



Poznámka: Zveřejněna je pouze upravená verze dokumentu z důvodu dodržení přiměřenosti rozsahu zveřejňovaných osobních údajů podle nařízení Evropského parlamentu a rady (EU) 2016/679, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů a aplikačních zákonů ČR).

Nejsou dotčena práva podle § 16 odst. 2 písm. e) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) oprávněných osob uvedených v § 16 a § 17 téhož zákona.

bod jednání číslo

29

Příspěvek do 5. zasedání Zastupitelstva města Kuřimi konané dne 06.09.2022

Nabídka pozemků ke koupi

Obsah materiálu:	Důvodová zpráva A - situace B - ÚP C - etapizace
Materiál předkládá:	Mgr. Ing. Drago Sukalovský - starosta
Materiál zpracoval:	Ing. Vladimíra Fidrmucová - referent - pozemky Mgr. Jana Viktorinová - vedoucí odboru
Vedoucí odboru:	Mgr. Jana Viktorinová - vedoucí odboru

Důvodová zpráva:

Společnost INVESTATE Alfa, s. r. o., se sídlem Brno, Preslova 307/73, IČO 070 99 894, je vlastníkem pozemků v lokalitě „pod hřbitovem“ vizte. př. A. Celková výměra pozemků činí **13.832 m²**:

- parc. č. 2760/5, o vým. 395 m², ostatní plocha;
 - parc. č. 2761/3, o vým. 1859 m², ostatní plocha (způsob využití: POHŘEBIŠTĚ);
 - parc. č. 2773/3, o vým. 2969 m², orná půda;
 - parc. č. 2773/4, o vým. 165 m², ostatní plocha;
 - parc. č. 2773/5, o vým. 5791 m², orná půda;
 - parc. č. 2773/6, o vým. 45 m², orná půda;
 - parc. č. 2773/10, o vým. 2237 m², orná půda;
 - parc. č. 2773/24, o vým. 130 m², orná půda;
 - parc. č. 2773/25, o vým. 158 m², orná půda;
 - parc. č. 2773/26 o vým. 83 m², orná půda;
- vše v k. ú. Kuřim.

Výše uvedené pozemky (dále jen „Pozemky“) byly nabídnuty městu Kuřim ke koupi za kupní cenu ve výši **3.000 Kč/m²**. Celková kupní cena činí částku ve výši **41.496.000 Kč**.

Jedná se o Pozemky, nacházející se v Kuřimi v lokalitě Pod hřbitovem. Tyto Pozemky lze podle platného územního plánu v budoucnu využít částečně jako PLOCHY SMÍŠENÉ – OBYTNÉ, částečně



Město Kuřim

jako PLOCHY VEŘEJNÉ ZELENĚ, částečně jako PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, částečně jako PLOCHY VEŘEJNÉHO VYBAVENÍ.

Pozemek p.č. 2761/3 k. ú. Kuřim (dále i jen „pozemek“) je historicky cca od r. 1965 využíván jako POHŘEBIŠTĚ – URNOVÝ HÁJ. OMP cca od roku 2005 opakovaně prověřoval důvod, proč byl v souvislosti s obnovou operátu pozemek p. č. 2761/3 zapsán Katastrálním úřadem na LV č. 3352 – vlastník Alois Svojanovský. Bohužel se nepodařilo dohledat žádný doklad, který by osvědčoval vlastnické právo města Kuřimi k tomuto pozemku, pouze byly dohledány listiny potvrzující skutečnost, že se jednalo o pozemek **v užívání** Státního statku v Brně, Šlechtitelský a semenářský podnik n. p., který v roce 1963 odstoupil potřebnou část pozemku na zřízení urnového háje ve prospěch Místního národního výboru v Kuřimi.

Na základě výše uvedeného jednalo město Kuřim opakovaně s panem Aloisem Svojanovským - vlastníkem pozemku o jeho odkoupení. Dohody nebylo nikdy dosaženo a pan Svojanovský pozemek následně prodal i s dalšími parcelami, kterých byl vlastníkem, společnosti INVESTATE Alfa, s. r. o.

Město jednalo s firmou INVESTATE Alfa, s. r. o., opět o odkoupení pozemku, jehož součástí je urnový háj, ovšem konkrétní dohody se bohužel doposud dosáhnout nepodařilo.

V případě odkoupení nabízených Pozemků (vlastník nabízí Pozemky výhradně jako celek) by město jednak získalo pozemek, jehož součástí je urnový háj, a jednak by získalo parcely, na kterých by se v budoucnu mohla uskutečnit např. výstavba sociálního bydlení, výstavba domova důchodců nebo jiných veřejně prospěšných projektů pro jejichž realizaci město Kuřim nedisponuje žádnými vhodnými pozemky, ačkoli se nabízí možnost využití řady dotačních programů. Lze také předpokládat, že bude možno Pozemky v případě potřeby prodat privátním subjektům pro využití dle územního plánu. Po pozemcích využitelných pro developerské projekty je v Kuřimi stálá poptávka. Zvažovat lze i využití např. pro výstavbu rodinných domů jednotlivými vlastníky, přičemž by město hrálo roli koordinátora výstavby potřebné infrastruktury. Nutno dodat, že výstavba bydlení je v dané lokalitě na předmětných pozemcích podmíněna pouze úpravou komunikace mezi hřbitovy a jejího přímého napojení na silnici II/385 novou průsečnou křižovatkou.

Společnost INVESTATE Alfa, s. r. o., (dále jen „vlastník“) zadala stanovení kupní ceny Pozemků společnosti JLL, externímu, nezávislému odhadci. Společností JLL byla průměrná cena nabízených Pozemků stanovena na částku ve výši 3.000 Kč/m².

OMP si vypracoval vlastní cenovou kalkulaci nabízených parcel, tuto konzultoval s Ing. Zámečnickem – znalcem a požadovanou průměrnou cenu za 1 m² nabízených Pozemků považuje za cenu v místě a čase odpovídající.

Odhad ceny OMP:

plochy	metry	odhad ceny za m2	součet
Smíšené obytné	7975	5000	39875000
Veřejné prostranství	2106	600	1263600
Veřejná zeleň	1895	600	1137000
Veřejné vybavení	1856	1000	1856000
	13832		44131600

Ol zakoupení Pozemků doporučuje.

Smluvní strany se dohodly na úhradě kupní ceny prostřednictvím splátek a to tak, že 20.000.000 Kč (dvacet milionů korun českých) by bylo prodávajícímu ze strany města uhrazeno do konce roku 2022 a zůstatek kupní ceny ve výši 21.496.000 Kč (dvacet jedna milionů čtyři sta devadesát šest tisíc korun českých) do konce roku 2023 s tím, že návrh na vklad vlastnické práva k Pozemkům bude příslušnému Katastrálnímu úřadu podán bezprostředně po úhradě první části kupní ceny (20 mil. Kč) a do doby doplacení zbývajících částí kupní ceny bude k Pozemkům zřízeno zástavní právo ve prospěch prodávajícího.



Město Kuřim

V případě schválení koupě bude toto řešeno samostatným usnesením.

Vzhledem k aktuálnímu vývoji v přípravě a realizaci investic města v letošním a příštím roce lze první splátku v letošním roce uhradit přímo z rezervy rozpočtu města bez nutnosti omezit aktuálně realizované či letos zahajované investice. Doplatek v roce 2023 bude uhrazen podle aktuální situace rozpočtu 2023, kdy na jedné straně lze očekávat zvýšení příjmů rozpočtu díky znatelně vyššímu výběru DPH, na straně druhé lze očekávat navýšení výdajů především vinou citelného zdražení energií, byť v případě města Kuřim zmírněného výhodným nákupem čtvrtiny plynu a poloviny elektřiny v cenách závěru roku 2021. V případě nutnosti je možno využít bankovního úvěru. Město Kuřim je momentálně zatíženo bankovním úvěrem u Komerční banky z roku 2019 vy výši 150 milionů Kč, s úrokem Pribor + 0,02 %. Momentálně zbývá doplatit 120 milionů Kč. Bezpečná výše zadlužení města Kuřim je podle Střednědobého výhledu rozpočtu města Kuřimi s analýzou financí a ratingem od nezávislého auditora Ing. Ludka Tesaře z roku 2022 až 500 milionů Kč.

OMP nákup pozemků doporučuje vzhledem k jejich využitelnosti pro případné projekty města (sociální služby, sociální byty či další potřebná infrastruktura) i vzhledem k atraktivitě pozemku pro případné zájemce o bytovou výstavbu v Kuřimi. OMP dále upozorňuje, že pozemek p.č. 2773/3 k.ú. Kuřim je zatížen věcným břemenem ve prospěch společnosti EG.D, a. s. – V – 9131/2010-703.

Pozemky nabízené k prodeji jsou aktuálně zatíženy zástavním právem smluvním ve prospěch pana Aloise Svojanovského, toto zástavní právo by bylo před podpisem kupní smlouvy vymazáno – V-14287/2018-703.

Návrh na usnesení:

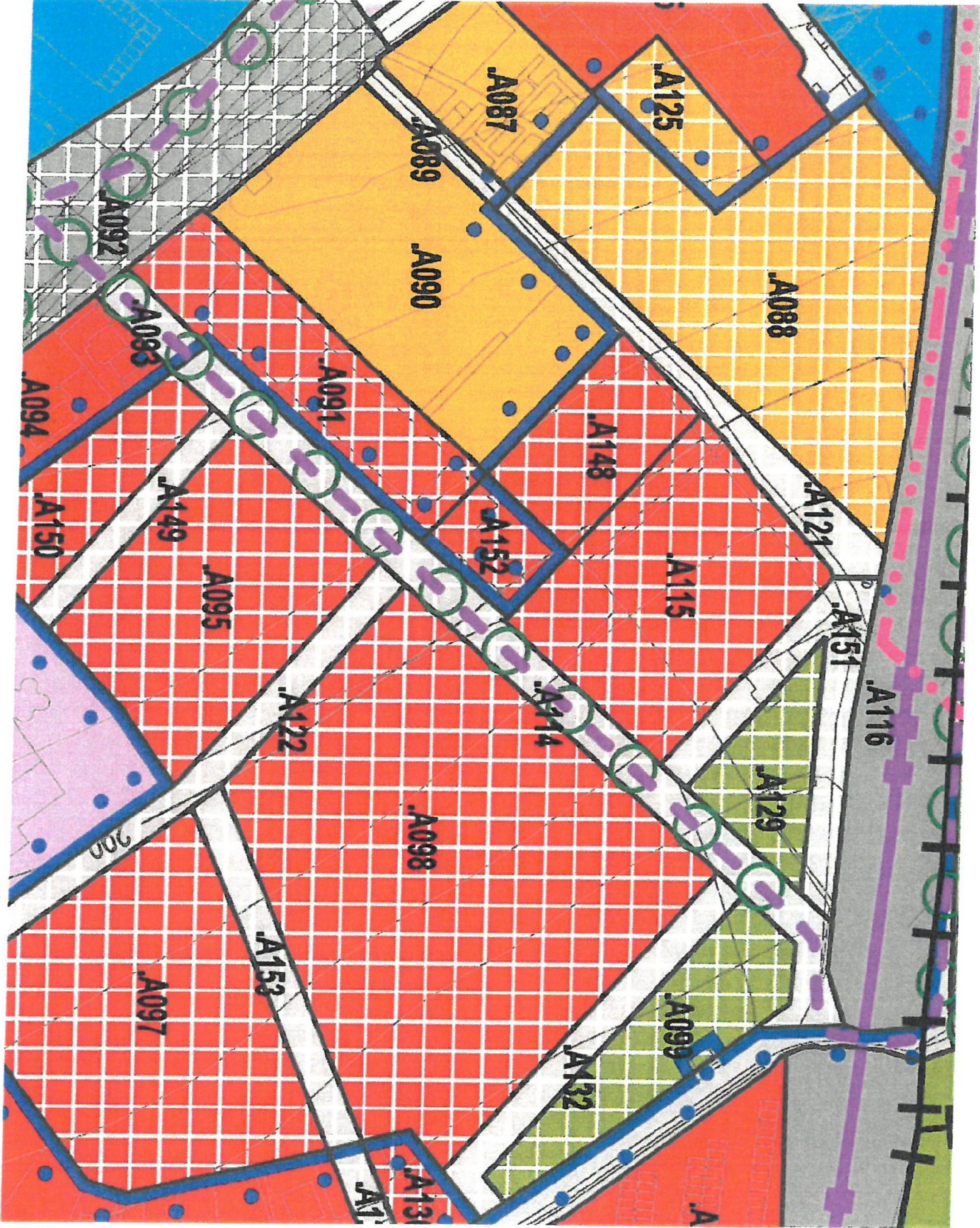
**ZM
schvaluje**

úplatné nabytí pozemků: parc.č. 2760/5, parc. č. 2761/3, parc. č. 2773/3, parc. č. 2773/4, parc. č. 2773/5, parc. č. 2773/6, parc. č. 2773/10, parc. č. 2773/24, parc. č. 2773/25, parc. č. 2773/26 vše v k. ú. Kuřim o celkové výměře **13.832 m²** za konečnou kupní cenu ve výši **41.496.000 Kč** od společnosti INVESTATE Alfa s.r.o., se sídlem: Brno, Preslova 307/73, IČO 070 99 894 s podmínkou výmazu zástavního práva včetně práva zákazu zcizení a zatížení. Náklady spojené s převodem pozemků uhradí prodávající.

Termín plnění: 31.03.2023

Zodpovídá: Ing. Vladimíra Fidrmucová - referent - pozemky





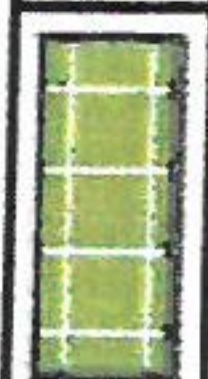
PLOCHY S ROZDLILNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

STABILIZOVANÉ		ROZVOJOVÉ	
		PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ	

		PLOCHY VEŘEJNÉHO VYBAVENÍ	
---	---	---------------------------	--

		PLOCHY KOMERČNÍHO VYBAVENÍ	
---	---	----------------------------	--

		PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	
---	---	-------------------------------	--

		PLOCHY VEŘEJNÉ ZELENÉ	
---	---	-----------------------	--

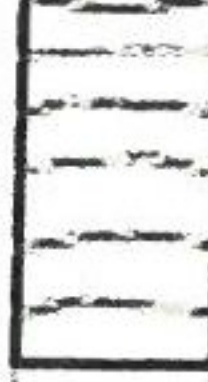
.X000	.X000	KÓD PLOCHY	
-------	-------	------------	--

	HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ		
---	---------------------------	--	--

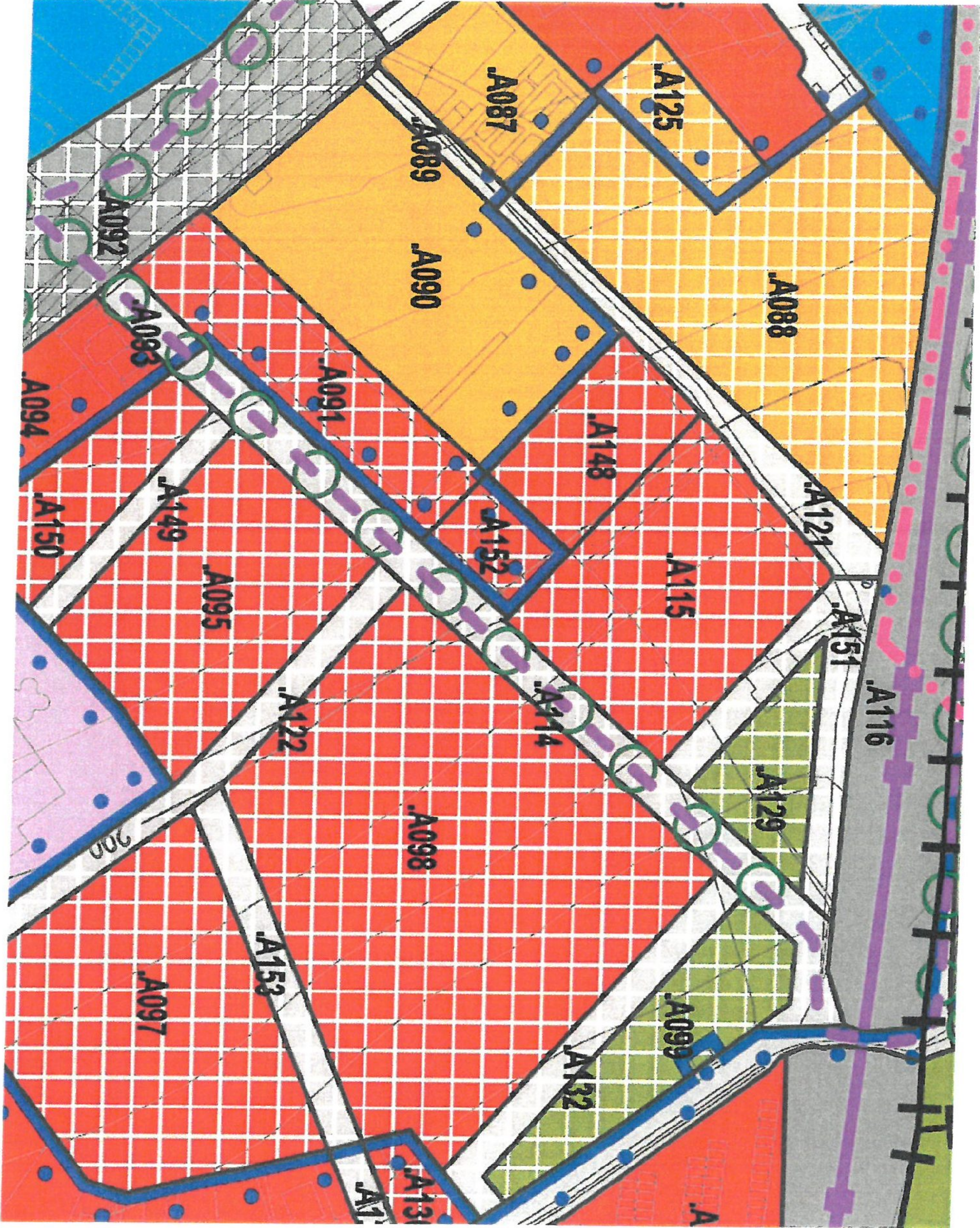
STAV		NÁVRH	
		STROMOŘADÍ	

		CYKLISTICKÁ KOMUNIKACE	
---	---	------------------------	--

	POLOHOPIS – KATASTRÁLNÍ MAPA		
---	------------------------------	--	--

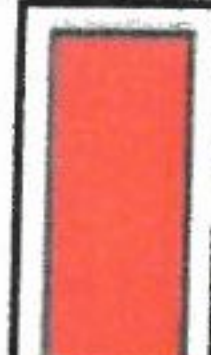
	VÝŠKOPIS – VRSTEVNICE		
---	-----------------------	--	--

	HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ		
--	------------------------	--	--



PLOCHY S ROZDLILNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

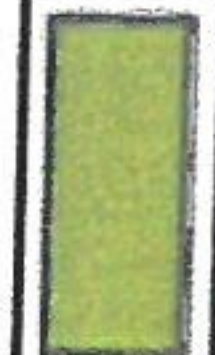
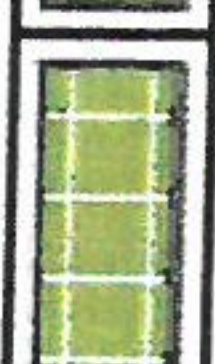
STABILIZOVANÉ ROZVOJOVÉ

  PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

  PLOCHY VEŘEJNÉHO VYBAVENÍ

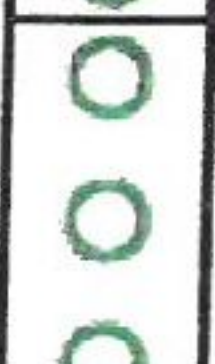
  PLOCHY KOMERČNÍHO VYBAVENÍ

  PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

  PLOCHY VEŘEJNÉ ZELENÉ

  KÓD PLOCHY

 HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

STAV NÁVRH
  STROMOŘADÍ

  CYKLISTICKÁ KOMUNIKACE

 POLOHOPIS – KATASTRÁLNÍ MAPA

 VÝŠKOPIS – VRSTEVNICE

 HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ