



Město Šlapanice

13

N Á V R H U S N E S E N Í

6. zasedání Zastupitelstva města Šlapanice

konané dne 18.09.2019

Směna pozemků podle záměru č. 17/2019 v lokalitě Ponětovská s doplatkem z důvodu důležitých zájmů města

Popis:

Na svém 5. zasedání konaném dne 19. 6. 2019 schválilo Zastupitelstvo města Šlapanice směnu pozemků města v k. ú. Šlapanice u Brna - lokalita Ponětovská.

Záměr č. 17/2019 na směnu nemovitých věcí, pozemků, v kat. území Šlapanice u Brna, byl zveřejněn na úřední desce v období od 28. 6. 2019 do 29.7.2019. Právníkové a fyzické osoby byly uvědoměny, že se mohou k záměru vyjádřit, že mohou obdržet v úředních hodinách na Městském úřadu Šlapanice bližší informace.

Návrh na směnu pozemků byl odůvodněn tak, že s ohledem na výsledky Analýzy ziskovosti záměru prodeje pozemků parc. č. 2604/1 a parc. č. 2943/69, v k. ú. Šlapanice u Brna, stavebníkům rodinných domů v návaznosti na řešení zástavby lokality Ponětovská dle akce "Výstavba RD - Šlapanice u Brna, ulice Ponětovská", za předpokladu spolupráce se společností Šlapanice invest, s.r.o., zpracované znaleckou a poradenskou kanceláří Janas & partner, se zastupitelstvo rozhodlo zrušit záměr č. 6/2017 na prodej souboru nemovitého majetku v lokalitě Ponětovská.

Návrh na směnu pozemků byl dán za účelem účelného využití lokality Ponětovská, kdy pro město se jako nejvýhodnější varianta pro využití této lokality jeví směna pozemku ve vlastnictví města p. č. 2943/69, orná půda, o výměře 22 648 m², k. ú. Šlapanice u Brna, za pozemky sousední, ve vlastnictví společnosti Šlapanice invest, s.r.o., Jihlavská 320/2, 664 41 Troubsko, IČO 28271769 a ve vlastnictví společnosti Bela Property a.s., Marešova 305/14, 602 00 Brno, IČO 06711413. Pozemky těchto vlastníků leží mezi p. č. 2943/69 a p. č. 2943/73, oba ve vlastnictví města. Směnou dojde ke scelení pozemků ve vlastnictví města a vzniku ucelené plochy o výměře 17 198 m² s tím, že rozdíl ve výměrách směňovaných pozemků, který činí 5 450 m², a cenách pozemků uhradí společnosti společně a nerozdílně městu Šlapanice za cenu podle znaleckého posudku č. 49/4901/2019 zpracovaného Ing. Jaromírem Šafaříkem, o v místě a čase obvyklé ceně pozemků.

Účelem navrhované směny je scelení pozemků ve vlastnictví města Šlapanice, které jsou územním plánem definovány pro bydlení a zajištění inženýrských sítí v lokalitě ulice Ponětovská, pro účely rozvoje bydlení ve městě Šlapanice, kdy se scelenými pozemky lze účelněji a jednodušeji manipulovat a využít je, při důvodném aspektu narovnat vztahy s okolními vlastníky, jež budou moci rovněž svoje pozemky k účelu podle Územního plánu města Šlapanice využít, přičemž jejich výstavbou nevznikne zástavba uprostřed lokality určené k zastavění pro bydlení, ale logicky a účelně naváže na stávající zástavbu města a lze konstatovat, že bude možné řádně navázat i na infrastrukturu lokality, čímž se sníží rizika právních problematik, zamezí se, resp. dojde k eliminaci možných sporů při využití této lokality k jejich určení vlastníky pozemků, tedy i městem. V těchto aspektech se směna jeví jako nejvýhodnější dispozice.

V reakci na Záměr byly učiněny následující nabídky:

1. Přihlášky k záměru města Šlapanice č. 17/2019 ze dne 28. 6. 2019, č.j. OISM-ČJ/50926-19HRD, sp.zn. KS/2365-2019/BOZ, zveřejněného dne 28. 6. 2019 (obě doručeny dne 22. 7. 2019) učiněné společnostmi Šlapanice invest, s.r.o. a společností Bela Property a.s.
2. Nabídka na koupi pozemku v reakci na záměr 17/2019 ze dne 26. 7. 2019 (doručena 26. 7. 2019) učiněná Družstvem nad Mlýnem, se sídlem v Brně, Příkop 843/4, IČO 08255288.

Obsahem je nabídka na koupi pozemku parc.č. 2943/69 o výměře 22 648 m² v kat. území Šlapanice u Brna, za kupní cenu 1.800 Kč za m² s uvedením záměru po odkupu pozemků realizovat výstavbu rodinných domů členů družstva a vybudování komunitního centra pro volný čas, kdy město v této součinnosti umožní přístup k inženýrským sítím a napojení pro plánovanou výstavbu. Cílem je realizovat urbanisticky hodnotnou výstavbu rodinných domů s cílem pokrýt potřeby zejména šlapanických občanů na bydlení ve Šlapanicích. Uvedená doba realizace je: přípravná fáze pro vybudování infrastruktury - po prodeji bez zbytečných odkladů; realizace výstavby infrastruktury po získání všech povolení bez zbytečných odkladů - předpoklad cca 2-3 roky; realizace výstavby domů - předpoklad cca 2-3 roky.

Je primární povinností důsledně vycházet z publikovaného záměru města a z následně přijatého usnesení o schválení jednání obce. Nabídky Šlapanice invest, s. r. o., Jihlavská 320/2, 664 41 Troubsko, IČO 28271769 a Bela Property a.s., Marešova 305/14, 602 00 Brno, IČO 06711413, jsou dány v souladu se záměrem, ve kterém byla určena konkrétní kritéria, která dovolují předpokládat, že záměr na směnu pozemků je v zájmu obce, potažmo jejich občanů. Nabídky učiněné společnostmi Šlapanice invest, s.r.o. a Bela Property a.s. jsou v souladu se zveřejněným a schváleným záměrem č. 17/2019.

Nabídka Družstva nad Mlýnem není se zveřejněným a schváleným záměrem č. 17/2019 souladná.

Předmětnou záležitostí se mimo jiné zabývala i Rada města na své schůzi konané dne 21. 8. 2019 a na základě jejího rozhodnutí byla zajištěna právní stanoviska k nabídkám k záměru č. 17/2019, a to od MT Legal s.r.o., advokátní kancelář se sídlem Jakubská 121/1, 602 00 Brno, IČO 28305043 a dále od Mgr. Jany Zwyrtek Hamplové, advokátní kanceláře pro samosprávu, sídlo Olomoucká 36, 789 85 Mohelnice, IČO 43989667. Tato stanoviska potvrzují zákonnost postupu města.

Navrhuje se odmítnutí nabídky Družstva nad Mlýnem, zejména za situace, že není vyhlášen záměr města prodat pozemek parc.č. 2943/69, kat. území Šlapanice u Brna, dále za situace, že nejsou dány důvody ke zrušení záměru č. 17/2019, ani nejsou dány důvody k vyhlášení záměru na prodej tohoto pozemku ve smyslu nabídky učiněné Družstvem nad Mlýnem k záměru č. 17/2019.

Právní jednání města je v souladu s ustan. § 38 a § 39 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, je v zájmu obce pečovat o všestranný rozvoj svého území, zejména určeného pro bydlení. Vyřešení, či narovnání vztahů s dalšími vlastníky pozemků v lokalitě určené pro bydlení je ve veřejném zájmu města, dojde k eliminaci problémů při výstavbě infrastruktury, umožní se výstavba podle územního plánu, výstavba na pozemcích společností Bela Property a Šlapanice invest, o kterou mají tito vlastníci vysoký zájem, rozumně a účelně naváže na stávající zástavbu města, nevznikne částečná zástavba vně lokality určené pro bydlení, vně pozemků města, čímž se sníží rizika nejen právních problematik, ale i technických, což směřuje k eliminaci možných sporů při využití této lokality k jejich určení vlastníky pozemků, tedy i městem.

Do samostatné působnosti města patří záležitosti, které jsou v zájmu města a jejich občanů, neboť vliv jednotky územní samosprávy na dění v jí spravované lokalitě, zejména při využití území pro bydlení, je jednoznačným zájmem občanů města Šlapanice. Město ve své působnosti pečuje v souladu s místními předpoklady a s místními zvyklostmi o vytváření podmínek pro rozvoj města. Mít vyjasněné pozice při realizaci výstavby bydlení v jedné lokalitě je v zájmu města, což eliminuje možné problémy jak při výstavbě městem, tak i v případě prodeje pozemků v lokalitě pro výstavbu.

Ekonomická výhodnost je tak dána:

- Sloučením parcel do jediného celku, což přivodí mnohem větší variabilitu investičních záměrů města a z toho vyplývající i větší reálnou hodnotu pozemků
- Dojde k bezúplatnému, příp. za symbolickou cenu, převodu dopravní, technické a doplňkové infrastruktury do vlastnictví města /ze směřovaného pozemku a lze předpokládat, že se bude jednat o cca 20% z celkové výměry, což je však obvyklé/
- Developer garantuje navýšení dimenzí hlavních přívodů inž. sítí do lokality pro budoucí investiční záměr města v lokalitě
- Developerovi jdou k tíži investiční náklady, jako jsou přeložky apod.

Je nezbytné zmínit i skutečnost, že část směřovaného městského pozemku v rozsahu 2.875 m² není pozemkem stavebním, resp. není určen pro bydlení podle územního plánu.

Návrh usnesení:

I. Zastupitelstvo města schvaluje

odmítnutí nabídky v reakci na záměr 17/2019 ze dne 26. 7. 2019 učiněnou Družstvem nad Mlýnem na koupi pozemku parc.č. 2943/69 v kat. území Šlapanice u Brna.

II. Zastupitelstvo města ukládá

1. odboru investic a správy majetku

- 1.1. informovat Družstvo nad Mlýnem se sídlem Brno, Příkop 843/4, IČO 08255288, že jeho nabídka na koupi pozemků v reakci na záměr č. 17/2019 byla městem evidována, zastupitelstvem města však byla odmítnuta z důvodu, že nabídka není souladná se zveřejněným a schváleným záměrem č. 17/2019, že zastupitelstvo neshledalo důvody ke zrušení záměru č. 17/2019 a vyhlášení nového záměru na prodej pozemku parc.č. 2943/69 v kat. území Šlapanice u Brna.

Termín: 04.10.2019

III. Zastupitelstvo města schvaluje

Směnu pozemků podle záměru č. 17/2019 s doplatkem z důvodu důležitých zájmů města, které podle ustan. § 38 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích byly jasně definovány tak, že:

- (i) scelení doposud cizím pozemkem rozdělené pozemky města v jednolitý celek je v budoucnu efektivněji a logičtěji využitelný celek,
- (ii) aktuální výstavbu jiným subjektem je vhodnější navázat na současnou zástavbu, což je pro podobu města a jeho logistiku efektivnější,
- (iii) zajišťuje se současně právo napojení se na inženýrské sítě tímto subjektem, tedy město zachovává hodnotu svých pozemků pro budoucí eventuální výstavbu,
- (iv) směna je prevencí případných sporů různých vlastníků v lokalitě.

Směnnou smlouvu ev.č. 0339/2019 mezi městem Šlapanice, jako prvním účastníkem a Šlapanice invest, s. r. o., Jihlavská 320/2, 664 41 Troubsko, IČO 28271769, jako druhým účastníkem a Bela Property a.s., Marešova 305/14, 602 00 Brno, IČO 06711413, jako třetím účastníkem o směně podílu o velikosti 14635/17198 na pozemku p. č. 2943/69, orná půda, o výměře 22 648 m², k. ú. Šlapanice u Brna, (ve vlastnictví města Šlapanice), za pozemky p. č. 2604/2, ostatní plocha, o výměře 79 m² p. č. 2604/4, ostatní plocha, o výměře 144 m², p. č. 2943/15, orná půda, o výměře 2 853 m², p. č. 2943/70, orná půda

o výměře 7 333 m², a p. č. 2943/71, orná půda, o výměře 4 226 m² vše v k. ú. Šlapanice u Brna (ve vlastnictví Šlapanice invest, s. r. o., Jihlavská 320/2, 664 41 Troubsko, IČO 28271769), a podílu o velikosti 2563/17198 na pozemku p. č. 2943/69, orná půda, k. ú. Šlapanice u Brna, (ve vlastnictví města Šlapanice), za pozemek p. č. 2943/72, orná půda, o výměře 2 563 m², (ve vlastnictví Bela Property a.s., Marešova 305/14, 602 00 Brno, IČO 06711413), s doplatkem ve prospěch města Šlapanice ve výši 11.268.260 Kč.

Smlouvu o zbudování infrastruktury v lokalitě ulice Ponětovská č.ev. 0340/2019 mezi městem Šlapanice, jako prvním účastníkem a Šlapanice invest, s. r. o., Jihlavská 320/2, 664 41 Troubsko, IČO 28271769, jako druhým účastníkem a Bela Property a.s., Marešova 305/14, 602 00 Brno, IČO 06711413, jako třetím účastníkem o zbudování dopravní, technické a doplňkové infrastruktury pro výstavbu domů pro bydlení v lokalitě ulice Ponětovská, včetně kapacitně dostačujících přípojných bodů na hranici pozemků prvního účastníka p. č. 2943/70- vodovod, NN, komunikace, p. č. 2943/71 - plynovod, p. č. 2943/18 - kanalizace splašková a dešťová pro jeho příp. další navazující výstavbu na jeho pozemcích a nezbytné přeložky inženýrských sítí, a po dokončení a kolaudaci je bezúplatně nabídnout k předání do majetku města, příp. oprávněným provozovatelům v dané lokalitě a poté nést záruku za jakost zbudovaných komunikací a inženýrských sítí.

Předkladatel:	Mgr. Michal Klaška, kancelář starosty
Schvalovatel:	Ing. Eva Merclová, odbor investic a správy majetku
Zpracovatel:	Dagmar Hronešová, odbor investic a správy majetku
Přílohy:	Příloha - Komentář k bodu 13.docx (Veřejná) Příloha - 0339-2019 Směnná smlouva.doc (Veřejná) Příloha - 0340-2019 Smlouva o zbudování infrastruktury v lokalitě ulice Ponětovská.doc (Veřejná)
