

# MAJETKOPRÁVNÍ VYPOŘÁDÁNÍ POZEMKŮ V BRNĚ

Úřad městské části Brno-Královo Pole

*Příspěvek z konference doktorského studia Fakulty stavební VUT v Brně 2003, obor Soudní inženýrství.*

*Abstract: At the present time in Brno have been some pieces of land with hazy property – law relations yet. In the first case on the one hand is the town as owner of the building and on the other hand the owner of the piece of land under this building or his or her heir to a t. and on the second case the piece of land was bought by the town but its previous owner or his or her heir to a t. refused this situation still.*

## 1. ÚVOD

V současné době v Brně stále ještě existují pozemky s nevyjasněnými majetkoprávními vztahy, kdy v prvním případě na straně jedné vystupuje město jako vlastník stavby a na straně druhé vlastník pozemku pod touto stavbou nebo jeho dědic a ve druhém případě pozemek zakoupilo město, ale původní vlastník či jeho dědic stále odmítají toto vlastnictví uzнат.

### 1.1 Vypořádání pozemků zastavěných stavbami ve vlastnictví města Brna

Při prodeji domů, bytů a nebytových prostor v těchto domech včetně pozemků zastavěných a pozemků tvořících s domem funkční celek z vlastnictví města Brna do vlastnictví právnických a fyzických osob může nastat situace, kdy pozemek nebo jeho část nebudou ve vlastnictví prodávajícího – zde města.

V takovém případě se jedná o stavbu na cizím pozemku a musí dojít k majetkoprávnímu vypořádání mezi vlastníkem pozemku či jeho dědicem a uživatelem a vlastníkem stavby, tj. městem.

#### 1.1.1 Postup vypořádání

Žádost o majetkoprávní vypořádání musí v takovém případě podat vždy vlastník zastavěného pozemku nebo jeho dědic na předepsaném formuláři na magistrát města Brna. Spolu s touto žádostí vlastník poskytne informace o způsobu převzetí nebo zabrání předmětného pozemku státem; sdělí, kdy byl pozemek odejmut a v případě, že se jednalo o pozemek se stavbou, stavbu popíše. Rovněž předloží nabývací titul k pozemku, pro zjištění rozsahu zastavěného pozemku výpis z katastru nemovitostí, srovnávací sestavení parcel s uvedením výměr a zákres tohoto stavu na snímku z katastrální mapy. V neposlední řadě se rozhodne, zda přijme jednu ze tří možností majetkoprávního vypořádání, které navrhuje město jako vlastník stavby nebo zda se obrátí na soud, který o vypořádání rozhodne ve smyslu příslušných ustanovení občanského zákoníku. V takovém případě bude vlastník stavby uplatňovat zřízení věcného břemene ve svůj prospěch, tzn. že bude požadovat možnost užívat stavbu a možnost přístupové cesty přes pozemek.

#### 1.1.2 Způsoby vypořádání

Pokud vlastník pozemku přijme nabídku města, má možnost pozemek městu **darovat** (např. v případě, že se jedná o pozemek o zanedbatelné výměře a adekvátní náhrada za něj by byla, vzhledem k vynaloženému úsilí, zanedbatelná), pozemek **směnit** za jiný o stejné výměře v majetku města v okresech mimo Brno (jednalo by se vždy o zemědělský půdní fond) nebo má možnost pozemek **prodat** vlastníkovu stavby za cenu stanovenou dohodou, přičemž pro území města je stanovena jednotná sazba 200,- Kč/m<sup>2</sup> plus 5 % z ceny zjištěné na zaplacení daně z převodu nemovitostí; pro okresy mimo Brno se jedná o jednotnou sazbu 18,- Kč/ m<sup>2</sup> plus 5 % z ceny zjištěné na zaplacení daně z převodu nemovitostí. Pokud je zjištěná cena nižší než 200,- Kč/m<sup>2</sup> nebo 18,- Kč/ m<sup>2</sup> k jednotné sazbě se nepřičítá 5 % z ceny zjištěné.

## 2. VYPOŘÁDÁNÍ MĚSTA U POZEMKŮ VYKOUPENÝCH A V SOUČASNÉ DOBĚ ZBYTKOVÝCH, SAMOSTATNĚ NEZASTAVITELNÝCH POZEMKŮ

Jinou kapitolu tvoří majetkoprávní vypořádání města u pozemků vykoupěných a v současné době zbytkových, samostatně nezastavitelných pozemků původním vlastníků nebo jejich dědicům

### 2.1 Podklady pro vypořádání

Jako podklad pro veškerá jednání slouží vyjádření Útvaru hlavního architekta města Brna zda se dle regulačního plánu jedná nebo nejedná o pozemek samostatně použitelný, dále vyjádření příslušné městské části a jejího stavebního úřadu zda je pozemek samostatně zastavitelný a rovněž je nezbytné zajistit vyjádření správců inženýrských sítí, které daným pozemkem procházejí.

### 2.2 Rozlišení vykoupěných pozemků

Vždy je nutné rozlišit jde-li o pozemky vykoupěné a zapsané na listu vlastnictví města nebo jde-li o pozemky sice vykoupěné, ale stále zapsané na listu vlastnictví původních vlastníků a jejich dědiců.

V obou případech však musí původní vlastníci nebo jejich dědici projevit zájem o vrácení pozemků do jejich vlastnictví, ve druhém případě musí tyto pozemky i užívat jako součást vlastních zahrádek a předzahrádek a odmítat uznaní vlastnictví města.

### 2.3 Vykoupené pozemky zapsané na LV města

Pokud se jedná o části pozemků, které jsou zbytkovými součástmi předzahrádek nebo zahrádek a zahrad a nelze je samostatně využít pro zástavbu, je možné uzavřít **kupní smlouvu** mezi městem (vlastníkem pozemku) a původními vlastníky nebo jejich dědici, přičemž kupní cena bude stanovena dohodou a bude činit 15,- Kč/m<sup>2</sup> plus 5 % z ceny zjištěné; nebo **nájemní smlouvu**, přičemž nájemné bude stanoveno v obvyklé výši.

### 2.4 Vykoupené pozemky zapsané na LV původních vlastníků nebo jejich dědiců

#### 2.4.1 Pozemky, které nelze využít

Pokud původní vlastníci nebo jejich dědici odmítají uznaní vlastnictví města, lze v závislosti na nemožnosti dalšího využití pozemků městem tyto odprodat a uzavřít s původními vlastníky nebo jejich dědici **dohodu o narovnání**, jejímž předmětem budou sporná práva k pozemkům a finanční vypořádání. V rámci finančního vypořádání zaplatí původní vlastníci nebo jejich dědici jednotnou cenu 15,- Kč/m<sup>2</sup> a samostatnou smlouvou bude zřízeno věcné břemeno pro správce sítí, které pozemky procházejí. V případě, že k dohodě o narovnání nedojde, bude celá záležitost řešena **soudní cestou**.

#### 2.4.2 Pozemky, které lze částečně využít

Pokud se Útvar hlavního architekta vyjádří ve smyslu možnosti dalšího využívání pouze části pozemku, lze po vypracování geometrického plánu na oddělení částí pozemku trvat na uznání vlastnictví města s tím, že nevyužitelné části pozemku je možné zpětně **prodat** za cenu 15,- Kč/m<sup>2</sup> plus 5 % z ceny zjištěné. Samostatnou smlouvou pak bude zřízeno věcné břemeno jako v předchozím případě. Nedojde-li k dohodě a předchozí vlastníci nebo jejich dědici budou nadále odmítat uznaní vlastnictví města, případem se bude zabývat **soud**.

## 3. LITERATURA

- [1] Metodika vypořádání pozemků zastavěných stavbami ve vlastnictví Brna ze dne 3. 10. 2000.
- [2] Usnesení ZMB ze dne 7.-8. 9. 1999.
- [3] Občanský zákoník a související předpisy podle stavu k 8. 2. 2002, Sagit, 2002.  
ISBN 80-7208-287-6