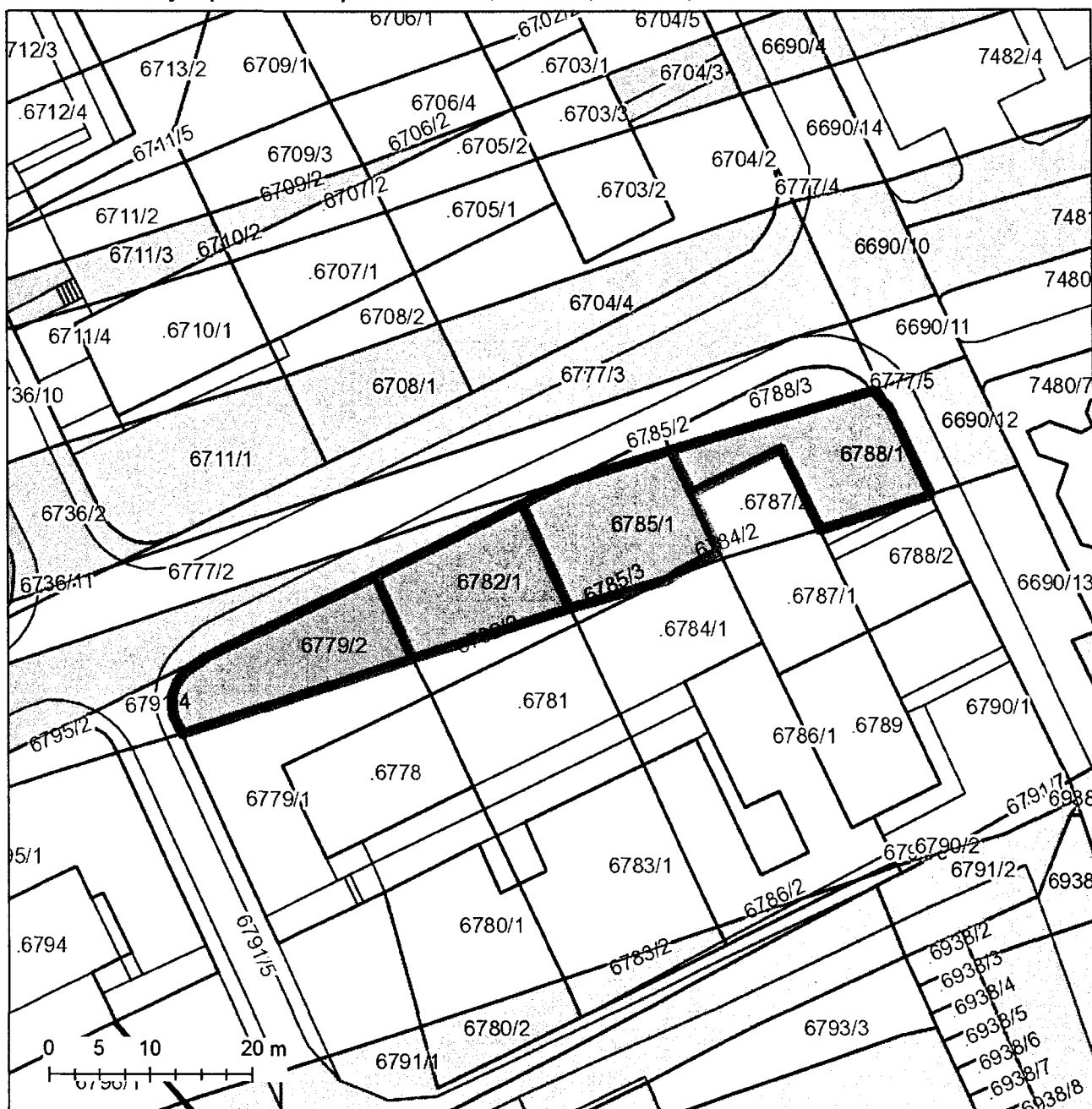
# Nabytí pozemku p.č. 6791/4, 6795/2, 6798/2 v k.ú. Židenice



36/41

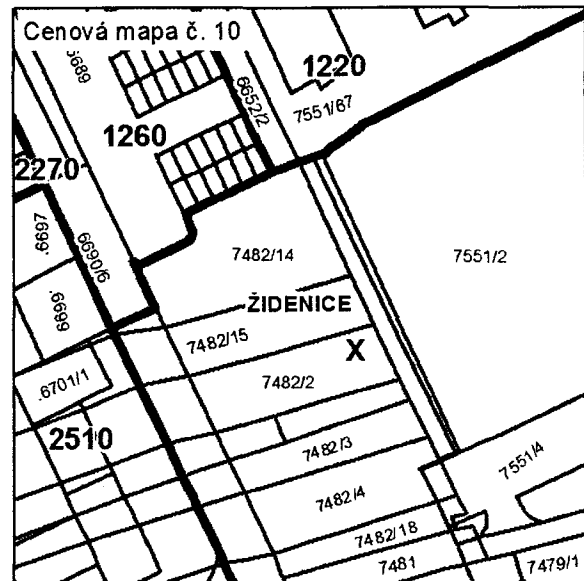
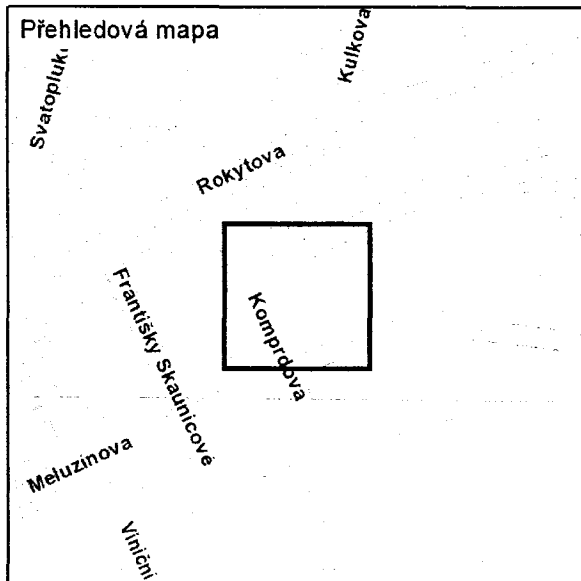
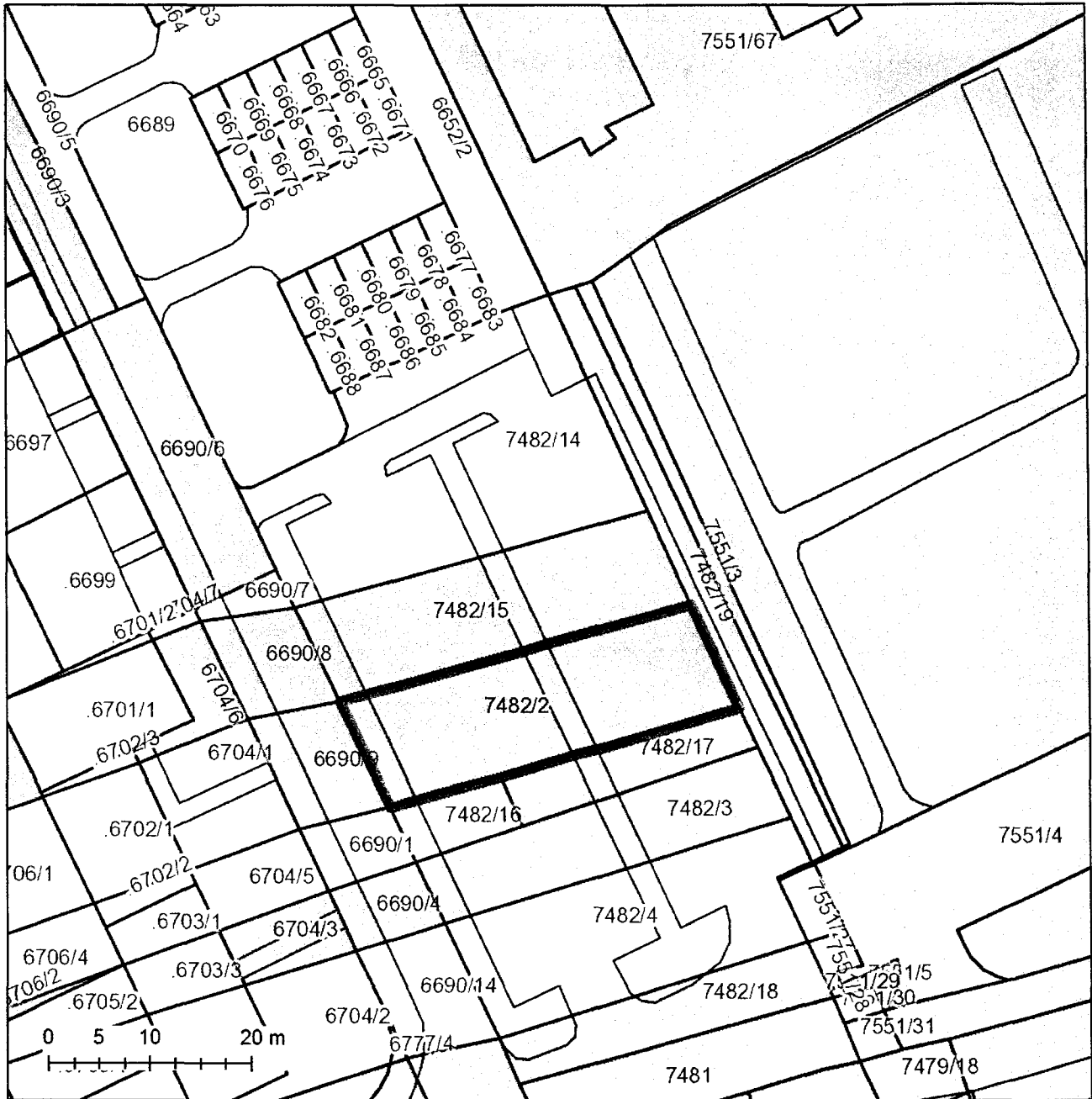


Nabytí pozemku p.č. 6779/2, 6782/1, 6785/1, 6788/1 v k.ú. Židenice

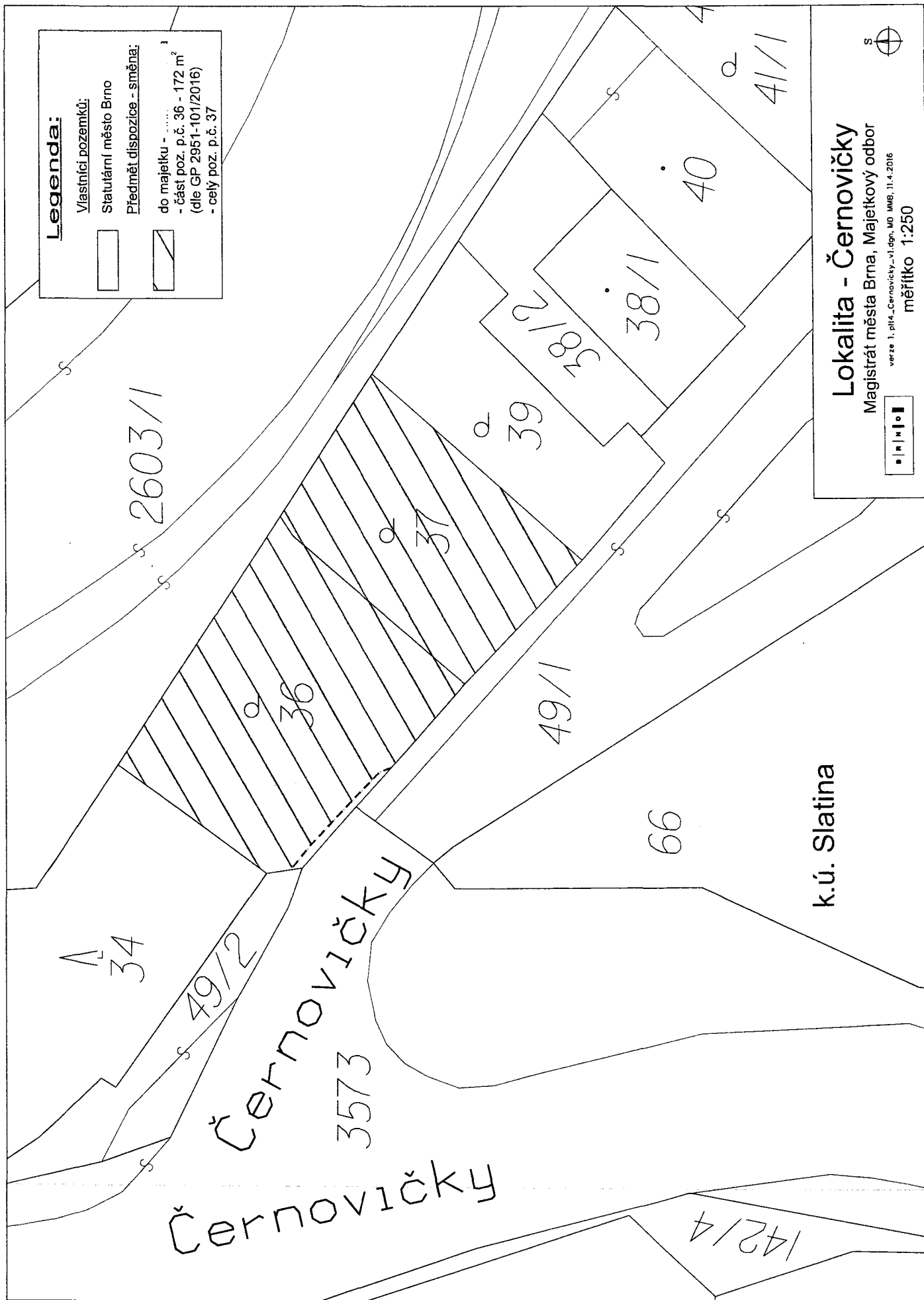


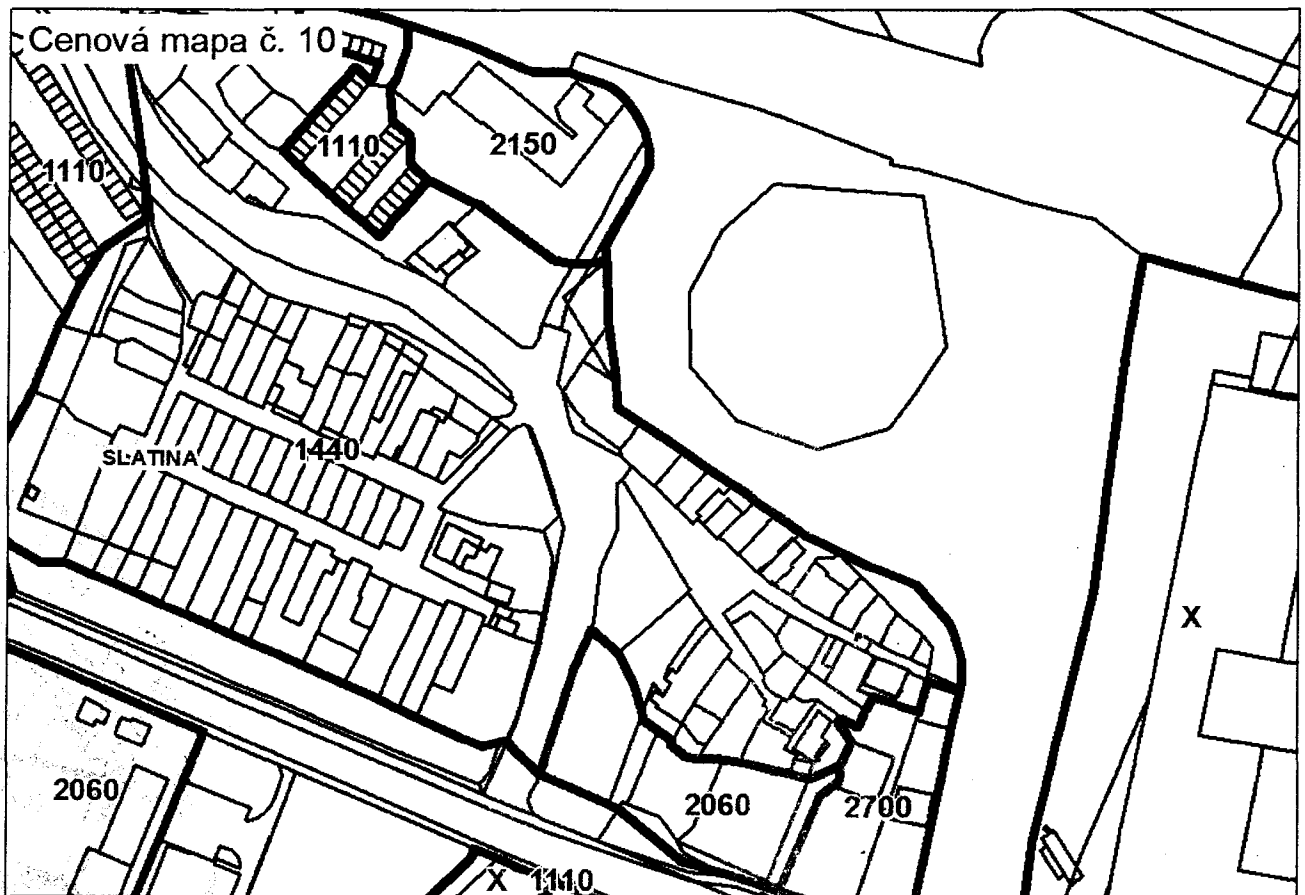
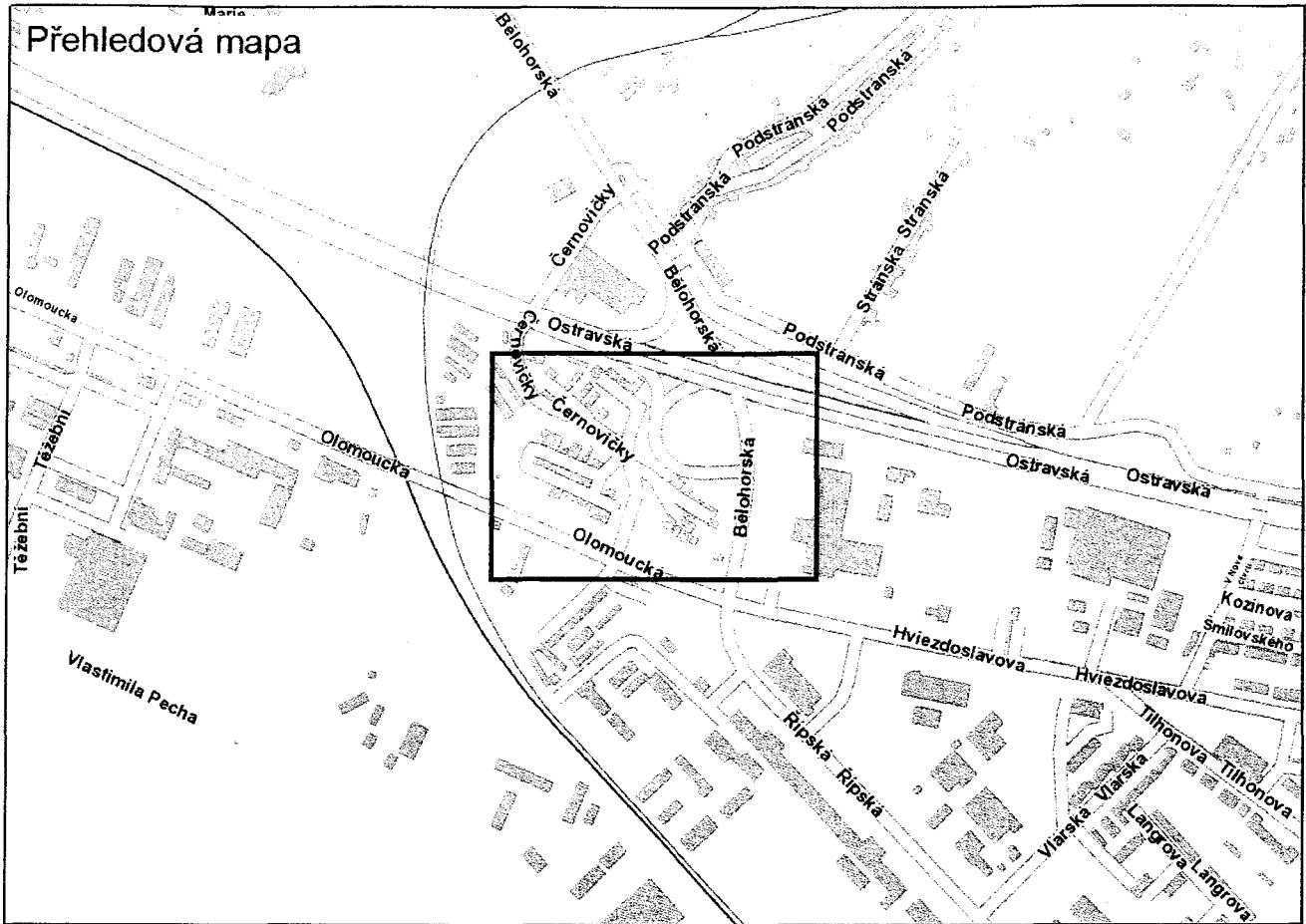
37/10

Nabytí pozemku p.č. 7482/2 v k.ú. Židenice



28/40





40/40