

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

s c h v a l u j e 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“

<i>Zpracovatel:</i>	<i>Vedoucí odboru:</i>	<i>Právní garance:</i>	<i>Předkládá:</i>
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

D ů v o d o v á z p r á v a

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, poštovníctví 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 znalce 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