

Rada města Brna



MMB2017000001335

ZM7/2935

Z7/32. zasedání Zastupitelstva města Brna
konaná dne 3. 10. 2017

Název:

**Návrh nabytí spoluvlastnického podílu id. 2/3 k pozemkům p.č. 1321/126
a p.č. 1820/9, k.ú. Bohunice**

Obsah:

- důvodová zpráva
- kupní smlouva
- kopie výpisu LV č. 2932
- snímek katastrální mapy a orientační snímek
- snímek cenové mapy a ortofotomapy
- informace o ocenění

Návrh usnesení:

Pro velký rozsah je návrh usnesení uveden na samostatné straně.

Stanoviska dotčených orgánů:

- Rada města Brna na své schůzi č. R7/130 konané dne 29. 8. 2017 doporučila ZMB ke schválení.

Zpracoval:

Odbor dopravy MMB

Předkládá:

Rada města Brna

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města Brna

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 předmětných pozemků se sjednává kupní cena ve výši v místě a čase obvyklé

nabytí spoluvlastnického podílu ve výši id. 2/3 k pozemkům:

- p.č. 1321/126 ostatní plocha, zeleň o výměře 44 m²,
- p.č. 1820/9 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 47 m²,

vše k. ú. Bohunice z vlastnictví vlastnictví statutárního města Brna za dohodnutou kupní cenu ve výši 103.133 Kč (tj. 1.700 Kč/m²) a s jednorázovou kompenzací za užívání pozemků od 1. 1. 2014 bez právního důvodu ve výši 75 Kč za 1 m² a rok, vše za podmínek uvedených v kupní smlouvě, která tvoří přílohu č. těchto usnesení.

Ověřená příloha je uložena na Organizačním odboru MMB.

2/44

Důvodová zpráva

Předmětem předkládaného materiálu je návrh nabytí spoluvlastnického podílu ve výši id. 2/3 k pozemkům p.č. 1321/126 ostatní plocha, zeleň o výměře 44 m² a p.č. 1820/9 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 47 m², vše v k. ú. Bohunice do vlastnictví statutárního města Brna z vlastnictví

Pozemky jsou zapsány v katastru nemovitostí na listu vlastnictví číslo 2932 pro k.ú. Bohunice ve spoluvlastnictví k id. 2/3 a k id. 1/3
Majetkoprávní vypořádání spoluvlastnického podílu k id. 1/3 se řeší samostatně, protože žije v zahraničí.

stala vlastníkem svého spoluvlastnického podílu na základě usnesení soudu o potvrzení nabytí dědictví č.j. 13D 894/2001 ze dne 20. 5. 2002. a
podílu na základě usnesení soudu o potvrzení nabytí dědictví č.j. 59D 1964/2000-68 ze dne 12.9.2001.

Předmětné pozemky jsou situovány při ulicích Osová a Elišky Přemyslovny. Pozemek p.č. 1321/126 v k.ú. Bohunice je součástí veřejné zeleně. Pozemek p.č. 1820/9 v k.ú. Bohunice je z části zastavěný místní komunikací II. třídy při ulici Osová a místní komunikací IV. třídy při ulici Elišky Krásnohorské. Okolní pozemky vlastní statutární město Brno.

V souladu s pravidlem pro určení výše kupní ceny podle Metodiky na vypořádání pozemků zastavěných stavbami ve vlastnictví statutárního města Brna, kterou Zastupitelstvo města Brna schválilo na svém zasedání č. Z6/014 konaném dne 3. 4. 2012, byla vlastníkovi spoluvlastnického podílu nabídnuta cena zjištěná stanovená znaleckým posudkem. Pravidlo pro určení výše kupní ceny stanoví článek III. odst. 3.1. Metodiky:

„Odborný útvar 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.“

Ocenění:

nesouhlasí s cenou zjištěnou stanovenou znaleckým posudkem č. 1004-19/2017, vyhotoveného dne 23. 5. 2017 znalcem Ing. Alenou Superatovou, Ph.D., a to:

p.č. 1321/126 ostatní plocha-zeleň o výměře 44 m ²	28.986,67 Kč, tj. 658,7880 Kč/m ²
p.č. 1820/9 ostatní plocha-jiná plocha o výměře 34 m ²	23.218,26 Kč, tj. 658,7880 Kč/m ²
p.č. 1820/9 ostatní plocha-jiná plocha o výměře 13 m ²	6.788,73 Kč, tj. 522,2100 Kč/m ²
cena zjištěná celkem	58.993,66 Kč
z toho cena za spoluvlastnický podíl ve výši id. 2/3	39.329,10 Kč
cena zjištěná za spoluvlastnický podíl ve výši id. 2/3 po zaokrouhlení	39.330,00 Kč

požaduje cenu stanovenou znaleckým posudkem v místě a čase obvyklou.

Dle znaleckého posudku č. 1005-20/2017 vyhotoveným dne 23. 5. 2017 Ing. Alenou Superatovou, Ph.D. na stanovení ceny v místě a čase obvyklé:

pozemky o celkové výměře 91 m ²	154.700 Kč, tj. 1.700 Kč/m ²
z toho cena za spoluvlastnický podíl ve výši id. 2/3	103.133 Kč

Výjimka z Metodiky:

Vzhledem k tomu, že Metodika je interním předpisem, není pro vnější subjekty závazná. V daném případě doporučujeme schválit výjimku z čl. III./bod 3.1. Metodiky spočívající v tom, že v případě majetkoprávního vypořádání spoluvlastnického podílu k pozemkům p.č. 1321/126 a p.č. 1820/9 v k.ú. Bohunice, se sjednává kupní cena ve výši v místě a čase obvyklé. V opačném případě lze očekávat další náklady případných soudních řízení.

... požádala o úhradu za majetkový prospěch získaný užíváním uvedených pozemků bez právního důvodu, a to od 1. 1. 2014. Tyto požadavky byly zohledněny v kupní smlouvě, která je součástí tohoto materiálu.

Jednorázová náhrada za užívání pozemků dle předkládané kupní smlouvy byla stanovena dohodou smluvních stran s přihlédnutím k Výměru MF ČR č. 01/2014 část I., oddíl A, položka č. 2, Výměru MF ČR č. 01/2015 část I., oddíl A, položka č. 2, Výměru MF ČR č. 01/2016 část I., oddíl A, položka č. 2 a Výměru MF ČR č. 01/2017 část I., oddíl A, položka č. 2, kterými se vydává seznam zboží s regulovanými cenami a to tak:

náhrada ve výši 75 Kč za 1 m² a rok za období od 1. 1. 2014 do dne převodu spoluvlastnického podílu k pozemkům, tj. do dne podání návrhu na vklad vlastnického práva k pozemkům na základě kupní smlouvy.

Při podání návrhu na vklad dne 31. 12. 2017:

jednorázová náhrada za užívání pozemků	27.300 Kč
z toho náhrada za užívání pozemků ve výši spoluvlastnického podílu id. 2/3	18.200 Kč

Rekapitulace:

dohodnutá kupní cena za spoluvlastnický podíl ve výši id. 2/3	103.133 Kč
<u>náhrada za užívání pozemků ve výši spoluvlastnického podílu id. 2/3</u>	<u>18.200 Kč</u>
celkem	121.333 Kč

Nabytí vlastnického práva k nemovitým věcem dle této kupní smlouvy je v souladu s ustanovením § 6 odst. 1 písm. c) zákonného opatření senátu č. 340/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů, osvobozeno od daně z nabytí nemovitých věcí. Dle ustanovení § 40 písm. c) tohoto předpisu se daňové přiznání nepodává.

Kupní smlouva byla předložena ... a ta se zněním kupní smlouvy souhlasí a nemá žádných dalších nároků spojených s majetkoprávním vypořádáním svého spoluvlastnického podílu.

Stanovení budoucího správce pozemků:

Správu pozemku p.č. 1820/9, k.ú. Bohunice, bude vykonávat společnost Brněnské komunikace a.s.

Správu pozemku p.č. 1321/126, k.ú. Bohunice, bude vykonávat MČ Brno – Bohunice, dle článku 22 Statutu města Brna.

4/12

Dle dopisu č.j. MMB/183232/2016 ze dne 6. 5. 2016 **Majetkový odbor MMB** nemá námitek proti majetkoprávnímu vypořádání předmětných pozemků. Kupní cena pozemku, který je pod zelení, bude hrazena z ORJ 6300 § 3639 ORG 3437 – MO – výkupy pozemků a objektů.

pozemek pod komunikací o celkové výměře 47 m ²	79.900 Kč, tj. 1.700 Kč/m ²
z toho cena za spoluvlastnický podíl ve výši id. 2/3	53.266,66 Kč
pozemek pod zelení o celkové výměře 44 m ²	74.800 Kč, tj. 1.700 Kč/m ²
z toho cena za spoluvlastnický podíl ve výši id. 2/3	49.866,66 Kč

požadovaná kupní cena celkem	154.700 Kč
požadovaná kupní cena za spoluvlastnický podíl ve výši id. 2/3	103.133 Kč

Uvedený výkup bude financován MO MMB a OD MMB z prostředků přidělených do rozpočtu uvedených odborů na výkupy pozemků pro rok 2017. Výše částky, kterou má příslušný odbor hradit ze svého rozpočtu, je stanovena dle druhu pozemků (zeleň x komunikace).

Rozdělení celkové kupní ceny dle jednotlivých odborů uvádí následující tabulka:

Odbor	Částka v Kč	Rozpočtové krytí
MO MMB	49.867	ORJ 6300, §3639, ORG 3437, pol. 6130
OD MMB	53.266	ORJ 5400, §2219, ORG 2947, pol. 6130
celkem	103.133	

Celková kupní cena bude uhrazena OD MMB a její část ve výši 49.867 Kč následně přeúčtována mezi odbory tak, jak uvádí tabulka.

Jednorázová náhrada za užívání pozemků, která při podání návrhu na vklad dne 30. 11. 2017 bude činit po zaokrouhlení 18.200 Kč, bude hrazena z ORJ 5400 § 2219 pol. 5192 ORG 7540 – Poskytnuté neinvestiční příspěvky a náhrady.

Stanoviska dotčených orgánů:

OÚPR – nemá námitek k majetkoprávnímu vypořádání pozemků.

MČ Brno – Bohunice - souhlasí s majetkoprávním vypořádáním pozemků do vlastnictví statutárního města Brna.

OD MMB - doporučuje majetkoprávní vypořádání pozemků do vlastnictví statutárního města Brna.

BKOM a.s. - doporučuje majetkoprávní vypořádání pozemků.

R7/KM/58. Komise majetková RMB na svém jednání dne 14. 8. 2017 návrh projednala. Hlasování: 6 pro – 0 proti – 1 zdržel / 11 členů. **Usnesení bylo přijato.**

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

Rada města Brna na své schůzi č. R7/130. konané dne 29. 8. 2017 doporučila Zastupitelstvu města Brna ke schválení.

Hlasování: 10 pro – 0 proti – 0 zdržel / 11 členů. Usnesení bylo přijato jednomyslně.

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

KUPNÍ SMLOUVA

s náhradou za užívání pozemků

uzavřená dle ustanovení § 2079 a násl. a § 2991 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi smluvními stranami:

id. 2/3

bytem

bankovní spojení:

číslo účtu:

na straně jedné jako prodávající (dále jen „prodávající“)

a

Statutární město Brno

se sídlem Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno

zastoupené Ing. Petrem Vokřálem, primátorem města Brna

IČ: 449 92 785, DIČ: CZ44992785

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.

číslo účtu: 111246222/0800

číslo účtu: 111211222/0800

na straně druhé jako kupující (dále jen „kupující“)

I.

1. Prodávající prohlašuje, že je spoluvlastníkem pozemků p.č. 1321/126, o výměře 44 m², ostatní plocha, zeleň, p.č. 1820/9, o výměře 47 m², ostatní plocha, jiná plocha, oba zapsané na listu vlastnictví č. 2932 pro katastrální území Bohunice, obec Brno, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, (dále jen „pozemky“), přičemž velikost jejich spoluvlastnických podílů na obou výše uvedených pozemcích činí id. 2/3 (dále jen „podíly na pozemcích“).

II.

1. Prodávající touto kupní smlouvou prodává kupujícímu podíly na pozemcích uvedené v článku I. této smlouvy, a to včetně všech součástí a příslušenství, a kupující tyto podíly na pozemcích kupuje a přijímá do svého vlastnictví za dohodnutou kupní cenu ve výši 103.133 Kč (slovy: jednostřicetjednostřicet tři korun českých).

2. Převáděné podíly na pozemcích včetně všech součástí a příslušenství byly popsány a oceněny znaleckým posudkem č. 1005-20/2017 ze dne 23. 5. 2017, který vyhotovila Ing. Alena Superatová, Ph.D., Tábor 28a, 602 00 Brno.

3. Předmětné podíly na pozemcích uvedené v článku I. této smlouvy jsou vykupovány za účelem majetkoprávního vypořádání pozemků zastavěných stavbami ve vlastnictví statutárního města Brna a veřejnou zelení.

III.

1. Smluvní strany se dohodly, že kupující zaplatí prodávající kupní cenu dle článku II. této smlouvy převodem na bankovní účet uvedený v záhlaví této smlouvy, a to do 30 dnů ode dne, kdy bude kupujícímu doručeno vyrozumění katastrálního úřadu o tom, že vklad vlastnického práva dle této smlouvy byl proveden.

IV.

1. Na pozemku p. č. 1820/9, k. ú. Bohunice, uvedeném v článku I. této smlouvy, se nachází stavba místní komunikace – ulice Elišky Přemyslovny a přilehlý chodník, obě stavby jsou ve vlastnictví statutárního města Brna. Na pozemku p. č. 1321/126, k. ú. Bohunice, uvedeném v článku I. této smlouvy, se nachází veřejná zeleň a na malé části tohoto pozemku se nachází i chodník přilehlý k ulici Elišky Přemyslovny.

2. Smluvní strany se dohodly, že kromě kupní ceny uvedené v článku II. této smlouvy kupující zaplatí prodávající poměrnou část náhrady ve výši 75 Kč za 1 m² a rok, z titulu užívání pozemků p. č. 1321/126 a p. č. 1820/9, oba v k. ú. Bohunice, uvedených v článku I. této smlouvy, bez právního důvodu, a to od 1. 1. 2014 do dne převodu vlastnického práva k podílům na pozemcích na kupujícího na základě této smlouvy (dále jen „náhrada“).

3. Smluvní strany se dohodly, že kupující vypočte náhradu dle článku IV. odst. 2. této smlouvy a zaplatí její poměrnou část dle spoluvlastnického podílu prodávající na její bankovní účet uvedený v záhlaví této smlouvy, a to do 30 dnů ode dne, kdy bude kupujícímu doručeno vyrozumění o tom, že byl proveden vklad vlastnického práva z této smlouvy do katastru nemovitostí.

4. Smluvní strany se dohodly, že zaplacením celé kupní ceny dle článku II. a článku III. této smlouvy a náhrady z titulu užívání pozemků bez právního důvodu dle článku IV. odst. 2 této smlouvy, jsou veškeré závazky smluvních stran týkající se podílů na pozemcích převáděných touto smlouvou vypořádány a smluvní strany nemají vůči sobě žádné další nároky či pohledávky.

V.

1. Proávající výslovně prohlašuje, že její vlastnické právo k podílům na pozemcích není soudně či jinak právně napadeno či zpochybněno, že není omezena v disponování s těmito podíly na pozemcích a že na těchto podílech na pozemcích neváznou žádné faktické ani právní vady, zejména zástavní právo, nájemní právo, věcné břemeno, předkupní právo s účinky věcného práva, dluhy, daňové nedoplatky a další práva třetích osob.

2. Prodávající dále prohlašuje, že ke dni podpisu této kupní smlouvy není proti ní vedeno insolvenční či exekuční 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, rozhodčím či obdobném řízení, na základě kterého by mohl být takový návrh podán.

3. Prodávající se zavazuje, že ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva k převáděným podílům na pozemcích do katastru nemovitostí budou tyto podíly prosty všech práv třetích osob a že tomu tak bude až do převodu vlastnického práva k těmto podílům 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.

5. Prodávající seznámila kupujícího s právním i faktickým stavem převáděných pozemků, a kupující potvrzuje, že si tyto pozemky prohlédl na místě samém a přejímá podíly dle této smlouvy ve stavu, v jakém se nachází ke dni uzavření této kupní smlouvy.

VI.

1. Vlastnické právo k podílům na pozemcích uvedeným v článku I. této smlouvy se převádí k okamžiku doručení návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí příslušnému katastrálnímu úřadu, pokud bude pravomocně rozhodnuto o povolení vkladu.

2. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva k převáděným podílům na pozemcích do katastru nemovitostí podá kupující a současně uhradí veškeré správní poplatky s tímto vkladem spojené. Nabytí vlastnického práva k nemovitým věcem dle této smlouvy je v souladu s ustanovením § 6 odst. 1 písm. c) zákonného opatření senátu č. 340/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů, osvobozeno od daně z nabytí nemovitých věcí. Dle ustanovení § 40 písm. c) tohoto předpisu se daňové přiznání nepodává.

3. Pro případ, že dojde k přerušení vkladového řízení katastrálním úřadem, se smluvní strany zavazují, že si navzájem poskytnou veškerou součinnost nezbytnou k realizaci vkladu vlastnického práva z této smlouvy do katastru nemovitostí.

4. Nebude-li na základě této smlouvy vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí z jakéhokoliv důvodu povolen, zavazuje se prodávající, že s kupujícím uzavře novou kupní smlouvu, jejímž obsahem bude převod vlastnického práva k podílům na pozemcích uvedeným v článku I. této smlouvy za kupní cenu uvedenou v článku II. odst. 1 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.

VII.

1. Smluvní strany prohlašují, že tato kupní smlouva byla sepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle, vážně a srozumitelně a na důkaz shody vůle s jejím obsahem připojují své podpisy. Na jednom vyhotovení této smlouvy je podpis prodávající úředně ověřen.
2. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva je uzavřena ke dni podpisu té smluvní strany, která tuto smlouvu podepíše později.
3. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 (čtyřech) stejnopisech s platností originálů, z nichž prodávající obdrží jedno vyhotovení, kupující dvě vyhotovení a jedno vyhotovení je určeno pro účely vkladového řízení katastru nemovitostí.
4. Právní vztahy ve smlouvě výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.
5. Statutární město Brno je při nakládání s veřejnými prostředky povinno dodržovat ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů (zejména § 9 odstavce 2 tohoto zákona).
6. Proávající prohlašuje, že při podpisu této smlouvy nejedná v rámci podnikatelské činnosti, a tato smlouva tedy dle ustanovení § 3 odst. 2 písm. a) zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, nepodléhá zveřejnění v registru smluv.

Doložka

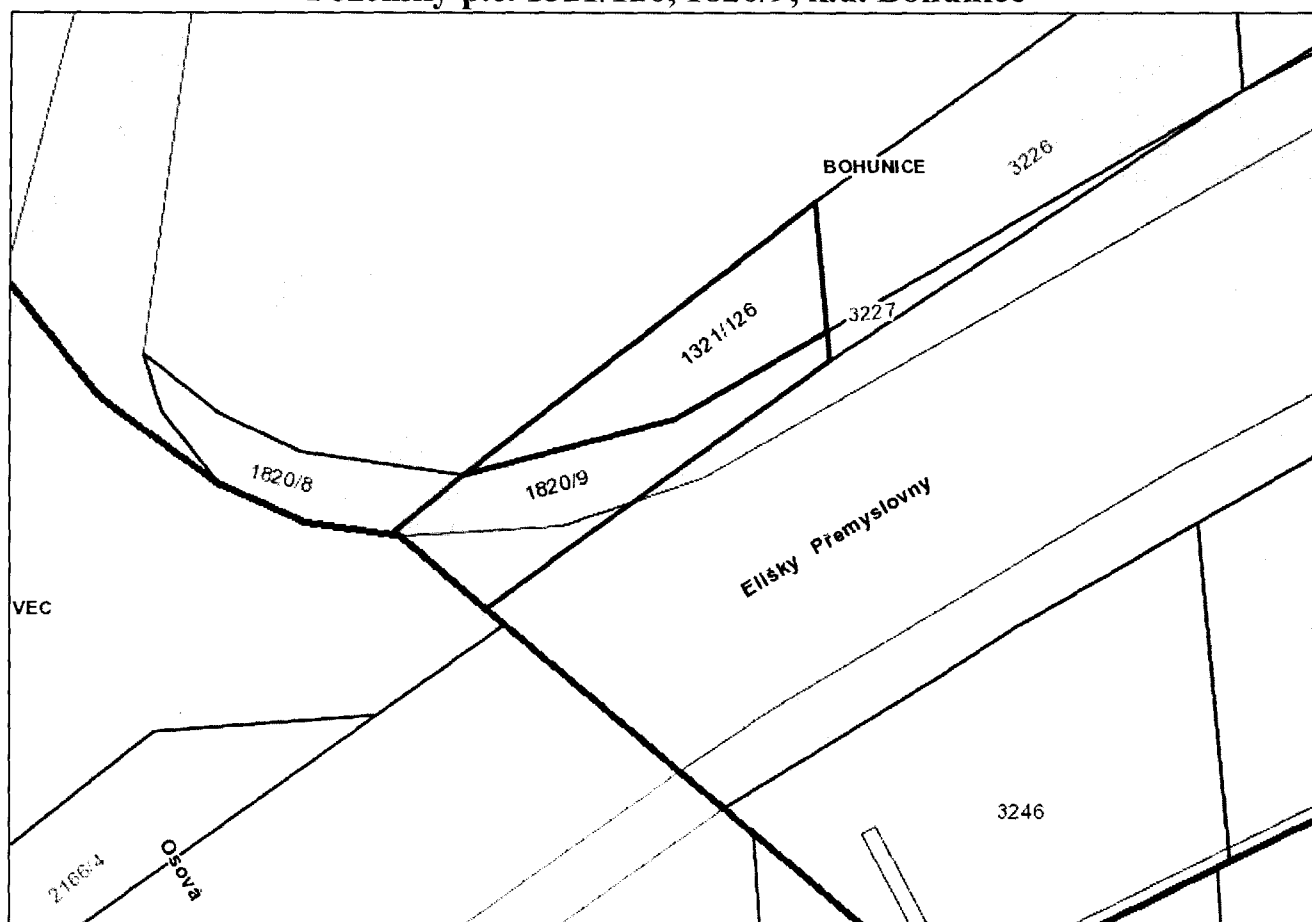
Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem města Brna na zasedání č. Z.... dne

Kupující:
V Brně dne:


Prodávající:
V Brně dne

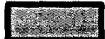
.....
za statutární město Brno
Ing. Petr Vokřál
primátor města Brna

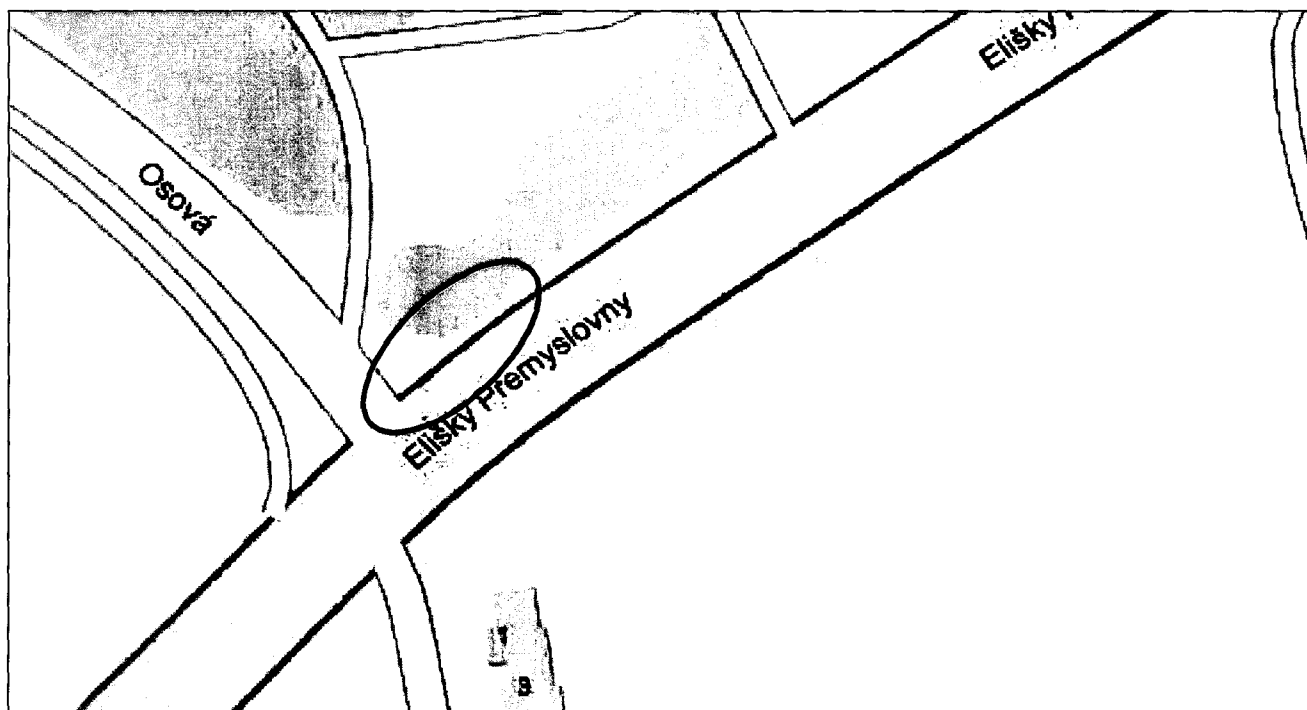
Pozemky p.č. 1321/126, 1820/9, k.ú. Bohunice



Snímek katastrální mapy

 pozemky ve vlastnictví statutárního města Brna

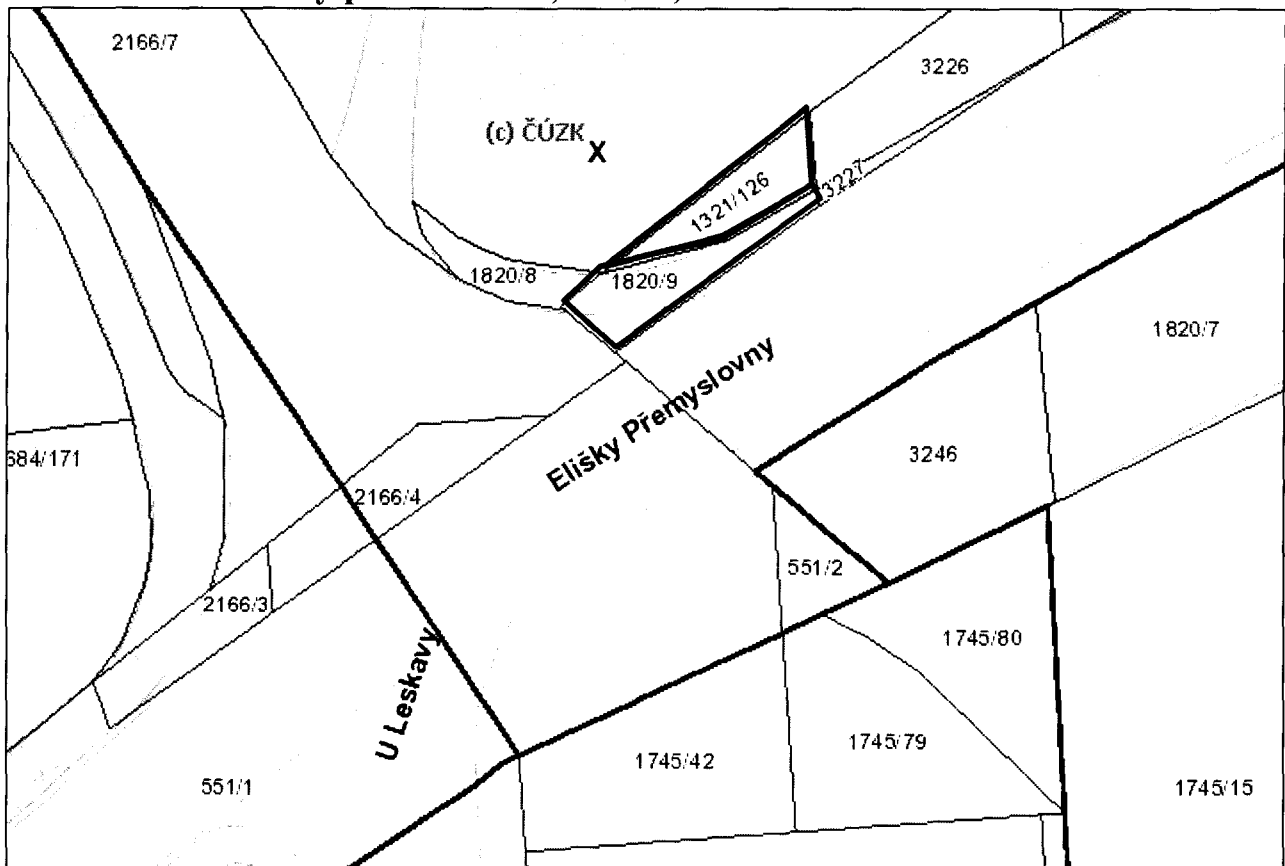
 pozemky ve vlastnictví a .



Orientační snímek

12/14

Pozemky p.č. 1321/126, 1820/9, k.ú. Bohunice - neoceněno



Cenová mapa



Snímek ortofotomapy

13/94

Informace o ocenění pozemků p.č. 1321/126 a 1820/9, k.ú. Bohunice

1) znalecký posudek č. 1004-19/2017, vyhotoveného dne 23. 5. 2017 znalcem Ing. Alenou Superatovou, Ph.D. na stanovení **ceny zjištěné**:

p.č. 1321/126 ostatní plocha-zeleň o výměře 44 m ²	28.986,67 Kč, tj. 658,7880 Kč/m ²
p.č. 1820/9 ostatní plocha-jiná plocha o výměře 34 m ²	23.218,26 Kč, tj. 658,7880 Kč/m ²
p.č. 1820/9 ostatní plocha-jiná plocha o výměře 13 m ²	6.788,73 Kč, tj. 522,2100 Kč/m ²
cena zjištěná celkem	58.993,66 Kč
z toho cena za spoluvlastnický podíl ve výši id. 2/3	39.329,10 Kč
cena zjištěná za spoluvlastnický podíl ve výši id. 2/3 po zaokrouhlení	39.330,00 Kč

2) znalecký posudek č. 1005-20/2017, vyhotoveného dne 23. 5. 2017 znalcem Ing. Alenou Superatovou, Ph.D. na stanovení **ceny obvyklé**:

cena obvyklá pozemků o celkové výměře 91 m ²	154.700 Kč, tj. 1.700 Kč/m ²
z toho cena obvyklá za spoluvlastnický podíl ve výši id. 2/3	103.133 Kč