



MMB201700000216

92

Rada města Brna

ZM712222

Z7/26. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané od 7. 3. 2017

Název:

**Návrh na zrušení Postupu při majetkoprávním vypořádání pozemků ve vlastnictví
statutárního města Brna zastavěných bytovými domy**

Obsah:

- důvodová zpráva
- Postup při majetkoprávním vypořádání pozemků ve vlastnictví statutárního města Brna zastavěných bytovými domy

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města Brna

z r u š u j e Postup při majetkoprávním vypořádání pozemků ve vlastnictví statutárního města Brna zastavěných bytovými domy - Metodiku schválenou na zasedání ZMB č.XIII /II, konaném ve dnech 13. - 15. 2. 1996, bod 25/1, ve znění schváleném na zasedání ZMB č. Z3/021 dne 5. 9. 2000, bod 72 , ve znění schváleném na zasedání ZMB č. Z3/032 dne 13. 11. 2001, bod 55, ve znění schváleném na zasedání ZMB č. Z4/015 dne 6.4.2004, bod 69, ve znění schváleném na zasedání ZMB č.Z6/034, konaném dne 20.5.2014, bod. 28.

Stanoviska dotčených orgánů:

Rada města Brna projednala na schůzi č. R7/100 konané dne 7.2.2017 a doporučila.

Zpracoval:

Bytový odbor

Předkládá:

Rada města Brna

Důvodová zpráva

Prodej pozemků zastavěných bytovými domy a pozemků, které s nimi tvoří jeden celek se od roku 1996 uskutečňoval podle Postupu při majetkoprávním vypořádání pozemků ve vlastnictví statutárního města Brna zastavěných bytovými domy -- Metodiky schválené na zasedání ZMB č. XIII / II., konaném ve dnech 13. - 15. 2. 1996, bod, 25/1, ve znění schváleném na zasedání ZMB č. Z3/021 dne 5. 9. 2000, bod 72 a ve znění schváleném na zasedání ZMB č. Z3/032 dne 13. 11. 2001, bod 55, ve znění schváleném na zasedání ZMB č. Z4/015 dne 6.4.2004, bod 69, ve znění schváleném na zasedání ZMB č.Z6/034, konaném dne 20.5.2014, bod. 28 (dále jen „Postup“).

Tento „Postup“ upravoval prodej

- pozemků pod bytovými domy s byty ve kterých byly vymezeny byty a nebytové prostory zákonem č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů ;
- pozemků pod bytovými domy, ve kterých nebyly vymezeny byty a nebytové prostory dle zákona o vlastnictví bytů, byly-li tyto domy vystavěny před datem 24.5.1991, tedy před tím, než se město stalo vlastníkem těchto pozemků dle z. č. 172/1991 Sb. o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí.

Prodej se nevztahoval na prodej spoluvlastnických podílů statutárního města Brna a fyzických nebo právnických osob, nebyly-li tyto osoby zároveň vlastníky jednotky nebo bytového domu postaveného na příslušném pozemku, na podněty vlastníků bytového domu, anebo jednotek domě postaveném po 24.5.1991 a na prodej pozemků zastavěných bytovými domy a domy s jednotkami prodanými podle „Pravidel prodeje domů, bytů a nebytových prostor v těchto domech včetně pozemků z vlastnictví města Brna do vlastnictví právnických a fyzických osob.“

Cena za prodej pozemků byla stanovena s ohledem na § 21 zákona č. 72/1994 Sb., ve kterém bylo uvedeno, že s vlastnictvím jednotky jsou spojena práva k pozemku (stavební parcele). Vlastník pozemku upraví práva k pozemku vlastníků jednotek písemnou smlouvou tak, aby rozsah jejich práv k pozemku odpovídal rozsahu spoluvlastnických podílů na společných částech domu. Nedojde-li mezi vlastníkem jednotky a vlastníkem pozemku ke sjednání písemné smlouvy o úpravě práv k pozemku do 31.12. 2000, vzniká dne 1.ledna 2001 ve prospěch vlastníka jednotky věcné břemeno k zastavěnému pozemku, a to za náhradu. Náhrada za věcné břemeno byla stanovena jako pětinašobek maximálního ročního nájemného z pozemku ve městě Brně uvedeného ve výměru Ministerstva financí ČR, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami, platnému ke dni, v němž se má náhrada platit. Kupní cena se pak rovnala ceně odpovídající ceně věcného břemene.

Maximální cena nájemného pro město Brno byla každoročně stanovována cenovými výměry Ministerstva financí a do 31.12.2006 činila 20,- Kč/m²/rok, kupní cena činila 100,-Kč/m².

Od 1.1.2007 maximální cena nájemného pro město Brno činila 45,- Kč/m²/rok, kupní cena činila 225,-Kč/m². S účinností od 1.1.2012 byla výměrem MF č. 01/2012 regulace výše nájemného z pozemků zrušena, u podnětů podaných od 1.1.2012 se kupní cena stanovila jako pětinašobek v místě obvyklého nájemného.

Poslední záměr prodeje pozemků podle „Postupu“ byl schválen na Z6/036 zasedání Zastupitelstva města Brna, konaném dne 2.9.2014. Vzhledem k postoji města, projeveného např. při změně podmínek při privatizaci bytových domů, že při prodeji obecního majetku se již nelze odchylovat od ceny obvyklé, není odůvodněn pokračování v prodeji dle „Postupu“ a je zapotřebí jej zrušit. Pozemky, které nebylo možno odprodat z důvodu neukončení restitučních nebo jiných sporů, budou prodávány za cenu obvyklou.

Komise majetková projednala dne 23.1.2017. Hlasování: 7 - pro, 0 - proti, 2 - se zdrželi /11 členů. Komise doporučila.

Ing. Liptáková	p. Janíček	Ing. Drápalová	PhDr. Hofmannová	Ing. Pospíšil	JUDr. Kerndl	p. Řiha	p. Šafařík	Ing. Zuziak	Mgr. Leder	Ing. Malec
pro	omluven	pro	pro	zdržel se	omluven	zdržel se	pro	pro	pro	pro

Rada města Brna projednala na schůzi č. R7/100 konané dne 7.2.2017.

Hlasování: 11 pro – 0 proti – 0 se zdržel/ z 11 členů. RMB zrušení doporučila.

Ing. Voktál	Mgr. Hladík	R. Mrázek	Bc. Hollan	Mgr. Ander	Ing. Kacer	M. Janíček	Bc. Koláčný	JUDr. Rusňáková	Ing. Staněk	Mgr. Suchý
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro

Postup při majetkoprávním vypořádání pozemků ve vlastnictví statutárního města Brna zastavěných bytovými domy a způsob výpočtu náhrady za zřízení věcného břemene

Metodika schválená na zasedání ZMB č. XIII / II., konaném ve dnech 13. - 15. 2. 1996, bod, 25/1, ve znění schváleném na zasedání ZMB č. Z3/021 dne 5. 9. 2000, bod 72 a ve znění schváleném na zasedání ZMB č. Z3/032 dne 13. 11. 2001, bod 55, ve znění schváleném na zasedání ZMB č. Z4/015 dne 6.4.2004, bod 69, ve znění schváleném na zasedání ZMB č. Z6/034. dne 20.5.2014, bod 28.

Článek 1 Předmět postupu

(1) Podle tohoto postupu se upravují právní vztahy k pozemkům zastavěným bytovými domy¹⁾ a k pozemkům, které s nimi tvoří funkční celek (dále jen pozemek nebo pozemky).

(2) Podle tohoto postupu se upravují právní vztahy k pozemkům zastavěným domy s jednotkami vymezenými podle zákona č. 72/1994 Sb. , k pozemkům, které s nimi tvoří funkční celek a k nádvoří, je-li ze všech stran ohraničeno bytovým domem a není-li zastavěno stavbou jiného vlastníka²⁾ (dále jen pozemek nebo pozemky).

(3) Postup se nevztahuje:

- a) na prodej pozemků v podílovém spoluvlastnictví statutárního města Brna a fyzických nebo právnických osob, nejsou-li tyto osoby zároveň vlastníkem jednotky nebo bytového domu postaveného na příslušném pozemku;
- b) na podněty o odprodej pozemku vlastníkem bytového domu, vlastníky jednotek v příslušném domě nebo původním vlastníkem bytového domu, byly-li tyto domy povoleny ve smyslu zákona č. 50/1976 Sb. zákona o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) po datu 24.5.1991.
- c) na prodej pozemků zastavěných bytovými domy a domy s jednotkami prodanými podle „Pravidel prodeje domů, bytů a nebytových prostor v těchto domech včetně pozemků z vlastnictví města Brna do vlastnictví právnických a fyzických osob.“

Článek 2 Vymezení pojmů

Pro účely tohoto postupu se rozumí

- (1) bytovým domem stavba pro bydlení, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena¹⁾,
- (2) jednotkou byt nebo nebytový prostor podle zákona o vlastnictví bytů³⁾
- (3) původním vlastníkem původní vlastník bytového domu či vlastník části dosud nepřevedených jednotek v bytovém domě tj. právnická nebo fyzická osoba
- (4) vlastníkem bytového domu právnické nebo fyzická osoba
- (5) vlastníkem jednotky fyzická nebo právnická osoba

Článek 3 Způsob prodeje pozemků

Statutární město Brno prodává:

1. celé pozemky
2. spoluvlastnické podíly na pozemcích

Článek 4

Podnět k odprodeji pozemku

(1) Podnět k odprodeji pozemku nebo jeho části může podat vlastník bytového domu, vlastníci jednotek v příslušném domě nebo původní vlastník bytového domu, podnět může být učiněn i z úrovně města.

(2) Podal-li podnět k odprodeji pozemku nebo jeho části původní vlastník bytového domu nebo jednotky, nemusí nový vlastník jednotky znovu podávat podnět o odprodej příslušné části pozemku.

(3) Podnět předkládaný městu prostřednictvím Bytového odboru MMB musí mít písemnou formu a musí obsahovat tyto náležitosti:

- jméno, příjmení, bydliště a rodné číslo, je-li podnět podán fyzickou osobou nebo obchodní název, IČO a sídlo, je-li podnět ze strany právnické osoby
- označení pozemku, na kterém je bytový dům postaven a označení funkčních celků
- podpis

(4) Statutární město Brno k realizaci dispozice zajistí:

- a) vyjádření OÚPR MMB k převodu pozemků z hlediska Územního plánu města Brna
- b) vyjádření Pozemkového úřadu k restitučním nárokům
- c) stanovení cen
- d) nabývací tituly na pozemky města
- e) projednání záměru v Radě města Brna a zveřejnění záměru zákonem stanoveným způsobem
- f) schválení podmínek prodeje Zastupitelstvem města Brna

Článek 5

Kupní cena při prodeji pozemku

(1) Kupní cena se stanoví jako pětinasobek maximálního ročního nájemného z pozemků ve statutárním městě Brně, uvedeného ve výměru Ministerstva financí ČR, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami, platnému ke dni odsouhlasení záměru prodeje pozemku Radou města Brna.

(2) U podnětů podaných od 1.1.2012 se kupní cena stanoví jako pětinasobek v místě obvyklého nájemného z pozemků.

(3) Podá-li žadatel podnět k odprodeji v souladu s částí první, čl.2 a kupní smlouva nebude uzavřena do 31.12. kalendářního roku, v němž byl podnět podán, a to z důvodu, který není na straně žadatele, bude odprodej pozemku realizován za kupní cenu platnou v době podání podnětu.

Článek 6

Způsob schvalování prodeje pozemků

(1) Záměr prodeje pozemků bude předložen ke schválení Radě města Brna.

(2) Po zveřejnění záměru prodeje budou podmínky prodeje pozemků předloženy ke schválení Zastupitelstvu města Brna.

(3) Po schválení podmínek prodeje Zastupitelstvem města Brna vypracuje Bytový odbor Magistrátu města v souladu se schválenými podmínkami kupní smlouvu, která bude předložena smluvním stranám k podpisu.

1) § 2 písm.a) bod 1 vyhl. Ministerstva pro místní rozvoj č. 501/2006 Sb. v platném znění

2) § 21 odst. 6 z.č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů

3) § 2 písm. h) z.č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů

Podmínky kupních smluv při prodeji pozemků ve vlastnictví statutárního města Brna zastavěných bytovými domy a pozemků tvořících s nimi funkční celek

- Prodávající: statutární město Brno
- Kupující: - vlastník bytového domu
- vlastník jednotky v domě podle stavu zápisu v katastru nemovitostí v době podpisu kupní smlouvy
- Předmět koupě: - celý pozemek zastavěný bytovým domem a pozemek tvořící s ním funkční celek
- spoluvlastnické podíly na pozemku zastavěného bytovým domem a na pozemku tvořícího s ním funkční celek a k nádvoří, je-li ze všech stran ohraničeno bytovým domem a není-li zastavěno stavbou jiného vlastníka, v rozsahu odpovídajícím spoluvlastnickým podílům vlastníků jednotek na společných částech domu
- Kupní cena: - pětinašobek maximálního ročního nájemného z pozemků ve statutárním městě Brně uvedeného ve výměru Ministerstva financí ČR, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami, platnému ke dni odsouhlasení záměru prodeje pozemku Radou města Brna
- u žádostí podaných od 1.1.2012 jako pětinašobek v místě obvyklého ročního nájemného z pozemků
- nebude-li kupní smlouva uzavřena do 31. 12. kalendářního roku, v němž byl podán podnět k odprodeji, a to z důvodu, který není na straně žadatele, je kupní cenou cena platná v době podání podnětu.
- Splatnost kupní ceny: před podpisem kupní smlouvy ze strany statutárního města Brna