

Z9/28. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 9.9.2025

101. Návrh prodeje pozemku p. č. 143/2, k. ú. Staré Brno, zřízení služebnosti

Anotace

Společenství vlastníků Úvoz 17, Brno, požádalo o prodej pozemku statutárního města Brna za účelem využití jako oplocené zázemí bytového domu Úvoz 521/17. Současně s prodejem bude zřízena služebnost ošetřující ochranné pásmo veřejného osvětlení. Návrh jednotkové ceny pozemku je 7000 Kč/m².

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. schvaluje

- prodej pozemku p.č. 143/2 ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 208 m², k.ú. Staré Brno

Společenství vlastníků Úvoz 17, Brno, se sídlem Úvoz 521/17, Staré Brno, 602 00 Brno, IČO: 01732943, za sjednanou kupní cenu 1.458.000,- Kč

- zřízení bezúplatné služebnosti ve prospěch společnosti Technické sítě Brno, akciová společnost, se sídlem Barvířská 822/5, Zábrdovice, 602 00 Brno, IČO 25512285, k převáděnému pozemku p.č. 143/2 v k.ú. Staré Brno, a to omezení činností v ochranném pásmu zařízení veřejného osvětlení a práva přístupu

to vše za podmínek kupní smlouvy a smlouvy o zřízení služebnosti, která tvoří přílohu č. ... tohoto zápisu.

Stanoviska

Materiál projednala Rada města Brna na R9/134. schůzi dne 11.6.2025 a doporučila Zastupitelstvu města Brna přijmout výše uvedený návrh usnesení.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Nikol Wagnerová

vedoucí odboru - Majetkový odbor

1.9.2025 v 19:48

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

1.9.2025 v 17:19

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 6
Příloha (Žádost SVJ změna ceny.pdf)	7 - 13
Příloha (majetková mapa_Staré Brno - Úvoz 17.pdf)	14 - 14
Příloha (letecky snimek.pdf)	15 - 15
Příloha (Fotodokumentace.pdf)	16 - 18
Příloha (pozemky svěřené.pdf)	19 - 19
Příloha (Report z ÚPmB - Staré+Brno - 143_2.pdf)	20 - 21
Příloha (Cenový návrh - J27 - akt.pozemek u BD, k.ú. Staré Brno0001.pdf)	22 - 23
Příloha k usnesení (fin_KS + SZříz.Služ. - návrh prodeje Úvoz 17.pdf)	24 - 28
Příloha k usnesení (GP s podpisem.pdf)	29 - 31

Důvodová zpráva

Úvod:

V materiálu je předkládán návrh prodeje pozemku připojeného k bytovému domu Úvoz 17 (dále také jen „BD“), který slouží k zajištění správy BD, jako zázemí BD a také k bezbariérovému přístupu do BD. S prodejem pozemku bude současně zřízena služebnost ošetřující skutečnost, že převáděný pozemek je dotčen zařízením ve vlastnictví společnosti Technické sítě Brno, akciová společnost.

Vlastnictví:

Pozemek p.č. 143/2 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 208 m², k.ú. Staré Brno je vlastnictvím statutárního města Brna na základě zákona ČNR č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí a je zapsán v katastru nemovitostí na LV 10001.

Pozemek je svěřen MČ Brno-střed do kategorie II. – obytné domy a pozemky, které s nimi tvoří jeden funkční celek.

Popis:

Pozemek se nachází v k.ú. Staré Brno, je připojený k bytovému domu Úvoz 521/17, Brno. Tento bytový dům je postaven na sousedním pozemku p.č. 143/1, k.ú. Staré Brno a je ve vlastnictví vlastníků jednotek bytového domu.

Jedná se o dvůr BD, který je zčásti vybetonován, zčásti se na něm nachází zatravněný svah, který je od dvora oddělen opěrnou zídou. Ze dvora je možný bezbariérový přístup do domu.

Umístění pozemku dle ÚPmB:

Podle platného ÚPmB je pozemek p.č. 143/2 v k.ú. Staré Brno situován ve stabilizované ploše SU, smíšené obytné všeobecné, struktura zástavby volná, výšková úroveň zástavby 9-22 m. Report z ÚPmB je přílohou tohoto materiálu.

Zájemce o dispozici:

O prodej pozemku p.č. 143/2 v k.ú. Staré Brno požádalo Společenství vlastníků Úvoz 17, Brno (dále jen navrhovatel). Navrhovatel uvádí, že se jedná o dvůr bytového domu Úvoz 521/17, který je zčásti vybetonován a navazuje na něj vysoký zatravněný svah zabezpečený opěrnou zídou. Z tohoto dvora je vstup do domu a nalézají se na něm drobné vedlejší stavby a taktéž plošina pro bezbariérový přístup do domu. Navrhovatel má zájem pozemek využívat jako součást zastavěné plochy (sušení prádla, dětský koutek, minizahrádka a bezbariérový přístup).

Přípisem ze dne 04.09.2024 se navrhovatel vyjádřil k původnímu návrhu kupní ceny ve výši 10.000 Kč/m², ve kterém popisuje havarijní stav zpevněné plochy a opěrné zídky na pozemku a uvádí, že pro předejití hrozícím škodám bude nutné udělat podstatné opravy, především vybudovat novou opěrnou zídou, opravit kanalizaci, vybudovat nové oplocení, nechat odstranit zchátralé vedlejší stavby a nechat položit nový povrch dvora. K přípisu je přiloženo stavebně technické posouzení dvorního traktu ze dne 19.08.2024 zpracované [redacted] a přibližné nacenění potřebných úprav pozemku („Cenová nabídka – předpoklad úprav dvorku“) ze dne 24.04.2024. Celé podání navrhovatele je v příloze materiálu.

Pozn. Doložený stav pozemku byl zohledněn v aktuálním návrhu kupní ceny.

Jiné skutečnosti – dotčení pozemku zařízením společnosti Technické sítě Brno:

Pozemek p.č. 143/2 v k.ú. Staré Brno je dotčen zařízením veřejného osvětlení (VO) ve vlastnictví společnosti Technické sítě Brno, akciová společnost, se sídlem Barvířská 822/5, Zábrdovice, 602 00 Brno, IČO 25512285, a ochranným pásmem zařízení VO, které činí 0,5 m na každou stranu od osy kabelu/ zařízení VO.

Společnost souhlasila s prodejem pozemku p.č. 143/2 v k.ú. Staré Brno za podmínky zřízení bezúplatné služebnosti ošetřující ochranné pásmo zařízení veřejného osvětlení. Ochranné pásmo je vyznačeno v geometrickém plánu č. 1715-116/2025, který předložil navrhovatel a který byl ze strany společnosti Technické sítě Brno, akciová společnost odsouhlasen (geometrický plán č. 1715-116/2025 bude nedílnou součástí Kupní smlouvy a smlouvy o zřízení služebnosti).

Ocenění:

Cena byla stanovena v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., zákon o obcích, v platném znění, jako cena obvyklá, jejíž hodnota byla určena porovnáním v souladu s ustanovením § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a činí:

Cena obvyklá:

Návrh jednotkové kupní ceny	7 000 Kč/m²
Kupní cena (208 m ² x 7 000 Kč)	1 456 000 Kč
Správní poplatek za návrh na vklad	2 000 Kč
Dohodnutá cena v celkové výši	1 458 000 Kč

Cena obvyklá je cenou konečnou, tedy včetně případné DPH.

Prodej pozemku není předmětem DPH, neboť prodej pozemku je osvobozen dle zákona o DPH § 56 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění.

Dosavadní průběh projednání:

Komise majetková RMB na 51. zasedání, konaném dne 29. 5. 2025, hlasovala pod bodem č. 51/32 o předloženém návrhu usnesení:

1. souhlasí se záměrem prodeje pozemku

- p.č. 143/2 ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 208 m², k.ú. Staré Brno s tím, že součástí zveřejnění tohoto záměru na úřední desce Magistrátu města Brna bude i informace o povinnostech statutárního města Brna dle ustanovení § 39a, § 39b a § 39c zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění

2. doporučuje Zastupitelstvu města Brna**s c h v á l i t**

- prodej pozemku p.č. 143/2 ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 208 m², k.ú. Staré Brno Společenství vlastníků Úvoz 17, Brno, se sídlem Úvoz 521/17, Staré Brno, 602 00 Brno, IČO 01732943, za sjednanou kupní cenu 1 458 000 Kč
- zřízení bezúplatné služebnosti ve prospěch společnosti Technické sítě Brno, akciová společnost, se sídlem Barvířská 822/5, Zábrdovice, 602 00 Brno, IČO 25512285, k převáděnému pozemku p.č. 143/2 v k.ú. Staré Brno, a to omezení činností v ochranném pásmu zařízení veřejného osvětlení a práva přístupu
to vše za podmínek kupní smlouvy a smlouvy o zřízení služebnosti

Hlasování: 11 – pro, 0- proti, 0 – se zdržel

Usnesení bylo přijato

Mgr. Josef Haluza	Luďmila Oulehlová	Ing. Jan Jedelský	Ing. Antonín Trčálek	Ing. Petr Havelka	Tomáš Hejl	Mgr. Ondřej Hýsek Ph.D.	Mgr. Jitka Ivičicová	JUDr. Michal Marek	Ing. Roman Vašina	Ing. David Trllo	Mgr. Bc. Marek Viskot	Mgr. Marek Šlapal
pro	omluvena	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	omluven	pro	pro	pro

Rada města Brna na R9/134, schůzi konané dne 11. 6. 2025, pod bodem č. 28.**1. souhlasí**

se záměrem prodeje pozemku

- p. č. 143/2 ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 208 m², k. ú. Staré Brno s tím, že součástí zveřejnění tohoto záměru na úřední desce Magistrátu města Brna bude i informace o povinnostech statutárního města Brna dle ustanovení § 39a, § 39b a § 39c zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění

2. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna schválit

- prodej pozemku p. č. 143/2 ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 208 m², k. ú. Staré Brno Společenství vlastníků Úvoz 17, Brno, se sídlem Úvoz 521/17, Staré Brno, 602 00 Brno, IČO 01732943, za sjednanou kupní cenu 1 458 000 Kč

- zřízení bezúplatné služebnosti ve prospěch společnosti Technické sítě Brno, akciová společnost, se sídlem Barvířská 822/5, Zábrdovice, 602 00 Brno, IČO 25512285, k převáděnému pozemku p. č. 143/2 v k. ú. Staré Brno, a to omezení činností v ochranném pásmu zařízení veřejného osvětlení a práva přístupu to vše za podmínek kupní smlouvy a smlouvy o zřízení služebnosti

Schváleno jednomyslně 9 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Černý	RNDr. Chvátal Ph.D.	JUDr. Kerndl	Ing. Podivinská	Bc. Aberl	Ing. arch. Bořecký	Bořecký	Ing. Kratochvíl	JUDr. Matonohová	JUDr. Oliva
pro	pro	---	pro	pro	---	pro	pro	pro	pro	pro

Záměr prodeje pozemku p.č. 143/2 v k.ú. Staré Brno byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 16.6.2025 po dobu 15 dní bez připomínek.

Úmysl prodat pozemek p.č. 143/2 v k.ú. Staré Brno byl zveřejněn na internetových stránkách Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových ode dne 18.6.2025 do dne 18.8.2025. Oprávněné subjekty neprojeví v uvedené zákonné lhůtě zájem o převod vlastnického práva.

Závěr:

Na základě výše uvedeného je předkládán ke schválení

- prodej pozemku p.č. 143/2 ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 208 m² v k.ú. Staré Brno Společenství vlastníků Úvoz 17, Brno za dohodnutou kupní cenu v celkové výši 1 458 000 Kč (tj. kupní cena ve výši 1.456.000,- Kč + správní poplatek spojený s návrhem na zahájení řízení o vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí ve výši 2.000 Kč) se současným zřízením bezúplatné služebnosti, která ošetřuje skutečnost, že převáděný pozemek je dotčen zařízením veřejného osvětlení ve vlastnictví společnosti Technické sítě Brno, akciová společnost, se sídlem Barvířská 822/5, Zábrdovice, 602 00 Brno, IČO 25512285 (služebnost omezení činností v ochranném pásmu zařízení veřejného osvětlení a práva přístupu).

Stanoviska dotčených orgánů

MČ Brno-střed – RMČ souhlasí s prodejem pozemku p.č.143/2 v k.ú. Staré Brno Společenství vlastníků Úvoz 17, Brno.

Brněnské vodárny a kanalizace a.s. – Souhlasí s prodejem pozemku bez připomínek. Na pozemku se mohou nacházet inženýrské sítě, které společnost neprovozuje.

Technické sítě Brno, a.s. – V případě, že dojde k prodeji pozemku dotčeného zařízením veřejného osvětlení nebo jeho ochranným pásmem, požaduje společnost uzavření bezúplatné smlouvy o zřízení služebnosti. Společnost souhlasí s geometrickým plánem č. 1715-116/2025, ve kterém je vyznačeno ochranné pásmo zařízení veřejného osvětlení.

Teplárny Brno, a.s. – Na pozemku se nachází zbylá část nefunkčního parovodního kompenzátoru společnosti Teplárny Brno, a.s. K prodeji pozemku nemá společnost námitky.

Statutární město Brno

Doručeno: 04.09.2024

MMB/0833004/2024

listy:

přílohy: 3

druh:

11/ev:



mmb1es8f1ac20b

Společenství vlastníků Úvoz 17, Brno
Úvoz 521/17, 602 00 Brno

Magistrát města Brna

Majetkový odbor-referát realitních aktivit

Ing. Ilona Frýzová

Malinovského náměstí 624/3

601 67 Brno

Vážení,

děkujeme Vám za revokaci Vašeho usnesení ze dne 3.10. 2022 a přijetí usnesení, že souhlasíte s prodejem pozemku č. **parc. 143/2 v katastrálním území Staré Brno** našemu Společenství.

Sdělujeme Vám, že o koupi shora uvedeného pozemku máme zájem.

O jeho koupi jsme měli zájem již v minulosti, resp. družstvo, které jsme založili za účelem koupě domu pod adresou Úvoz 17 v Brně. Důvodem zájmu o tento pozemek byla skutečnost, že předmětný pozemek bezprostředně sousedí s pozemkem, na kterém stojí dům, který byl od Vás v minulosti zakoupen. Předmětný pozemek, tak jak jsme již uváděli a je Vám to i známo, je v podstatě dvorem i historicky příslušenstvím bytového domu Úvoz 521/17, ze kterého je vstup do našeho domu, stojí na něm opěrná zídka, která zajišťuje vysoký svah nad domem a také plošina jako jediný bezbariérový přístup do domu. Neznáme přesně důvod, proč tento pozemek nebyl předmětem tehdejší kupní smlouvy, proč byl následně z kupní smlouvy vyjmut. V původním návrhu, který byl předložen tehdejšímu družstvu, ještě figuroval.

Stav předmětného pozemku nám činil celé roky velké problémy. Zejména podmáčení základů domu, zatékání do suterénních bytů v důsledku propadené ležaté kanalizace odvodňující dvůr. Mohutná, ještě původní opěrná zídka, která zajišťuje vysoký svah mezi parkovištěm v ulici Trýbova a dvorem je v důsledku neprováděné údržby svahu v havarijním stavu a hrozí její zřícení (na místě byl při konzultaci statik). Na dvoře se nacházejí i neužívané vedlejší stavby, které jsou líhní potkanů a jiné havěti a bude třeba je zlikvidovat.

Není nám známo, že by město jako vlastník o pozemek jakýmkoliv způsobem pečovalo, neboť za uplynulých minimálně 16 let, kdy se družstvo stalo vlastníkem domu, nebyla prováděna ani běžná údržba, aby se případně předešlo vzniku event. škod na tomto našem majetku. Abychom hrozícím škodám předešli, budeme muset udělat podstatné opravy, především vybudovat novou opěrnou zídku, opravit kanalizaci, která odvodňuje dvůr a vede do kanalizace v ulici Úvoz pod naším domem. Vybudovat nové oplocení, které se v důsledku výstavby parkovacích stání v ulici Trýbova bortí a samozřejmě nechat odstranit zchátralé vedlejší stavby a nechat položit nový povrch dvora.

Všechny tyto práce mohou stát dle nacenění nejnutnějších oprav zručem cca 1 mil. Kč, které přikládáme jako přílohu tohoto dopisu.

Z toho důvodu se nám jeví Vámi navrhovaná cena příliš vysoká. Chápeme, že jde o obvyklou cenu, nicméně koupě po léta neudržovaného svahu a dvora bezprostředně souvisejícího s naším domem vyžadující proto stavební zásahy není zcela standardní situací. Máme za to, že by z Vaší strany bylo vůči nám spravedlivé, aby návrh kupní ceny byl ze shora uvedeného důvodu ponížen a Statutární město Brno se jakožto vlastník dvora částečně podílelo ponížením kupní ceny na nápravě námi nezaviněného stavu nemovitosti. Navrhujeme ponížení na částku 7000,- Kč/1 m².

Vaše stanovisko očekáváme v nejbližší době, abychom se na koupi pozemku mohli připravit. Pro pořádek uvádíme, že kupujícím bude Společenství vlastníků jednotek, neboť předmětný pozemek je třeba k výkonu správy domu a zabezpečení oprav a údržby.

Děkujeme za zprávu.

V Brně dne 4.9.2024

Za Společenství vlastníků Úvoz 17, Brno

Mgr. Jarmila Křížanová - předseda SVJ

Martin Pospíšil - místopředseda

Přílohy:

- Stavebně technické posouzení opěrné zídky
- Přibližné nacenění nutných stavebních oprav

Cenová nabídka - předpoklad úprav dvorku

Úvoz 17

24.04.2024

Pol.	Název položky	MJ	Množství	Cena/MJ	Cena (Kč)
	<u>Dvůr</u>				
1	Demontáž stávajícího oplocení	m	26,10	107 Kč	2 800 Kč
2	Bourání betonu v ploše tl 150 mm	m3	17,25	3 600 Kč	62 100 Kč
3	Odkop zeminy tl 150 mm	m3	17,25	1 427 Kč	24 612 Kč
4	Zřízení podsypu z kameniva 0/32 tl 150 mm	m2	115,00	384 Kč	44 160 Kč
5	Doprava kameniva	kpl	4,00	4 200 Kč	16 800 Kč
6	Montáž zámkové dlažby tl 60 mm vč zásypu spár z drobného kameniva	m2	115,00	624 Kč	71 760 Kč
7	Dodávka zámkové dlažby	m2	126,50	420 Kč	53 130 Kč
8	Liniový polymerbetonový žlab š 100 mm	m	5,00	2 880 Kč	14 400 Kč
9	Oprava kanalizace ke vpusti	m	10,00	600 Kč	6 000 Kč
10	Bourání přístřešku	kpl	1,00	7 056 Kč	7 056 Kč
11	D+M nového pletiva oplocení, předpoklad dle výběru	m	26,10	984 Kč	25 682 Kč
12	D+M branky z pletiva do oplocení, předpoklad dle výběru	ks	1,00	12 000 Kč	12 000 Kč
	<u>Opěrná zídka</u>				
13	Bourání stávající opěrné zídky z CPP	m3	7,83	1 200 Kč	9 396 Kč
14	Srovnání základové spáry	kpl	1,00	3 675 Kč	3 675 Kč
15	Základový pas z betonu prostého C 20/25	m3	6,53	4 800 Kč	31 320 Kč
16	Nosná zeď z tvárnic ztraceného bednění š 300 mm, beton C 20/25	m2	26,10	2 097 Kč	54 737 Kč
17	Výztuž nosné zdi	t	0,31	43 200 Kč	13 530 Kč
18	Doprava betonu	kpl	2,00	4 200 Kč	8 400 Kč
19	D+M plotové stříšky	m	26,10	900 Kč	23 490 Kč
20	D+M nopová fólie	m2	26,10	144 Kč	3 758 Kč
	<u>Cestička</u>				
21	Cestička svahem, odhad	m2	35,00	2 500 Kč	87 500 Kč
	<u>Ostatní</u>				
22	Zábor, předpoklad do 14 dní	kpl	1,00	9 360 Kč	9 360 Kč
23	Zařízení staveniště - mobilní WC, dopravy bargu, UNC	kpl	1,00	13 831 Kč	13 831 Kč
24	Doprava	kpl	1,00	20 000 Kč	20 000 Kč
25	Přesun hmot	kpl	1,00	68 604 Kč	68 604 Kč
26	Odvoz a likvidace suti vč poplatku za skládku - předpoklad	t	58,79	2 023 Kč	118 922 Kč
27	Odvoz a likvidace zeminy vč poplatku za skládku - předpoklad	t	34,50	954 Kč	32 913 Kč



KORUstav spol. s r.o.

Bílovická 57, 614 00 Brno e-mail:

tel:

Cena bez DPH

839 938 Kč

DPH 12 %

100 793 Kč

Cena s DPH

940 730 Kč

Cena nezahrnuje:

bednění základu a povrchovou úpravu nové opěrné zídky
zařízení staveniště - spotřebu energií

Stavebně technické posouzení dvorního traktu

Zadavatel: SVJ Úvoz 17, Brno, Mgr. Jarmila Křížanová

Místo: Bytový dům Úvoz 17, Brno, dvorní trakt

Posudek: Toto stavebně technické posouzení se týká opěrné zídky a zpevněné plochy dvora u bytového domu Úvoz 17 v Brně.

Stávající opěrná zídka svah přiléhající ke dvoru bytového domu Úvoz 17 v Brně. Nad svahem je chodník a veřejná komunikace. Zpevněná plocha dvora je mezi domem a opěrnou zídou. Opěrná zídka byla patrně zhotovena při realizaci domu, který byl postaven v roce 1928. Zpevněná plocha je pravděpodobně mladšího stáří, ale s jistotou se pohybuje se její stáří pohybuje v desítkách let.

Zídka je vyzděna z cihel plných pálených a z cihel děrovaných. Tloušťka zdiva je 300 mm, výška zdiva je 900 mm a celková délka je 21,6 metrů. Zdivo je zděno na cementovou maltu a je částečně omítnuto. Základ opěrné zídky je cihelný a je výšky cca 450 mm. Zadní stěna opěrné zídky není opatřena žádnou hydroizolací.

Zpevněná plocha je tvořena betonovou mazaninou tl. 100–120 mm bez výztuže. Celková plocha dvora je 185 m². Na celou plochu dvora jsou pouze dvě vpusti průměru 100 mm.

Stavebně technický stav opěrné zdi je nevyhovující. Cihly a zbytky omítky jsou částečně zvětralé, malta vložných a styčných spárách není soudržná a drolí se – viz. fotodokumentace. Základ opěrné zídky není v nezámrzé hloubce. Zdivo je navlhle od zední i vzdušné vlhkosti. Opěrná zeď také není ve svislici a zdivo je částečně vyboulené směrem do dvora.

Stavebně technický stav betonové zpevněné plochy je také nevyhovující. Beton je na mnoha místech popraskán, jeho povrch je částečně navětralý. Prasklinami místy prorůstá vegetace. Počet a umístění vpustí je nevhodné. Při deštích často dochází k ucpání vpustí a na dvoře se tvoří „bazén“ což má za následek podmáčení domu a přetečení vody do dvorních traktů sousedních domů, což se v minulosti opakovaně stalo. Spádování zpevněné plochy je také minimální a je nedostatečné.

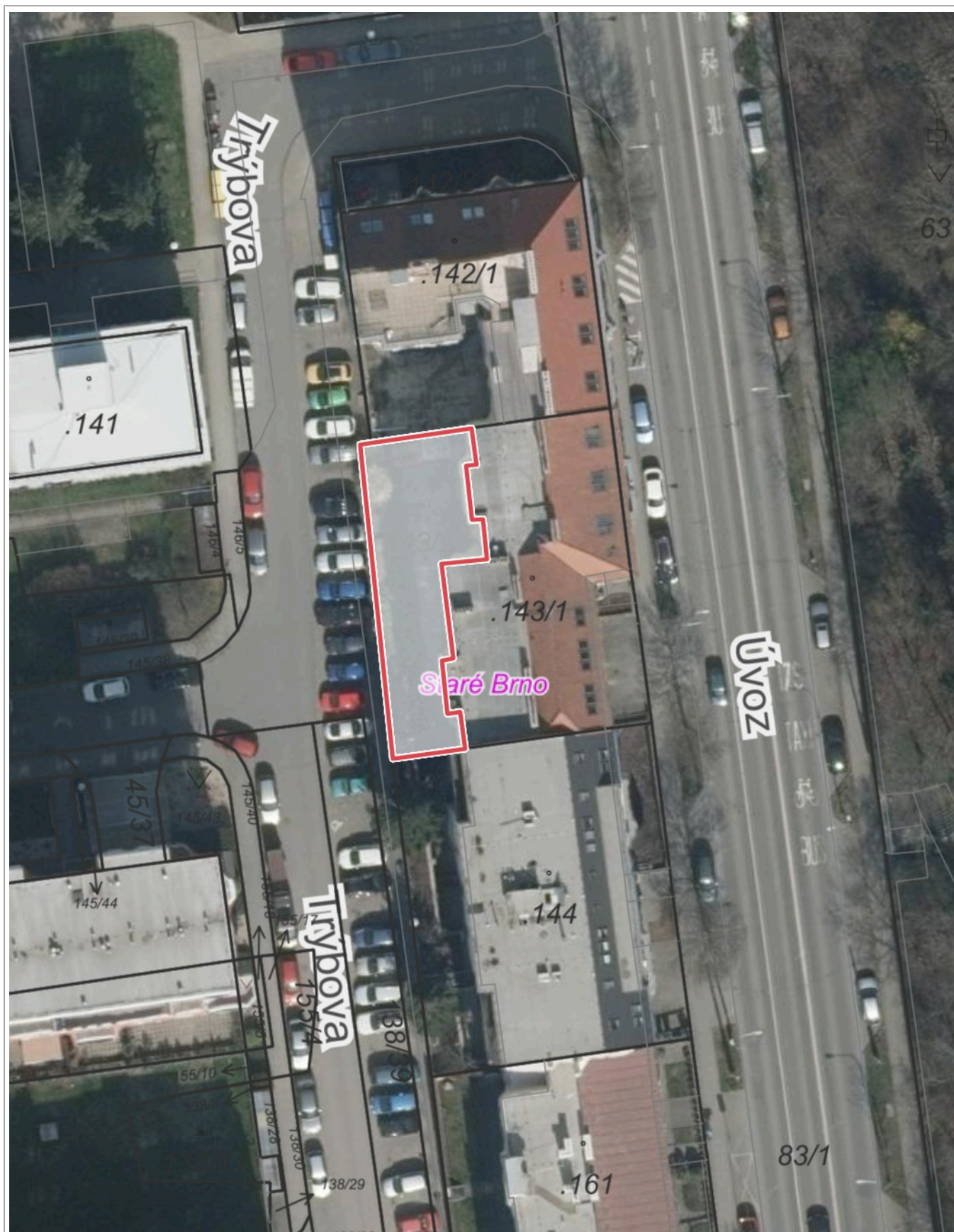
Závěr: Vzhledem k celkově špatnému stavebně technickému stavu zdiva, které neodpovídá žádných dnes platným stavebním normám navrhuji předmětnou zídku zbourat, než dojde k její samovolné destrukci. Jako náhradu za původní opěrnou zídku navrhuji zhotovené nové opěrné zdi, konstrukčně provedené např. z tvárnic ztraceného bednění nebo jako monolitickou zeď. Nová konstrukce zdi musí být řádně vyprojektována. Zpevněná plocha musí být také vybourána a zhotovena nově včetně podkladní vrstev. Také je nutné zvýšit počet a umístění dvorních vpustí, tak aby byl zajištěn dostatečný odtok dešťových vod. Jako náhrada za stávající povrch se nabízí buď betonová zámková dlažba malého formátu (kvůli spádování) nebo příslušně vyztužený česaný beton. Návrh příslušné nové skladby dvora a spádování musí být řádně vyprojektovány.

Posudek zpracoval





V Brně dne 19.8.2024

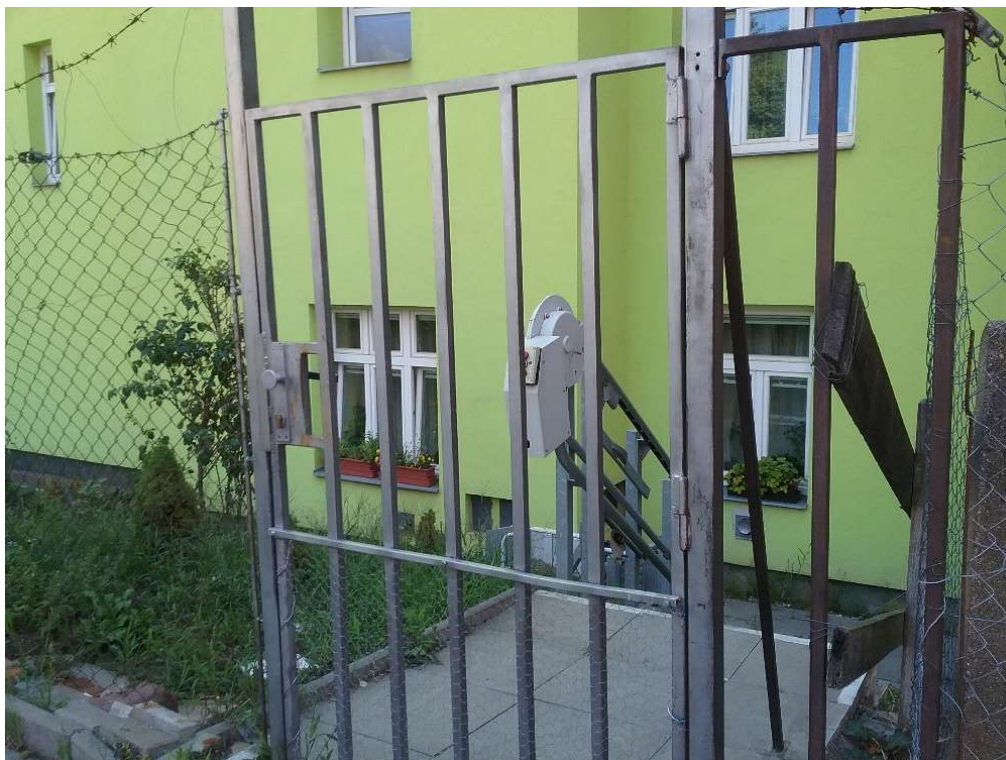


0 10 m 20 m

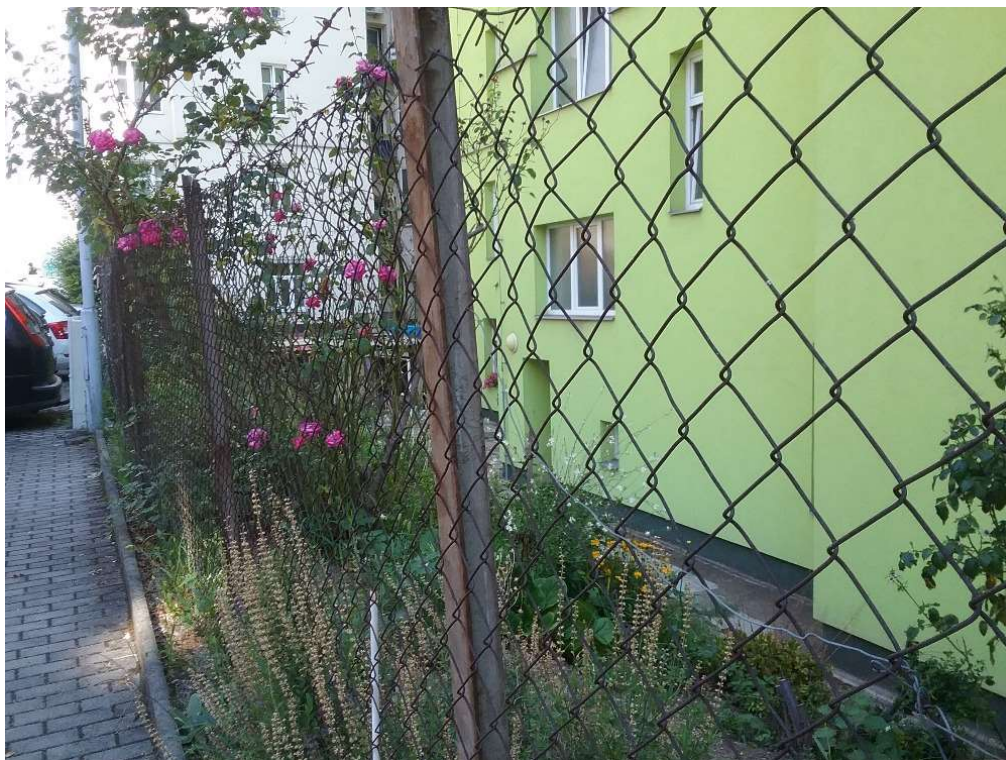
1 : 472

Fotodokumentace

1



2



3



4



5



6

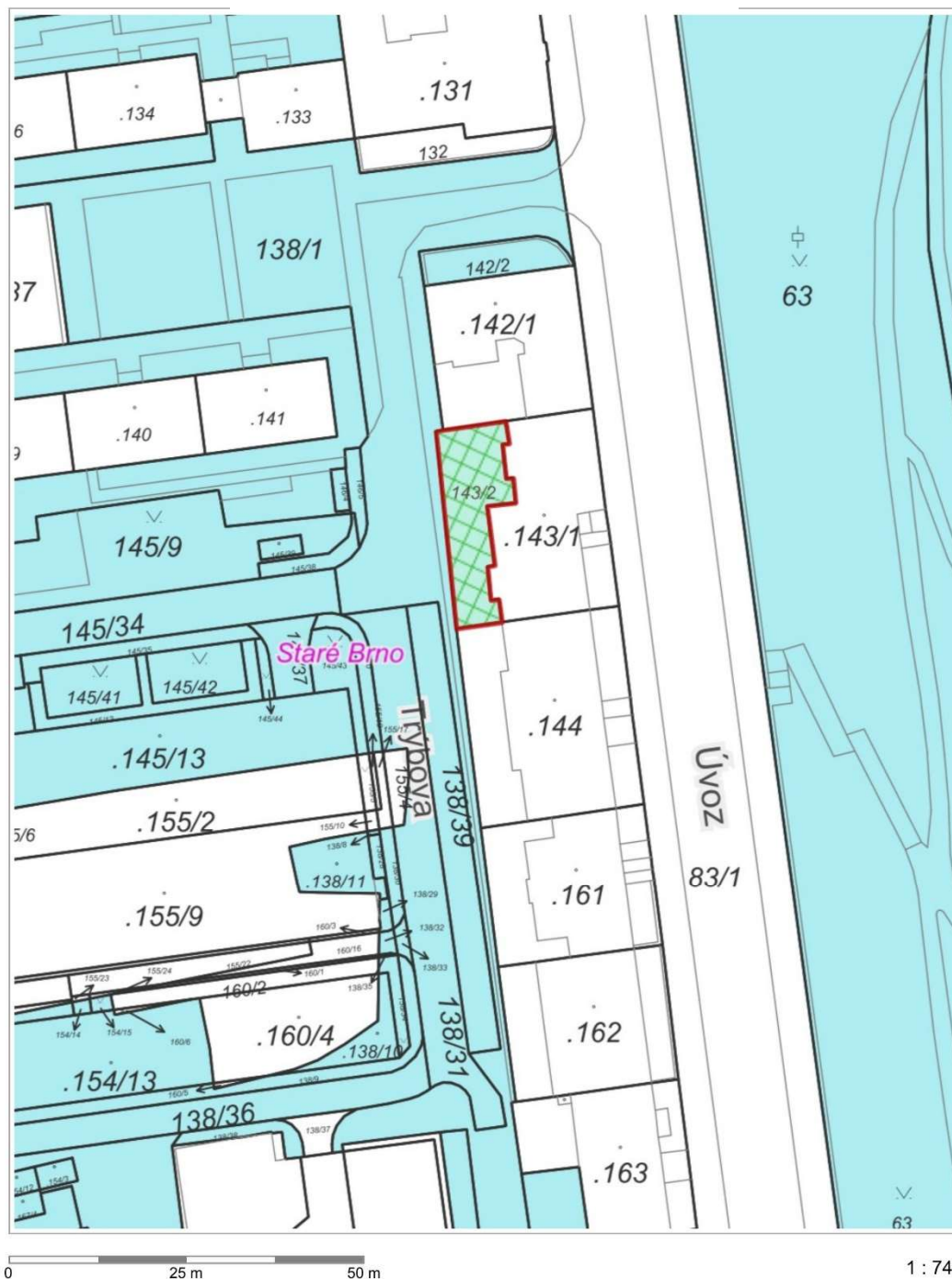


Pozemky svěřené MČ

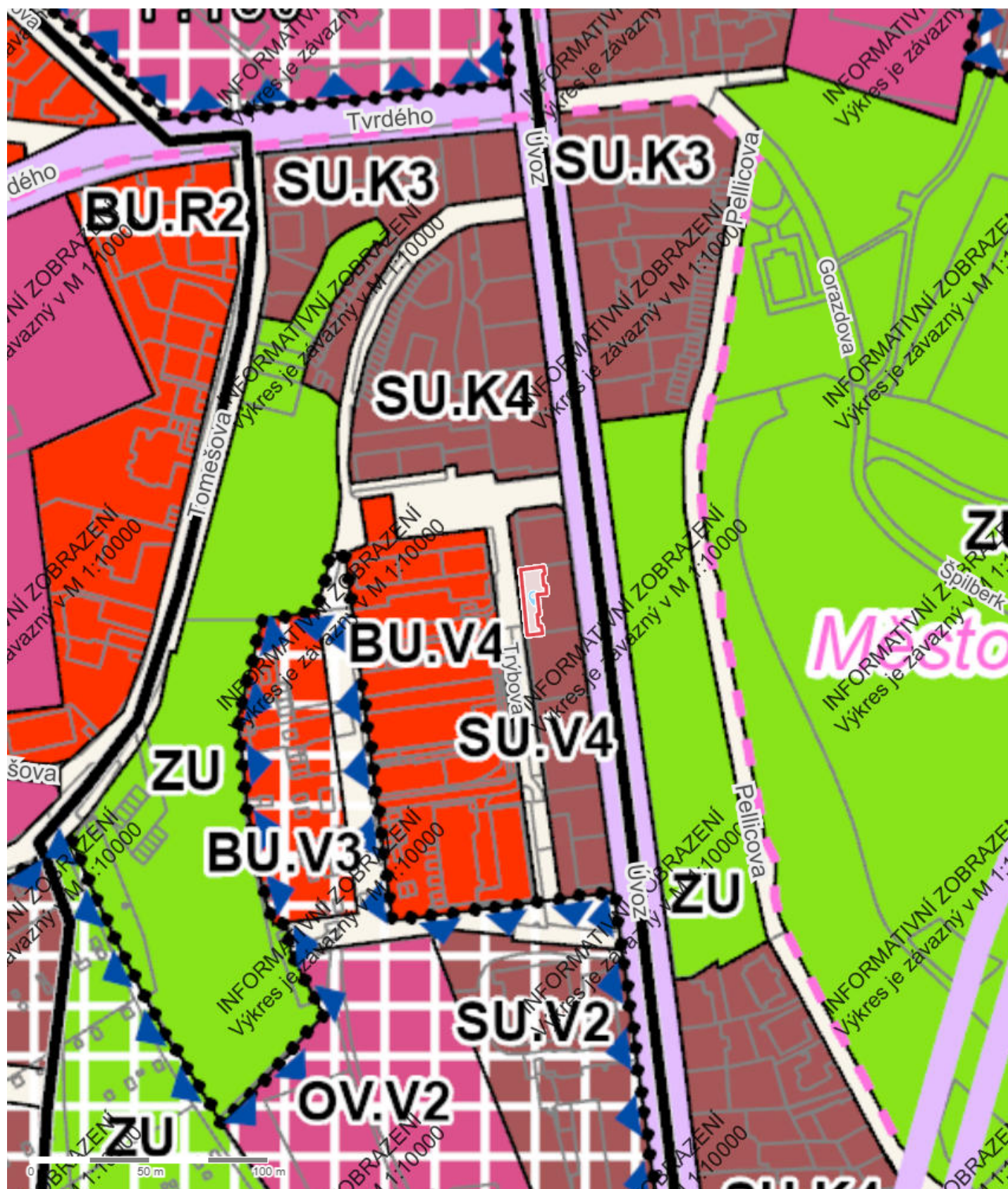


15. 4. 2025

Kateřina Výborová



Report z ÚPmB k pozemku parc. č. 143/2, k.ú. Staré Brno



Parcela

Katastrální území	Staré Brno
Číslo parcely	143/2
List vlastnictví	10001
Druh pozemku	ostatní plocha
Způsob využití	jiná plocha
Výměra dle KN	208 m ²
Výměra dle geometrie	208 m ²
Stav parcely k	01.04.2025

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	SU
Název RZV	Smíšené obytné všeobecné
Struktura zástavby	volná
Výšková úroveň zástavby	9-22 m
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	208 m ² (100%)

Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	–
Zóna se shodným charakterem	Z2.12 Veverí
Rozvojová lokalita	–
Územní rezerva	–
Koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití	–
VPS a VPO s možností vyvlastnění – plošné	–
VPS a VPO s možností vyvlastnění – liniové	–

OCENĚNÍ NEMOVITÉHO MAJETKU ODDĚLENÍ REALITNÍ EKONOMIKY

Aktualizace cenového návrhu k prodeji pozemku parc.č. 143/2 v k.ú. Staré Brno

(zpracováno na žádost OPS, paní JUDr. Marie Vaďurová)

Ocenění ke dni: 9.4.2025

Navrhovatel: Vlastníci jednotek domů Úvoz 17

Umístění: při ulici Úvoz

Dispozice: prodej

Dle KN: Parc.č. 143/2 – ostatní plocha, jiná plocha - 208 m²

Dle ÚP: plocha smíšená obytná (SU.V4), struktura zástavby volná, výšková úroveň 9-22 m

Dle skutečnosti: jedná se o dvorní část bytového domu v ulici Úvoz, pozemek je oplocen, nachází se pod úrovní okolního terénu s chodníkem a parkovacími místy.

Ocenění

Realizované prodeje v okolí určené k porovnání:

- | | | |
|---------|--|--------------------------|
| 1) 2024 | ul. Havlíčkova, k.ú. Stránice, zastavěná plocha a zahrada | 8 230 Kč/m ² |
| 2) 2024 | ul. Bohuslava Martinů, k.ú. Stránice, předzahrádka u RD | 9 277 Kč/m ² |
| 3) 2024 | ul. Hlinky, k.ú. Staré Brno, část dvora za bytovým domem | 7 000 Kč/m ² |
| 4) 2024 | ul. Pellicova, k.ú. Staré Brno, zastavěná plocha a zahrada u objektu bydlení | 15 330 Kč/m ² |



Realizovaný prodej č. 1



Realizovaný prodej č. 2



Realizovaný prodej č. 3



Realizovaný prodej č. 4

Vyjádření:

Ze sdělení ze dne 4.9.2024, které doložili zástupci Společenství vlastníků Úvoz 17, Brno, vyplývá, že objekty na pozemku dlouhodobě nejsou udržovány a v současné době jsou v havarijním stavu. Špatný stav zpevněné plochy a propadené ležaté kanalizace odvodňující dvůr způsobují podmáčení základů a zatékání do suterénních bytů. Dále hrozí zřícení opěrné zídky mezi dvorem a parkovištěm v ulici Trýbova.

S ohledem na uvedené závady a realizované prodeje stanovujeme kupní cenu při spodní hranici intervalu porovnatelných cen, tj. ve výši **7 000,- Kč/m²**. Uvedená částka odpovídá návrhu zástupců Společenství vlastníků Úvoz 17, Brno.

Cena byla stanovena v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění, jako cena obvyklá, jejíž hodnota byla určena porovnáním v souladu s ustanovením § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), a činí:

Cena obvyklá

Jednotková kupní cena

7 000 Kč/m²

Tj. při výměře 208 m² celkem

1 456 000 Kč

Cena obvyklá je cena konečná, tedy včetně případného DPH.

Zpracováno ORE
Ing. Jana Kuncová

Ing. Ivana Vidovičová, Ph.D.
vedoucí oddělení

sml. č.

Statutární město Brno
 se sídlem v Brně, Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno
 zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou
 IČO: 44 99 27 85
 bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4
 č. účtu: 111 158 222/0800
 VS:

(dále též prodávající)

a

Společenství vlastníků Úvoz 17, Brno
 se sídlem Úvoz 521/17, Staré Brno, 602 00 Brno
 IČO: 01732943
 zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek u Krajského soudu v Brně, oddíl S, vložka 10091
 zastoupené předsedkyní výboru společenství vlastníků Mgr. Jarmilou Křížanovou
 a místopředsedou výboru společenství vlastníků Martinem Pospíšilem

(dále též kupující, povinný ze služebnosti)

a

Technické sítě Brno, akciová společnost
 se sídlem Barvířská 822/5, Zábrdovice, 602 00 Brno
 IČO: 25512285
 zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 2500
 zastoupená JUDr. Michalem Chládkem, MBA, předsedou představenstva, a Ing. Zdeňkem Machů,
 místopředsedou představenstva
 k podpisu smlouvy je na základě plné moci ze dne 16.12. 2022 oprávněn
 [REDACTED]

(dále též oprávněný ze služebnosti)

uzavírají tuto

Kupní smlouvu a smlouvu o zřízení služebnosti
 (dále též smlouva)

A.
 Kupní smlouva

I.
 Úvodní ustanovení

1. Proávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku p.č. 143/2 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 208 m² v k.ú. Staré Brno, v obci Brno, v okrese Brno – město, zapsaného u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město, na LV č. 10001 pro statutární město Brno (dále v této smlouvě označeného též jen jako „NEMOVITOST“ nebo jako „služebný pozemek“ dle části B smlouvy).

II. Účel smlouvy

1. Tato smlouva se uzavírá, aby kupujícímu bylo umožněno nabýt vlastnické právo k NEMOVITOSTI.

III. Předmět smlouvy

1. Prodávající touto smlouvou úplatně převádí NEMOVITOST ze svého vlastnictví do vlastnictví kupujícího a kupující touto smlouvou NEMOVITOST z vlastnictví prodávajícího do svého vlastnictví přijímá a zavazuje se zaplatit za ni prodávajícímu sjednanou kupní cenu, jinými slovy se prodávající touto smlouvou ve smyslu § 2079 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „NOZ“), zavazuje, že kupujícímu odevzdá NEMOVITOST a umožní mu nabýt vlastnické právo k NEMOVITOSTI: pozemku p.č. 143/2 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 208 m² v k.ú. Staré Brno, v obci Brno, v okrese Brno – město, a kupující se touto smlouvou zavazuje, že NEMOVITOST převezme a zaplatí za ni prodávajícímu sjednanou kupní cenu.

IV. Kupní cena a způsob její úhrady

1. Kupní cena za NEMOVITOST byla sjednána dohodou mezi prodávajícím a kupujícím a činí částku v celkové výši 1.458.000,- Kč (slovy: jeden milion čtyřistapadesátisíc korun českých).
2. Dodání nemovité věci je osvobozeno od DPH dle § 56 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění.
3. Kupující zaplatí dohodnutou kupní cenu v celé výši na účet prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy, a to před podpisem této kupní smlouvy oběma stranami.
4. Kupující předloží prodávajícímu doklad o zaplacení kupní ceny spolu s podepsanou smlouvou do 1 měsíce po obdržení návrhu smlouvy.

V. Prohlášení prodávajícího

1. Prodávající prohlašuje, že seznámil kupujícího s právním i faktickým stavem NEMOVITOSTI a prohlašuje, že mu nejsou známy žádné dluhy, zástavní práva, věcná břemena, ani jiné právní závady vážnící na NEMOVITOSTI.

VI. Prohlášení kupujícího

1. Kupující prohlašuje, že se seznámil s právním i faktickým stavem NEMOVITOSTI a zavazuje se ji v tomto stavu převzít. Kupující bere na vědomí, že na NEMOVITOSTI se nachází zbylá část nefunkčního parovodního kompenzátoru společnosti Teplárny Brno, a.s.
2. Kupující prohlašuje, že NEMOVITOST nabývá do svého vlastnictví za účelem využití jako oplocené zázemí (dvůr) bytového domu Úvoz 521/17 a také jako plošina pro bezbariérový přístup do tohoto domu, tedy za účelem zajišťování správy domu a pozemku.

VII. Převod vlastnického práva

1. V souladu s ustanovením § 1105 NOZ nabývá kupující NEMOVITOST do svého vlastnictví zápisem do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - město, provedeným na podkladě této smlouvy. Smluvní strany se dohodly,

že okamžikem nabytí vlastnictví k předmětu koupě dochází k jeho předání a převzetí.

2. Návrh na povolení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město podá, dle dohody smluvních stran, prodávající.
3. Smluvní strany prohlašují, že si nejsou vědomy žádné skutečnosti, která by v důsledku uzavření této smlouvy mohla mít za následek neplatnost převodu NEMOVITOSTI, nebo která by platnost takového úkonu mohla zpochybnit či ohrozit.
4. Pokud příslušný katastrální úřad návrh na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí dle obsahu této kupní smlouvy zamítne nebo řízení zastaví, smluvní strany se zavazují bez zbytečného odkladu podat nový návrh na vklad na základě opravené nebo, pokud oprava není možná, na základě nově uzavřené kupní smlouvy – v tomto případě se původní kupní smlouva ruší ode dne nabytí právní moci rozhodnutí, jímž se návrh na vklad zamítá nebo řízení o vkladu zastavuje.

B.

Smlouva o zřízení služebnosti

VIII.

Úvodní ustanovení, obsah služebnosti

1. Touto smlouvou se dále společnost Technické sítě Brno, akciová společnost, jako vlastník a provozovatel zařízení veřejného osvětlení (dále též „zařízení VO“) a oprávněný ze služebnosti a kupující, do jehož vlastnictví je kupní smlouvou dle části A. této smlouvy převáděn pozemek p.č. 143/2 v k.ú. Staré Brno, jako povinný ze služebnosti, dohodli na zřízení služebnosti tak, jak je uvedeno níže.
2. Služebným pozemkem je p.č. 143/2 v k.ú. Staré Brno, v obci Brno, v okrese Brno – město; rozsah služebnosti je vyznačen v geometrickém plánu č. 1715-116/2025, který je nedílnou součástí této smlouvy.
3. Povinný ze služebnosti se zavazuje:
 - strpět na služebném pozemku uložení zařízení VO a ochranné pásmo zařízení VO, které činí 0,5 m na každou stranu od osy kabelu/ zařízení VO. Ochranné pásmo je vyznačeno v GP č. 1715-116/2025;
 - umožnit oprávněnému ze služebnosti správu zařízení VO, která obsahuje:
 - přístup na služební pozemek za účelem výkonu činností spojených s prováděním obhlídky a kontroly zařízení VO, s jeho provozováním, údržbou a opravami, s prováděním jeho úprav včetně stavebních za účelem modernizace nebo zlepšení výkonnosti veřejného osvětlení.
4. Jen s písemným souhlasem oprávněného ze služebnosti smí povinný ze služebnosti v ochranném pásmu zařízení VO:
 - zřizovat stavby, provádět výsadbu trvalých porostů či umísťovat konstrukce a jiná podobná zařízení,
 - provádět zemní práce, terénní úpravy nebo skládky jakéhokoli odpadu,
 - provádět činnosti, které by mohly ohrozit spolehlivost a bezpečnost provozu sítě nebo ohrozit život, zdraví či majetek osob.
5. Zařízení VO musí zůstat volně přístupné, nesmí být oplocováno nebo jinak znepřístupňováno.
6. Opravy a údržbu zařízení VO bude oprávněný ze služebnosti provádět na vlastní náklady.
7. Případné škody na služebném pozemku způsobené pracemi na zařízení VO se zavazuje opravit oprávněný ze služebnosti na vlastní náklady.
8. Povinný ze služebnosti se zavazuje zdržet se všeho, čím by narušoval výkon práv odpovídajících zřizované služebnosti.
9. Služebnost se zřizuje na dobu neurčitou a bezúplatně.

10. Práva a povinnosti ze zřízené služebnosti přecházejí v plném rozsahu i na případné právní nástupce oprávněného a na každého dalšího vlastníka služebného pozemku.
11. Povinný ze služebnosti je povinen trpět právo odpovídající služebnosti, popsané v čl. VIII. této smlouvy.
12. Oprávněný ze služebnosti právo odpovídající služebnosti, jak je popsáno v čl. VIII. této smlouvy, v plném rozsahu přijímá.

IX.

Vznik služebnosti

1. Práva a povinnosti odpovídající služebnosti vzniknou zápisem do katastru nemovitostí provedeným na podkladě této smlouvy a návrhu na vklad do katastru nemovitostí, ke dni podání návrhu na vklad.

C.

Společná a závěrečná ustanovení

X.

Závěrečná ustanovení

1. Otázky touto smlouvou výslovně neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a ostatními obecně závaznými právními předpisy České republiky.
2. Smlouva je sepsána v pěti vyhotoveních, z nichž dvě vyhotovení obdrží prodávající, po jednom vyhotovení obdrží kupující a oprávněný ze služebnosti a jedno vyhotovení bude připojeno v příloze návrhu na zápis vlastnického práva kupujícího z této smlouvy do katastru nemovitostí.
3. Smluvní strany prohlašují, že se řádně seznámily s obsahem této smlouvy, že mu porozuměly a nemají vůči němu žádných výhrad, přičemž tuto smlouvu uzavírají na základě jejich svobodné, vážné a omylu prosté vůle, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují pod tuto smlouvu své vlastnoruční podpisy.
4. Kupující prohlašuje, že není v insolventci, na jeho majetek není vedena exekuce ani výkon rozhodnutí, a že není žádná jiná překážka, která by mu bránila uzavřít smlouvu a plnit závazky v ní uvedené.
5. Kupující bere na vědomí, že statutární město Brno je při nakládání s veřejnými prostředky povinno dodržovat ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění (zejména § 9 odst. 2 tohoto zákona).
6. Tato smlouva nabývá platnosti okamžikem jejího uzavření, účinnosti nabývá dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv postupem dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění. Statutární město Brno zašle smlouvu správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření smlouvy.
7. Na základě ustanovení § 39a a násl. zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění, informoval prodávající o úmyslu zcizit NEMOVITOST organizační složky státu, státní organizace, na které se použije zákon o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, a Ředitelství silnic a dálnic s. p. prostřednictvím internetových stránek Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových ode dne 18.6.2025 do dne 18.8.2025. Organizační složky státu, státní organizace, na které se použije zákon o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, a Ředitelství silnic a dálnic s. p. neprojevily v uvedené zákonné lhůtě zájem o převod vlastnického práva k NEMOVITOSTI.

Doložka dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění

1. Záměr obce prodat NEMOVITOST, specifikovanou v článku I. odst. 1. této smlouvy, byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 16.6.2025 do 2.7.2025.
2. Prodej NEMOVITOSTI a zřízení služebnosti za podmínek této smlouvy byly schváleny na Z9/28 zasedání Zastupitelstva města Brna dne 9.9.2025.

Dne

Dne

za statutární město Brno
primátorka
JUDr. Markéta Vaňková

za Společenství vlastníků Úvoz 17, Brno
předsedkyně výboru
Mgr. Jarmila Křížanová

Dne

za Společenství vlastníků Úvoz 17, Brno
místopředseda výboru
Martin Pospíšil

Dne

za Technické sítě Brno, akciová společnost
[redacted]

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav			Nový stav									
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely	Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely	Druh pozemku	Typ stavby	Způs. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
	ha · m ²	Způsob využití		ha · m ²	Způsob využití	Způsob využití		Díl přechází z pozemku označeného v		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu	Označení dílu
								katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci		ha · m ²	
143/2	· · · · · · · · ·			· · · · · · · · ·				143/2		10001	· · · · · · · · ·	

GEOMETRICKÝ PLÁN

pro

vymezení rozsahu věcného břemene veř. osvětlení k části pozemku

Vyhotovitel:



PK GEO, s.r.o.
Jeřábkova 5, 602 00 Brno
tel. +420 603 416 515
email: pospisil@pkgeo.cz

Číslo plánu: 1715-116/2025

Okres: Brno-město

Obec: Brno

Kat. území: Staré Brno

Mapový list: Brno 9-0/14

Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:

Geometrický plán ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:

Jméno, příjmení: [REDACTED]

Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů [REDACTED]

Dne: 23.4.2025 Číslo: 138/2025

Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.

Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.

[REDACTED]

KU pro Jihomoravský kraj

KP Brno-město

PGP-790/2025-702

2025.04.28 08:03:38 +02'00'

Stejnopis ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:

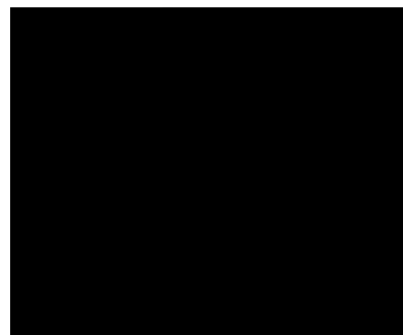
Jméno, příjmení: [REDACTED]

Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů [REDACTED]

Dne: 29.4.2025 Číslo: 154/2025

Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.

Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.





Seznam souřadnic (S-JTSK):
Souřadnice pro zápis do KN

Číslo bodu	Y	X	kk
1	599148.50	1160633.23	3
2	599149.53	1160633.34	6
3	599148.18	1160636.39	3
4	599149.20	1160636.53	6

