



MMB201800000295

124

Rada města Brna

ZM713486

Z7/37. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 6. 3. 2018

Název:

**Návrh nabytí pozemků p.č. 1327/4, 1327/72, 1327/73, 1327/74, 1327/75, vše v k.ú.
Staré Brno**

Obsah:

- důvodová zpráva
- návrh kupní smlouvy
- kopie výpisu LV č. 532
- snímek mapy KN a orientační snímek
- snímek ortofotomapy
- informace o ocenění

Návrh usnesení:

Pro velký rozsah uvedeno na samostatné stránce.

Stanoviska dotčených orgánů:

- Rada města Brna na své schůzi č. R7/158. konané dne 20. 2. 2018 doporučila Zastupitelstvu města Brna ke schválení.

Zpracoval:
Odbor dopravy MMB

Předkládá:
Rada města Brna

113

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města Brna

bere na vědomí

požadavek p.č. 1327/4 ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 89 m², p.č. 1327/72 ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 277 m², p.č. 1327/73 ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 111 m², p.č. 1327/74 ostatní plocha, dráha, o výměře 164 m², p.č. 1327/75 ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 56 m², vše v k.ú. Staré Brno, vykoupit uvedené pozemky do vlastnictví statutárního města Brna za kupní cenu ve výši 10.455.000 Kč a za podmínek uvedených v kupní smlouvě

nesouhlasí s

nabytím pozemků p.č. 1327/4 ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 89 m², p.č. 1327/72 ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 277 m², p.č. 1327/73 ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 111 m², p.č. 1327/74 ostatní plocha, dráha, o výměře 164 m², p.č. 1327/75 ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 56 m², vše v k.ú. Staré Brno, do vlastnictví statutárního města Brna za kupní cenu ve výši 10.455.000 Kč a za podmínek uvedených v kupní smlouvě

a

souhlasí s

nabytím pozemků p.č. 1327/4 ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 89 m², p.č. 1327/72 ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 277 m², p.č. 1327/73 ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 111 m², p.č. 1327/74 ostatní plocha, dráha, o výměře 164 m², p.č. 1327/75 ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 56 m², vše v k.ú. Staré Brno, do vlastnictví statutárního města Brna za kupní cenu ve výši 2.510.000 Kč, tj. cenu obvyklou a za podmínek uvedených v kupní smlouvě, která tvoří přílohu č.těchto usnesení.

Ověřená příloha je uložena na Organizačním odboru MMB.

5/16

Důvodová zpráva

Pozemky p.č. 1327/4 ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 89 m², p.č. 1327/72 ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 277 m², p.č. 1327/73 ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 111 m², p.č. 1327/74 ostatní plocha, dráha, o výměře 164 m², p.č. 1327/75 ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 56 m². vše v k.ú. Staré Brno, vedené na LV č. 532 jsou ve spoluvlastnictví

. Na pozemcích se nachází místní komunikace v ulici Nové Sady ve vlastnictví statutárního města Brna a tramvajové těleso s příslušenstvím při ulici Nové Sady ve vlastnictví společnosti Dopravní podnik města Brna, a.s., jejímž zakladatelem a akcionářem je statutární město Brno.

Při majetkoprávním vypořádání pozemků p.č. 1327/4, 1327/72, 1327/73, 1327/74 a 1327/75 vše k.ú. Staré Brno bylo postupováno v souladu s Metodikou 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. 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.“

V souladu s výše uvedeným pravidlem byla spoluvlastníkům všech výše uvedených předmětných pozemků nabídnuta cena zjištěná stanovena znaleckým posudkem.

Spoluvlastníci pozemků nesouhlasí s cenou zjištěnou stanovenou znaleckým posudkem č. 5869/2017, vyhotoveným dne 31. 5. 2017 znaleckým ústavem MONTEKALA, spol. s r.o., která činí po zaokrouhlení 1.967.660,00 Kč, tj. 2.823,04 Kč/m², odmítli odprodat předmětné pozemky i za cenu obvyklou stanovenou znaleckým posudkem č. 5871/2017, vyhotoveného dne 31. 5. 2017 znaleckým ústavem MONTEKALA, spol. s r.o., která činí po zaokrouhlení 2.510.000,00 Kč, tj. 3.601,15 Kč/m², ale jsou připraveni statutárnímu městu Brnu předmětné pozemky odprodat za:

cena požadovaná spoluvlastníky 10.455.000,00 Kč, tj. 15.000,00 Kč/m²

Návrh kupní smlouvy za cenu požadovanou byl předložen zastupující advokátce JUDr. Ludmile Gregorové, a ta s jeho zněním souhlasí.

Odbor dopravy MMB navrhuje schválit nabytí za kupní smlouvu s cenou obvyklou a neschválit nabytí kupní smlouvu s požadovanou kupní cenou.

V případě, že kolektivní orgány neschválí kupní smlouvu s požadovanou kupní cenou a spoluvlastníci pozemků nebudou souhlasit s kupní smlouvou s cenou obvyklou, bude následně spoluvlastníkům zaslán koncept smlouvy o zřízení věcného břemene. V případě, že se v přiměřené lhůtě nepodaří se spoluvlastníky smlouvu uzavřít, budou u pozemků p.č. 1327/4 a 1327/72, oba v k.ú. Staré Brno, podniknuty kroky vedoucí ke splnění podmínek vyvlastnění (tj. bude připraven a dán ke schválení návrh smlouvy v souladu s příslušnou Metodikou statutárního města Brna pro vyvlastnění), neboť tyto pozemky jsou zastavěné místní komunikací. K pozemkům p.č. 1327/73, 1327/74 a 1327/75, vše v k.ú. Staré Brno, nelze vlastnické právo vyvlastnit, neboť jsou zastavěny tramvajovým tělesem s příslušenstvím.

Spoluvlastníci pozemků p.č. 1327/4, 1327/72, 1327/73, 1327/74 a 1327/75, vše v k.ú. Staré Brno, by mohli následně opakovaně požadovat náhradu za užívání pozemků bez právního důvodu jak po statutárním městu Brnu tak i po společnosti Dopravní podnik města Brna, a.s., jejímž zakladatelem a akcionářem je statutární město Brno.

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.

Dle vyjádření č.j. MMB/0203645/2013 ze dne 5. 6. 2013 Majetkový odbor MMB bere na vědomí provedení majetkoprávního vypořádání předmětných pozemků formou nabytí do majetku města.

Správu pozemků p.č. 1327/4 a 1327/72 bude vykonávat společnost Brněnské komunikace a.s. Správu pozemků p.č. 1327/73, 1327/74 a 1327/75 bude vykonávat společnost Dopravní podnik města Brna, a.s.

Stanoviska dotčených orgánů

Kupní cena bude hrazena z ORJ 5400 § 2219 pol. 6130 ORG 2947 – Výkupy objektů pro OD MMB – pozemky.

Schválený rozpočet r. 2018:	15.000.000 Kč
Upravený rozpočet r. 2018:	14.990.000 Kč
Čerpání k 26. 01. 2018:	3.144.861 Kč

R7/KM/69. Komise majetková RMB na svém jednání dne 12. 2. 2018 návrh projednala. Hlasování: 8 – pro var. I., 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	Mgr. Leder	Ing. Malec
pro	omluven	nepřítomna	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	nepřítomen

Rada města Brna na své schůzi č. R7/158. konané dne 20. 2. 2018 doporučila Zastupitelstvu města Brna ke schválení.

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

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

Bude pořádkem
usnesení

KUPNÍ SMLOUVA

podle § 2079 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, kterou uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku:

id. 1/2

r.č.

byte.

bankovní spojení

číslo účtu.

jako první prodávající (dále jen „první prodávající“)

a

id. 1/2

r.č.

byte.

bankovní spojení:

číslo účtu.

jako druhý prodávající (dále jen „druhý prodávající“)

společně 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: 44992785, DIČ: CZ44992785

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.

č.ú.: 111246222/0800

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

I.

v prohlášení, že jsou podílovými spoluvlastníky pozemků p.č. 1327/4 ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 89 m², p.č. 1327/72 ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 277 m², p.č. 1327/73 ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 111 m², p.č. 1327/74 ostatní plocha, dráha, o výměře 164 m², p.č. 1327/75 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 56 m², zapsaných na listu vlastnictví č. 532 pro katastrální území Staré Brno, obec Brno, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město (dále jen „pozemky“). Spoluvlastnický podíl každého prodávajícího činí id. ½.

5/12

II.

1. První prodávající touto kupní smlouvou prodává kupujícímu svůj spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/2 pozemků uvedených v čl. I. této smlouvy a kupující tento spoluvlastnický podíl kupuje a přijímá do svého vlastnictví za dohodnutou kupní cenu ve výši 1.255.000 Kč (slovy: jedenmiliondvěstěpadesátpěttisíckorun českých).

2. Druhý prodávající touto kupní smlouvou prodává kupujícímu svůj spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/2 pozemků uvedených v čl. I. této smlouvy a kupující tento spoluvlastnický podíl kupuje a přijímá do svého vlastnictví za dohodnutou kupní cenu ve výši 1.255.000 Kč (slovy: jedenmiliondvěstěpadesátpěttisíckorun českých).

III.

1. Předmětné pozemky byly popsány a oceněny znaleckým posudkem č. 5871/2017 vypracovaným znaleckým ústavem MONTEKALA, spol. s r.o., Hálova 34, 190 00 Praha dne 31.5.2017.

2. Předmětné spoluvlastnické podíly k pozemkům jsou vykupovány za účelem majetkoprávního vypořádání pozemků zastavěných stavbami ve vlastnictví statutárního města Brna a stavbami ve vlastnictví společnosti Dopravní podnik města Brna, a.s., se sídlem Hlinky 151, 656 46 Brno, IČ: 255 08 881, jejímž zakladatelem a akcionářem je statutární město Brno.

IV.

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

V.

Prodávající prohlašují, že nejsou omezeni v disponování s převáděnými spoluvlastnickými podíly k pozemkům, že na převáděných pozemcích nevážnou žádné faktické ani právní vady, zejména dluhy, daňové nedoplatky, zástavní práva, věcná břemena kromě věcného břemene umístění, provozování, udržování a opravování horkovodní přípojky v rozsahu GP č. 815-245/2007 pro Teplárny Brno, a.s., předkupní práva s účinky věcného práva, a zavazují se, že ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí budou pozemky prosty práv třetích osob kromě věcného břemene výše uvedeného. Prodávající dále prohlašují, že jim není známo, že je proti nim veden výkon rozhodnutí nebo exekuce, byl proti nim vydán exekuční příkaz, nebo byl podán návrh na zahájení insolvenčního řízení. V případě, že by výše uvedená tvrzení byla nepravdivá, má kupující právo od smlouvy odstoupit. Odstoupením se smlouva ruší od samého počátku a smluvní strany jsou si povinny vrátit dosud poskytnuté plnění.

VI.

Nebude-li povolen vklad práva z této smlouvy do katastru nemovitostí z jakéhokoliv důvodu, zavazují se prodávající, že učiní nezbytné kroky k odstranění nedostatků, které způsobily zamítnutí vkladu vlastnického práva a pokud to bude nutné, zavazují se prodávající, že s kupujícím uzavřou novou kupní smlouvu, jejímž obsahem bude převod spoluvlastnických podílů k pozemkům uvedeným v čl. I. této smlouvy za kupní cenu uvedenou v čl. II. této

smlouvy, a to nejpozději do 3 měsíců ode dne pravomocného zamítnutí vkladu vlastnického práva, a v případě že bude nutné smlouvu znovu projednat kolektivními orgány města Brna nejpozději do 6 měsíců ode dne pravomocného zamítnutí vkladu vlastnického práva.

VII.

1.Vlastnictví ke spoluvlastnickým podílům k pozemkům se převádí k okamžiku doručení návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí příslušnému katastrálnímu úřadu, pokud bude pravomocně rozhodnuto o povolení vkladu.

2.Nabytí vlastnického práva ke spoluvlastnickým podílům k pozemkům 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. Správní poplatky spojené s vkladem do katastru nemovitostí uhradí kupující.

3.Smluvní strany prohlašují, že při podpisu této smlouvy nejednají 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.

4.Právní vztahy ve smlouvě výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

5.Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva je uzavřena ke dni podpisu té smluvní strany, k jejímuž podpisu dojde později.

6.Tato smlouva je vyhotovena v 5 stejnopisech s platností originálu, přičemž každý prodávající obdrží 1 vyhotovení, kupující 2 vyhotovení a 1 vyhotovení je určeno pro vkladové řízení.

7.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 odstavec 2 tohoto zákona).

Doložka

Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem města Brna na zasedání č. Z7 /.....dne.....

Kupující:

Prodávající:

V Brně dne:

V Brně dne:

V Brně dne:

za statutární město Brno
Ing. Petr Vokřál
primátor města Brna

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.11.2017 08:42:08

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610089 Staré Brno

List vlastnictví: 532

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		1/2
		1/2

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	1327/4	89	ostatní plocha	ostatní komunikace	
	1327/72	277	ostatní plocha	ostatní komunikace	
	1327/73	111	ostatní plocha	ostatní komunikace	
	1327/74	164	ostatní plocha	dráha	
	1327/75	56	ostatní plocha	ostatní komunikace	

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k
o Věcné břemeno (podle listiny)	umístění, provozování, udržování a opravování horkovodní přípojky v rozsahu GP č. 815-245/2007	
Teplárny Brno, a.s., Okružní	Parcela: 1327/4	V-20282/2007-702
828/25, Lesná, 63800 Brno, RČ/IČO: 46347534		
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná	ze dne 10.12.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.12.2007.	V-20282/2007-702
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva		

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudu ve věci projednání dědictví D 674/1995 Měst.soudu v Brně ze dne 18.3.1997 č.j.59D 674/95-102.	POLVZ:97/1997	Z-2800097/1997-702
Pro: ...	63800 RČ/IČO: ...	
o Usnesení soudu ve věci projednání dědictví D 428/1999 Měst.soudu v Brně ze dne 19.7.1999 č.j.60D 428/99-91.	POLVZ:325/1999	Z-2800325/1999-702

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.
strana 1

č.j. 1300-Hcm-475/17

8/12

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.11.2017 08:42:08

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610089 Staré Brno

List vlastnictví: 532

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

1.

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 21.11.2017 08:42:09

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město

Burianová Dagmar

Podpis, razítko:

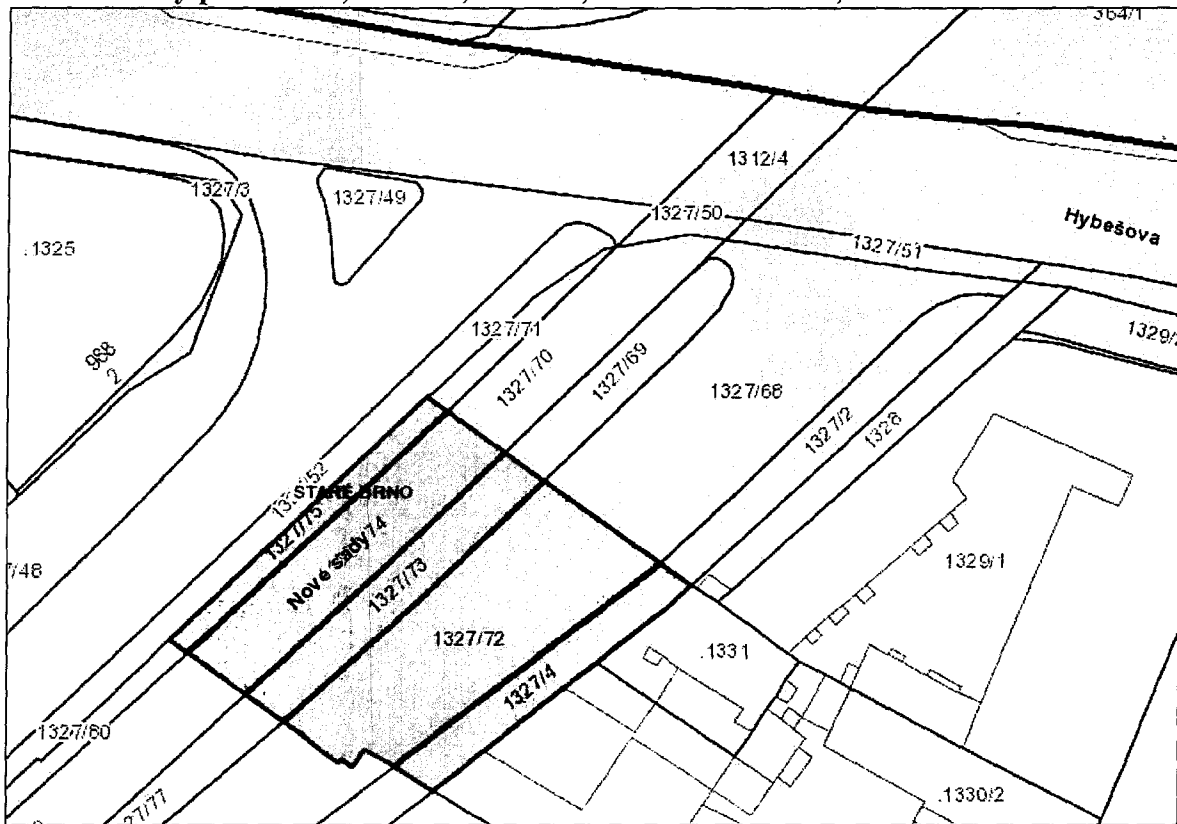
Řízení PÚ:^{8562/17}.....





Osvobozeno od správních poplatků

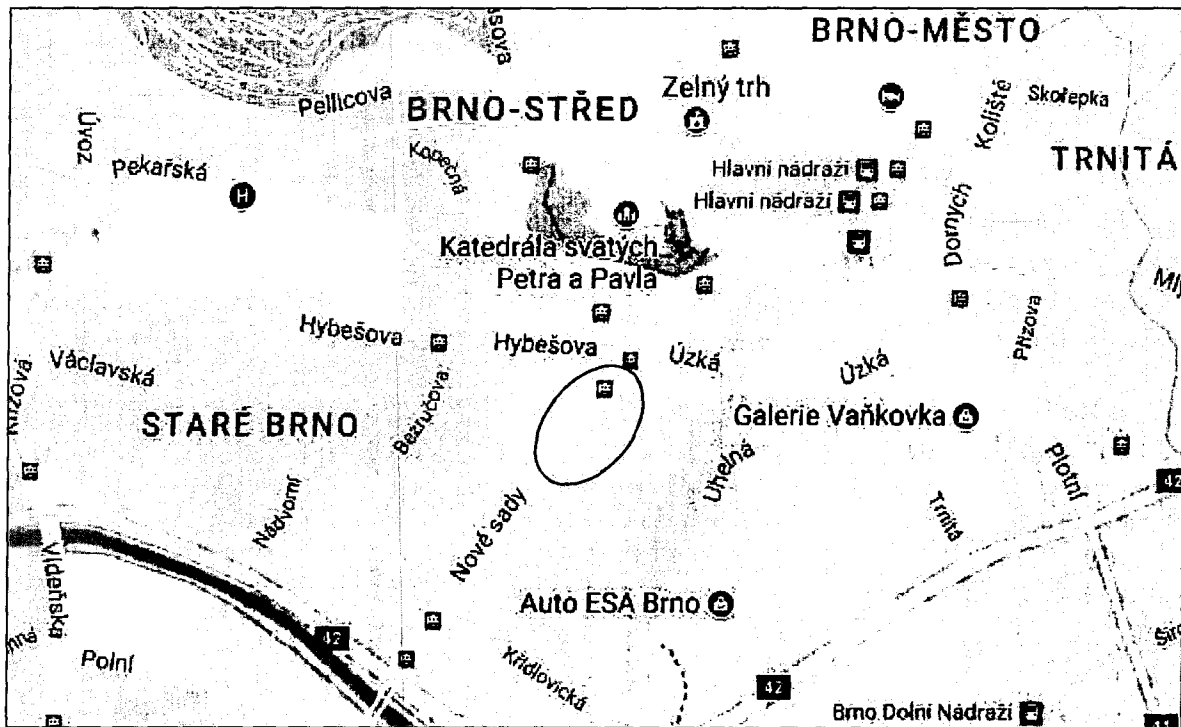
9/12

Pozemky p.č. 1327/4, 1327/72, 1327/73, 1327/74 a 1327/75, vše v k.ú. Staré Brno



Katastrální mapa

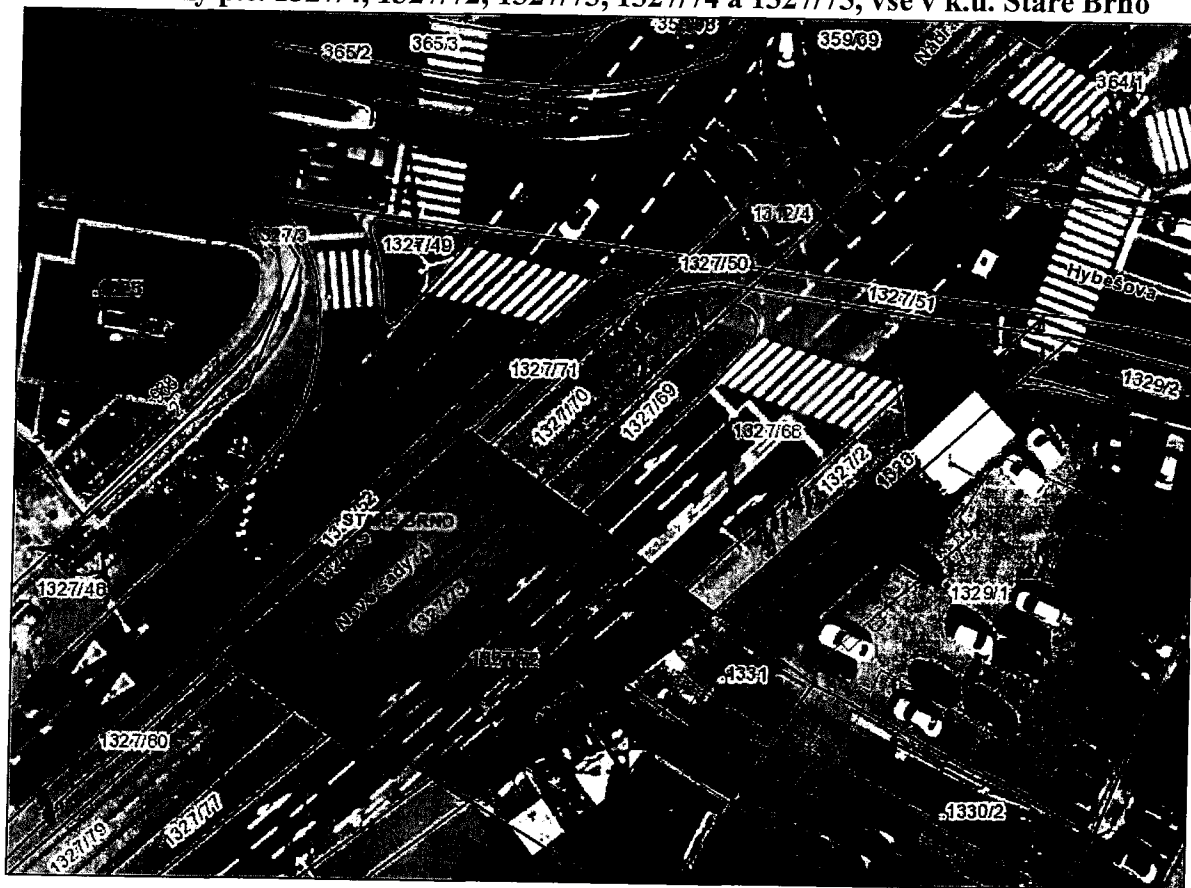
-  pozemky ve vlastnictví statutárního města Brna
-  pozemky ve spoluvlastnictví



Orientační snímek

10/12

Pozemky p.č. 1327/4, 1327/72, 1327/73, 1327/74 a 1327/75, vše v k.ú. Staré Brno



Ortofotomapa

1327/74

**Informace o ocenění pozemků p.č. 1327/4, 1327/72, 1327/73, 1327/74
a 1327/75, vše v k.ú. Staré Brno**

1) znalecký posudek č. 5869/2017, vyhotovený dne 31. 5. 2017 znaleckým ústavem MONTEKALA, spol. s r.o., 4930-20/2017, na stanovení **ceny zjištěné**:

pozemky p.č. 1327/4 o výměře 89 m², p.č. 1327/72 o výměře 277 m², p.č. 1327/73 o výměře 111 m², p.č. 1327/74 o výměře 164 m², p.č. 1327/75 o výměře 56 m² – celkem 697 m²

cena zjištěná celkem za 697 m² 1.977.657,345 Kč, tj. 2.837,385 Kč/m²

cena zjištěná celkem po zaokrouhlení 1.977.657,00 Kč

věcné břemeno váznoucí k pozemku p.č. 1327/4 - 10.000,00 Kč

cena zjištěná celkem 1.967.657,00 Kč

cena zjištěná celkem po zaokrouhlení 1.967.660,00 Kč

2) znalecký posudek č. 5871/2017, vyhotovený dne 31. 5. 2017 znaleckým ústavem MONTEKALA, spol. s r.o., na stanovení **ceny obvyklé**:

cena obvyklá pozemku p.č. 1327/4 o výměře 89 m² 320.400,00 Kč

cena obvyklá pozemku p.č. 1327/72 o výměře 277 m² 997.200,00 Kč

cena obvyklá pozemku p.č. 1327/73 o výměře 111 m² 399.600,00 Kč

cena obvyklá pozemku p.č. 1327/74 o výměře 164 m² 590.400,00 Kč

cena obvyklá pozemku p.č. 1327/75 o výměře 56 m² 201.600,00 Kč

cena obvyklá celkem 2.509.200,00 Kč tj. 3.600,00 Kč/m²

cena obvyklá celkem po zaokrouhlení 2.510.000,00 Kč

3) znalecký posudek č. 5890/2017, vyhotovený dne 15. 8. 2017 znaleckým ústavem MONTEKALA, spol. s r.o., odhad výše obvyklého nájemného:

Dle nabídek k prodeji komerčních pozemků v této lukrativní lokalitě lze předpokládat cenu obvyklou v rozpětí cca 3.000,00 Kč až cca 3.500,00 Kč. Při průměrné kapitalizaci 15% potom vychází jednotková cena za pronájem v rozpětí od cca 450,00 Kč/m²/ročně do cca 530,00 Kč/m²/ročně. Nájemné na základě obvyklých cen pozemků činí 490,00 Kč/m²/rok (polovina uvažovaného rozpětí).

cena nájemného pozemku p.č. 1327/4 o výměře 89 m² 43.610,00 Kč

cena nájemného pozemku p.č. 1327/72 o výměře 277 m² 135.730,00 Kč

cena nájemného celkem 179.340,00 Kč, tj. 490,00 Kč/m²/rok

cena nájemného celkem za 3 roky 538.020,00 Kč

12/12