

30

Rada města Brna



MMB201800000944

Z7/41. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 4. září 2018

ZM7/4110

Název:

**Protipovodňová opatření města Brna - výkupy pozemků, majetkoprávní příprava",
návrh rozpočtového opatření**

Obsah:

- Důvodová zpráva
- Rozpočtové opatření
- Vyjádření k jednotkové ceně pozemků obvyklé
- Situační schéma etap

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města Brna

s c h v a l u j e

- zařazení nové investiční akce ORG 2457 "Protipovodňová opatření města Brna - výkupy pozemků, majetkoprávní vypořádání" s celkovými rozpočtovými náklady ve výši 97.700 tis. Kč a dobou realizace 2018-2022
- rozpočtové opatření dle tabulky ve výši 5.400 tis. Kč, která tvoří přílohu č. těchto usnesení, za účelem nabytí pozemků pro stavbu "Realizace PPO města Brna - etapa XXX"

Stanoviska dotčených orgánů:

Finanční výbor projednal materiál na schůzi č. 45 konané dne 28. 8. 2018.

Materiál byl předložen Radě města Brna na schůzi č. R7/182 konané dne 28. 8. 2018.

Zpracoval:
Odbor vodního a lesního hospodářství a zemědělství

Předkládá:
Rada města Brna

Důvodová zpráva

Na základě Memoranda o spolupráci mezi statutárním městem Brnem a Povodím Moravy, s.p., podepsaného dne 22. 6. 2016, byla Odborem vodního a lesního hospodářství a zemědělství zahájena realizace prioritních úseků protipovodňové ochrany (dále PPO), která vychází z Generelu odvodnění města Brna (2009) a ze studie proveditelnosti „Přírodě blízká protipovodňová opatření a revitalizace údolní nivy hlavních brněnských toků“ (2015, AQUATIS, a.s.),

Prioritní úseky:

1. Realizace PPO města Brna – etapy VII a VIII (na Svatce v lokalitě od koupaliště Riviéra po viadukt na ul. Uhelná)
2. Realizace PPO města Brna – etapy IX, X, XI (na Svatce v lokalitě od viaduktu na ul. Uhelná po železniční most tratě Přerovská, zahrnující železniční uzel Brno)
3. Realizace PPO města Brna – etapy XXI a XXII (na Svitavě v lokalitě ZBROJOVKY a Motorárny ZETOR)
4. Realizace PPO města Brna – etapy XXVI (Suchý poldr Chrlice)
5. Realizace PPO města Brna – etapy XXX (na Svatce v lokalitě Sokolova-Vomáčkova)

Předmětem investičních záměrů je zkapacitnění stávajícího průtočného profilu Svatky a Svitavy snížením břehů řeky, vybudováním protipovodňových opatření v podobě sypaných zemních hrází a železobetonových zdí. Na snížené bermě bude přesunuta síť stávajících cyklostezek a budou dobudovány cyklostezky nové. Součástí projektu je vybudování přírodě blízkých opatření v podobě rozvolnění toku s tůněmi včetně průlehu s různou modelací terénu se záměrem zpřístupnění vodního toku k volnočasovému a rekreačnímu využití.

Předpokládané náklady na majetkové vypořádání:

V rámci jednotlivých investičních záměrů se předpokládá přednostní umístění protipovodňových opatření na pozemcích ve vlastnictví statutárního města Brna. V lokalitách, kde se navrhuje umístit opatření na pozemcích soukromých vlastníků, je třeba zahájit majetkoprávní přípravu s cílem směny nebo výkupu těchto pozemků. Vzhledem k tomu, že se jedná o výstavbu veřejně prospěšné stavby, je možné je realizovat formou vyvlastnění.

1. Realizace PPO města Brna – etapy VII a VIII

- Na Svatce v lokalitě od koupaliště Riviéra po viadukt na ul. Uhelná
- Investiční záměr schválený RMB konanou dne 18. 10. 2016
- Předpokládané investiční náklady ve výši 374.640 tis. Kč
- Z toho předpokládané výkupy pozemků do výše 11.550 tis. Kč
- Projekt je ve fázi zpracování DUR.

2. Realizace PPO města Brna – etapy IX, X, XI

- Na Svatce v lokalitě od viaduktu na ul. Uhelná po železniční most tratě Přerovská, zahrnující železniční uzel Brno
 - Projektový záměr předložený ke schválení RMB konané dne 28. 8. 2018
 - Předpokládané investiční náklady ve výši 559.117 tis. Kč
 - Z toho předpokládané výkupy pozemků do výše 22.100 tis. Kč
- Řešení protipovodňových opatření je navrhováno variantně. V případě výstavby protipovodňových hrází se předpokládají výkupy v maximální výši, v případě realizace železobetonových zdí dojde k minimalizaci požadavků na zábor. Úsek je dále dotčen nevyřešeným záměrem stavby polikliniky.
- Projekt je ve fázi schválení projektového záměru.

3. Realizace PPO města Brna – etapy XXI a XXII

- Na Svitavě v lokalitě ZBROJOVKY a Motorárny ZETOR
- Aktualizace investičního záměru předložena ke schválení RMB konané dne 28. 8. 2018
- Předpokládané investiční náklady ve výši 447.519 tis. Kč
- Z toho předpokládané výkupy pozemků výše **12.800 tis. Kč**
- Projekt je ve fázi přípravy výběru zpracovatele projektové dokumentace.

4. Realizace PPO města Brna – etapy XXVI

- Suchý poldr Chrlice
- Investiční záměr schválen RMB konanou dne 18. 10. 2016
- Předpokládané investiční náklady ve výši 383.750 tis. Kč
- Z toho předpokládané výkupy pozemků do výše **30.000 tis. Kč**
Jedná se o výkupy pozemků pouze pod PPO a dále o směnu pozemků pod rekreační plochou. Pokud nedojde k dohodě s vlastníky o směně pozemků, bude nutné tyto pozemky vykoupit s předpokladem nákladů na výkup ve výši cca 47.000 tis. Kč, tzn. celkové náklady na výkupy mohou vzrůst k částce cca 77.000 tis. Kč.
- Projekt je ve fázi aktualizace investičního záměru a veřejného projednání s městskou částí Brno-Chrlice.

5. Realizace PPO města Brna – etapy XXX

- Na Svatce v lokalitě Sokolova-Vomáčkova
- Projektový záměr předkládán ke schválení RMB konané dne 28. 8. 2018
- Předpokládané investiční náklady ve výši 461.978 tis. Kč
- Z toho předpokládané výkupy pozemků do výše **97.700 tis. Kč**
- Projekt je ve fázi schválení projektového záměru.

Součástí navrhovaných protipovodňových opatření v tomto úseku je vybudování cyklostezky na pravobřežní straně „Cyklistická stezka Sokolova – Vomáčkova“ s přímou návazností na již zrealizovanou cyklostezku Kšírova – Sokolova. Pro řešený úsek cyklostezky bylo v roce 2010 vydáno územní rozhodnutí a byly zahájeny výkupy pozemků v rozsahu pro cyklostezku. V roce 2017 bylo zahájeno předběžné jednání s vlastníky pozemků s návrhem výkupu pozemků v rozsahu pro protipovodňová opatření. Protipovodňová opatření jsou navrhována variantně. V případě výstavby protipovodňových hrází se předpokládají výkupy v maximální výši, v případě realizace železobetonových zdí dojde k minimalizaci požadavků na zábor.

5.1. Cenový návrh výkupu pozemků v úseku „Realizace PPO města Brna – etapy XXX“:

Levobřežní část:

- varianta železobetonová zeď (13.484 m² x 2.000 Kč/m²) 26.968 tis. Kč
- varianta hráz (29.069 m² x 2.000 Kč/m²) 58.138 tis. Kč

Pravobřežní část:

- výkup pozemků ve vlastnictví společnosti OKAY holding 5.200 tis. Kč
- výkup pozemků ve vlastnictví Laga, Voneš 1.308 tis. Kč
- ostatní výkupy pozemků (15.882 m² x 2.000 Kč/m²) 31.764 tis. Kč
- Celkem s variantou železobetonové zdi 65.700 tis. Kč
- Celkem s variantou hráze 97.700 tis. Kč

5.2. Předpokládaná jednotková obvyklá cena pozemků:

Na základě simulovaného rozboru ceny podle možnosti uplatnění pozemků na trhu s nemovitostmi a zohlednění funkčních ploch z hlediska platného územního plánu, odhaduje znalkyně Ing. Lucie Janíčková jednotkovou obvyklou cenu pozemků jako celku k datu červenec 2018 ve výši **1.950 Kč/m²**.

5.3. Návrh na přípravu výkupu pozemků ve vlastnictví společnosti OKAY Holding, a.s.:

V souvislosti s přípravou výkupu pozemků v rámci investičního záměru „Cyklistická stezka Sokolova-Vomáčkova“ a navazujícího investičního záměru „Realizace PPO města Brna – etapy XXX (v lokalitě Sokolova-Vomáčkova) bylo zahájeno jednání o výkupu pozemků:

- p.č. 875/32 o výměře 87 m², ostatní plocha, ostatní komunikace,
- p.č. 875/49 o výměře 2120 m², ostatní plocha, jiná plocha,
- p.č. 876/8 o výměře 7 m², ostatní plocha, ostatní komunikace,
- p.č. 876/24 o výměře 243 m², ostatní plocha, ostatní komunikace,
- p.č. 876/25 o výměře 2 m², ostatní plocha, ostatní komunikace,
- p.č. 2049/5 o výměře 164 m², ostatní plocha, neplodná půda,
- p.č. 2049/18 o výměře 51 m², ostatní plocha, ostatní komunikace, vše v k.ú. Horní Heršpice.

Vlastníkem pozemků je společnost OKAY Holding, a.s.. Vlastník pozemků souhlasil s majetkoprávním vypořádáním všech pozemků formou výkupu, a to za kupní cenu ve výši **5.200.000 Kč** (2.674 m² x 1.950 Kč/m²) + **64.291,50 Kč** (157 m² x DPH), na základě tří znaleckých posudků, které vlastník pozemku doložil.

Na základě postupu projektové přípravy jednotlivých investičních záměrů, je předkládána orgánům statutárního města Brna žádost o schválení zařazení investiční akce ORG 2457 „Protipovodňová opatření města Brna – výkupy pozemků, majetkoprávní příprava“ do závazného plánu kapitálových výdajů města ve výši 97.700 tis. Kč v rozsahu majetkoprávní přípravy v rámci úseku „Realizace PPO města Brna – etapy XXX (v lokalitě Sokolova-Vomáčkova)“. Jednotlivé návrhy na výkupy pozemků budou předkládány vždy samostatně do orgánů statutárního města Brna. Majetkoprávní přípravu budou zajišťovat Brněnské komunikace, a.s., na základě příkazní smlouvy uzavřené se statutárním městem Brnem.

Na základě návrhu Odboru investičního o zapojení finančních prostředků z FRR je předkládáno orgánům statutárního města Brna převedení finančních prostředků rozpočtovým opatřením dle tabulky ve výši 5.400 tis. Kč z Fondu rezerv a rozvoje na Odbor vodního a lesního hospodářství a zemědělství za účelem přípravy výkupu výše uvedených pozemků ve vlastnictví společnosti OKAY Holding, a.s. Návrh rozpočtového opatření zahrnuje částku na výkup pozemků ve výši 5.265 tis. Kč a částku na úhradu investorské činnosti za majetkoprávní vypořádání pro Brněnské komunikace a.s. ve výši 135 tis. Kč na rok 2018.

Stanoviska dotčených orgánů:

Komise majetková RMB na svém zasedání konaném dne 20. 8. 2018 materiál projednala.

Hlasování: 6 – pro, 0 – proti, 0 – se zdržel/11 členů.

Usnesení bylo přijato.

Ing. Liptáková	p. Janíček	Ing. Drápalová	p. Čuma	Ing. Pospíšil	JUDr. Kerndl	p. Říha	p. Šafařík	Ing. Zuziak	Mgr. Leder	Ing. Malec
Zdržela se	Omluven	Pro	Omluven	Omluven	Pro	Pro	Omluven	Pro	Pro	Pro

Materiál byl předložen Finančnímu výboru na schůzi č. 45 konané dne 28. 8. 2018.

Materiál byl předložen Radě města Brna na schůzi č. R7/182 konané dne 28. 8. 2018.

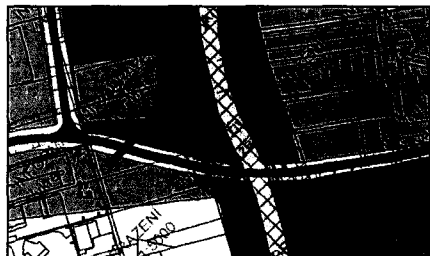
Rozpočtové opatření

v tis. Kč

Financování - zvýšení									
ORJ	§	pol.	ÚZ	ORG	Věcná náplň	Úpr. rozpočet k 08.08.2018	Úprava rozpočtu + -	Rozpočet po změně	
1700		8115			Zapojení Fondu rezerv a rozvoje města na financování investičních akcí	465 642	5 400	471 042	
Kapitálové výdaje - zvýšení									
ORJ	§	pol.	ÚZ	ORG	Věcná náplň	Úpr. rozpočet k 08.08.2018	Úprava rozpočtu + -	Rozpočet po změně	
4300	3744	6130		2457	Protípovodňová opatření města Brna – výkupy pozemků, majetkoprávní příprava	0	5 400	5 400	

Vyjádření k předpokládané jednotkové obvyklé ceně pozemků v souvislosti s poskytnutými podklady – zábor pozemků při vybudování protipovodňových úprav při levém břehu řeky Svratky

1. Realizovaná cena - 12.7.2017, k.ú. Horní Heršpice, okres Brno-město

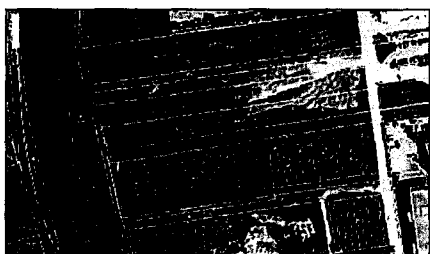


Cena za m²: 1.900,- Kč

Plocha pozemku: 4 m²

Pozemek p.č. 875/29 je zapsán v KN jako ostatní plocha ostatní komunikace. Dle územního plánu se nachází v ploše KV – plocha krajinné zeleně.

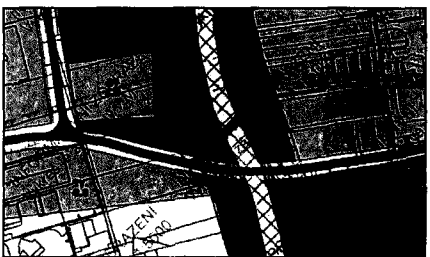
2. Realizovaná cena - 4.1.2017, k.ú. Horní Heršpice, okres Brno-město



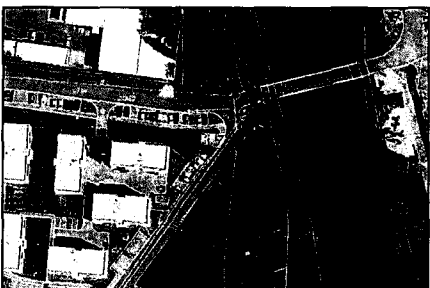
Cena za m²: 1.950,- Kč

Plocha pozemků: 1.448 m²

Pozemky p.č. 917/18, p.č. 917/19 a p.č. 923/15 jsou zapsány v KN převážně jako orná půda, v menší výměře jako ostatní plocha, ostatní komunikace. Dle územního plánu se nachází v ploše KV – plocha krajinné zeleně cca 330 m² a v ploše SV – plocha pro výrobu a služby cca 1118 m².



3. Realizovaná cena - 25.5.2017, k.ú. Dolní Heršpice, okres Brno-město



Cena za m²: 2.100,- Kč

Plocha pozemku: 388 m²

Pozemek p.č. 280/68 je zapsán v KN jako ostatní plocha, jiná plocha, užíván je jako veřejná plocha při ulici Vomáčkova se zatravněnými a zpevněnými plochami mezi bytovým domem a komunikací ulice Vomáčkova.

4. Realizovaná cena - 11.9.2017, k.ú. Dolní Heršpice, okres Brno-město



Cena za m²: 2.934,70 Kč

Celková plocha pozemků: 2.680 m²

Pozemky p.č. 47/1, 47/2, 380/5 a 380/8 – LV 781 byly kupovány pro výstavbu haly při ulici Pěstitelská.

Vyhodnocení:

S pozemky, které jsou z hlediska územního plánu v návrhových plochách pro komunikace a krajinnou a veřejnou zeleň, se na volném trhu s nemovitostmi pro jejich úzkou specifikaci neobchoduje. Pokud k převodům těchto pozemků dochází, tak v případech, kdy jsou vykupovány obcemi nebo státem.

Z katastru nemovitostí lze zjistit několik případů převodů obdobných pozemků ve srovnatelných lokalitách – viz. výše. Ceny těchto pozemků se pohybují v rozpětí 1.900,- Kč/m² až 2.100,- Kč/m². Z výše uvedených srovnávacích cen pozemků vyplývá, že ceny pozemků podobného typu, tj. pozemky pod komunikacemi, veřejné zatravněné plochy, plochy krajinné zeleně, se stabilizovaly a trh tyto plochy vnímá většinou jako celek bez rozlišení ceny na cenu pozemků pod komunikacemi, nebo ceny pozemků jen zatravněnými, tento trend lze sledovat dlouhodobě. Čtvrtá realizovaná cena byla provedena pro výstavbu haly, což odráží i vyšší jednotková cena.

Jak vyplývá z výše uvedených realizovaných cen obdobných pozemků v dané lokalitě, tj. pozemků užívaných jako komunikace, veřejná či krajinná zeleň, případně pozemky uvažované dle územního plánu pro smíšenou zástavbu - plochy pro výrobu a služby, cena se pohybuje v rozmezí 1.900,- Kč/m² až 2.100,- Kč/m².

Rozborem ceny simulovaným podle možnosti uplatnění pozemků na trhu s nemovitostmi a zohledněním funkčních ploch z hlediska platného územního plánu, odhaduji **jednotkovou obvyklou cenu pozemků** jako celku k datu červenec 2018 v dolní části intervalu srovnatelných cen, tj. **1.950,- Kč/m²**.

V Brně 30.7.2018

Ing. Lucie Janíčková

Situační schéma prioritních úseků

