



Z7/25. zasedání Zastupitelstva města Brna  
konané dne 31.1. 2017

57

**Název**

**Návrh prodeje pozemků p.č. 5914/2, 8143/4 a části pozemku p.č. 8143/1 v k.ú. Židenice.**

**Obsah:**

- Důvodová zpráva
- Stanoviska dotčených orgánů
- Podmínky kupní smlouvy
- Mapové podklady, foto

**Návrh usnesení:**

**Zastupitelstvo města Brna**

**schvaluje**

prodej

- pozemku p.č. 5914/2 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 63 m<sup>2</sup>
- pozemku p.č. 8143/4 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 43 m<sup>2</sup>
- části pozemku p.č. 8143/1 ostatní plocha, zeleň o výměře 2 m<sup>2</sup> (dle GP č. 3289-511/2016 pozemek p.č. 8143/5)

v k.ú. Židenice za dohodnutou kupní cenu 271.000,- Kč a za podmínek kupní smlouvy, které tvoří přílohu č. .... těchto usnesení

**Stanoviska dotčených orgánů**

**Rada města Brna na R7/094. schůzi, konané dne 3.1. 2017, doporučila ZMB prodej pozemků schválit.**

Zpracoval:  
Majetkový odbor MMB

Předkládá:  
Rada města Brna

1

## Důvodová zpráva:

### Úvod:

V materiálu je předkládán návrh prodeje pozemků pod stavbami ve vlastnictví žadatele a prodeje úzké části pozemku mezi stavbami ve vlastnictví žadatele.

### Vlastnictví:

Statutární město Brno je vlastníkem pozemků v k.ú. Židenice

- p.č. 5914/2 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 63 m<sup>2</sup>
- p.č. 8143/1 ostatní plocha, zeleň o výměře 6 298 m<sup>2</sup>
- p.č. 8143/4 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 43 m<sup>2</sup>.

Uplatnění restitučního nároku není zjištěno.

Pozemky p.č. 5914/2, 8743/4 jsou ve správě OSM MMB, nejsou pronajaty. Pozemek p.č. 8143/1 je svěřený MČ Brno – Židenice v kategorii svěřený I.- Předškolní zařízení, školy a školská zařízení. Pozemek není pronajatý.

### Místní šetření a popis:

Na pozemku p.č. 8143/4 k.ú. Židenice je postavena stavba trafostanice ve vlastnictví ..., který je vlastníkem navazujícího pozemku p.č. 5914/2 k.ú. Židenice, jehož součástí je stavba průmyslového objektu č.p. 59. Mezi trafostanicí a tímto objektem je úzká část pozemku p.č. 8134/1 k.ú. Židenice, o předpokládané výměře 3 m<sup>2</sup> (dle GP později upřesněno na 2 m<sup>2</sup>). Na pozemku p.č. 5914/2 k.ú. Židenice se nachází část stavby výše uvedeného průmyslového objektu, nezapsaná v katastru nemovitostí (původně mlýnské kolo, později obestavěné). ... je dále vlastníkem pozemku p.č. 5913 jehož součástí je stavba průmyslového objektu č.p. 178.

Přístup k trafostanici je bránou z ulice Koperníkova. Stavba na pozemku p.č. 5914/2 je přístupná z průmyslového objektu.

Pozemek p.č. 8134/1 je převážně užíván Mateřskou školou Koperníkova, část pozemku mezi MŠ a průmyslovým objektem je oddělena drátěným plotem.

### Dotčení pozemků technickými sítěmi

Pozemky p.č. 8134/4, 5914/2 k.ú. Židenice jsou dotčeny těmito sítěmi:

- pozemek p.č. 8143/4 je dotčen vedením VN v provozování E.ON Distribuce, a.s., tato síť vede k trafostanici přes pozemek p.č. 8143/1 k.ú. Židenice z ulice Koperníkova; pro vedení této sítě a přístup k ní je zřízeno na pozemku p.č. 8143/1 k.ú. Židenice věcné břemeno ve prospěch E.ON Distribuce, a.s. zapsané v katastru nemovitostí,
- pozemky p.č. 8134/4, 5914/2 k.ú. Židenice jsou dotčeny ochranným pásmem tepelného rozvodu ve vlastnictví společnosti Teplárny Brno, a.s., který vede kolem obou pozemků z ulice Koperníkova přes pozemek p.č. 8134/1 k.ú. Židenice.
- pozemky p.č. 8134/4, 5914/2 k.ú. Židenice jsou dále dotčeny ochranným pásmem sítě elektronických komunikací (radiové sítě) ve vlastnictví společnosti O2 Czech Republic a.s.

### Zájemce o dispozici:

O prodej nebo pronájem pozemků p.č. 8134/4, 5914/2 k.ú. Židenice žádá ... , který je vlastníkem stavby trafostanice na pozemku p.č. 8134/4 a vlastníkem navazujícího průmyslového objektu, jehož součástí je i stavba na pozemku p.č. 5914/2 k.ú. Židenice.

Majetkový odbor současně navrhl ... , odkoupení úzkého pruhu pozemku - části pozemku p.č. 8134/1 k.ú. Židenice, cca o výměře 3 m<sup>2</sup>, která je situovaná mezi stavbami ve jeho vlastnictví – mezi trafostanicí a průmyslovým objektem a která je pro město nevyužitelná.

### Ocenění:

Realizované kupní ceny obdobných pozemků z majetku ČR - r. 2013 1.949,-Kč/m<sup>2</sup>

V cenové mapě nejsou pozemky oceněny

Administrativní cena 1.370,-Kč/m<sup>2</sup>

Cena dle cenové mapy v sousedství, pod budovami 2.510,-Kč/m<sup>2</sup>

Vzhledem k malému počtu realizovaných prodejů obdobných pozemků v okolí je návrh stanoven s přihlédnutím k ceně sousedních pozemků dle CM, na kterých jsou postaveny budova ve vlastnictví žadatele na částku **2.500,-Kč/m<sup>2</sup>**.

Návrh kupní ceny při výměře 109 m<sup>2</sup>

$(109 \text{ m}^2 \times 2.500,-\text{Kč/m}^2) + 1.000,-\text{Kč}$  správní poplatek = **273.500,-Kč**

Návrh ceny za pronájem (bezdůvodné obohacení)

5% z návrhu kupní ceny, tj. 125,-Kč/m<sup>2</sup>/rok

Za pozemky p.č. 8134/4, 5914/2 o celkové výměře 106 m<sup>2</sup> činí BO 13.250,-Kč/rok.

### Vyjádření

### konceptu podmínek kupní smlouvy

Před projednáním v KM RMB byl \_\_\_\_\_ doručen koncept podmínek kupní smlouvy.

Ing. Kucián podáním ze dne 14.1. 2016 žádá o zvážení výše kupní ceny, a to vzhledem k dotčení pozemků ochranným pásmem sítí. Dále \_\_\_\_\_ sděluje, že nabízenou část pozemku p.č. 8143/1 k.ú. Židenice není možné využít, ale pokud ji město oddělí GP, je připraven ji odkoupit za dohodnutých podmínek. *K podání \_\_\_\_\_ MO MMB uvádí, že v návrhu kupní ceny je dotčení pozemků ochrannými pásmy inženýrských sítí zohledněno.*

Záměr prodeje pozemků p.č. 5914/2, 8143/4 a části pozemku p.č. 8143/1 k.ú. Židenice byl předložen na R7/KM/30. zasedání Komise majetkové RMB, konané dne 11.4. 2016. Komise nepřijala usnesení ve věci schválení programu jednání. Předložené materiály byly zařazeny do programu jednání 31. zasedání komise.

**Komise majetková RMB na R7/KM/31. zasedání, konaném dne 25.4. 2016, pod bodem č. 30/7**

#### **1. bere na vědomí**

podání \_\_\_\_\_ ze dne 14.1.2016, ve kterém žádá o zvážení návrhu výše kupní ceny s ohledem na dotčení převáděných pozemků ochrannými pásmy technických sítí

#### **2. doporučuje RM|B**

souhlasit se záměrem prodeje

- pozemku p.č. 5914/2 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 63 m<sup>2</sup>,
- pozemku p.č. 8143/4 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 43 m<sup>2</sup>,
- části pozemku p.č. 8143/1 ostatní plocha, zeleň o výměře 3 m<sup>2</sup>, vše v k.ú. Židenice

#### **3. doporučuje RMB a ZMB**

schválit prodej

- pozemku p.č. 5914/2 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 63 m<sup>2</sup>,
  - pozemku p.č. 8143/4 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 43 m<sup>2</sup>,
  - části pozemku p.č. 8143/1 ostatní plocha, zeleň o výměře 3 m<sup>2</sup>, vše v k.ú. Židenice
- za dohodnutou kupní cenu **273.500,-Kč** ( $2.500,-\text{Kč/m}^2 + 1.000,-$

*Kč správní poplatek*) a za podmínek kupní smlouvy uvedených v materiálu.

Hlasování: 8 - pro, 0 - proti, 0 - se zdržel /11 členů. Usnesení bylo přijato.

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

Následně MO MMB předložil na schůzi RMB k odsouhlasení záměr prodeje pozemků p.č. 5914/2, 8143/4 a části pozemku p.č. 8143/1 k.ú. Židenice a návrh jednotkové kupní ceny.

**Rada města Brna na R7/064. schůzi, konané dne 10.5. 2016,**

1. bere na vědomí podání ze dne 14. 1. 2016, ve kterém žádá o zvážení návrhu výše kupní ceny s ohledem na dotčení převáděných pozemků ochrannými pásmy technických sítí.
2. souhlasí
  - a) se záměrem prodeje
    - pozemku p. č. 5914/2 – ost. plocha, jiná plocha, o výměře 63 m<sup>2</sup>
    - pozemku p. č. 8143/4 – zast. plocha a nádv., o výměře 43 m<sup>2</sup>
    - části pozemku p. č. 8143/1 – ost. plocha, zeleň, o výměře 3 m<sup>2</sup>
 v k. ú. Židenice,
  - b) s návrhem kupní ceny za pozemky p. č. 5914/2, 8143/4 a části pozemku p. č. 8143/1 v k. ú. Židenice ve výši 2.500,- Kč/m<sup>2</sup> + 1.000,- Kč správní poplatek.

Schváleno jednomyslně 10 členy.

Ing. Voktál	Ing. Liptáková	R. Mrázek	Bc. Hollan	Mgr. Ander	Ing. Beran	M. Janíček	JUDr. Rusňáková	MUDr. Rychnovský	Ing. Staněk	Mgr. Ullip
pro	--	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro

Záměr prodeje byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 11.5. 2016.

Poté byl vyrozuměn o výsledku jednání a byl požádán o odsouhlasení podmínek kupní smlouvy. Z důvodu, že na doručené sdělení nereagoval, byl vyzván k zaplacení bezdůvodného obohacení za užívání pozemků p.č. 5914/2, 8143/4 v k.ú. Židenice. Dne 27.10. 2016 uhradil částku 37.542,-Kč za období od 1.1. 2014 do 31.10. 2016 (125,-Kč/m<sup>2</sup>/rok). Současně odsouhlasil podmínky kupní smlouvy.

**Geometrický plán, upravený návrh kupní ceny**

Geometrickým plánem č. 3289-511/2016 byla oddělena část pozemku p.č. 8143/1 k.ú. Židenice, tvořící úzký pás mezi stavbami ve vlastnictví a byla označena jako parcela č. 8143/5. Výměra této části pozemku byla upřesněna na 2 m<sup>2</sup>.

Dle uvedeného GP je upřesněn návrh kupní ceny na částku 271.000,-Kč.

$$(108 \text{ m}^2 \times 2.500,-\text{Kč/m}^2) + 1.000,-\text{Kč správní poplatek} = \underline{271.000,-\text{Kč}}$$

Z důvodu upřesnění výměry dle GP byl opětovně předložen na schůzi RMB záměr prodeje převáděných nemovitostí ke zveřejnění a dále návrh prodeje pozemků p.č. 5914/2, 8143/4, 8143/5 (dle GP) k.ú. Židenice Úhrada za užívání je požadována za období od 1.11. 2016 do konce měsíce roku 2017, ve kterém bude prodej pozemků schválen na zasedání ZMB.

**Rada města Brna na R7/094. schůzi, konané dne 3.1. 2017,**

**1. souhlasí se záměrem prodeje**

- pozemku p. č. 5914/2 - ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 63 m<sup>2</sup>,
- pozemku p. č. 8143/4 - zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 43 m<sup>2</sup>,
- části pozemku p. č. 8143/1 - ostatní plocha, zeleň, o výměře 2 m<sup>2</sup>,  
v k. ú. Židenice.

**2. doporučuje Zastupitelstvu města Brna schválit prodej**

- pozemku p. č. 5914/2 - ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 63 m<sup>2</sup>,
- pozemku p. č. 8143/4 - zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 43 m<sup>2</sup>,
- části pozemku p. č. 8143/1- ostatní plocha, zeleň, o výměře 2 m<sup>2</sup> (dle GP č. 3289-511/2016 pozemek p. č. 8143/5),  
v k. ú. Židenice za dohodnutou kupní cenu 271.000,- Kč a za podmínek kupní smlouvy.

Schváleno jednomyslně 9 členy.

Ing. Vokřál	Mgr. Hladík	R. Mrázek	Bc. Hollan	Mgr. Ander	Ing. Kacér	M. Janíček	Bc. Kolářný	JUDr. Rusňáková	Ing. Staněk	Mgr. Suchý
-	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	-	pro	pro

Záměr prodeje pozemků p.č. 5914/2, 8143/4 a části pozemku p.č. 8143/1 o výměře 2 m<sup>2</sup> v k.ú. Židenice byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem po dobu 15 dní od 4.1. 2017.

**Stanoviska dotčených orgánů:**

**OÚPR MMB** - dle ÚPmB jsou pozemky p.č. 5914/2, 8143/4, 8143/1 v k.ú. Židenice součástí stabilizované funkční plochy pro veřejnou vybavenost – sociální péče (OP).

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) a z výkresů ÚPmB vyplývají následující podmínky využití předmětného území:

PLOCHY PRO VEŘEJNOU VYBAVENOST (OP) - jsou určeny výhradně pro umístění staveb a zařízení, které slouží veřejné potřebě v uvedených funkcích (pokud není plocha rezervována pro všeobecný veřejný účel). Podrobnější účel využití je stanoven funkčními typy: OP-SOCIÁLNÍ PÉČE. Vzhledem ke skutečnosti, že na pozemcích stojí stávající stavby v majetku žadatele, nemáme z územně plánovacího hlediska námítky k pronájmu, příp. prodeji pozemků p.č. 8143/4, 5914/2 a části p.č. 8143/1 k.ú. Židenice.

**MČ Brno – Židenice** – RMČ doporučuje prodej pozemků p.č. 5914/2, 8143/4, části pozemku p.č. 8143/1 v k.ú. Židenice vlastníkově staveb na sousedních pozemcích.

**OŠMT MMB** – nemáme námítek k navrhované dispozici s pozemky 5914/2, 8143/4, 8143/1 v k.ú. Židenice. Pozemek p.č. 8143/1 k.ú. Židenice je svěřen MČ Brno – Židenice do kat. školského majetku (MŠ Kopeníkova 6), ale část přiléhající k objektům ve vlastnictví fyzické osoby není využívána pro školské účely, je oddělena od areálu mateřské školy.

**OI MMB** – dle DTMB je pozemek p.č. 8143/4 k.ú. Židenice dotčen 2x kabelem VN a ochranným pásmem parovodu, pozemek p.č. 5914/2 k.ú. Židenice je dotčen ochranným pásmem parovodu.

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

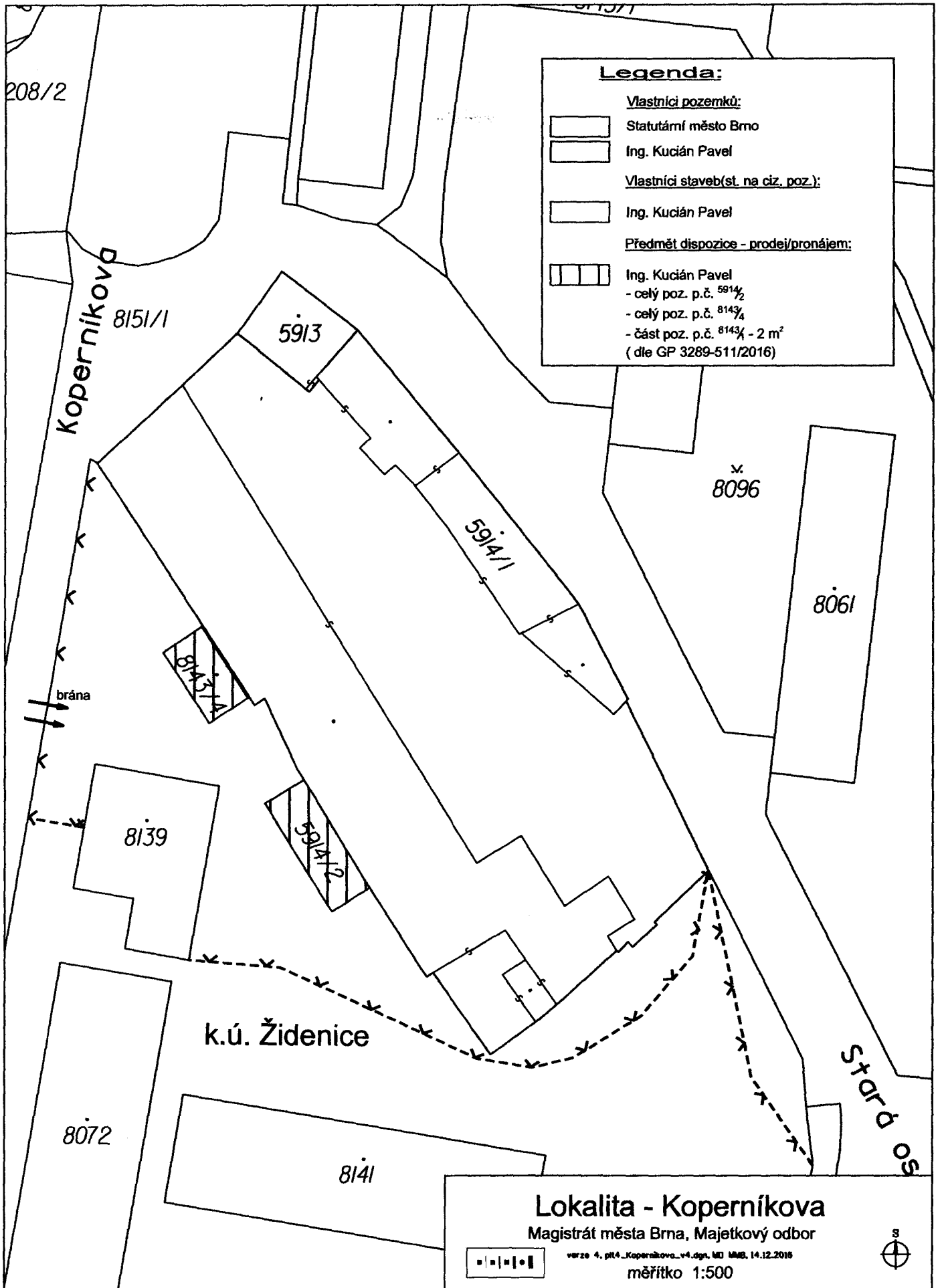
**Teplárny Brno, a.s.** – pozemky p.č. 5914/2, 8143/4 k.ú. Židenice jsou dotčeny ochranným pásmem tepelného rozvodu ve vlastnictví společnosti. Jedná se o parovod uložený v železobetonovém kanále. Na tuto skutečnost je třeba nového majitele upozornit.

**E.ON Servisní, s.r.o.** – v zájmovém území se nachází podzemní vedení VN ve vlastnictví E.ON Distribuce, a.s.

**O2 Czech Republic a.s.** - pozemky p.č. 5914/2, 8143/4 k.ú. Židenice jsou dotčeny ochranným pásmem sítě elektronických komunikací ve vlastnictví společnosti

**Podmínky kupní smlouvy:**

1. Prodávající: statutární město Brno
2. Kupující: , r.č.
3. Předmět:
- pozemek p.č. 5914/2 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 63 m<sup>2</sup>
  - pozemek p.č. 8143/4 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 43 m<sup>2</sup>
  - část pozemku p.č. 8143/1 ostatní plocha, zeleň o výměře 2 m<sup>2</sup>, oddělená GP č. 3289-511/2016 a označená jako parcela č. 8143/5
- vše v k.ú. Židenice
4. Kupní cena: dohodou 271.000,- Kč
5. Splatnost: před podpisem kupní smlouvy
6. Daně a poplatky: dle platných právních předpisů
7. Vedlejší ujednání:
- kupující před podpisem smlouvy zaplatí rovněž úhradu za užívání převáděných pozemků p.č. 5914/2, p.č. 8143/4 k.ú. Židenice za dobu od 1.11.2016 do konce měsíce roku 2017, ve kterém byl prodej pozemků schválen Zastupitelstvem města Brna, a to ve výši vypočtené z částky 125,-Kč/m<sup>2</sup>/rok
  - kupující předloží prodávajícímu doklad o zaplacení kupní ceny a úhrady za užívání spolu s podepsanou smlouvou do 3 měsíců po obdržení návrhu smlouvy
  - kupující bere na vědomí, že převáděné pozemky p.č. 5914/2, 8143/4 k.ú. Židenice jsou dotčeny ochranným pásmem tepelného rozvodu ve vlastnictví Tepláren Brno, a.s. Jedná se o parovod uložený v železobetonovém kanále, který se nachází v těsné blízkosti uvedených pozemků. Dle vyjádření společnosti Teplárny Brno, a.s. vázne na předmětných pozemcích věcné břemeno ze zákona platného v době výstavby (elektrizační zákon) spočívající v umožnění přístupu k teplotenskému zařízení za účelem zajištění jeho spolehlivého provozu. Věcné břemeno nebylo ve smyslu dříve platných předpisů zapisováno do evidence nemovitostí a dle § 98 odst. 4 zákona č. 458/2000 Sb., v platném znění, (energetický zákon) zůstává nedotčeno.
  - kupující bere dále na vědomí, že převáděné pozemky p.č. 5914/2, 8143/4 k.ú. Židenice jsou dotčeny ochranným pásmem sítě elektronických komunikací společnosti O2 Czech Republic a.s.
  - kupující bere rovněž na vědomí, že pozemek p.č. 8143/4 k.ú. Židenice je dotčen ochranným pásmem podzemního vedení VN ve vlastnictví 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.
  - smluvní strany se dohodly, že okamžikem nabytí vlastnictví k předmětu koupě dochází k jeho odevzdání a převzetí



**Legenda:**

Vlastníci pozemků:

- Statutární město Brno
- Ing. Kucián Pavel

Vlastníci staveb(st. na ciz. poz.):

- Ing. Kucián Pavel

Předmět dispozice - prodej/pronájem:

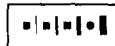
- Ing. Kucián Pavel
- celý poz. p.č. 591 $\frac{1}{2}$
- celý poz. p.č. 814 $\frac{3}{4}$
- část poz. p.č. 814 $\frac{3}{4}$  - 2 m<sup>2</sup>
- (dle GP 3289-511/2016)

**Lokalita - Koperníková**

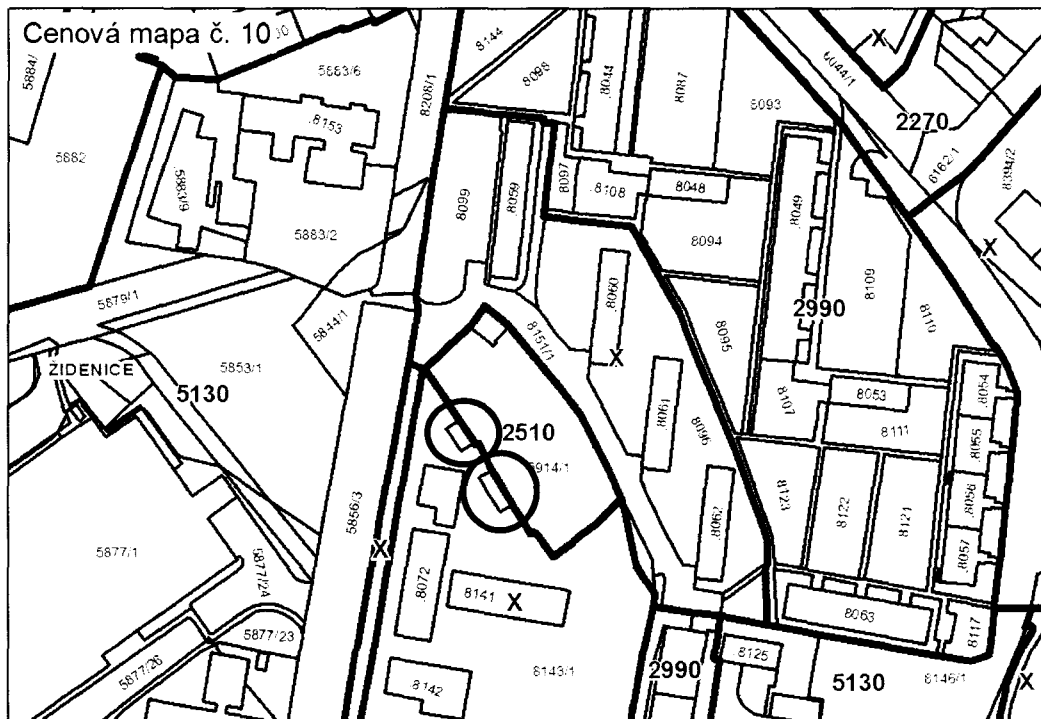
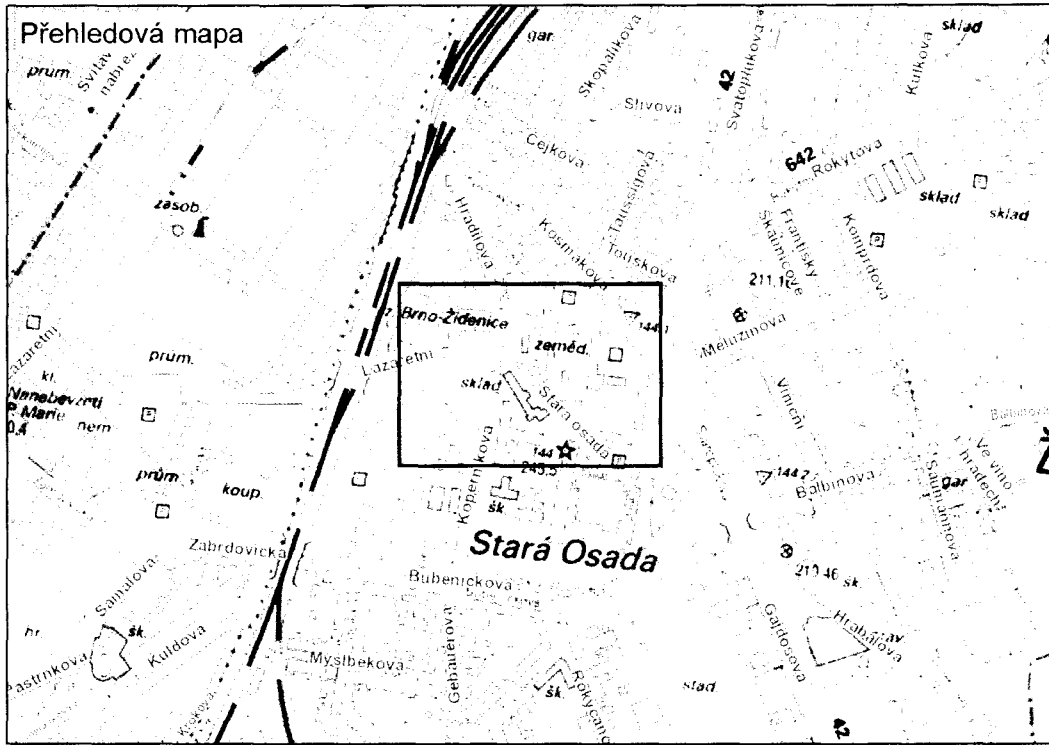
Magistrát města Brna, Majetkový odbor

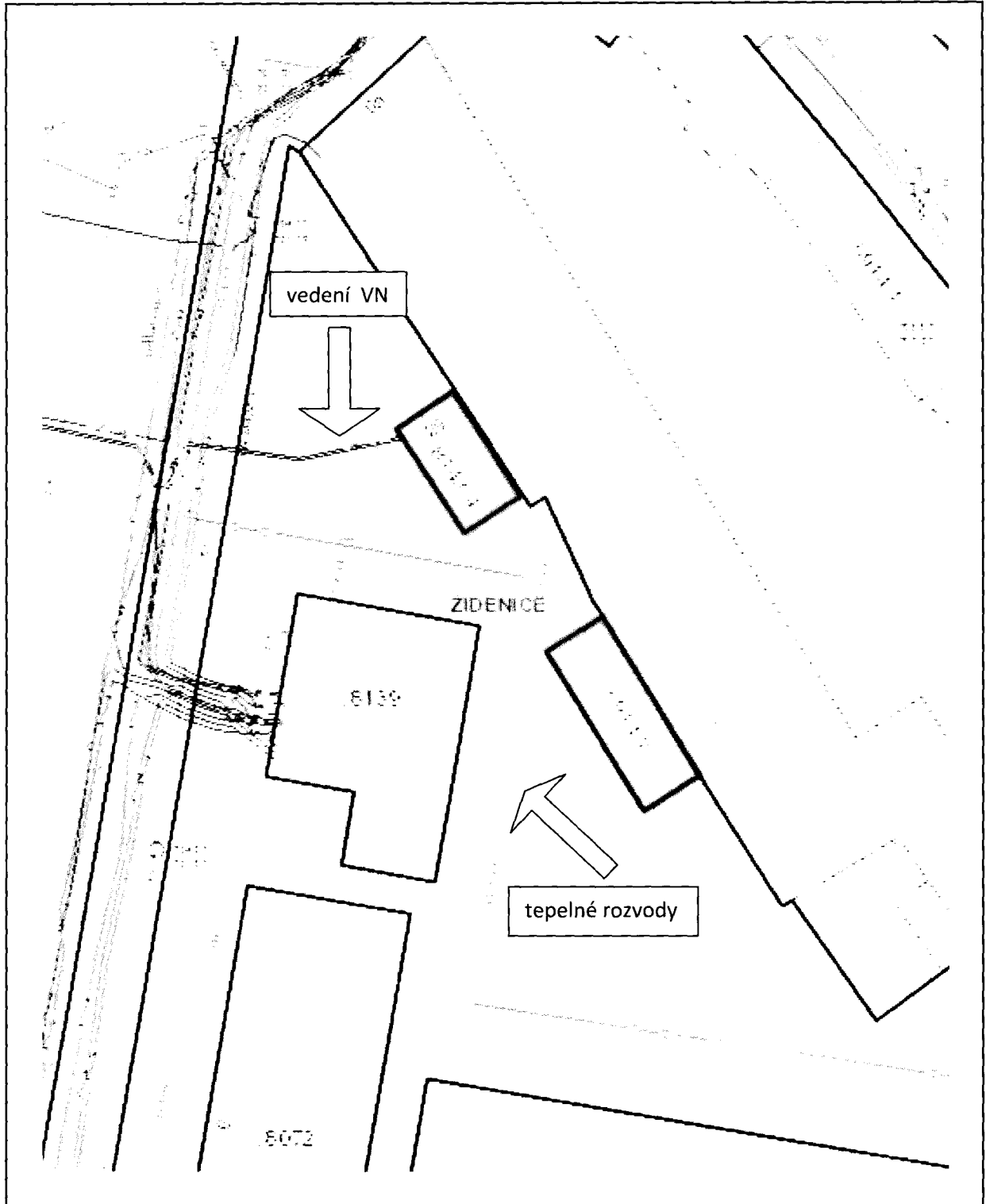
verze 4, pit4\_Kopernikova\_v4.dgn, MIB, 14.12.2016

měřítko 1:500



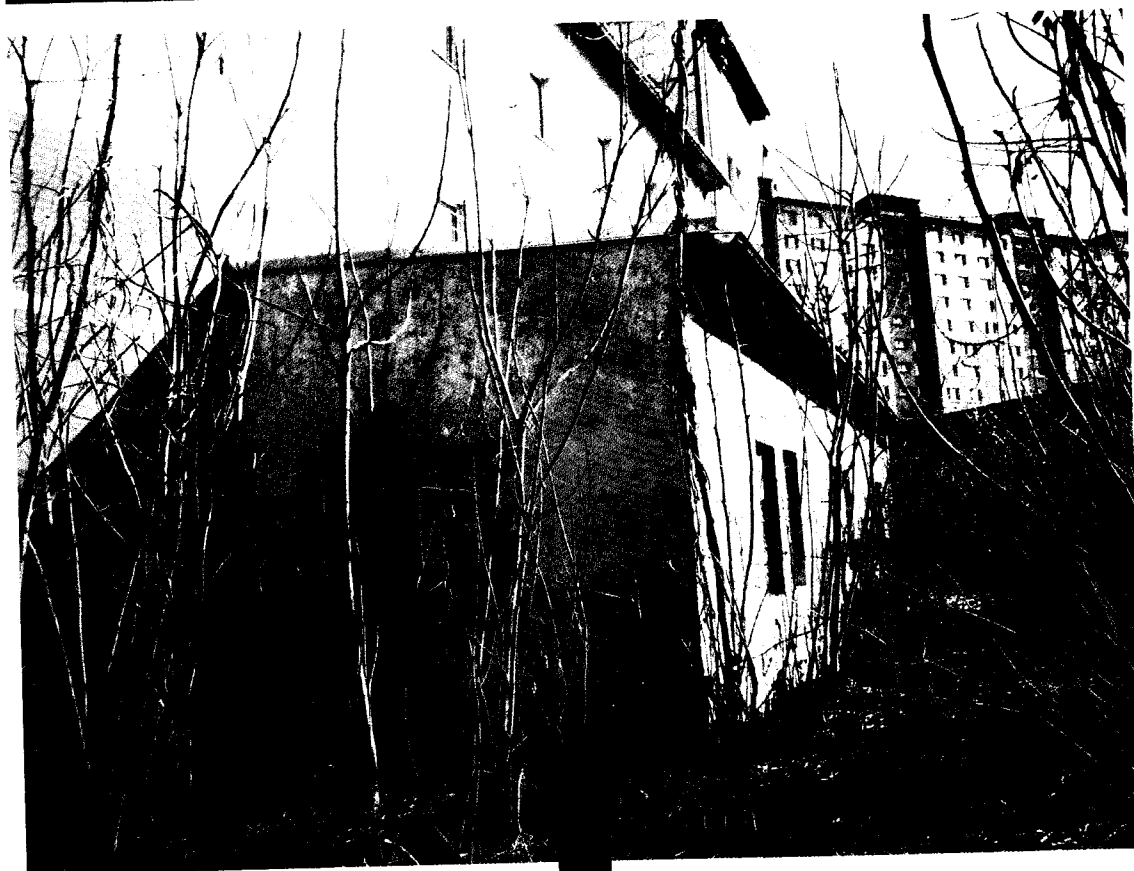








stavba trafostanice na p.č. 8134/4



nezapsaná stavba na p.č. 5914/2