

Podklad k bodu č. 10

13. zasedání Zastupitelstva obce Kobylnice dne 13. 3. 2025

Název bodu

Kupní smlouva na pozemek p. č. 649/1 v k. ú. Kobylnice u Brna

Předkladatel bodu

Michael Ulbrich, starosta

Návrh usnesení

Zastupitelstvo obce Kobylnice schvaluje koupi pozemku p. č. 649/1 v k. ú. Kobylnice u Brna o výměře 630 m² za kupní cenu 1.260.000 Kč a schvaluje příslušnou kupní smlouvu.

Seznam příloh

1. Kupní smlouva

Důvodová zpráva

Platný program rozvoje obce počítá s přípravou realizace točny pro autobusy v lokalitě na konci ulice Pratecké. V této souvislosti je připravován i nový územní plán obce, který bude v těchto místech počítat s vymezením plochy pro dopravu.

Je ve veřejném zájmu, aby bylo v obci vyřešeno otáčení autobusů MHD, které se aktuálně otáčejí na křižovatce u obecního úřadu. Toto řešení je krajně nevhodné, neboť pravidelně při otáčení autobusů vznikají nebezpečné situace a potenciální kolize s projíždějícími vozidly. V tomto ohledu je žádoucí, s ohledem na bezpečnost a plynulost provozu na pozemních komunikacích, vyřešit otáčení autobusů bezpečnějším způsobem. Dále také nová točna autobusů na konci ulice Pratecké umožní i případné zřízení autobusové zastávky, která by sloužila i pro občany bydlící v dané lokalitě, a to zejména na ulicích Pratecké a U Řempa a dále v nově stavěných rodinných domech v lokalitě U Váhy a do budoucna i v lokalitě Za Humny.

Pokud se obci do budoucna podaří získat o dostatečnou výměru dalších sousedních pozemků, bude také možné v dané lokalitě vybudovat i veřejná parkovací místa, a to zejména pro parkování obyvatel na ulici Pratecké a U Řempa. Na ulici Pratecké je poměrně malá šířka uličního prostoru a zároveň relativně velké množství rodinných domů, což v kombinaci je příčinou pro značně problematické zajištění dostatečného místa pro parkování v dané ulici. Dále také nedávno vznikly na ulici U Řempa 2 bytové domy, které nicméně nemají zajištěnou dostatečnou infrastrukturu pro parkování a dále infrastrukturu pro obsluhu daného území (obec aktuálně připravuje projektovou



dokumentaci na vybudování nové místní komunikace na ulici U Řempa včetně doplnění chodníku). V rámci tohoto řešení by dále z hlediska prostorových norem nebylo možné parkování jakýchkoliv vozidel na komunikaci na ulici U Řempa.

Problém s parkováním vozidel je na řadě míst v obci, a proto je ve veřejném zájmu, aby vznikaly na různých místech na území obce další místa pro parkování, a to zejména u stávající zástavby, kde je složité hledat nové plochy pro parkovací místa.

Stejně tak je ve veřejném zájmu, aby na ulici U Řempa vznikl chodník, který bude spojoval chodník na ulici Pratecké s nově budovaným chodníkem u aktuálně stavěných rodinných domů vedle ulice Chrpové. S ohledem na zvyšující se počet obyvatel v této lokalitě, kdy na ulici U Řempa v nedávné době vzniklo nových 23 jednotek pro bydlení, na ulici Chrpové 10 rodinných domů, dále je ve výstavbě dalších 19 rodinných domů a doposud nezastavěné území pak umožňuje výstavbu dalších přibližně 20 rodinných domů. Pro úpravy ulice U Řempa je nicméně vhodné nejdříve vyřešit koncepčně možnosti parkování dané lokality.

Dle § 39 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, *se při úplatném převodu majetku cena sjednává zpravidla ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, nejde-li o cenu regulovanou státem. Odchyłka od ceny obvyklé musí být zdůvodněna, jde-li o cenu nižší než obvyklou. Není-li odchyłka od ceny obvyklé zdůvodněna, je právní jednání neplatné.* Tato povinnost se vztahuje na úplatné převody majetku obce, tedy na situace, kdy je obec v postavení převodce, nikoliv nabyvatele.

Při nabývání majetku do vlastnictví obce se uplatní obecné pravidlo uvedené v § 38 odst. 1 zákona obcích, tedy že *majetek obce musí být využíván účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákonem vymezené působnosti. Obec je povinna pečovat o zachování a rozvoj svého majetku. Porušením povinností stanovených ve větě první a druhé není takové nakládání s majetkem obce, které sleduje jiný důležitý zájem obce, který je řádně odůvodněn.*

Na základě uskutečněných jednání mezi vlastníky pozemku a vedením obce bylo dosaženo dohody na kupní ceně ve výši 2.000 Kč za m² pozemku. Tato cena odpovídá horní hranici prodejní ceny obdobných pozemků, jak vyplývá z dále uvedeného znaleckého posudku. V této souvislosti lze tedy konstatovat, že dojednaná kupní cena odpovídá ceně, která je při prodeji obdobných pozemků v místě a čase obvyklá, a dále že odpovídá významu pozemku pro obec a veřejnému zájmu na tom, aby daný pozemek byl ve vlastnictví obce Kobylnice.

V rámci znaleckého posudku ve věci stanovení ceny obvyklé pozemku se uvádí následující:

„Jedná se o nezastavěné pozemky kategorie orná půda a v současné době nejsou zahrnuty do územního plánu obce pro zastavění. Pozemky parc. č. 649/1 a 649/2 se nachází na východním okraji obce vlevo od komunikace na obec Prace v nezastavěném území obce. Pozemky jsou uvažovány k zařazení do územního plánu obce na plochy technické infrastruktury – dopravní. Cena zjištěná je vypočtena podle současného stavu – orná půda a cena obvyklá pak na základě nabídek realitních kanceláří na prodej obdobných pozemků v okrese Brno–venkov. Tato cena je v současné době na úrovni 1 500,- Kč/m² až 2 000,- Kč/m².“

Ve vztahu k ocenění pozemku je dále ve znaleckém posudku uvedeno:

Pozemky parc. č. 649/1 a 649/2

1. Cena jednotková zjištěná

Ocenění

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny – příloha č. 5:

Obce nad 250 tisíc obyv. – území sousedních obcí:	160,00 %
Celková úprava ceny:	160,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	649/1, 649/2	20100	1	17,22	160,00	44,77	44,77

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Celkem: 1 m² **44,77**

Cena jednotková zjištěná – cena zjištěná celkem = 44,77 Kč

2. Cena jednotková obvyklá

Ocenění

Stavební pozemky v ÚP – obvyklá cena

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
Orná půda	649/1; 649/2	1	1 700,00	1 700,-
Obvyklá cena – celkem		1		1 700,-

Cena jednotková obvyklá – cena obvyklá celkem = 1 700,- Kč