**Zastupitelstvo Jihomoravského kraje**

. zasedání konané dne 04.11.2019

Materiál k bodu č. ...... programu

***Úplatný převod pozemků v k. ú. Komín***

(důvodová zpráva je uvnitř materiálu)

**Projednáno:**

Výbor finanční materiál projednal. Přijaté usnesení bude sděleno následně.

Rada Jihomoravského kraje projednala materiál na své schůzi konané dne 30.09.2019.

**Návrh na usnesení:**

Zastupitelstvo Jihomoravského kraje v souladu s ustanovením § 36 odst. 1 písm. a) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů

**schvaluje** prodej:

-pozemku p. č. 4426 ostatní plocha – sportoviště a rekreační plocha,

- části pozemku p. č. 4800/1 ostatní plocha – jiná plocha oddělené geometrickým plánem   
č. 2628-30/2019 ze dne 30.03.2019 a označené jako pozemek p. č. 4800/7 ostatní plocha – jiná plocha o výměře 626 m2,

vše v k. ú. Komín, obec Brno,

z vlastnictví Jihomoravského kraje do vlastnictví společnosti LABYRINTH – základní škola, s.r.o., IČO: 03972071, se sídlem Lidická 1869/28, Černá Pole, 602 00 Brno, za dohodnutou kupní cenu ve výši 8.470.000 Kč (včetně DPH) a za podmínek kupní smlouvy, jejíž text tvoří přílohu č. ……………… zápisu (příloha č. 1 materiálu).

K materiálu: „Úplatný převod pozemků v k. ú. Komín“

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| *Zpracovatel:* | *Vedoucí odboru:* | *Právní garance:* | *Předkládá:* |
| **Mgr. Barbora Drnovská v. r.**  právník oddělení majetkoprávního odboru majetkového | **Ing. Petr Beneš**  **v. r.**  vedoucí odboru majetkového | **Mgr. Barbora Drnovská v. r.**  právník oddělení majetkoprávního odboru majetkového | **Rada Jihomoravského kraje**  **Mgr. Ing. Taťána Malá**  **v. r.**  členka Rady Jihomoravského kraje |

**Důvodová zpráva**

Jihomoravský kraj je výlučným vlastníkem pozemků p. č. 4426 ostatní plocha – sportoviště a rekreační plocha o výměře 1803 m2 a pozemku p. č. 4800/1 ostatní plocha – jiná plocha o výměře 5 413 m2, oba v k. ú. Komín obec Brno.

Pozemky jsou předány k hospodaření **Střední škole informatiky, poštovnictví a finančnictví Brno, příspěvkové organizaci, IČO: 00380385** (dále jen příspěvková organizace).

Geometrickým plánem č. 2628-30/2019 ze dne 30.03.2019 byla z pozemku p. č. 4800/1 oddělena část o výměře 626 m2 nově tímto geometrickým plánem označená jako pozemek p. č. 4800/7 v k. ú. Komín, obec Brno. Předmětem záměru prodeje jsou tedy **pozemky p. č. 4426 a nově vznikající pozemek p. č. 4800/7, oba o celkové výměře 2 429 m2**.

Pozemky jsou lokalizovány na okraji areálu příspěvkové organizace v jižní části Městské části Brno-Komín při ulici Podveská. Příjezd k pozemkům je po zpevněné místní komunikaci. Okolí pozemků tvoří bytová zástavba. Pozemky jsou rovinaté a nachází se na nich drobné stavby (inženýrské stavby, venkovní úpravy a studna). Podle platného územního plánu se pozemky nachází v zastavěném území v oblasti OS – plochy občanské vybavenosti, školství.

Jedná se o pozemky dříve užívané jako sportoviště, přičemž příspěvková organizace je vydefinovala jako nepotřebné, protože má již pro tyto účely vybudované další kapacity v jiné části areálu, ale samotný prodej podmiňuje tím, že se na nich kupující zaváže vybudovat základní školu.

Odbor školství návrh příspěvkové organizace podpořil a doporučil, aby v rámci nabídkového řízení byl současně zvýhodněn subjekt, který se zaváže k užší spolupráci s příspěvkovou organizací. Přínosem takové spolupráce může být vyšší zájem žáků základní školy o další vzdělávání v této příspěvkové organizaci a další synergické efekty jako např. možnost sdílení zaměstnanců, lepší využívání jejich schopností, sdílení prostor (sportovišť, odborných učeben, knihovny, jídelny), apod.

Za účelem stanovení v místě a čase obvyklé ceny byl zpracován **znalecký posudek č. 218‑02/2019 ze dne 12.04.2019**. Tímto znaleckým posudkem byla v místě a čase obvyklá cena pozemků stanovena **ve výši 2.750 Kč/m2 tj. 6.679.750 Kč**.

**Radou Jihomoravského kraje byl záměr prodeje pozemků schválen dne 06.05.2019 usnesením 7127/19/R97, a to jako záměr prodeje za kupní cenu ve výši minimálně 6.700.000 Kč** (ke znalcem stanovené obvyklé ceně byly připočítány náklady spojené s prodejem).

Záměr prodeje byl zveřejněn na úřední desce krajského úřadu, byl inzerován na realitních serverech, na stránkách Jihomoravského kraje a o záměru bylo informováno statutární město Brno i městská část Brno-Komín.

V záměrem stanovené lhůtě byla doručena pouze **jedna nabídka**, která byla otevřena komisí pro otevírání obálek a hodnocení nabídek dne 17.06.2019. Komise konstatovala, že nabídka splňuje podmínky stanovené záměrem a dále byla podle kritérií stanovených záměrem hodnocena takto:

**Zájemce:** LABYRINTH – základní škola, s.r.o., IČO: 03972071, se sídlem Lidická 1869/28, 602 00 Brno

**Nabídnutá kupní cena: 7.000.000 Kč** Počet bodů: **87**

**Předložena dohoda o spolupráci ANO/~~NE~~** Počet bodů: **3**

**Subjekt je zapsán do rejstříku škol a školských zařízení ANO/~~NE~~** Počet bodů: **10**

Nabídka zájemce LABYRINTH – základní škola, s.r.o., IČO: 03972071, se sídlem Lidická 1869/28, 602 00 Brno, získala celkových 100 bodů a obsahovala všechny požadované přílohy.

Zájemce současně podepsal smlouvu o složení a užití kauce a uhradil kauci ve výši 700.000 Kč na účet Jihomoravského kraje.

**Rada Jihomoravského kraje** tuto nabídku následně na své 111. schůzi konané dne 26.08.2019 (usnesení č. 7787/19/R108) **projednala, přijala a uložila odboru majetkovému projednat s tímto zájemcem podmínky prodeje**, a to za kupní cenu ve výši 7.000.000 Kč.

**Podmínky prodeje** byly následně **projednány a se zájemcem odsouhlaseny s tím, že** k zájemcem nabídnuté kupní ceně byla připočítána daň z přidané hodnoty v sazbě 21 % DPH (tj. ve výši 1.470.000 Kč), protože se jedná o pozemky určené k výstavbě, k čemuž bude kupující výslovně zavázán i kupní smlouvou.

V souladu se záměrem prodeje kupní smlouva obsahuje mimo jiné tato ustanovení:

**1.** závazek kupujícího **postavit na pozemcích budovu základní školy, tj. stavbu pro potřeby školství**, která bude vybudována plně v souladu s územním plánem (dále jen „stavba“) a nejpozději do 7 let od podpisu kupní smlouvy nabude právní moci rozhodnutí příslušného úřadu o její kolaudaci;

**2.** v případě, že stavba nebude v uvedené lhůtě zkolaudována, tak jak je stanoveno v bodě 1, bude toto považováno za porušení smlouvy podstatným způsobem a kupní smlouva obsahuje **právo prodávajícího kdykoli od kupní smlouvy odstoupit**, s tím, že kupující bude povinen vrátit pozemky zpět prodávajícímu, a to po uvedení do původního stavu tj. do stavu při podpisu kupní smlouvy a prosté jakýchkoliv omezení, právních vad či závazků třetích osob a prodávající vrátí kupujícímu kupní cenu sníženou o částku odpovídající nájemnému za dobu od převodu pozemků do okamžiku odstoupení od kupní smlouvy, přičemž výše nájemného bude stanovena znaleckým posudkem;

**3. zřízení zákazu zcizení a zatížení pozemků** (pro jiné účely, než je realizace stavby) bez předchozího písemného souhlasu prodávajícího, a to na dobu určitou do doby nabytí právní moci rozhodnutí příslušného úřadu o kolaudaci stavby (v souladu s bodem 1), a to jako věcné právo vložené do katastru nemovitostí;

**4. zřízení předkupního práva prodávajícího** k pozemkům na dobu neurčitou a jako věcné právo vložené do katastru nemovitostí v případě, že by kupující měl v úmyslu pozemky zcizit jakýmkoliv způsobem;

**5. zřízení reálného břemene** zatěžujícího pozemky spočívajícího v závazku vlastníka pozemků jako povinného z reálného břemene užívat pozemky včetně všech jejich součástí a příslušenství výhradně za účelem provozování činnosti základní školy, případně provozování školských zařízení s chodem základní školy souvisejících, a spolupracovat s prodávajícím, případně jeho příspěvkovou organizací zejména v oblasti personálních záležitostí, sdílení pedagogických pracovníků, sdílení prostor – odborných učeben, sportovišť, a to ve prospěch pozemků p. č. 4428 a p. č. 4796 v k. ú. Komín, obec Brno, jako panujících pozemků ve vlastnictví prodávajícího, přičemž reálné břemeno bude zřízeno jako věcné právo vložené do katastru nemovitostí na dobu určitou 20 let a bezúplatně.

Materiál obsahuje osobní údaje podléhající ustanovením Nařízení Evropského parlamentu a Rady EU 2016/679 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů (GDPR) a materiál je možno po jeho projednání odevzdat na ODORG ke skartaci, jinak osoba, která bude s materiálem nakládat, přebírá odpovědnost za ochranu osobních údajů.

Přílohy:

č. 1 text kupní smlouvy

č. 2 katastrální mapa se zákresem