

Z9/29. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 14.10.2025

64. Úhrada bezdůvodného obohacení za bezesmluvní užívání pozemků p. č. 4872/47 a p. č. 4872/49, oba v k. ú. Žabovřesky

Anotace

Je předkládán k projednání materiál ve věci úhrady bezdůvodného obohacení za užívání pozemků p. č. 4872/47 a p. č. 4872/49, oba v k. ú. Žabovřesky společností GOLF BRNO a.s. jako sportoviště – golfové hřiště za období 3 let zpětně do dne 30. 6. 2025, a to: a) ve výši 315 840 Kč, tj. 56 Kč/m2/rok, kterou stanovil Majetkový odbor MMB. Zároveň je navrhováno v případě, že společnost GOLF BRNO a.s. bezdůvodné obohacení neuhradí, aby byl vysloven souhlas s podáním žaloby k Městskému soudu v Brně (Varianta A); b) ve výši 84 600 Kč, tj. 15 Kč/m2/rok, kterou navrhla společnost GOLF BRNO a.s. Zároveň je navrhováno souhlasit s prominutím bezdůvodného obohacení ve výši 231 240 Kč představujícího rozdíl mezi částkou stanovenou Majetkovým odborem MMB a navrženou společností GOLF BRNO a.s. (Varianta B).

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. bere na vědomí skutečnosti, že:

- společnost GOLF BRNO a.s. užívala bez právního důvodu do dne 30. 6. 2025 pozemky p. č. 4872/47 a p. č. 4872/49, oba v k. ú. Žabovřesky jako součást sportoviště – golfového hřiště;
- statutární město Brno vyzvalo společnost GOLF BRNO a.s. k úhradě bezdůvodného obohacení za bezesmluvní užívání pozemků p. č. 4872/47 a p. č. 4872/49, oba v k. ú. Žabovřesky ve výši 70 Kč/m2/rok. Společnost GOLF BRNO a.s. s výší bezdůvodného obohacení nesouhlasila a doložila uzavřené nájemní smlouvy s jinými fyzickými či právnickými osobami. Oddělení realitní ekonomiky Majetkového odboru MMB s ohledem na dodané podklady aktualizovalo výši bezdůvodného obohacení za bezesmluvní užívání předmětných pozemků v k. ú. Žabovřesky na částku ve výši 56 Kč/m2/rok. Společnost GOLF BRNO a.s. ani s aktualizovanou výší bezdůvodného obohacení nesouhlasila a navrhla maximální výši 15 Kč/m2/rok;
- městská část Brno-Žabovřesky uzavřela se společností Sportoviště Žabovřeské louky, a.s., IČO: 223 47 232, se sídlem Hlinky 49/126, 603 00 Brno nájemní smlouvu, jejímž předmětem je pronájem sousedních pozemků p. č. 4872/32, p. č. 4872/41, p. č. 4872/52, p. č. 4872/68 a p. č. 4852, vše v k. ú. Žabovřesky za účelem využití pozemků jako sportoviště pro děti a mládež, a to za nájemné ve výši 2 Kč/m2/rok.;
- současně byl do orgánů města předkládán materiál týkající se návrhu souhlasu s podnájmem části pozemku p. č. 3601/1 v k. ú. Kuřim v areálu golfového hřiště Kaskáda.

Varianta A

2. trvá

na úhradě bezdůvodného obohacení za bezesmluvní užívání pozemků:

- p. č. 4872/47, orná půda, o výměře 1 380 m2,
 - p. č. 4872/49, orná půda, o výměře 500 m2,
- oba v k. ú. Žabovřesky v celkové výši 315 840 Kč, tj. 56 Kč/m2/rok, a to za období 3 let zpětně do dne 30. 6. 2025 společností GOLF BRNO a.s., IČO: 269 07 089, se

sídlem Štefánikova 110/41, 602 00 Brno.

3. souhlasí

s podáním žaloby k Městskému soudu v Brně na vydání bezdůvodného obohacení ve výši 315 840 Kč s příslušenstvím, pokud společnost GOLF BRNO a.s., IČO: 269 07 089, se sídlem Štefánikova 110/41, 602 00 Brno neuhradí statutárnímu městu Brnu úhradu za bezesmluvní užívání pozemků p. č. 4872/47 a p. č. 4872/49, oba v k. ú. Žabovřesky.

Varianta B

4. souhlasí

s úhradou bezdůvodného obohacení za bezesmluvní užívání pozemků:
- p. č. 4872/47, orná půda, o výměře 1 380 m²,
- p. č. 4872/49, orná půda, o výměře 500 m²,
oba v k. ú. Žabovřesky v celkové výši 84 600 Kč, tj. 15 Kč/m²/rok, a to za období 3 let zpětně do dne 30. 6. 2025 společností GOLF BRNO a.s., IČO: 269 07 089, se sídlem Štefánikova 110/41, 602 00 Brno.

5. souhlasí

s prominutím bezdůvodného obohacení za bezesmluvní užívání pozemků:
- p. č. 4872/47, orná půda, o výměře 1 380 m²,
- p. č. 4872/49, orná půda, o výměře 500 m²,
oba v k. ú. Žabovřesky v celkové výši 231 240 Kč, které je povinna statutárnímu městu Brnu uhradit společnost GOLF BRNO a.s., IČO: 269 07 089, se sídlem Štefánikova 110/41, 602 00 Brno, a to za období 3 let zpětně do dne 30. 6. 2025.

Stanoviska

Materiál byl projednán na **R9/143. schůzi Rady města Brna** konané dne 17. 9. 2025.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Nikol Wagnerová

vedoucí odboru - Majetkový odbor

5.10.2025 v 15:38

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

2.10.2025 v 08:32

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 8
Příloha (dopis 1.pdf)	9 - 10
Příloha (dopis 2.pdf)	11 - 12
Příloha (podklady.pdf)	13 - 46
Příloha (orto mapa.pdf)	47 - 47
Příloha (mapa.pdf)	48 - 48
Příloha (UP 1.pdf)	49 - 50
Příloha (UP 2.pdf)	51 - 52

Důvodová zpráva

Úvod

Je předkládán k projednání materiál ve věci úhrady bezdůvodného obohacení za užívání pozemků p. č. 4872/47 a p. č. 4872/49, oba v k. ú. Žabovřesky společností GOLF BRNO a.s. jako sportoviště – golfové hřiště za období 3 let zpětně do dne 30. 6. 2025, a to:

a) ve výši 315 840 Kč, tj. 56 Kč/m²/rok, kterou stanovil Majetkový odbor MMB. Zároveň je navrhováno v případě, že společnost GOLF BRNO a.s. bezdůvodné obohacení neuhradí, aby byl vysloven souhlas s podáním žaloby k Městskému soudu v Brně (Varianta A);

b) ve výši 84 600 Kč, tj. 15 Kč/m²/rok, kterou navrhla společnost GOLF BRNO a.s. Zároveň je navrhováno souhlasit s prominutím bezdůvodného obohacení ve výši 231 240 Kč představujícího rozdíl mezi částkou stanovenou Majetkovým odborem MMB a navrženou společností GOLF BRNO a.s. (Varianta B).

Vlastnictví

Pozemky:

- p. č. 4872/47, orná půda, o výměře 1 380 m²,

- p. č. 4872/49, orná půda, o výměře 500 m²,

oba v k. ú. Žabovřesky, jsou zapsány na listu vlastnictví č. 10001 pro k. ú. Žabovřesky, obec Brno, okres Brno-město ve vlastnictví statutárního města Brna.

Statutární město Brno se stalo vlastníkem předmětných pozemků v k. ú. Žabovřesky na základě smlouvy směnné č. 4321042372 ze dne 2. 7. 2021, právní účinky zápisu ke dni 14. 7. 2021.

Popis pozemků

Pozemky p. č. 4872/47 a p. č. 4872/49, oba v k. ú. Žabovřesky jsou situovány v lokalitě Žabovřeské louky při ulici Kníničská.

Na pozemcích bylo do jara 2025 udržované travnaté golfové hřiště včetně odpaliště. Golfové hřiště se dále nacházelo na dalších pozemcích ve vlastnictví fyzických či právnických osob.

Pozemky jsou zaplacené.

Informace k využití předmětných pozemků v k. ú. Žabovřesky dle platného Územního plánu města Brna jsou uvedeny v příloze k materiálu (report z ÚPmB).

Výzva k úhradě bezdůvodného obohacení

Majetkový odbor MMB vyzval dne 6. 3. 2025 společnost GOLF BRNO a.s. k úhradě dlužného nájemného ode dne 9. 8. 2022 do roku 2025 za pronájem pozemku p. č. 4872/35 v k. ú. Žabovřesky v celkové výši 57 431 Kč a dále k úhradě bezdůvodného obohacení za bezesmluvní užívání pozemků p. č. 4872/47 a p. č. 4872/49, oba v k. ú. Žabovřesky za období 3 let zpětně v celkové výši 394 800 Kč, tj. 70 Kč/m²/rok.

Všechny tři výše uvedené pozemky byly užívány společností GOLF BRNO a.s. jako golfové hřiště.

Společnost GOLF BRNO a.s. uhradila dne 11. 3. 2025 dlužné nájemné v celkové výši 57 431 Kč. Pokud jde o úhradu bezdůvodného obohacení, to ze strany společnosti GOLF BRNO a.s. uhrazeno nebylo s odůvodněním, že společnost měla s právním předchůdcem statutárního města Brna – fyzickou osobou uzavřenou ústní dohodu o bezúplatném užívání pozemků p. č. 4872/47 a p. č. 4872/49, oba v k. ú. Žabovřesky za účelem jejich užívání jako sportoviště pro mládež. Společnost GOLF BRNO a.s. bezdůvodné obohacení ve výši 70 Kč/m²/rok označila za vysoké a doložila Majetkovému odboru MMB nájemní smlouvy uzavřené s jinými fyzickými či právnickými osobami na další pozemky golfového hřiště.

Oddělení realitní ekonomiky Majetkového odboru MMB s ohledem na doložené smlouvy aktualizovalo ocenění bezdůvodného obohacení s tím, že dospělo ke snížení na částku ve výši 56 Kč/m²/rok. Celkem se tedy jednalo o částku ve výši 315 840 Kč.

Následně dne 16. 6. 2025 vyzval Majetkový odbor MMB společnost GOLF BRNO a.s. k úhradě bezdůvodného obohacení za užívání pozemků p. č. 4872/47 a p. č. 4872/49, oba v k. ú. Žabovřesky v celkové výši 315 840 Kč, tj. 56 Kč/m²/rok, a to za období 3 let zpětně. Termín úhrady byl stanoven do dne 15. 7. 2025.

Společnost GOLF BRNO a.s. ani upravenou výši bezdůvodného obohacení neuhradila a Majetkovému odboru MMB zaslala dopis, ve kterém navrhuje úhradu bezdůvodného obohacení ve výši 12 – 15 Kč/m²/rok.

Ocenění

Dne 28. 2. 2025 provedlo Oddělení realitní ekonomiky Majetkového odboru MMB ocenění výše bezdůvodného obohacení za užívání pozemků p. č. 4872/47 a p. č. 4872/49, oba v k. ú. Žabovřesky.

Realizované nájemné v okolí určené k porovnání:

ulice Blümlova, tenisový kurt	76,83 Kč/m ²
ulice Drobného, nafukovací krytá tenisová hala	74,75 Kč/m ²
ulice Drobného, tenisové kurty	76,17 Kč/m ²
ulice Drobného, krytá tenisová hala	78,30 Kč/m ²

Výše bezdůvodného obohacení byla stanovena s ohledem na využití předmětných pozemků (plochy pro sportovní aktivity) ve výši 70 Kč/m²/rok.

Návrh výše bezdůvodného obohacení

Jednotkové nájemné	70 Kč/m²/rok
Bezodůvodné obohacení za 3 roky zpětně	394 800 Kč

Dne 4. 6. 2025 reagovalo Oddělení realitní ekonomiky Majetkového odboru MMB na doložené nájemní smlouvy ze strany společnosti GOLF BRNO a.s., přičemž uvedlo následující.

Výše nájemného stanovená ve výši 70 Kč/m²/rok vycházela z porovnání realizovaných pronájmů obdobně využívaných sportovních ploch ve srovnatelných lokalitách. Navržené nájemné bylo stanoveno pod dolní hranici intervalu evidovaných nájemních smluv pro sportoviště, a to s ohledem na skutečnost, že výnosový potenciál golfového hřiště se může lišit od jiných sportovišť, zejména s ohledem na rozdílné prostorové nároky spojené s tímto druhem sportu.

Ze strany společnosti GOLF BRNO a.s. byly předloženy nájemní smlouvy uzavřené s vlastníky okolních pozemků – fyzickými osobami. Výše nájemného se v těchto smlouvách pohybuje v rozmezí 12 – 15 Kč/m²/rok. Některé smlouvy jsou však staršího data, což snižuje jejich relevanci při posuzování současných cenových poměrů.

I přes všechny okolnosti přistoupilo Oddělení realitní ekonomiky Majetkového odboru MMB ke snížení nájemného o cca 20 %, tedy na částku ve výši 56 Kč/m²/rok. Další snižování nepovažovalo za důvodné, neboť by výsledná částka již neodpovídala úrovni obvyklého nájemného pro obdobné účely.

Návrh výše bezdůvodného obohacení

Jednotkové nájemné	56 Kč/m²/rok
Bezodůvodné obohacení za 3 roky zpětně	315 840 Kč

Nájemní smlouvy

Dne 26. 11. 2019 uzavřelo statutární město Brno, městská část Brno-Žabovřesky, jako pronajímatel, s Juniorskou golfovou akademií Kaskáda, o.p.s., jako nájemcem, nájemní smlouvu č. 172/19. Předmětem smlouvy byl pronájem pozemků v k. ú. Žabovřesky o celkové výměře 19 334 m² jako sportoviště pro děti a mládež.

Roční nájemné činilo částku ve výši 38 668 Kč, tj. 2 Kč/m²/rok.

Dne 6. 6. 2025 byla výše uvedená nájemní smlouva na základě dohody ukončena ke dni 30. 6. 2025.

Dne 23. 6. 2025 uzavřelo statutární město Brno, městská část Brno-Žabovřesky, jako pronajímatel, se společností Sportoviště Žabovřeské louky, a.s., jako nájemcem, nájemní smlouvu č. 52/25. Předmětem smlouvy je pronájem sousedních pozemků p. č. 4872/32, p. č. 4872/41, p. č. 4872/52, p. č. 4872/68 a p. č. 4852, vše v k. ú. Žabovřesky jako sportoviště pro děti a mládež, a to ode dne 1. 7. 2025.

Roční nájemné bylo stanoveno ve výši 2 Kč/m²/rok, což při celkové výměře 20 329 m² činí částku ve výši 40 658 Kč.

Správa pozemků

Správu pozemků p. č. 4872/47 a p. č. 4872/49, oba v k. ú. Žabovřesky vykonává Odbor správy majetku MMB.

Komise majetková a Rada města Brna

Materiál byl projednán **R9/KM/56. Komisí majetkovou RMB** konanou dne 4. 9. 2025, bod č. 26.

Komise majetková RMB hlasovala o předloženém návrhu usnesení ve variantě A:

Rada města Brna

1. bere na vědomí skutečnosti, že:

- společnost GOLF BRNO a.s. užívala bez právního důvodu do dne 30. 6. 2025 pozemky p. č. 4872/47 a p. č. 4872/49, oba v k. ú. Žabovřesky jako součást sportoviště - golfového hřiště;
- statutární město Brno vyzvalo společnost GOLF BRNO a.s. k úhradě bezdůvodného obohacení za bezesmluvní užívání pozemků p. č. 4872/47 a p. č. 4872/49, oba v k. ú. Žabovřesky ve výši 70 Kč/m²/rok. Společnost GOLF BRNO a.s. s výší bezdůvodného obohacení nesouhlasila a doložila uzavřené nájemní smlouvy s jinými fyzickými či právnickými osobami. Oddělení realitní ekonomiky Majetkového odboru MMB s ohledem na dodané podklady aktualizovalo výši bezdůvodného obohacení za bezesmluvní užívání předmětných pozemků v k. ú. Žabovřesky na částku ve výši 56 Kč/m²/rok. Společnost GOLF BRNO a.s. ani s aktualizovanou výší bezdůvodného obohacení nesouhlasila a navrhla maximální výši 15 Kč/m²/rok;
- městská část Brno-Žabovřesky uzavřela se společností Sportoviště Žabovřeské louky, a.s., IČO: 223 47 232, se sídlem Hlinky 49/126, 603 00 Brno nájemní smlouvu, jejímž předmětem je pronájem sousedních pozemků p. č. 4872/32, p. č. 4872/41, p. č. 4872/52, p. č. 4872/68 a p. č. 4852, vše v k. ú. Žabovřesky za účelem využití pozemků jako sportoviště pro děti a mládež, a to za nájemné ve výši 2 Kč/m²/rok.;
- současně je do orgánů města předkládán materiál týkající se návrhu souhlasu s podnájmem části pozemku p. č. 3601/1 v k. ú. Kuřim v areálu golfového hřiště Kaskáda.

Varianta A

2. doporučuje Zastupitelstvu města Brna

a) trvat

na úhradě bezdůvodného obohacení za bezesmluvní užívání pozemků:

- p. č. 4872/47, orná půda, o výměře 1 380 m²,
- p. č. 4872/49, orná půda, o výměře 500 m²,

oba v k. ú. Žabovřesky v celkové výši 315 840 Kč, tj. 56 Kč/m²/rok, a to za období 3 let zpětně do dne 30. 6. 2025 společností GOLF BRNO a.s., IČO: 269 07 089, se sídlem Štefánikova 110/41, 602 00 Brno.

b) souhlasit

s podáním žaloby k Městskému soudu v Brně na vydání bezdůvodného obohacení ve výši 315 840 Kč s příslušenstvím, pokud společnost GOLF BRNO a.s., IČO: 269 07 089, se sídlem Štefánikova 110/41, 602 00 Brno neuhradí statutárnímu městu Brnu úhradu za bezesmluvní užívání pozemků p. č. 4872/47 a p. č. 4872/49, oba v k. ú. Žabovřesky.

Hlasování: 9 – pro, 0 - proti, 0 – se zdržel

Usnesení bylo přijato.

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

Materiál byl projednán **Radou města Brna na schůzi č. R9/143.** konané dne 17. 9. 2025, bod č. 58.

Bylo hlasováno bez rozpravy včetně předloženého doplňku.

Nejdříve bylo hlasováno o variantě A.

Pro návrh usnesení hlasovali 4 členové, nikdo nebyl proti, žádný člen se nezdržel hlasování.

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

Usnesení nebylo přijato.

Poté bylo hlasováno o variantě B.

Pro návrh usnesení hlasovali 3 členové, nikdo nebyl proti, žádný člen se nezdržel hlasování.

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

Usnesení nebylo přijato.

Závěr

S ohledem na výše uvedené je navrhováno jako **Varianta A** trvat na úhradě bezdůvodného obohacení za užívání pozemků p. č. 4872/47 a p. č. 4872/49, oba v k. ú. Žabovřesky ve výši navržené Majetkovým odborem MMB, tedy ve výši 315 840 Kč, tj. 56 Kč/m²/rok, a to za období 3 let zpětně do dne 30. 6. 2025.

Zároveň je navrhováno, v případě, že společnost **GOLF BRNO a.s.** neuhradí stanovené bezdůvodné obohacení, souhlasit s podáním žaloby k Městskému soudu v Brně, jejímž předmětem bude vydání bezdůvodného obohacení ve výši 315 840 Kč včetně příslušenství (zákonný úrok z prodlení a náklady řízení).

Jako Varianta B je pak navrhováno souhlasit s úhradou bezdůvodného obohacení za užívání pozemků p. č. 4872/47 a p. č. 4872/49, oba v k. ú. Žabovřesky ve výši 84 600 Kč, tj. 15 Kč/m²/rok, tak, jak navrhuje společnost GOLF BRNO a.s., a to za období 3 let zpětně do dne 30. 6. 2025. Zároveň by tím byl vysloven souhlas s prominutím bezdůvodného obohacení ve výši 231 240 Kč představujícího rozdíl mezi částkou stanovenou Majetkovým odborem MMB (tj. 56 Kč/m²/rok) a navrženou společností GOLF BRNO a.s. (tj. 15 Kč/m²/rok).

Pozemky p. č. 4872/47 a p. č. 4872/49, oba v k. ú. Žabovřesky byly do dne 30. 6. 2025 užívány společností GOLF BRNO a.s. jako sportoviště – golfové hřiště pro mládež.

Vážena paní
Mgr. Nikol Wagnerová
vedoucí Majetkového odboru MMB
Statutární město Brno, Magistrát města Brna

V Brně dne 12.03.2025

Vážená paní magistro,

dne 10.03.2025 jsme od Vás obdrželi dopis „Výzva k úhradě nájemného za pozemek p.č. 4872/35 v k.ú. Žabovřesky, Výzva k úhradě za užívání pozemku p.č. 4872/47 a p.č. 4872/49, oba v k.ú. Žabovřesky“, ze dne 06.03.2025 Vaše č.j. MMB/0117066/2025 (dále jen „Dopis“).

V první části Dopisu nás informujete o skutečnosti, že statutární město Brno se stalo před více než dvěma lety vlastníkem pozemku p.č. 4872/35 v k.ú. Žabovřesky o výměře 2.415 m², ke kterému má naše společnost uzavřenu nájemní smlouvu na užívání tohoto pozemku (původní pronajímatel paní [REDAKCE]). Zároveň nás žádáte o úhradu nájemného za období nabytí vlastnictví pozemku statutárním městem Brno, tedy ode dne 09.08.2022 do roku 2025 (včetně), celkem o částku 57.431,- Kč.

Tímto Vám sdělujeme, že uvedenou sumu, která odpovídá částce 7,-Kč/m²/rok a je v souladu s příslušnou nájemní smlouvou, jsme Vám uhradili na Váš bankovní účet dne 10.03.2025.

Ve druhé části dopisu nás dále informujete, že statutární město Brno se stalo rovněž vlastníkem pozemků p.č. 4872/47 o výměře 1.380 m² a p.č. 4872/49 o výměře 500 m², oba v k.ú. Žabovřesky. Zároveň požadujete s poukazem na §2991 a násl. Občanského zákoníku uhradit částku ve výši 394.800,- Kč za užívání pozemků za poslední tři roky. K částce docházíte tak, že hodnotu domnělého bezdůvodného obohacení stanovujete na částku 70,-Kč/m²/rok.

S právě uvedeným požadavkem nesouhlasíme a sdělujeme následující: společnost Juniorská golfová akademie Kaskáda o.p.s. měla s původním vlastníkem pozemku (panem Kolčavou) dohodu o bezúplatném využívání těchto dvou okrajových pozemků. Podotýkáme, že za tento vstřícný přístup původního vlastníka pozemků k podpoře a rozvoji golfového sportu mládeže jsme byli velice rádi. O změně vlastnictví pozemků ze soukromé osoby na statutární město Brno, která dle všeho nastala 14.07.2021, jsme nevěděli. Na stranu druhou předpokládáme, že v rámci transakce jste byli o této skutečnosti informováni.

Z Vašeho Dopisu rozumíme, že statutární město Brno si přeje změnit přístup předchozího vlastníka z bezúplatného na úplatný.

Dle našeho názoru by bylo nejvhodnější rozšířit o tyto dva pozemky nájemní vztah mezi statutárním městem Brno a Juniorskou golfovou akademií o.p.s.. Oba pozemky tvoří logicky celek s pozemkem p.č. 4872/52 v k.ú. Žabovřesky, který je, krom mnoha dalších, předmětem nájmu mezi Juniorskou golfovou akademií o.p.s. a statutárním městem Brno.

Naše společnost je samozřejmě připravena být jednáním nápomocna nebo se jich i přímo účastnit. V případě, že by výše uvedený postup nebyl pro statutární město Brno možný nebo by bylo požadováno uzavření nové nájemní smlouvy přímo se společností GOLF BRNO, a.s., je naše společnost připravena i k tomuto.

Statutární město Brno
Magistrát města Brna
Majetkový odbor

Malinovského nám. 624/3, 602 00 Brno

V Brně, dne 11.07.2025

Č. J.: MMB/0291181/2025
SPIS. ZN.: MO/MMB/0117066/2025

Věc: Výzva k úhradě za užívání pozemků p. č. 4872/47 a p. č. 4872/49, oba v k. ú. Žabovřesky – aktualizace.

Vážená paní magistro,

dne 24.06.2025 jsme od Vás obdrželi dopis „Výzva k úhradě za užívání pozemků p.č. 4872/47 a p.č. 4872/49, oba v k.ú. Žabovřesky“, ze dne 16.06.2025, Vaše č.j. MO/MMB/0291181/2025 (dále jen „Dopis“).

Tento Dopis navazuje na předešlou komunikaci i naši osobní schůzku, kde byla daná věc probírána. Dle dohody ze schůzky jsme Vám rovněž poskytli aktuální a platné smlouvy na podobné nemovitosti, které jsme si od různých subjektů vč. Města Brna pronajímali.

Co se týče vlastního obsahu Vašeho Dopisu, dovoluujeme si sdělit následující:

a) děkujeme, že v souladu s naší dohodou jste zaslané podklady předali Vašemu příslušnému internímu oddělení pro znovu posouzení celé záležitosti;

b) se závěrem tohoto oddělení, kdy původní navrhovanou cenu 70 Kč/ m²/rok snížilo na 56 Kč / m²/rok, ani s odůvodněním stanovení výše ceny nájmu, nesouhlasíme;

Podle ustanovení § 2991 odst. 1 občanského zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.) je bezdůvodným obohacením majetkový prospěch získaný bez právního důvodu. Ve smyslu ustálené judikatury a výkladu tohoto ustanovení se výše náhrady bezdůvodného obohacení stanovuje zpravidla podle ceny obvyklé v místě a čase za srovnatelný způsob užívání. K tomuto jsme doložili řadu nájemních smluv na porovnatelné pozemky v identickém místě, za identický způsob užívání.

Cena nájmu za tyto pozemky se v roce 2025 skutečně pohybovala v rozmezí **12-15 Kč/m²/rok**. Cena nájmu za pozemek, který přímo sousedí, resp. pozemky p.č. 4872/47 a p.č. 4872/49 jsou z něj vyčleněny, byla dokonce pouze **2 Kč/m²/rok**. Tato nájemní smlouva ostatně byla uzavřena s Městem Brnem, takže je Vám patrně známa.



K Vaším námitkám ohledně prezentovaných smluv:

Skutečnost, že námi předložené srovnávací nájemní smlouvy byly uzavřeny v dřívějším období, nemá za následek jejich irelevanci. Naopak reflektují dlouhodobou a ustálenou výši nájemného u pozemků téhož charakteru v bezprostředním okolí. Výše nájemného v těchto smlouvách byla stále účinná a akceptovaná smluvními stranami.

Nehledě k právě uvedenému, v posledních 3 měsících došlo se souhlasem vlastníků dotčených pozemků k převodu nájemních práv k jiným pozemkům v okolí na třetí osobu, přičemž sjednaná výše nájemného v těchto případech je velmi podobná s částkami, které jsme Vám poskytli. Tyto smluvní vztahy byly uzavřeny zcela nedávno, a tudíž představují relevantní důkaz o ceně obvyklé v místě a čase, jak ji definuje i znalecká praxe.

V neposlední řadě nesmíme rovněž zapomínat, že i Vámi požadované bezdůvodné obohacení je požadováno za předešlé období 3 roky zpětně, tedy musí se posuzovat cena obvyklá v tomto období, ne cena po tomto období.

Absence inflační doložky v některých smlouvách nijak nesnižuje jejich vypovídací hodnotu z hlediska určení ceny obvyklé. Cena obvyklá není právním pojmem navázaným na indexaci, ale na tržní realitu. Pokud inflační doložka není u většiny smluv v dané lokalitě běžně uplatňována, nelze tuto absenci považovat za důvod k vyloučení smluv z porovnání.

Z právě uvedených důvodů jsme nuceni odmítnout Váš návrh na cenu nájemného, jakkoli snížený o 20 % oproti předešlé variantě. Pořád je více než **3-4x vyšší**, nežli se obvykle pohybují/pohybovaly ceny v dané lokalitě a ostatně **28x vyšší**, nežli se pohybuje cena nájmu za sousední pozemek pronajímaný Městem Brnem.

Naše společnost je samozřejmě nadále připravena věc řešit smírně a v případě dohody na výši nájemného na úrovni obvyklé pro danou lokalitu a způsob využití, tedy v rozmezí **12-15 Kč/m²/rok**, tuto platbu velice rychle uhradit.

Toto jsme ostatně již dokázali v březnu tohoto roku, kdy nás Město Brno vyzvalo k doplacení ceny nájmu po proběhnuvším dědickém řízení po [REDACTED] Nájemné za pozemek nacházející se v dané lokalitě, využívaný k identickému účelu ve výši 7 Kč/m²/rok, jsme uhradili obratem.

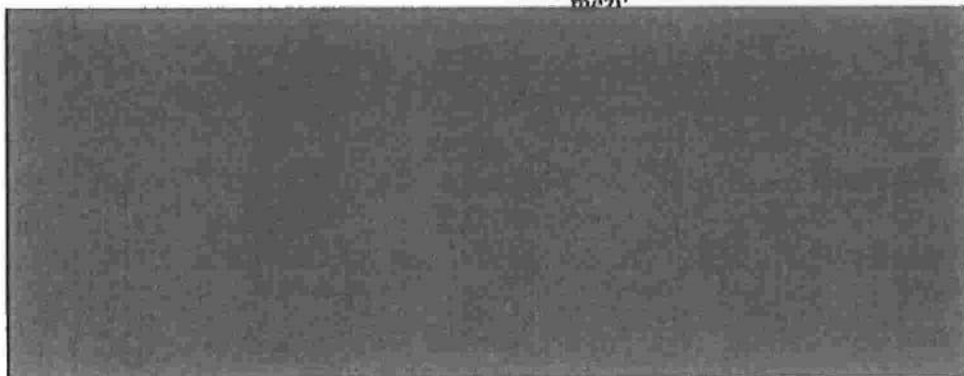


Dodatek č. 1 k nájemní smlouvě

(dále jen „Dodatek“)

uzavřený podle ustanovení § 1901 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“)

mezi:



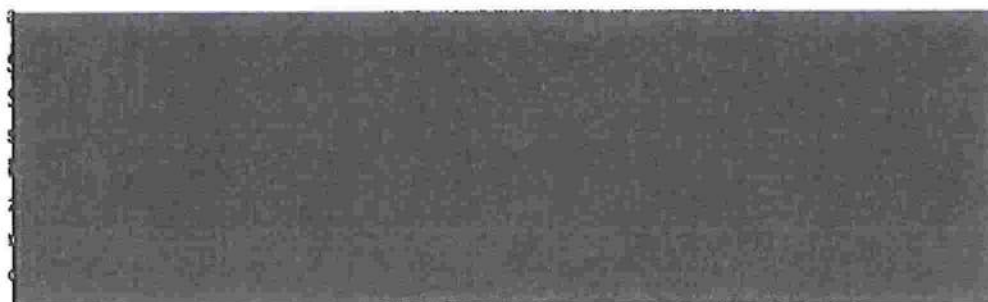
GOLF BRNO a.s.

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, sp. zn. B 4016
se sídlem Brno, Štefánikova 110/41, PSČ 602 00

IČO: 26907089



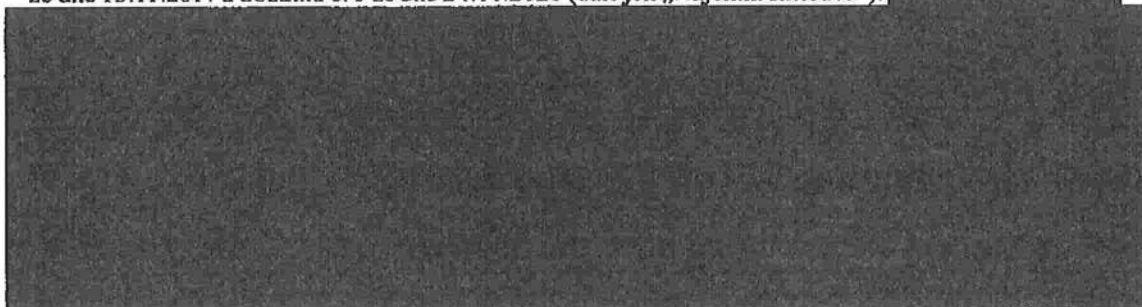
dále jen jako „Stávající nájemce“ na straně druhé

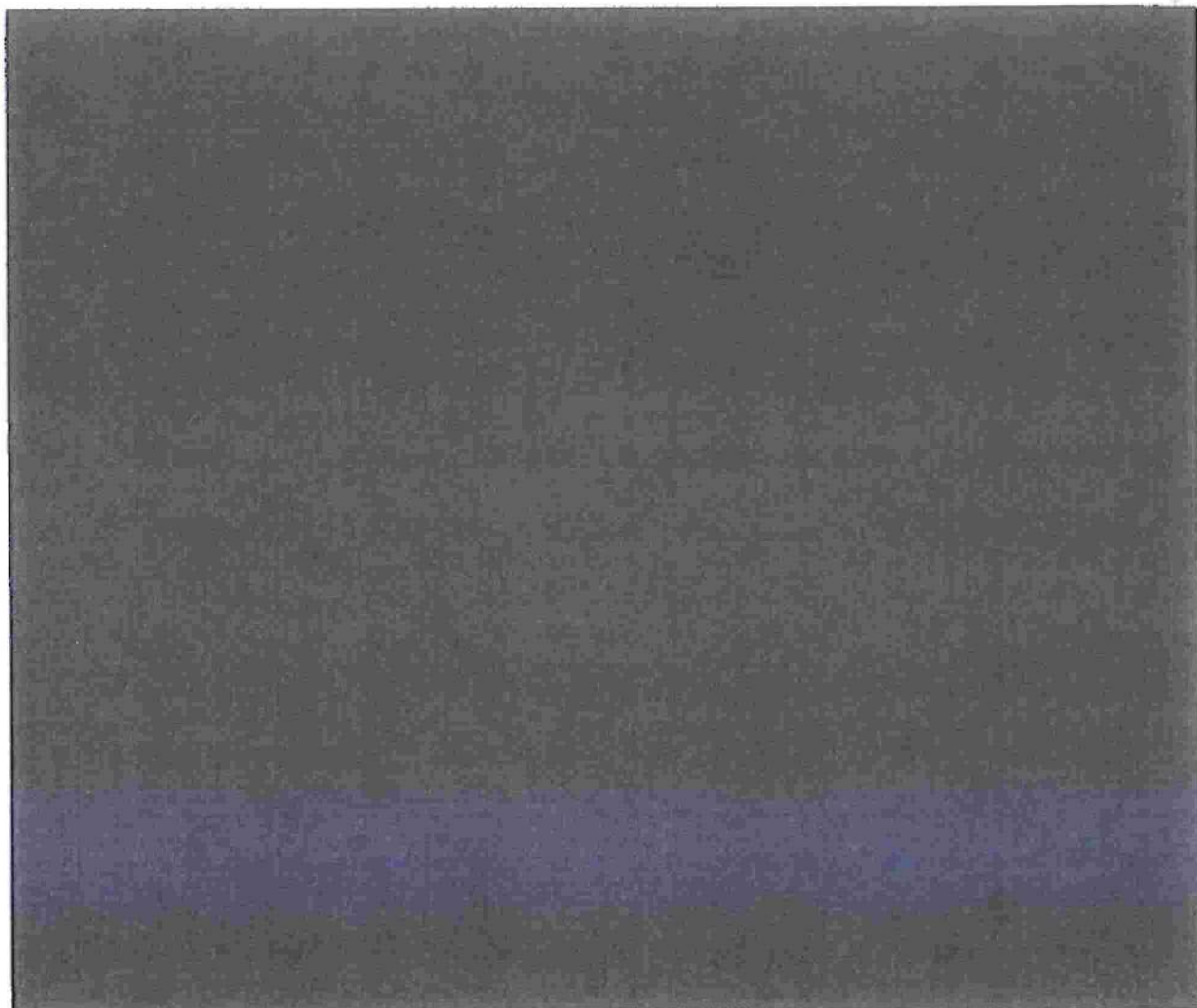


Pronajímatel, Stávající nájemce a Nový nájemce dále jen jako „Smluvní strany“

I.

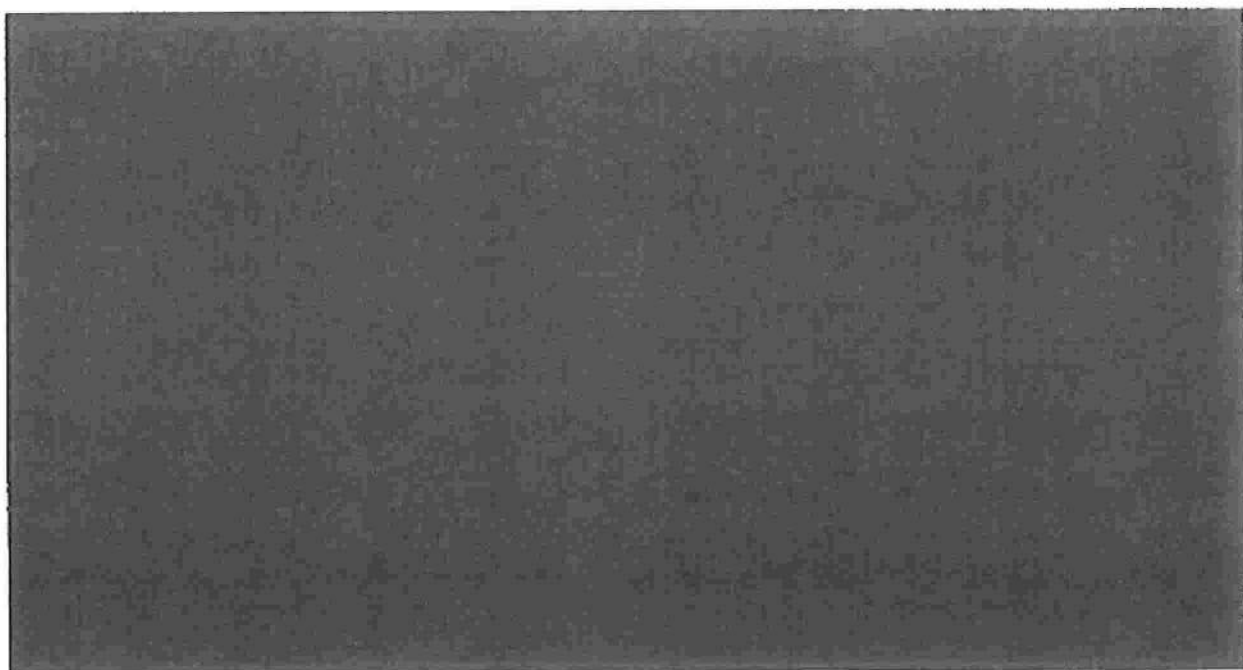
Pronajímatel a Stávající nájemce (resp. jejich právní předchůdci) spolu dne 6. 10. 2006 uzavřeli nájemní smlouvu, na základě které Stávající nájemce užíval pozemek č. 4872/34 o výměře 12.282 m², zapsaný na LV č. 3676 pro k. ú. Žabovřesky, obec Brno, ve znění dodatku č. 1 ze dne 20. 2. 2012, dodatku č. 2 ze dne 13.11.2017 a dodatku č. 3 ze dne 24.11.2020 (dále jen „Nájemní smlouva“).





Čl. II odst. 1 mění následovně:

Doba nájmu se prodlužuje na dobu určitou, a to do 31.12.2034.

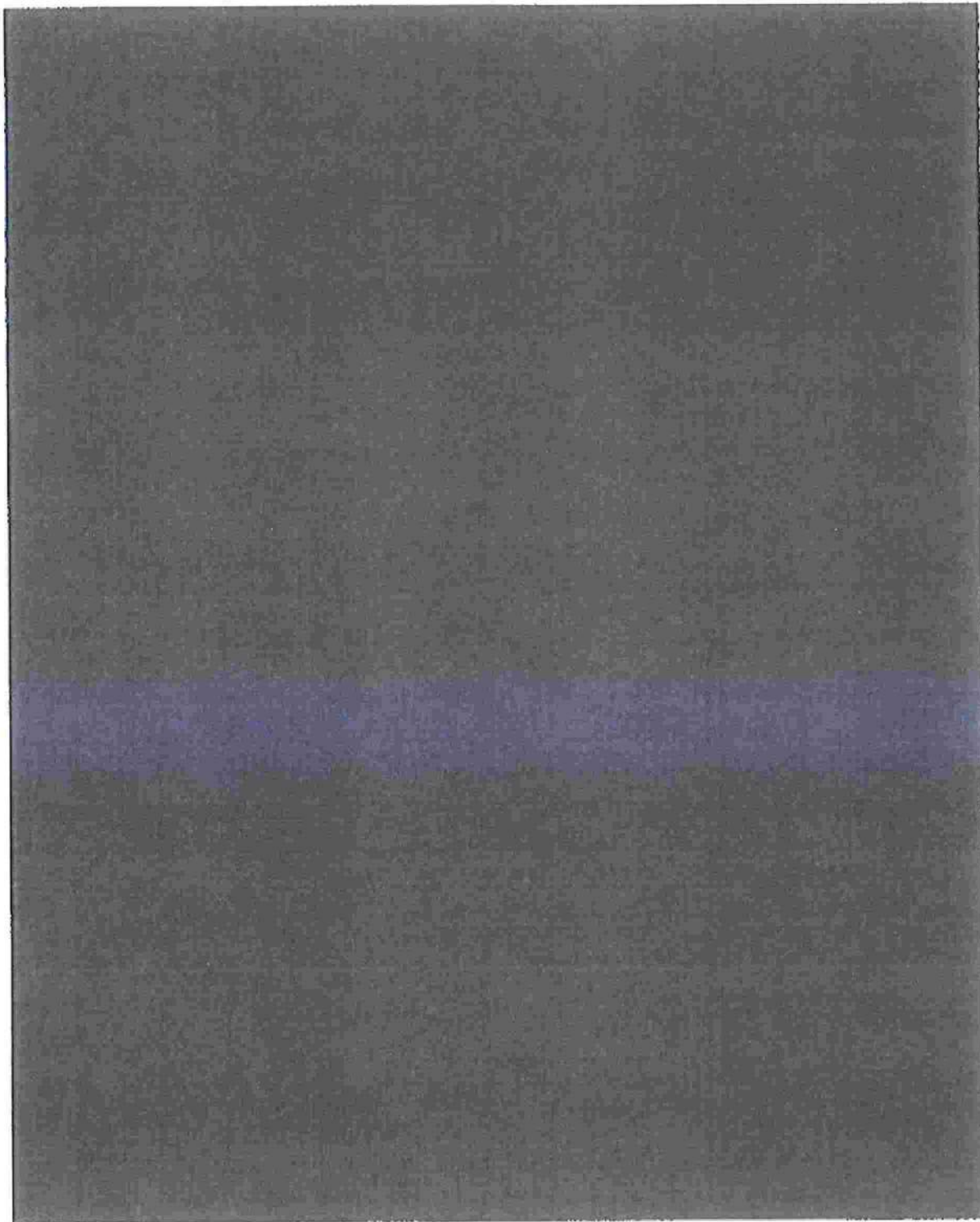


Čl. III odst. 1 se ruší a nově zní:

Smluvní strany se dohodly, že výše nájemného činí celkem částku 15- Kč za 1 m² pronajatého pozemku za rok, tedy celkem 184.230,- Kč za rok (slovy: jedno sto osmdesát čtyři tisíce dvě stě třicet korun českých).

Čl. III odst. 2 se ruší a nově zní:

Výše nájmu se bude počínaje 1.1.2026 automaticky každoročně s účinností k 1. lednu příslušného kalendářního roku zvyšovat o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za posledních 12 měsíců proti průměru předchozích 12 měsíců, vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předcházející kalendářní rok. Pronajímatel je povinen novou výši nájemného písemně oznámit Stávajícímu nájemci, resp. Novému nájemci okamžikem účinnosti postoupení dle čl. I. tohoto Dodatku (postačí mailovou formou na mail Stávajícího nájemce, resp. Nového nájemce uvedený v záhlaví této smlouvy a postačí, když tento mail zašle jedna z Pronajímatelek), přičemž nájemce, jemuž byla nová výše nájemného oznámena je povinen s první nejbližší splátkou nájemného doplatit rozdíl mezi novým a dřívějším nájemným od počátku příslušného kalendářního roku a nadále již platit nájemné v nové výši. Zvýšení nájemného je účinné zpětně od 1.1 daného roku, v němž bylo nájemci oznámení o zvýšení nájemného zasláno.



II.

Veškerá ostatní ustanovení Nové nájemní smlouvy, která nejsou výslovně dotčena tímto Dodatkem, zůstávají beze změny v platnosti.

Tento Dodatek je pořízen ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každý účastník obdrží jedno vyhotovení.

Není-li v tomto Dodatku výslovně uvedeno jinak, tento Dodatek jakož i veškeré výše uvedené změny dotčených ustanovení Nové nájemní smlouvy, nabývají účinnosti ke dni 1. 1. 2025.

Na důkaz toho, že tento Dodatek odpovídá pravé a svobodné vůli Smluvních stran, připojují tyto níže na samostatné straně své vlastnoruční podpisy

V Brně dne 24. 3 2025

Pronajímatel:

[Redacted signature]

[Redacted text]

[Redacted signature]

[Redacted text]

V Brně dne 24. 3 2025

[Redacted signature]

V Brně dne 24. 3 2025

[Redacted signature]

[Redacted signature]

[Redacted text]

**Dodatek č. 3 k nájemní smlouvě
ze dne 6. 10. 2006**

uzavřený podle ustanovení § 1901 zákona č. 89/2012 Sb. ve znění pozdějších předpisů
mezi:


dále jen pronajímatel na straně jedné

a

GOLF BRNO a.s.

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, sp. zn. B 4016
se sídlem Brno, Štefánikova 110/41, PSČ 602 00
IČ: 26907089


dále jen jako nájemce na straně druhé

takto:

I.

Smluvní strany spolu dne 6. 10. 2006 (resp. právní předchůdce nájemce společnost GOLF BRNO ŽABOVŘESKY, s.r.o.) uzavřely nájemní smlouvu, na základě které nájemce užívá pozemek č. 4872/34 o výměře 12.280 m², v k.ú. Žabovřesky, obec Brno, ve znění dodatku č. 1 ze dne 20. 2. 2012 a dodatku č. 2 ze dne 13.11.2017 (dále jen „Nájemní smlouva“).

Smluvní strany se v souladu s č. II. odst. 2 Nájemní smlouvy.

Čl. II odst. 1:

Doba nájmu se prodlužuje na dobu určitou 4 let, a to od 1.1.2021 do 31.12.2024.

Čl. III odst. 1 se ruší a nově zní:

Smluvní strany se dohodly, že výše nájemného činí pro rok 2021 částku 11.- Kč za 1 m² pronajatého pozemku, tedy celkem částku 135.080,- Kč za rok (slovy: Jednostořicetpěttisícosmdesát korun českých), pro rok 2022, rok 2023 a rok 2024 částku 12.- Kč za 1 m² pronajatého pozemku, tedy celkem částku 147.360,- Kč za rok (slovy: Jednostočtyřicetsedmtisíctřistašedesát korun českých).

Čl. III. odst. 3 se ruší a nově zní:

Roční nájemné je splatné vždy ve čtyřech stejně velkých čtvrtletních splátkách vždy k 5.2., 5.5., 5.8. a 5.11. běžného roku (pro rok 2021 činí čtvrtletní splátka částku 33.770,- Kč, pro rok 2022, rok 2023 a rok 2024 činí čtvrtletní splátka částku 36.840,- Kč). Čtvrtletní platba bude uhrazena na účty pronajímatelek tak, že každé bude zaslána vždy rovná polovina čtvrtletní splátky (polovina čtvrtletní splátky v roce 2021 činí 16.885,- Kč, pro rok 2022, rok 2023 a rok

2024 činí 18.420,- Kč). Bankovní účty pronajímatelek jsou bankovní účet vedený u [REDACTED] a bankovní účet vedený u Raiffeisenbank, a.s. č. [REDACTED]. V případě, že dojde ke zvýšení nájemného na základě čl. III. odst. 2 Nájemní smlouvy ve znění dodatku č. 2, bude se postupovat obdobně, tj. nájemce bude vždy hradit nájemné ve čtyřech stejně velkých čtvrtletních splátkách v součtu odpovídající nové výši nájemného (zvýšeného o inflaci), na účty pronajímatelek (vždy jednou polovinou). V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužného nájemného za každý byt i započatý den prodlení.

II.

V ostatním zůstává Nájemní smlouva, ve znění dodatku č. 1 a dodatku č. 2 nezměněna. Tento dodatek je pořízen ve třech vyhotoveních, z nichž každý účastník obdrží jedno vyhotovení. Na důkaz toho, že tento dodatek odpovídá pravé a svobodné vůli obou smluvních stran, připojují tyto své vlastnoruční podpisy.

V Brně dne 26. 11. 2020

V Brně dne 24. 11. 2020

Pronajímatel:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Dodatek č. 4 ke Smlouvě o nájmu

(dále jen „Dodatek“)

SMLUVNÍ STRANY:

GOLF BRNO a.s.,

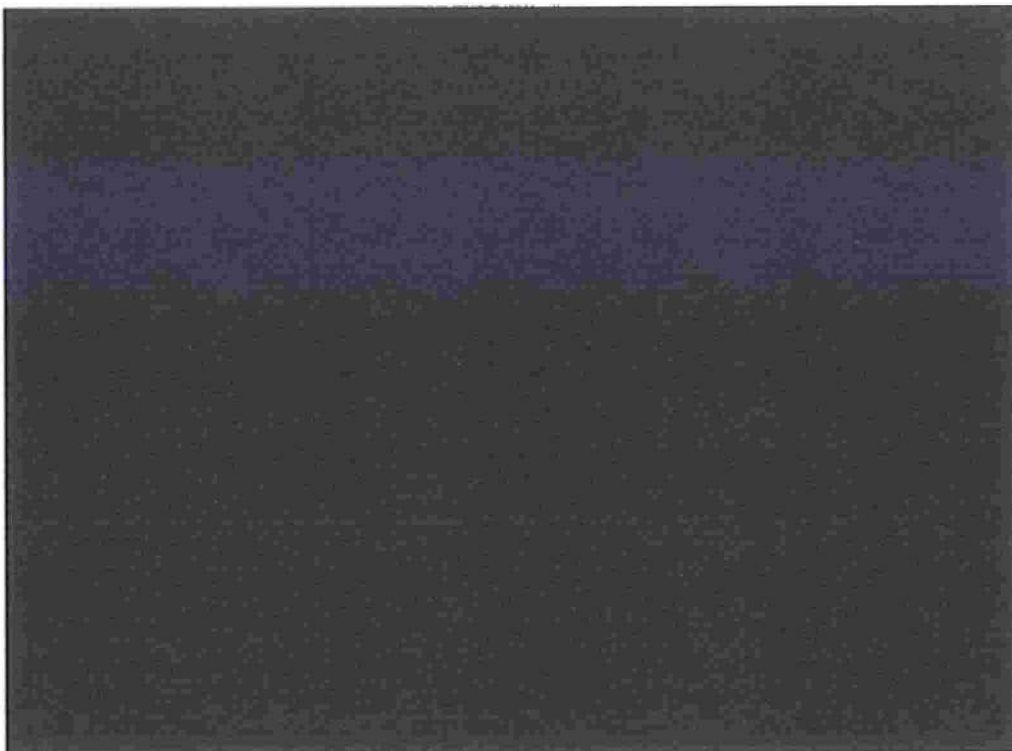
se sídlem Štefánikova 110/41, 602 00 Brno

IČO: 269 07 089

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, odd. B vložka 4016,

(dále jen „Stávající nájemce“)

a



(Pronajímatel 1 a Pronajímatel 2 dále společně „Pronajímatelé“)

(Pronajímatelé, Stávající nájemce a Nový nájemce dále společně jako „Smluvní strany“ nebo jednotlivě jako „Smluvní strana“).

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

(A) Stávající nájemce, Pronajímatel 1,

uzavřeli dne 4.6.2012 smlouvu u nájmu, jejímž předmětem je pronájem pozemku parc. č. 4872/37, o výměře 1437 m², který je zapsán na listu vlastnictví č. 2794, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj pro katastrální území Žabovřesky (dále jen „Pozemek“), a která

byla dále upravena dodatkem č. 1 ze dne 25.3.2018 a dodatkem č. 2 ze dne 8.3.2020 a dodatkem č. 3 ze dne 21. 8. 2022 (dále jen „Nájemní smlouva“).

- (B) Pronajímatel 1 se na základě kupní smlouvy ze dne 13. 12. 2019 stal spoluvlastníkem ½ pozemku uvedeného v předchozím bodě (A), přičemž vlastnické právo ke spoluvlastnickému podílu odpovídajícímu druhé ½ pozemku uvedeného v předchozím bodě (A), přešlo v rámci dědického řízení z paní [REDACTED] na Pronajímatele 2.
- (C) Pronajímatelé a Stávající nájemce mají společný zájem a vůli doplnit a upravit tímto Dodatkem Nájemní smlouvu;

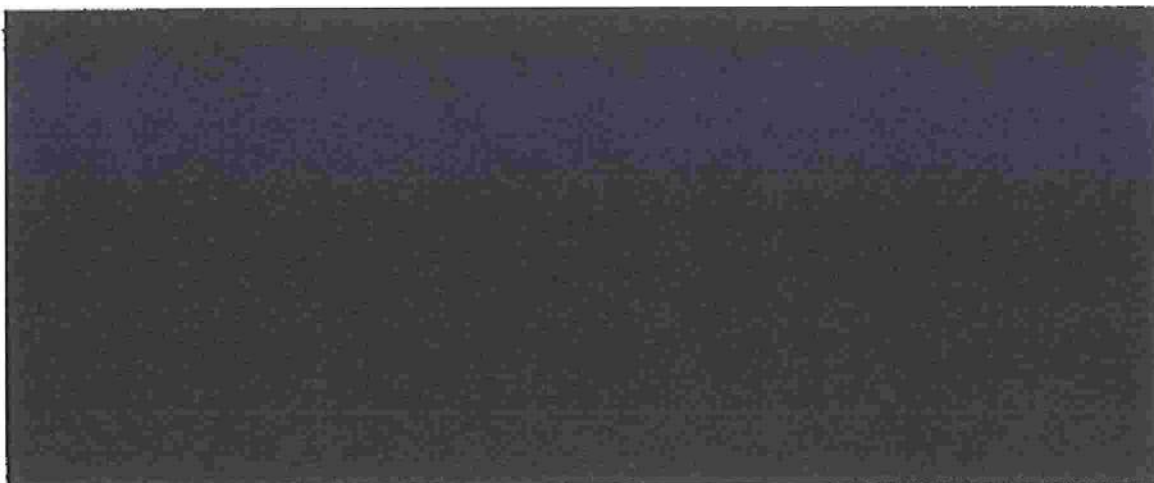
SE SMLUVNÍ STRANY DOHODLY TAKTO:

1. Předmět Dodatku:

- 1.1. Předmětem tohoto Dodatku je ujednání Smluvních stran o změně Nájemní smlouvy tak, jak je specifikováno níže v ustanovení čl. 2 tohoto Dodatku.
- 1.2. Veškerá ustanovení Nájemní smlouvy ve znění pozdějších dodatků, která nejsou výslovně dotčena tímto Dodatkem, zůstávají beze změny v platnosti.

2. Změny Nájemní smlouvy:

2.1.



- 2.2. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení čl. II. *Doba nájmu*, odst. 1 se nahrazuje novým zněním a doplňuje se o nové odst. 2 a 3:

„1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to do 31.12.2029 s možností automatického prodloužení za níže uvedených podmínek.

2. Doba nájmu se automaticky prodlužuje za stávajících podmínek o dalších pět (5) let, tj. do 31. 12. 2034, pokud Nájemce písemně neoznámí Pronajímateli nejméně 3 měsíce před jejím uplynutím, že prodloužení doby nájmu nepožaduje.

3. Pronajímatel není oprávněn automatické prodloužení doby nájmu dle předchozích odstavců jednostranně odmítnout.“

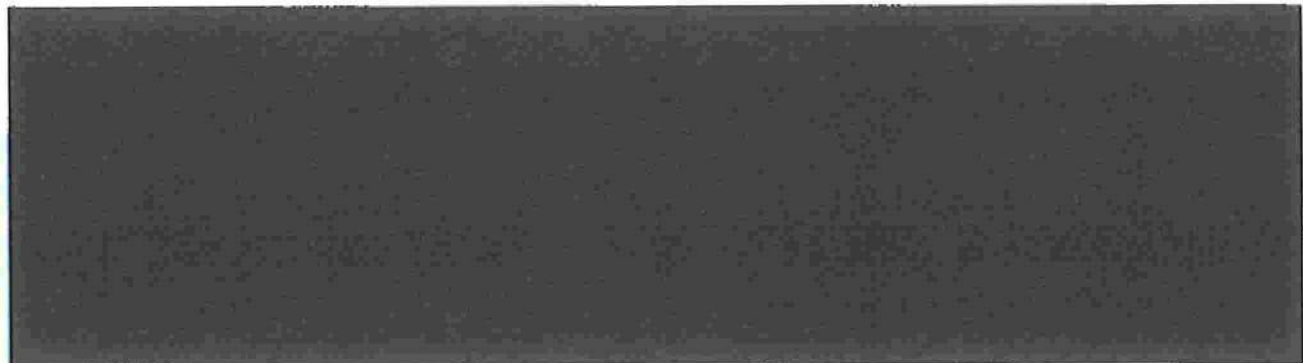


- 2.4. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení čl. III. *Úhrady za nájem a platební podmínky*, odst. 1 se nahrazuje novým zněním:

„1. Výše nájemného za Pozemek činí 15 Kč/m²/rok, což za celý Pozemek činí 21.555,- Kč/rok.“

- 2.5. Smluvní strany se dohodly, že čl. III. *Úhrady za nájem a platební podmínky*, bude doplněno o tento nový odstavec č. 3:

„Výše nájemného se počínaje 1.1.2026 bude automaticky navyšovat jedenkrát ročně o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za posledních 12 měsíců proti průměru předchozích 12 měsíců, vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předcházející kalendářní rok. Pronajímatelé jsou povinni novou výši nájemného písemně oznámit Nájemci, přičemž Nájemce je povinen s první nejbližší splátkou nájemného doplatit rozdíl mezi novým a dřívějším nájemným od počátku příslušného kalendářního roku a nadále již platit nájemné v nové výši. Zvýšení nájemného je účinné zpětně od 1.1 daného roku, v němž bylo Nájemci oznámení o zvýšení nájemného zasláno.“



3. Závěrečná ustanovení

- 3.1. Tento Dodatek je pořízen ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každý účastník obdrží jedno vyhotovení.
- 3.2. Tento Dodatek jakož i veškeré výše uvedené změny dotčených ustanovení Nájemní smlouvy, nabývají účinnosti ke dni 31. 12. 2024.
- 3.3. Na důkaz toho, že tento Dodatek odpovídá pravé a svobodné vůli Smluvních stran, připojují tyto níže své vlastnoruční podpisy.

V Brně dne6.3..... 2025

Pronajímatel 1:



Pronajímatel 2:



V Brně dne 2025



V Brně dne 2025



Dodatek č. 3 ke Smlouvě o nájmu

(dále jen „Dodatek“)

SMLUVNÍ STRANY:

společnost **GOLF BRNO, a.s.**

se sídlem Štefánikova 110/41, Ponava, 602 00 Brno

IČO: 269 07 089

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 4016

(dále jen „Nájemce“)

a



(Pronajímatel a Nájemce jsou společně dále označováni jako „Smluvní strany“ nebo jednotlivě jako „Smluvní strana“)

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- (A) Nájemce, Pronajímatel č. 1, paní [redacted] a paní [redacted] bytem [redacted] narozena dne [redacted] uzavřeli dne 4.6.2012 smlouvu u nájmu, jejímž předmětem je pronájem pozemku parc. č. 4872/37, o výměře 1437 m², který je zapsán na listu vlastnictví č. 2794, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj pro katastrální území Žabovřesky (dále jen „Pozemek“), a která byla dále upravena dodatkem č. 1 ze dne 25.3.2018 a dodatkem č. 2 ze dne 8.3.2020 (dále jen „Smlouva“);
- (B) Pronajímatel č. 2 nabyt spoluvlastnický podíl k Pozemku odpovídající 1/2, a to v rámci dědictvého řízení po paní [redacted];
- (C) V souladu s § 2221 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, přešly práva a povinnosti z nájmu dle Smlouvy z paní [redacted] na Pronajímatele č. 2;
- (D) Nájemce a Pronajímatel mají společný zájem a vůli doplnit a upravit tímto Dodatkem Smlouvu;

SE SMLUVNÍ STRANY DOHODLY TAKTO:

1. Předmět Dodatku

- 1.1. Předmětem tohoto Dodatku je ujednání smluvních stran o změně Smlouvy tak, jak je specifikováno v ustanovení čl. 2 tohoto Dodatku.
- 1.2. Veškerá ustanovení Smlouvy nedotčená tímto Dodatkem zůstávají nezměněna.

2. Změna Smlouvy

- 2.1 Smluvní strany se dohodly, že ustanovení čl. III. Úhrady za nájem a platební podmínky, odst. 2 se nahrazuje novým zněním, které nově zní takto:

„2. Úhrady nájmu bude Nájemce platit Pronajímateli vždy ke 28.2. daného roku na daný rok na účet Pronajímatele:



- 2.2 Smluvní strany se dále dohodly, že ustanovení čl. II. Doba nájmu, odst. 1 se nahrazuje novým zněním, které nově zní takto:

„1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou ode dne uzavření smlouvy do 31.3.2028 s možností prodloužení.“

3. Závěrečná ustanovení

- 3.1. Tento Dodatek nabývá platnosti a účinnosti dnem jeho podpisu smluvními stranami.
- 3.2. Tento Dodatek může být měněn výlučně písemnou dohodou smluvních stran.
- 3.3. Tento Dodatek se řídí právním řádem České republiky.
- 3.4. Pokud některé z ustanovení tohoto Dodatku je nebo se stane neplatným či neúčinným, nebude to mít za následek neplatnost či neúčinnost tohoto Dodatku jako celku ani jiných jeho ustanovení, pokud je takovéto neplatné či neúčinné ustanovení oddělitelné od zbytku Dodatku. Strany se zavazují neplatné či neúčinné ustanovení nahradit novými platnými či účinnými ustanoveními, které svým obsahem bude co nejvěrněji odpovídat podstatě a smyslu původního ustanovení Dodatku.
- 3.5. Tento Dodatek je vyhotoven ve dvou stejnopisech v českém jazyce. Každá ze Stran obdrží po jednom stejnopisu Dodatku.
- 3.6. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tento Dodatek před jeho podpisem přečetly, že je projevem jejich pravé a svobodné vůle učiněné vážně, srozumitelně a nikoli v omylu, na důkaz čehož připojují svoje vlastnoruční podpisy.

V Brně dne 31.8.2022



V dne 31.8.2022

Pronajímatel č. 1:



Pronajímatel č. 2:



Dodatek č.2 k Nájemní smlouvě uzavřené dne 4.6.2012

mezi

společností

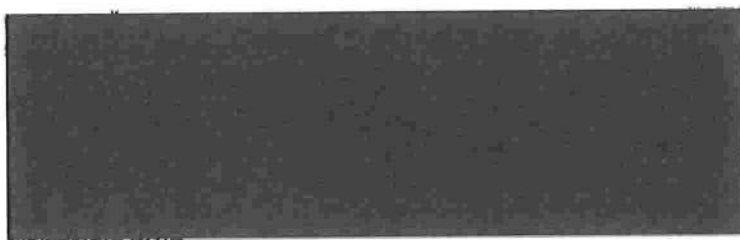
GOLF BRNO a.s.

Se sídlem Štefánikova 110/41, Ponava, 602 00 Brno, IČ.: 26907089, DIČ. : CZ2690789

Zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 4016 zastoupená

(dále jako „Nájemce“)

a



(dále jako „Pronajímatel“), (dále spolu jako „Smluvní strany“)

I.

Ustanovení

Dodatkem č.2 „Smluvní strany“ upravují znění Smlouvy, uzavřené dne 4.6.2012 .

II.

Předmět smlouvy

- [redacted] je na základě kupní smlouvy, uzavřené dne 13.12.2019 a dle aktuálního výpisu z Katastru nemovitostí spoluvlastníkem ½ pozemku parcelního čísla 4872/37 o výměře 1437m2 vedeného na LV 2794 pro k.ú. Žabovřesky, zapsaného u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město.
- Celková částka za pozemek p.č.4872/37 činí 7 185,-Kč/rok
- Nájemné bude hrazeno nájemcem vždy k 28.2.daného roku na daný rok na účty „Pronajímatelů“
- [redacted] obdrží ½ z celkové částky 3 592,- Kč/rok, č.úctu : [redacted]
- [redacted], obdrží ½ z celkové částky 3 592,- Kč/rok, č.úctu : [redacted]

Ostatní články Smlouvy zůstávají beze změn.

Tento dodatek vstupuje v platnost podepsáním zúčastněných stran a je vyhotoven ve dvou kopiích.

Pronajímatel:



Nájemce:

V Brně: V 5 2020



V Brně:



Dodatek k Nájemní smlouvě ze dne 1. 10. 2010
uzavřený níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi:

(dále jen „pronajímatel“)

a

spol. GOLF BRNO a.s.
IČ 269 07 089
sídlem Štefánikova 110/41, Pohoř, 602 00 Brno
zapsaná v OR vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 4016

(dále jen „nájemce“)

(společně také jen „smluvní strany“)

takto:

I.

Preambule

1. Smluvní strany uzavřely dne 1. 10. 2010 nájemní smlouvu, jejímž předmětem je pronájem pozemku p.č. 4872/36, o výměře 6.579 m², zapsaný na LV č. 9823 pro katastrální území Žabovřesky, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město, ze strany pronajímatele nájemci za dohodnuté nájemné (dále jen „Nájemní smlouva“)
2. Smluvní strany tímto Dodatkem mění Nájemní smlouvu co do výše nájemného a trvání nájmu.

II.

Změna Nájemní smlouvy

1. Smluvní strany se dohodly na změně výše nájemného tak, že toto činí 15,- Kč za m² výměry pronajímatelského pozemku ročně, tedy celkem 98.685,- Kč ročně (15*6579), a to s účinností ode dne 1. 1. 2025. Nájemné se platí vždy ve 4 čtvrtletích splátkách, každá ve výši 24.671,25 Kč, splatných k 1. dni čtvrtletí, za něž se platí, na bankovní účet pronajímatele č. 208506967/0300 vedený u Československé obchodní banky a.s.
2. Smluvní strany se dále dohodly na prodloužení doby nájemního vztahu, a to do 31. 12. 2025. Nájemce se zavazuje pronajímaný pozemek vyklidit nejpozději ke dni zániku nájemního vztahu, tj. v tomto případě ke dni 31. 12. 2025.
3. Ostatní ujednání Nájemní smlouvy zůstávají nezměněny.

III.

Závěrečná ustanovení

1. Tento Dodatek nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
2. Tento Dodatek je vyhotoven ve dvou vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom jejím vyhotovení.
3. Smluvní strany prohlašují, že tento Dodatek byl sepsán na základě jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní či za jinak nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují níže svými vlastnoručními podpisy.

V Brně dne 20. 12. 2024



DODATEK K NÁJEMNÍ SMLOUVĚ ZE DNE 1.10. 2010

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavírají

a

společnost **GOLF BRNO a.s.**

IČ:269 07 089

sídlem Štefanikova 110/41, Ponava, 602 00 Brno

zapsaná v OR vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 4016

(dále jen „nájemce“)

(společně dále jen „smluvní strany“)

tento dodatek k nájemní smlouvě ze dne 1. 10.2010 :

I.

Preamble

1. Dne 1.10 2010 uzavřeli smluvní strany nájemní smlouvu (dále jen „Nájemní smlouva“), jejímž předmětem byl závazek pronajímatele předat předmět nájmu, a to pozemek p.č. 4872/36, o výměře 6.579m², zapsaný na LV č. 9823 pro katastrální území Žabovřesky, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město (dále jen „Předmět nájmu“), a současně závazek nájemce tento Předmět nájmu převzít a platit za jeho užívání nájemné.

II.

1. Smluvní strany se tímto dohodli na změně výše nájemného následujícím způsobem:
Nájemné se pro rok 2024 sjednává na částku 14,-Kč/m², celkem tedy 92 106,-Kč/rok.
Nájemné bude vypláceno čtvrtletně, vždy k 5.2.2024, k 5.5.2024, k 5.8.2024 a k 5.11.2024, vždy v částce 23 026,50,-Kč na účet pronajímatele.
2. Smluvní strany se tímto dále dohodli na změně Nájemní smlouvy, a to na prodloužení doby nájemního vztahu od 1.1.2024 do 31.12.2024.
Nájemní vztah zaniká uplynutím doby na kterou je sjednán.

Nájemce se zavazuje Předmět nájmu vyklidit nejpozději ke dni zániku nájemního vztahu tj.
31.12.2024

3. Smluvní strany výslovně vylučují možnost automatické prolongace nájmu, tedy vylučují aplikaci ustanovení § 2230 zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
4. Ostatní smluvní ujednání Nájemní smlouvy zůstávají nezměněny.

III.

1. Tento dodatek nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
2. Tento dodatek je vyhotoven ve dvou vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom jejím vyhotovení.
3. Smluvní strany prohlašují, že tento dodatek byl sepsán na základě jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní či za jinak nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují níže svými vlastnoručními podpisy.

V BRNĚ dne 30.12.2025



pronajímatel



Dodatek č. 1 k nájemní smlouvě ze dne 9.6.2015

(dále jen „Dodatek“)

uzavřený níže uvedeného dne, měsíce a roku, mezi:



a **GOLF BRNO a.s.**, IČO: 269 07 089, se sídlem v Brně, Štefánikova 110/41, PSČ 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, odd. B vložka 4016, 
 (dále jen „Stávající nájemce“ na straně druhé)



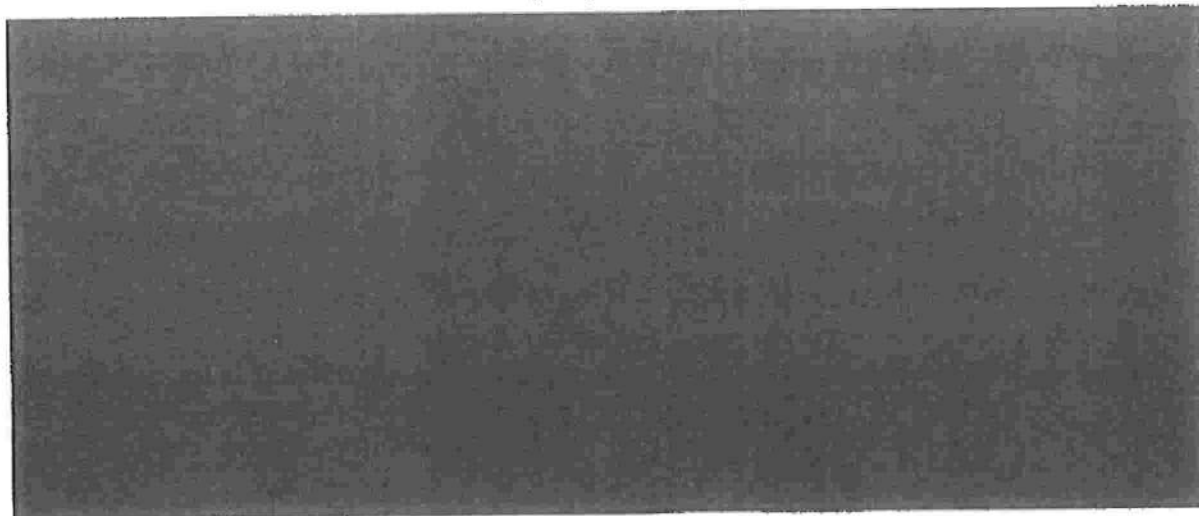
Pronajímatelé, Stávající nájemce a Nový nájemce dále společně jako „Smluvní strany“.

I. Úvod

Pronajímatelé a Stávající nájemce spolu dne 9.6.2015 uzavřeli nájemní smlouvu, na základě které Stávající nájemce užívá pozemek č. 4872/53, o výměře 7090 m², zapsaný na LV č. 75 pro k.ú. Žabovřesky, obec Brno (dále jen „Nájemní smlouva“).

Smluvní strany mají zájem upravit některá ustanovení Nájemní smlouvy, a proto v souladu s čl. IX. odst. 4 Nájemní smlouvy, uzavírají tento Dodatek.

II. Změny Nájemní smlouvy



Čl. II odst. 1 se ruší a nahrazuje se tímto novým zněním:

Předmět nájmu specifikovaný v čl. I této smlouvy se pronajímá za účelem provozování sportoviště (zejména fotbalového a/nebo golfového sportoviště).

V Čl. III odst. 5 se ruší a nahrazuje se tímto novým zněním:

Výše nájemného se počínaje 1.1.2026 bude automaticky navyšovat jedenkrát ročně o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za posledních 12 měsíců proti průměru předchozích 12 měsíců, vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předcházející kalendářní rok. Pronajimatelé jsou povinni novou výši nájemného písemně oznámit Nájemci, přičemž Nájemce je povinen s první nejbližší splátkou nájemného doplatit rozdíl mezi novým a dřívějším nájemným od počátku příslušného kalendářního roku a nadále již platit nájemné v nové výši. Zvýšení nájemného je účinné zpětně od 1.1 daného roku, v němž bylo nájemci oznámení o zvýšení nájemného zasláno. V případě sporu o výši inflace prokáže pronajimatel nájemci výši této inflace tím, že nájemci zašle (elektronicky) fotokopii potvrzení Českého statistického úřadu o výši inflace.

Čl. VI. odst. 1 se ruší a nahrazuje se tímto novým zněním:

Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to do 31.12.2034.

II.

Veškerá ostatní ustanovení Nájemní smlouvy, která nejsou výslovně dotčena tímto Dodatkem, zůstávají beze změny v platnosti.

Tento Dodatek je pořízen v pěti vyhotoveních, z nichž každý účastník obdrží jedno vyhotovení.

Tento Dodatek jakož i veškeré výše uvedené změny dotčených ustanovení Nájemní smlouvy, nabývají účinnosti ke dni 31. 12. 2024.

Na důkaz toho, že tento Dodatek odpovídá pravé a svobodné vůli Smluvních stran, připojují tyto níže své vlastnoruční podpisy.

V Brně dne 24. 3. 2025

Pronajímatel:

[Redacted signature and stamp of the landlord]

[Redacted signature and stamp of the tenant]

V Brně dne 2025

[Redacted signature and stamp of the landlord]

V Brně dne 11. 3. 2025

[Redacted signature and stamp of the tenant]

Smlouva o nájmu nemovité věci

uzavřená dle § 2201 a násl. občanského zákoníku, níže uvedeného dne, měsíce a roku, mezi:

(dále jen „pronajímatel“ na straně jedné)

a

obchodní společností **GOLF BRNO a.s.**, IČ: 269 07 089, se sídlem v Brně, Štefánikova 41/110, PSČ 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně odd. B, vložka 4016, zastoupenou [redacted] na základě plné moci (dále jen „nájemce“ na straně druhé)

I. Předmět nájmu

Pronajímatelé prohlašují, že jsou podílovými spoluvlastníky nemovité věci – pozemku par.č. 4872/53, orná půda o výměře 7090 m², zapsaného u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj se sídlem v Brně - katastrální pracoviště Brno-město, na L.V č. 75 pro katastrální území Žabovřesky, obec Brno, okres Brno město (dále též „nemovitost“ či „věc“) s tím, že velikost spoluvlastnických podílů jednotlivých podílových spoluvlastníků je stanovena takto:



Pronajímatelé na tomto místě prohlašují na svou čest, že tituly, na jejichž základě nabyli Nemovitost, do doby uzavření této kupní smlouvy nezanikly, ani nebyly žádným subjektem zpochybněny či zrušeny.

Pronajímatelé na tomto místě prohlašují, že jsou oprávněni předmět nájmu pronajmout a že na tomto předmětu nájmu nevážnou žádná práva či povinnosti, které by bránily řádnému užívání předmětu nájmu dle této smlouvy.

V návaznosti na shora uvedené tedy pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci k dočasnému užívání shora specifikovanou nemovitost (dále též „předmět nájmu“) a nájemce takto vymezený předmět nájmu do svého nájmu přijímá.

Pronajímatel se zavazuje odevzdat nájemci předmět nájmu při podpisu této smlouvy ve stavu způsobilém smluvenému užívání.

II. Účel nájmu

Předmět nájmu specifikovaný v čl. I. této smlouvy se pronajímá za účelem provozování golfového odpaliště.

Pronajímatelé prohlašují, že předmět nájmu je dle svého určení vhodný pro účel nájmu sjednaný v předchozím odstavci.

III. Nájemné

Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímatelům nájemné za užívání předmětu nájmu ve výši 12,- Kč / za 1m² pozemku / rok, tj. celkem 85.080,- Kč ročně. Nájemné bude hrazeno ve formě čtvrtletních splátek, přičemž každý z pronajímatelů má nárok na poměrnou část nájemného v poměru svých spoluvlastnických podílů na předmětu nájmu.

Výše nájemného byla stanovena na základě dohody smluvních stran. V nájemném nejsou zahrnuty zálohy na ceny za služby spojené s užíváním předmětu nájmu.

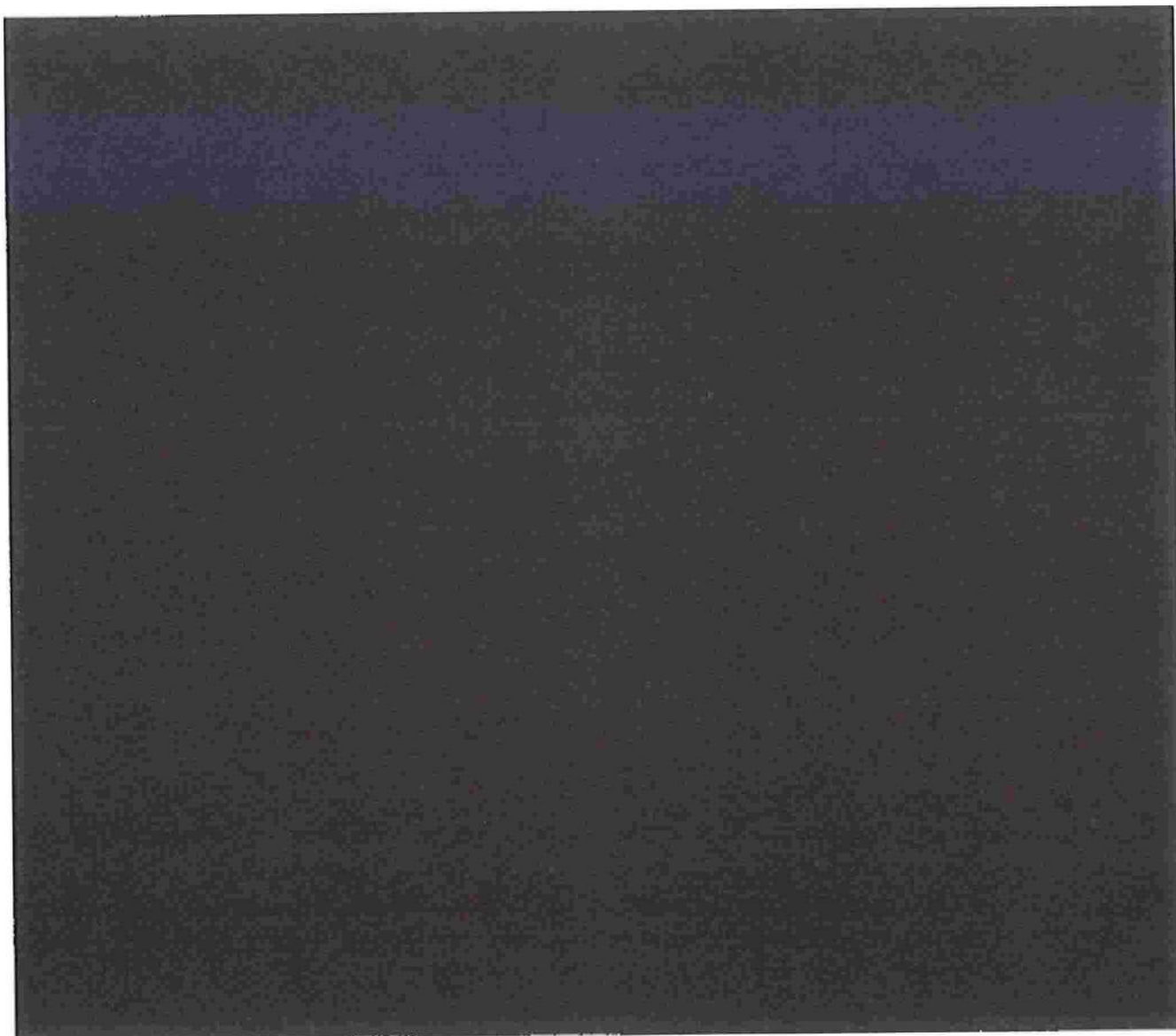
Smluvní strany se dohodly, že nájemce bude hradit ceny za veškeré služby spojené s užíváním předmětu nájmu přímo dodavateli těchto komodit.

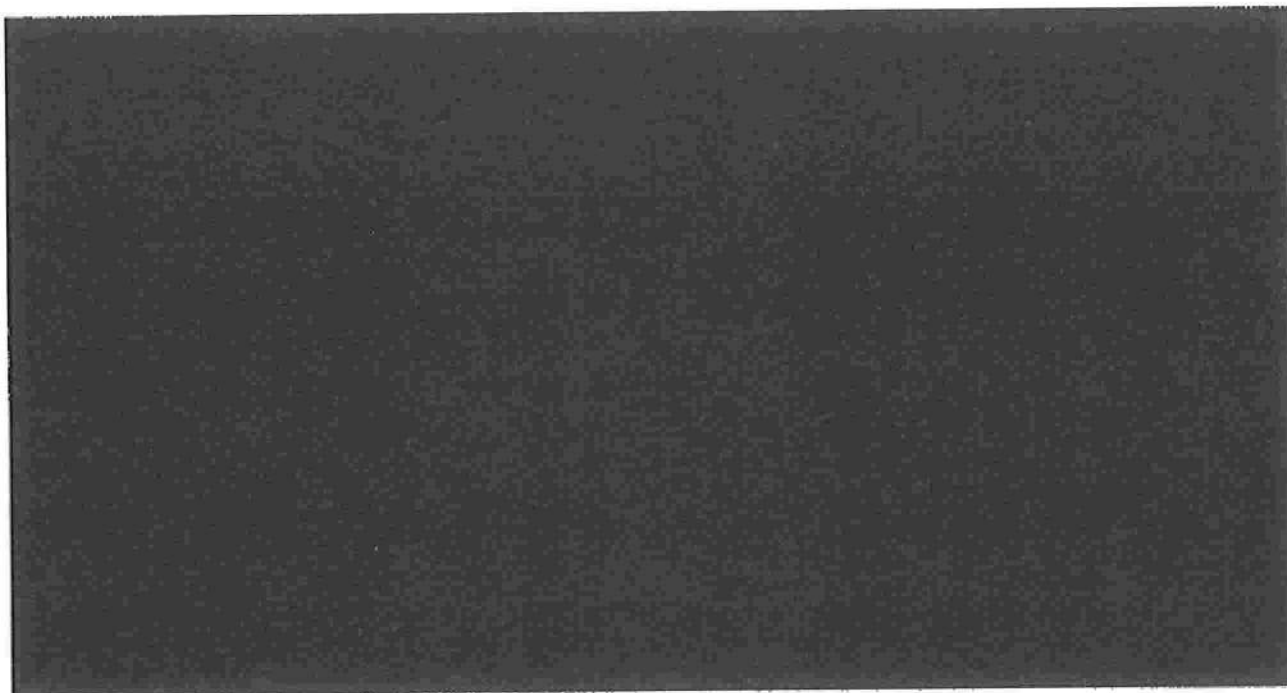
Nájemné je splatné v pravidelných čtvrtletních splátkách ve výši 21.270,- Kč nejpozději do 5. dne druhého měsíce kalendářního čtvrtletí, na který je nájemné hrazeno. Nájemce je povinen hradit nájemné na účty pronajímatelů uvedené v záhlaví této smlouvy.

Výši nájemného jsou pronajímatelé oprávněni jednostranně a písemně měnit jedenkrát ročně o částku, která bude odpovídat průměrné roční míře inflace udávané Českým statistickým úřadem za uplynulý kalendářní rok. Nájemce je povinen po písemném oznámení pronajímatelů o zvýšení nájemného, doplatit s první nejbližší splátkou nájemného rozdíl mezi novým a dřívějším nájemným za dobu od počátku příslušného kalendářního roku a nadále již platit nájemné v nové výši. Zvýšení nájemného je účinné zpětně od 1.1. roku v němž bylo nájemci oznámení o zvýšení nájemného oznámeno. V případě sporu o výši inflace prokáže pronajímatel nájemci výši této inflace tím, že nájemci zašle (elektronicky) fotokopii potvrzení Českého statistického úřadu o výši inflace. Inflační doložku lze použít nejdříve v kalendářním roce následujícím po roce, ve kterém dojde ke vzniku nájemního vztahu.

Smluvní strany se dohodly, že plnění poskytnuté nájemcem se započítává na úhradu pohledávek pronajímatele vůči nájemci v tomto pořadí: smluvní pokuty, úroky z prodlení, nájemné.

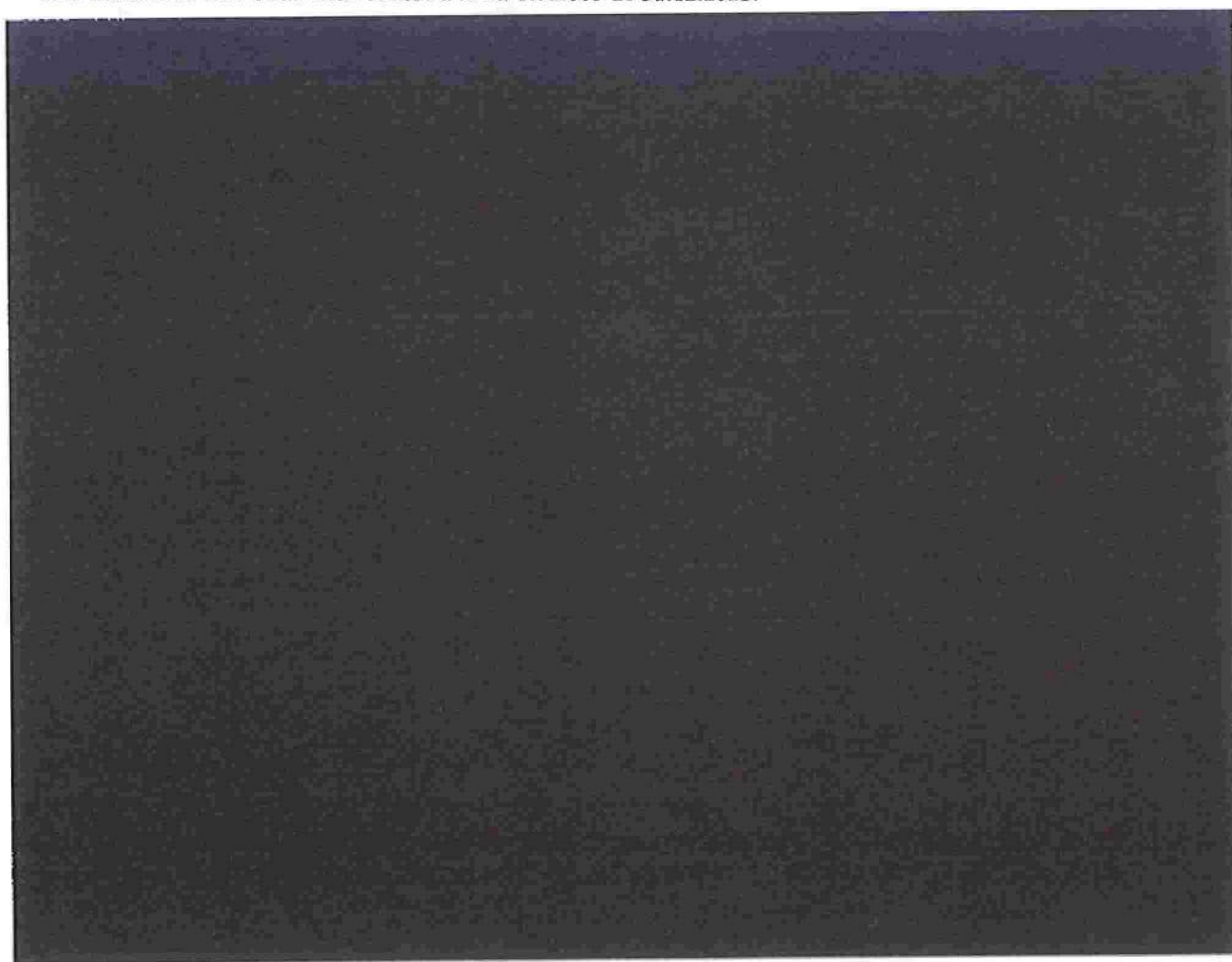
IV. Práva a povinnosti nájemce

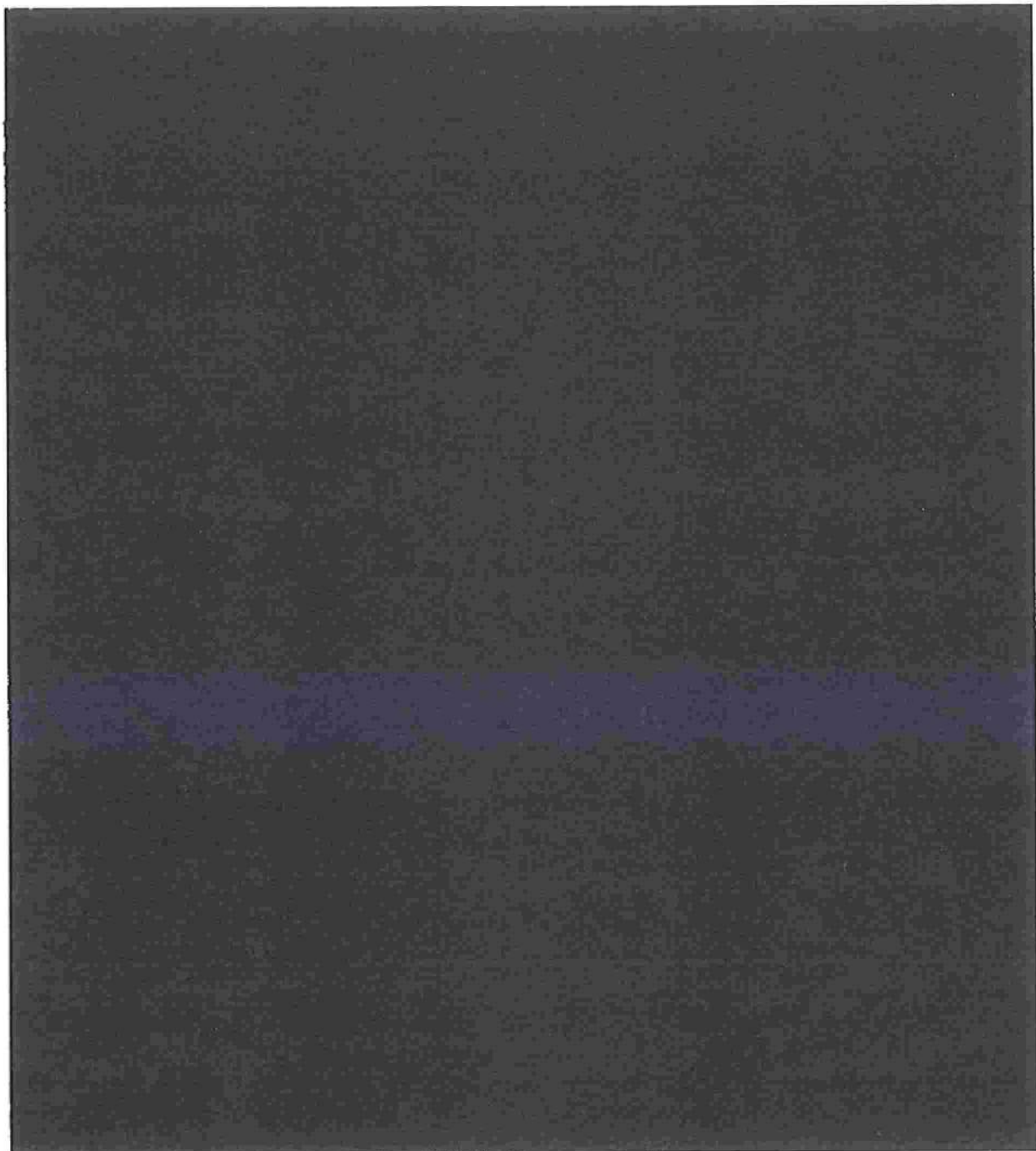




VI. Doba trvání nájmu

Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou a to od 1.7.2015 do 31.12.2025.





V Brně dne 9.6.2015

[Redacted signature block]

[Redacted signature block]

NÁJEMNÍ SMLOUVA

(uzavřená v souladu s ust. § 2201 a násl. z. č. 89/2012 Sb.)

Pronajímatel:

Statutární město Brno, městská část Brno-Žabovřesky

Horova 1623/28, 616 00 Brno

zastoupený starostkou Mgr. Lucií Pokornou

IČ: 44992785

DIČ: CZ 44992785

Bankovní spojení: MONETA Money Bank, a.s.

č.ú. 19-14327514/0600

dále jen „pronajímatel“

a

Nájemce:

Juniorská golfová akademie Kaskáda, o.p.s.

Štefánikova 110/41, 602 00 Brno

zastoupená

IČ: 02457091

dále jen „nájemce“

uzavřeli uvedeného dne, měsíce a roku tuto nájemní smlouvu dle ust. § 2201 a násl. občanského zákoníku:

I.

Pronajímatel je vlastníkem pozemků:

- p.č. 4872/52 – orná půda o výměře 3.753 m²
- p.č. 4872/51 – orná půda o výměře 2.698 m²
- p.č. 4872/50 – orná půda o výměře 1.815 m²
- p.č. 4872/48 – orná půda o výměře 1.376 m²
- p.č. 4872/46 – orná půda o výměře 183 m²
- p.č. 4872/45 – orná půda o výměře 1.318 m²
- p.č. 4872/44 – orná půda o výměře 551 m²
- p.č. 4872/43 – orná půda o výměře 1.050 m²
- p.č. 4872/42 – orná půda o výměře 1.125 m²
- p.č. 4872/41 – orná půda o výměře 1.253 m²
- p.č. 4872/33 – orná půda o výměře 1.827 m²
- p.č. 4872/32 – orná půda o výměře 2.015 m²
- p.č. 4852 – ost. plocha o výměře 370 m²

sloučená nově p.č. 4872/52 celkem 11.943 m²

sloučená nově p.č. 4872/41 celkem 3979 m²

sloučená nově p.č. 4872/32 celkem 3832 m²

nacházející se v katastrálním území Žabovřesky, obec Brno, okres Brno-město, zapsaném v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj na LV č. 10001 (dále jen „pozemky“). Celková pronajímaná plocha pozemků činí 19.334 m².

Pronajímatel se zavazuje přenechat výše uvedené pozemky nájemci k užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli níže sjednané nájemné.

Pozemky jsou pronajímány jako orná půda a ostatní plocha a užívány jako sportoviště pro děti a mládež.

Nájemce prohlašuje, že si pozemky před podpisem této smlouvy řádně prohlédl a v tomto stavu je do nájmu přebírá.

II.

Pronajímatel přenechává nájemci pozemky do nájmu na dobu neurčitou.

III.

Výše nájemného za užívání pozemků byla sjednána v částce 2,- Kč/m²/rok. Za plochu pronajímaných pozemků o celkové výměře 19.334 m² tak nájemné činí částku ve výši 38.668,- Kč (slovy: třicet osm tisíc šest set šedesát osm korun českých).

Pronajímatel si s nájemcem ujednali, že nájemné je splatné najednou za uplynulý rok a to vždy do 15.4. běžného kalendářního roku na účet pronajímatele, na základě zaslané složenky pronajímatelem, a to převodem na účet pronajímatele, složenkou nebo v hotovosti na pokladně na adrese sídla pronajímatele.

V případě, že se změní cenový předpis, zavazuje se nájemce platit jako nájemné částku vypočtenou podle nového cenového předpisu.

V případě prodlení nájmu s úhradou nájemného, je pronajímatel oprávněn po nájemci požadovat zákonný úrok z prodlení stanovený obecně závazným právním předpisem.

IV.

Nájemce je i bez zvláštního ujednání povinen užívat věc jako řádný hospodář k ujednanému účelu.

Pronajímatel neodpovídá za vadu, o které v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a která nebrání užívání věci.

Bez předchozího souhlasu pronajímatele nesmí nájemce na pronajatých pozemcích zřizovat žádné další investice.

Bez předchozího souhlasu pronajímatele nesmí nájemce na pronajatých pozemcích budovat trvalou nebo dočasnou stavbu a ani zhodnocovat majetek města.

Nájemce je povinen udržovat čistotu v okolí pronajatých pozemků - nemovitostí.

Změní-li se vlastník věci, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka.

V.

Nájemní vztah ujednaný na dobu neurčitou skončí výpovědí jednou ze smluvních stran. Výpovědní doba je šestiměsíční. Výpověď nemusí být odůvodněna; to neplatí, má-li strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.

Porušuje-li kterákoli smluvní strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé smluvní straně, má dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.

Při skončení nájmu odevzdá nájemce pronajímateli věc v místě, kde ji převzal, a v takovém stavu, v jakém byla v době, kdy ji převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání, ledaže věc zanikla nebo se znehodnotila; odevzdáním se rozumí i předání vyklizené nemovité věci.

VI.

Souhlasí-li pronajímatel, může nájemce zřídit třetí osobě k věci užívací právo; byla-li nájemní smlouva uzavřena v písemné formě, vyžaduje i souhlas pronajímatele písemnou formou.

Zřídí-li nájemce třetí osobě užívací právo k věci bez souhlasu pronajímatele, považuje se to za hrubé porušení nájemcových povinností způsobující pronajímateli vážnější újmu.

Užívací právo lze třetí osobě zřídit jen na dobu nájmu věci; k odchýlnému ujednání se nepřihlíží.

VII.

Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem 01.12.2019.

Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá režimu zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv.

Smluvní vztahy touto smlouvou neupravené se řídí občanským zákoníkem a souvisejícími předpisy.

Veškeré změny a dodatky této smlouvy lze provádět pouze po předchozí dohodě obou stran a to pouze písemnou formou.

Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a rozumějí jejímu obsahu.

Tato smlouva se vyhotovuje ve 3 stejnopisech. Po jednom vyhotovení obdrží nájemce, pronajímatel a statutární město Brno.

Záměr o pronájmu byl vyvěšen na úřední desce dne 16.10.2019, svěřen dne 01.11.2019.

Schváleno na 28. zasedání Rady městské části Brno-Žabovřesky dne 04.11.2019.

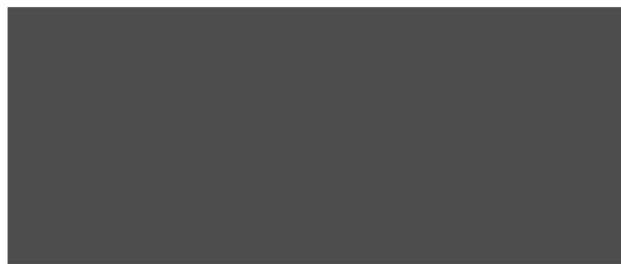
V Brně dne

26.11.2019

Statutární město Brno

Městská část Brno - Žabovřesky

.....
pronajímatel



NÁJEMNÍ SMLOUVA

(uzavřená v souladu s ust. § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění)

Pronajímatel:

Statutární město Brno, městská část Brno-Žabovřesky

Horova 1623/28, 616 00 Brno

zastoupená starostou Mgr. Filipem Lederem

IČ: 449 92 785

DIČ: CZ44992785

Bankovní spojení: č.ú. 6625941369/0800

Česká spořitelna a.s.

dále jen „pronajímatel“

a

Nájemce:

Sportoviště Žabovřeské louky, a.s.

zapsaná v OR, vedeného Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 9033

se sídlem: Kameníčková 1109/25, Žabovřesky, 616 00 Brno

IČ: 223 47 232

dále jen „nájemce“

uzavřeli uvedeného dne, měsíce a roku tuto nájemní smlouvu dle ust. § 2201 a násl. občanského zákoníku:

I.

Pronajímatel je vlastníkem pozemků:

- p.č. 4872/41 – orná půda o výměře 3979 m² ✓
- p.č. 4872/32 - orná půda o výměře 3842 m² ✓
- p.č. 4872/52 - orná půda o výměře 11143 m² ✓
- p.č. 4872/68 (část) - ost. plocha o výměře 995 m² (celková výměra pozemku 1839 m²) ✓
- p.č. 4852 - ost. plocha o výměře 370 m² ✓

nacházející se v katastrálním území Žabovřesky, obec Brno, okres Brno-město, zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj na LV č. 10001, zakreslené v mapovém snímku, který je nedílnou součástí této nájemní smlouvy (dále jen „pozemky“). Celková pronajímaná plocha pozemků činí 20329 m².

Pronajímatel se zavazuje přenechat výše uvedené pozemky nájemci k užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli níže sjednané nájemné.

Pozemky jsou pronajímány jako orná půda a ostatní plocha a užívány jako sportoviště pro děti a mládež.

Nájemce prohlašuje, že si pozemky před podpisem této smlouvy řádně prohlédl a v tomto stavu je do nájmu přebírá.

II.

Pronajímatel přenechává nájemci pozemky do nájmu na dobu neurčitou.

III.

Výše nájemného za užívání pozemků byla sjednána v částce 2,- Kč/m²/rok. Za plochu pronajímaných pozemků o celkové výměře 20329 m² tak nájemné činí částku ve výši 40.658,- Kč (slovy: čtyřicet tisíc šest set padesát osm korun českých).

Pronajímatel si s nájemcem ujednali, že nájemné je splatné najednou za uplynulý rok a to vždy do 15.4. běžného kalendářního roku na účet pronajímatele, na základě zaslané složenky pronajímatelem, a to převodem na účet pronajímatele, složenkou nebo v hotovosti na pokladně na adrese sídla pronajímatele.

V případě, že se změní cenový předpis, zavazuje se nájemce platit jako nájemné částku vypočtenou podle nového cenového předpisu.

V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného, je pronajímatel oprávněn po nájemci požadovat zákonný úrok z prodlení stanovený obecně závazným právním předpisem.

IV.

Nájemce je i bez zvláštního ujednání povinen užívat věc jako řádný hospodář k ujednanému účelu.

Nájemce není oprávněn provádět na pronajatých pozemcích změny bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

Pronajímatel neodpovídá za vadu, o které v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a která nebrání užívání věci.

Bez předchozího souhlasu pronajímatele nesmí nájemce na pronajatých pozemcích zřizovat žádné další investice.

Bez předchozího souhlasu pronajímatele nesmí nájemce na pronajatých pozemcích budovat trvalou nebo dočasnou stavbu a ani zhodnocovat majetek města.

Nájemce je povinen udržovat čistotu v okolí pronajatých pozemků - nemovitostí.

Změní-li se vlastník věci, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka.

V.

Nájemní vztah ujednaný na dobu neurčitou skončí výpovědí jednou ze smluvních stran. Výpovědní doba je šestiměsíční. Výpověď nemusí být odůvodněna; to neplatí, má-li strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.

Porušuje-li kterákoli smluvní strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé smluvní straně, má dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.

Při skončení nájmu odevzdá nájemce pronajímateli věc v místě, kde ji převzal, a v takovém stavu, v jakém byla v době, kdy ji převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání, ledaže věc zanikla nebo se znehodnotila; odevzdáním se rozumí i předání vyklizené nemovité věci.

VI.

Souhlasí-li pronajímatel, může nájemce zřídit třetí osobě k věci užívací právo; byla-li nájemní smlouva uzavřena v písemné formě, vyžaduje i souhlas pronajímatele písemnou formou.

Zřídí-li nájemce třetí osobě užívací právo k věci bez souhlasu pronajímatele, považuje se to za hrubé porušení nájemcových povinností způsobující pronajímateli vážnější újmu.

Uživací právo lze třetí osobě zřídit jen na dobu nájmu věci; k odchýlnému ujednání se nepřihlíží.

VII.

Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze písemnými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami.

Nastanou-li u některé ze smluvních stran okolnosti bránící řádnému plnění této smlouvy, je tato smluvní strana povinna to bez zbytečného odkladu oznámit druhé straně.

Tato smlouva se vyhotovuje ve 3 stejnopisech. Po jednom vyhotovení obdrží pronajímatel, nájemce a statutární město Brno.

Tato smlouva, stejně jako práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou neupravené se řídí občanským zákoníkem.

Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti **01.07.2025**.

Smluvní strany po jejím přečtení prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že smlouva byla sepsána určitě, srozumitelně, na základě jejich pravé a svobodné vůle, bez nátlaku na některou ze stran. Na důkaz toho připojují své podpisy.

Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá režimu zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů.

Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv zajistí pronajímatel.

Smluvní strany souhlasí s uveřejněním této smlouvy a konstatují, že ve smlouvě nejsou informace, které nemohou být poskytnuty podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv a zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím.

Záměr o pronájmu byl vyvěšen na úřední desce dne 16.05.2025, svěřen dne 02.06.2025.

Schváleno na 70. zasedání Rady městské části Brno-Žabovřesky dne 04.06.2025.

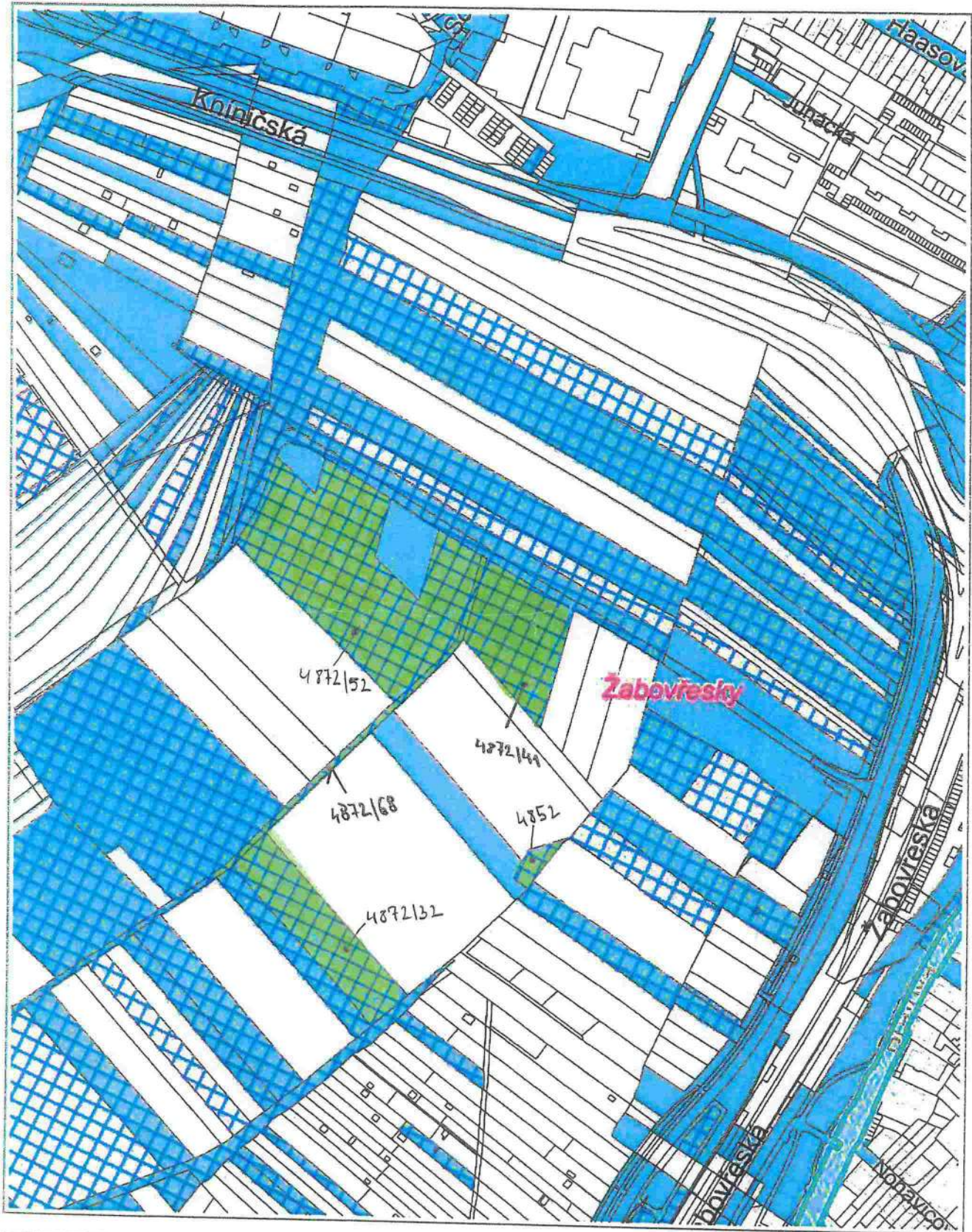
V Brně dne 23.6.2025

V Brně dne 23.6.2025

 město Brno
Brno-Žabovřesky

Statutární město Brno
městská část Brno-Žabovřesky
zast. starostou Mgr. Filipem Lederem





0 100 m 200 m

1 : 3 304

© Spinbox T-MAPY, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

OCENĚNÍ NEMOVITÉHO MAJETKU
ODDĚLENÍ REALITNÍ EKONOMIKY

Návrh výše bezdůvodného obohacení pro pozemek p. č. 4872/47 a p. č. 4872/49, vše v k. ú. Žabovřesky

(zpracováno na žádost OSA – Mgr. Vinterová)

Ocenění ke dni: 28. 2. 2025
 Navrhovatel: Golf Brno a.s.
 Umístění: při ulici Veslařská
 Dispozice: BO
 Dle KN: pozemek p. č. 4872/47 (1 380 m²), orná půda;
 pozemek p. č. 4872/49 (500 m²), orná půda;
 vše v k. ú. Žabovřesky
 Dle ÚP: pozemek p. č. 4872/47 – plocha přestavby zeleně všeobecné;
 pozemek p. č. 4872/49 – plocha přestavby zeleně všeobecné a plocha přestavby občanského vybavení – sport
 Dle skutečnosti: zatravněná golfová odpaliště s několika vysázenými dřevinami

Ocenění:

Výše bezdůvodného obohacení je stanovena s ohledem na využití předmětných pozemků, tj. plochy pro sportovní aktivity. Pro srovnání jsou níže uváděny nájem, které jsou realizované na plochách sportovišť.

Realizované nájemné v okolí určené k porovnání:

1) ul. Blümlova, tenisový kurt	76,83 Kč/m ² /rok
2) ul. Drobného, pozemek pod nafukovací krytou tenisovou halou	74,75 Kč/m ² /rok
3) ul. Drobného, tenisové kurty	76,17 Kč/m ² /rok
4) ul. Drobného pozemek pod krytou tenisovou halou	78,30 Kč/m ² /rok

Bezdůvodné obohacení za období 3 let zpětně je navrženo pod dolní hranicí intervalu realizovaného nájemného v okolí, tj. 70 Kč/m²/rok.

Návrh výše bezdůvodného obohacení

Jednotkové nájemné	70 Kč/m²/rok
Výše BO za období 3 let zpětně (70 Kč/m²/rok * 3 roky * 1880 m²)	394 800 Kč

Zpracováno ORE



Mgr. Dominik Blanarsch
 specialista cenových analýz



Ing. Ivana Vidovičová, Ph.D.
 vedoucí oddělení

OCENĚNÍ NEMOVITÉHO MAJETKU

ODDĚLENÍ REALITNÍ EKONOMIKY

Vyjádření k výši bezdůvodného obohacení pro pozemky za užívání pozemků p.č. 4872/47 a 4872/49 k.ú. Žabovřesky

- zpracováno na žádost: Mgr. Petra Vinterová
 - zpracováno dne: 04.06.2025

Vážená paní Vinterová,

reagujeme na Vaši žádost týkající se přehodnocení výše bezdůvodného obohacení za užívání pozemků p.č. 4872/47 a 4872/48 v k.ú. Žabovřesky, které jsou využívány jako golfové hřiště. K uvedenému si dovoluujeme uvést následující:

Výše nájemného byla stanovena v cenovém návrhu D8/25 ze dne 28.2.2025, a to ve výši 70 Kč/m²/rok. Tato částka vychází z porovnání realizovaných pronájmů obdobně využívaných sportovních ploch v srovnatelných lokalitách. Navržené nájemné bylo stanoveno pod dolní hranici intervalu evidovaných nájemních smluv pro sportoviště, a to s ohledem na skutečnost, že výnosový potenciál golfového hřiště se může lišit od jiných sportovišť, zejména s ohledem na rozdílné prostorové nároky spojené s tímto druhem sportu.

Na základě uvedeného návrhu byly ze strany uživatele předloženy nájemní smlouvy uzavřené s vlastníky okolních pozemků – fyzickými osobami. Výše nájemného se v těchto smlouvách pohybuje v rozmezí 12–15 Kč/m²/rok. Tyto smlouvy jsou však značně anonymizované a občas postrádají informace o uplatnění inflační doložky či jiných mechanismech valorizace nájemného. U některých se navíc jedná o smlouvy staršího data, což snižuje jejich relevanci při posuzování současných cenových poměrů.

Přesto jsme s přihlédnutím ke všem předloženým skutečnostem připraveni přistoupit ke snížení nájemného o cca 20 %, tedy na částku 56 Kč/m²/rok. Další snižování nepovažujeme za odůvodněné, neboť by výsledná částka již neodpovídala úrovni obvyklého nájemného pro obdobné účely. Připomínáme, že již původní návrh byl stanoven pod dolní hranici cenového intervalu obvyklých nájmů sportovišť.

Návrh nájemného

Návrh jednotkového nájemného

Návrh nájemného při výměře 1 880 m² × 56 Kč/m²/rok =

Návrh výše bezdůvodného obohacení za tři roky

56 Kč/m²/rok

105 280 Kč/rok

315 840 Kč

Ing. Marek Posmura
 referent oceňování

Ing. Ivana Vidovicová
 vedoucí oddělení realitní ekonomiky

OCENĚNÍ NEMOVITÉHO MAJETKU
ODDĚLENÍ REALITNÍ EKONOMIKY

- 8. 09. 2025

Vyjádření k uzavřené nájemní smlouvě mezi MČ Brno-Žabovřesky a společností Sportoviště Žabovřeské louky, a.s. na pozemky p. č. 4872/41, p. č. 4872/32, p. č. 4872/52, p. č. 4852 a část pozemku p. č. 4872/68, vše v k.ú. Žabovřesky

(zpracováno na žádost OSA – Mgr. Vinterová)

Zpracováno ke dni: 4. 9. 2025

Vážená paní Vinterová,

Na základě Vaší žádosti se vyjadřujeme k uzavřené nájemní smlouvě č. 52125 na užívání pozemků p. č. 4872/41, p. č. 4872/32, p. č. 4872/52, p. č. 4852 a části p. č. 4872/68 v k.ú. Žabovřesky. Na zmíněných pozemcích se nachází golfové hřiště a nájemce se v NS zavazuje k užívání předmětu nájmu jako sportoviště pro děti a mládež. Nájemné pro pozemky o celkové výměře 20 329 m² je stanoveno ve výši 2 Kč/m²/rok.

V cenovém návrhu D8/25 ze dne 28. 2. 2025 bylo nájemné a bezdůvodné obohacení na sousední pozemky p. č. 4872/47 a p. č. 4872/49 o celkové výměře 1 880 m² stanoveno ve výši 70 Kč/m²/rok. Tato částka vycházela z porovnání obdobně využívaných sportovních ploch ve srovnatelných lokalitách. Tyto sousední pozemky slouží ke stejnému účelu jakožto golfové hřiště.

Ve vyjádření M63/25 bylo navrženo na tyto sousední pozemky nájemné ve výši 56 Kč/m²/rok.

Realizované nájemné v okolí určené k porovnání:

1) ul. Sportovní, pozemek pod sportovní halou	26,16 Kč/m ² /rok
2) ul. Drobného, pozemek pod nafukovací krytou tenisovou halou	74,75 Kč/m ² /rok
3) ul. Hradecká, pozemky pod tenisovým areálem	26,48 Kč/m ² /rok
4) ul. Rakovecká, část areálu pro jachting	37,38 Kč/m ² /rok

Vzhledem ke srovnatelným nájemním smlouvám sportovišť v obdobných lokalitách se výše nájemného 2 Kč/m²/rok nachází i přes větší výměru předmětu pronájmu pod spodní hranicí intervalu realizovaného nájemného v okolí. Smlouva navíc postrádá informace o uplatnění inflační doložky nebo jiných mechanismů valorizace nájemného.


Mgr. Dominik Blanarsch

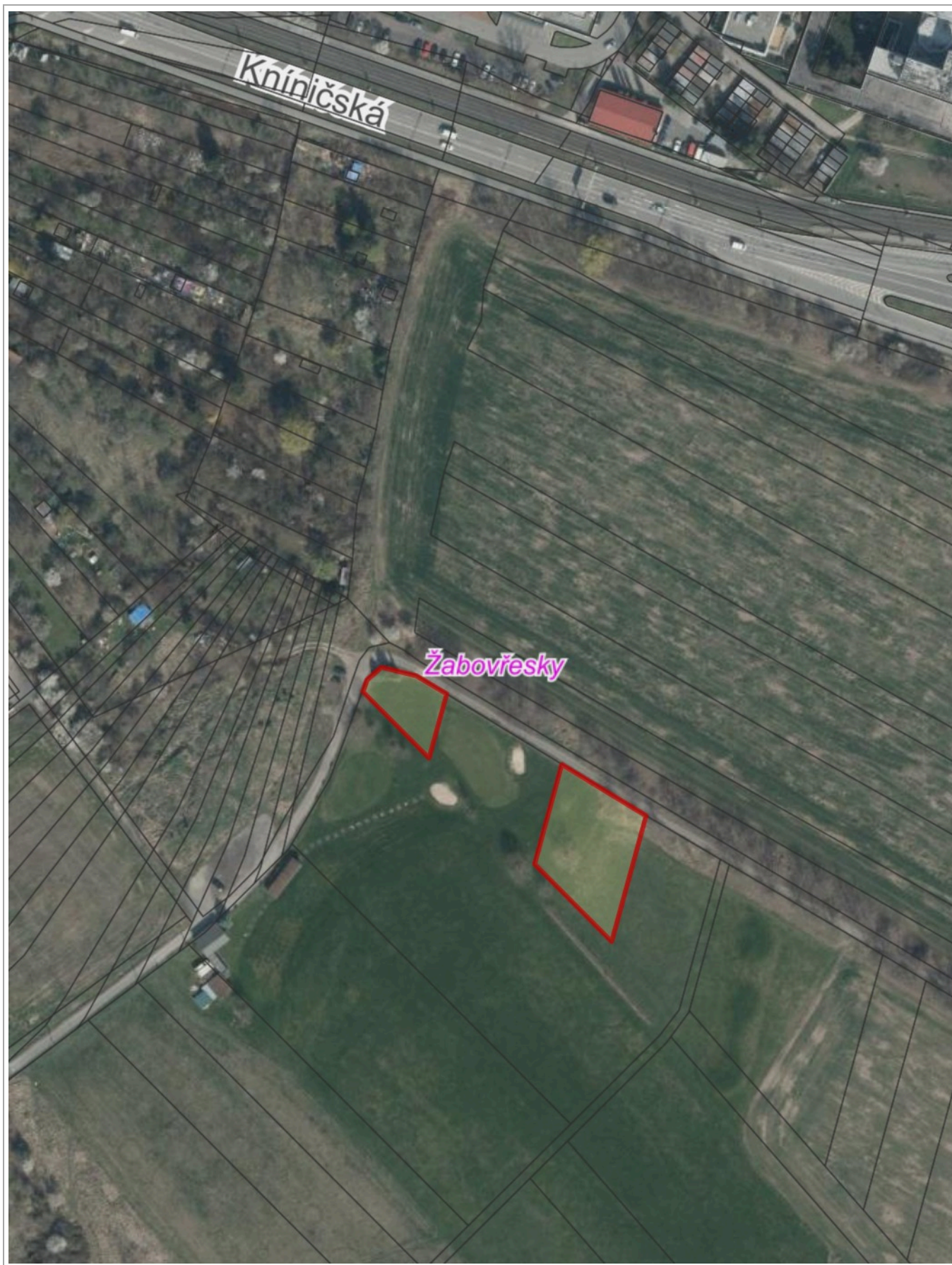
specialista cenových analýz


Ing. Ivana Vidovičová, Ph.D.

vedoucí oddělení



Pozemky p. č. 4872/47 a p. č. 4872/49, oba v k. ú. Žabovřesky



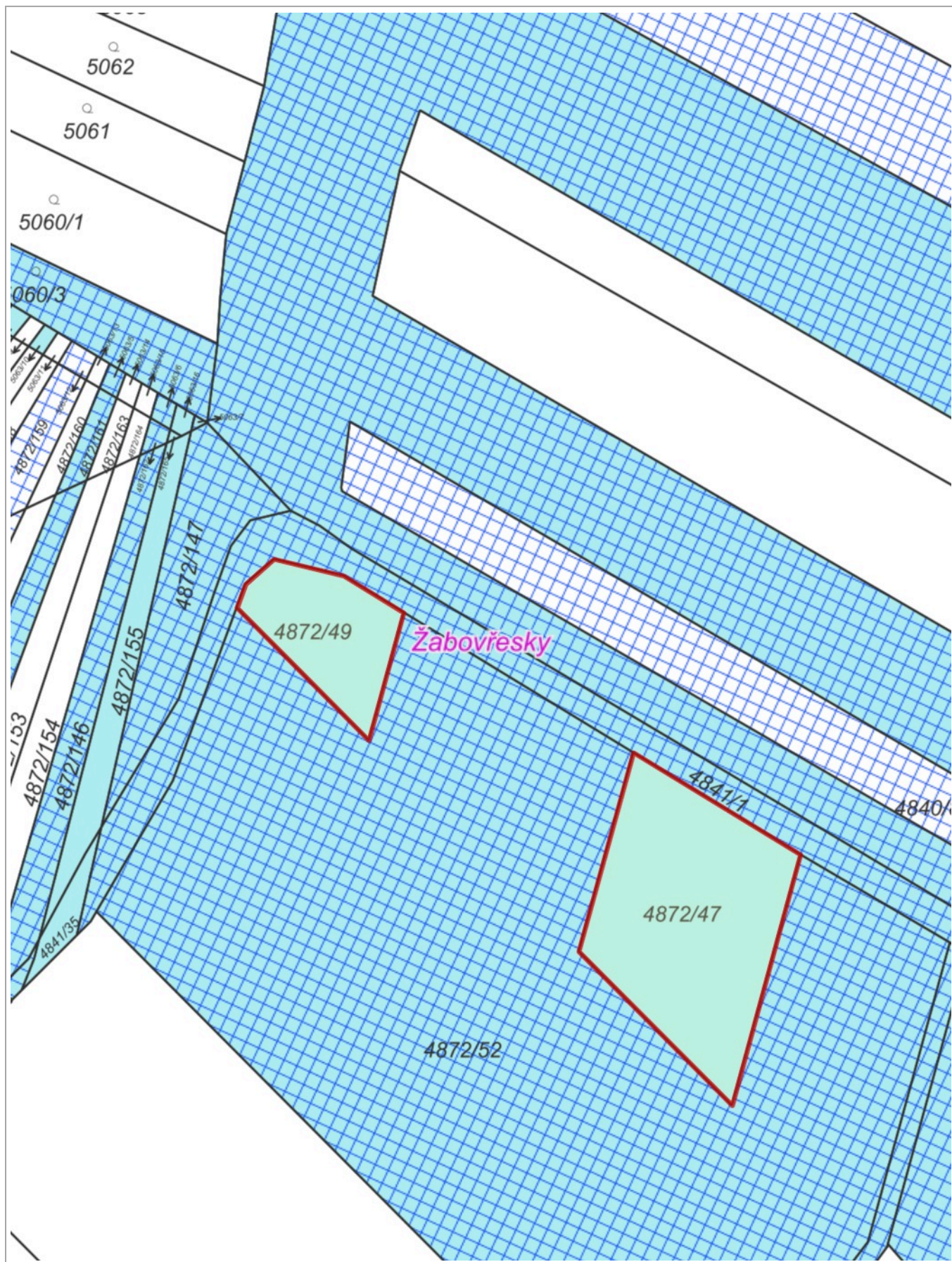
0 50 m 100 m

1 : 1 887

© Spinbox T-MAPY, © TopGis, s.r.o., datum snímování: 20. 3. 2024, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK



Pozemky p. č. 4872/47 a p. č. 4872/49, oba v k. ú. Žabovřesky

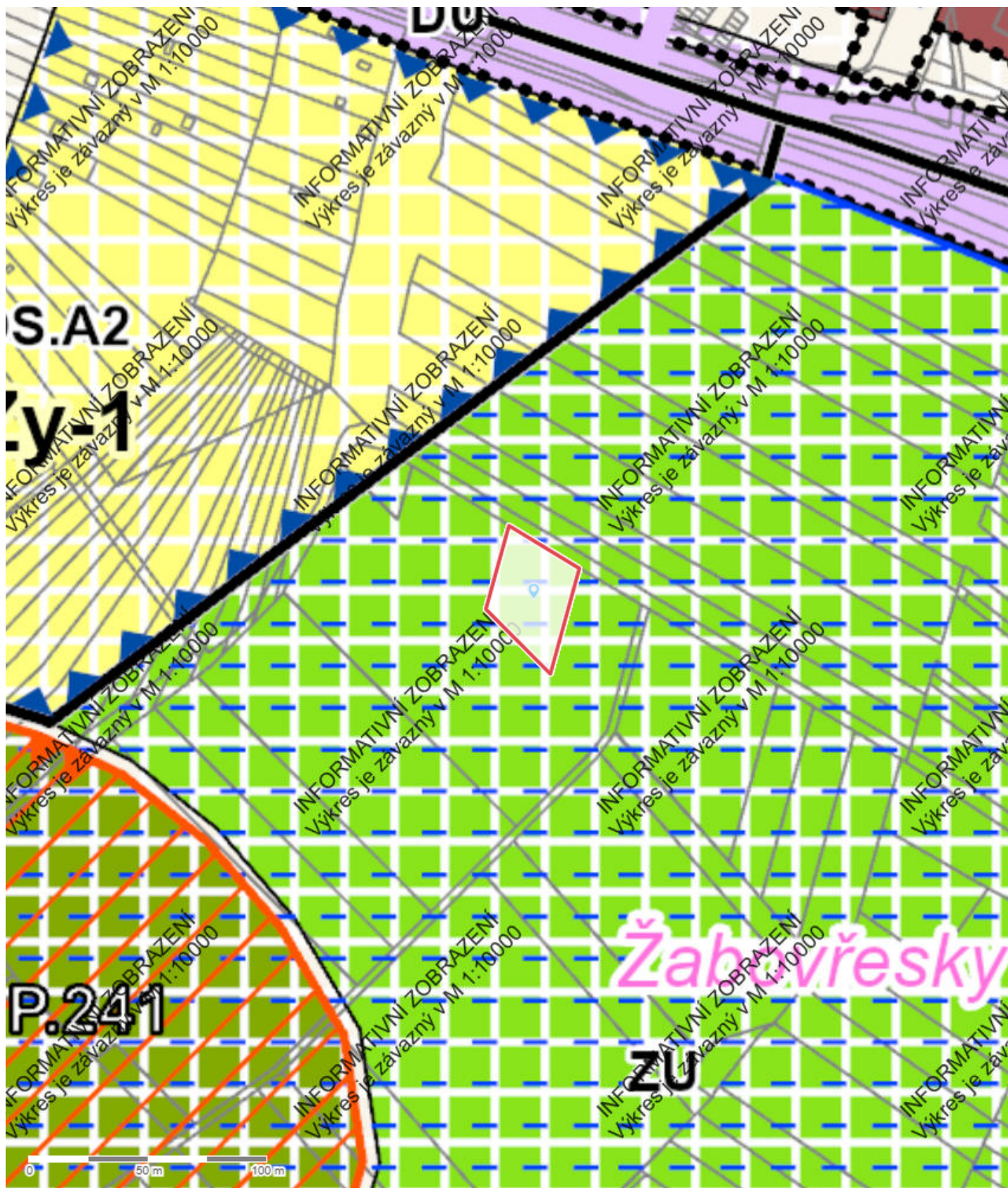


0 25 m 50 m

1 : 944

© Spinbox T-MAPY, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

Report z ÚPmB k pozemku parc. č. 4872/47, k.ú. Žabovřesky



Parcela

Katastrální území	Žabovřesky
Číslo parcely	4872/47
List vlastnictví	10001
Druh pozemku	orná půda
Způsob využití	–
Výměra dle KN	1 380 m ²
Výměra dle geometrie	1 380 m ²
Stav parcely k	01.07.2025

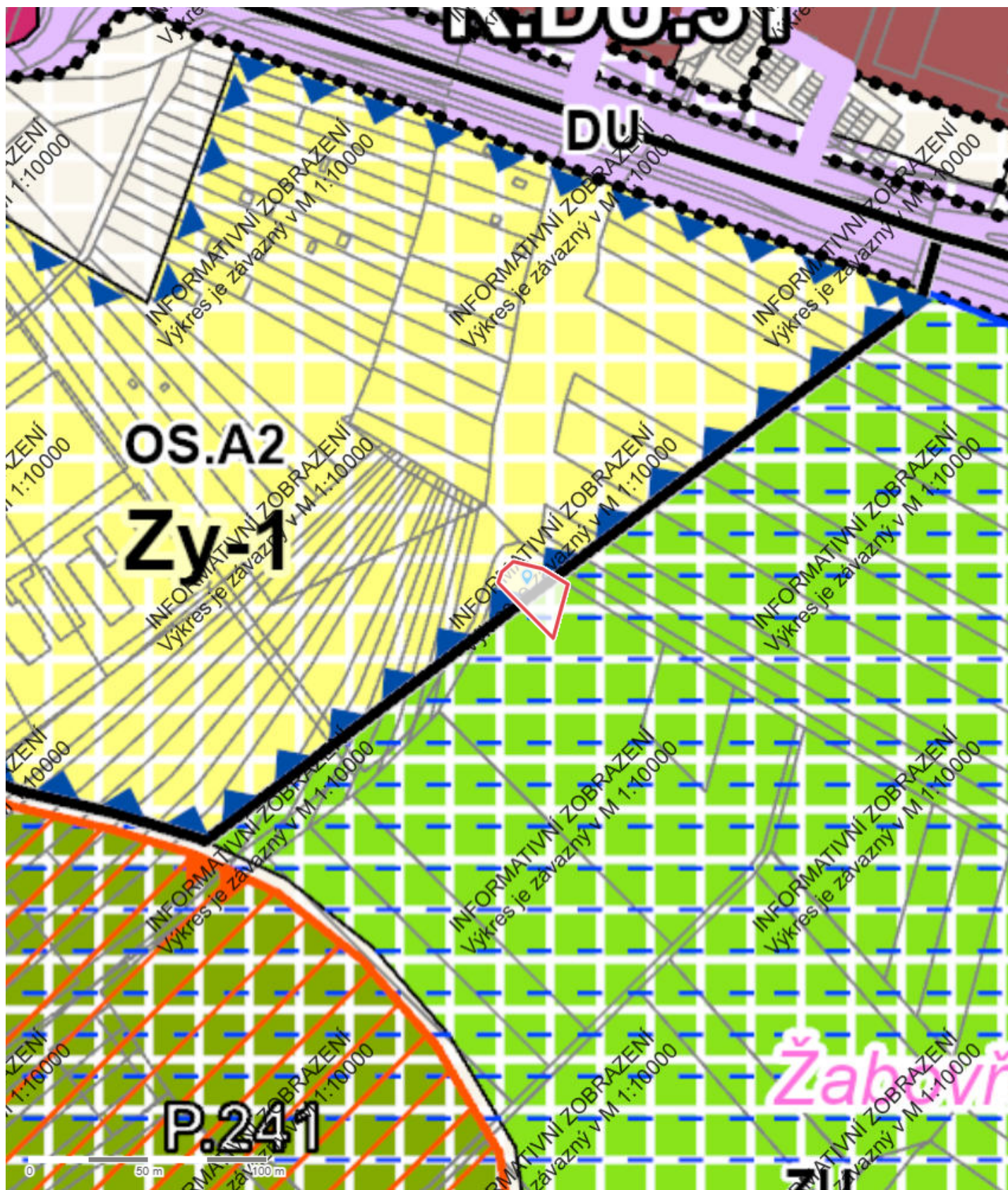
Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha přestavby
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	ZU
Název RZV	Zeleň všeobecná
Struktura zástavby	–
Výšková úroveň zástavby	–
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	1 380 m ² (100%)

Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	–
Zóna se shodným charakterem	–
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	–

Report z ÚPmB k pozemku parc. č. 4872/49, k.ú. Žabovřesky



Parcela

Katastrální území	Žabovřesky
Číslo parcely	4872/49
List vlastnictví	10001
Druh pozemku	orná půda
Způsob využití	–
Výměra dle KN	500 m ²
Výměra dle geometrie	500 m ²
Stav parcely k	01.07.2025

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha přestavby
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	OS
Název RZV	Občanské vybavení - sport
Struktura zástavby	areálová
Výšková úroveň zástavby	3-10 m
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	238 m ² (48%)

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha přestavby
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	ZU
Název RZV	Zeleň všeobecná
Struktura zástavby	–
Výšková úroveň zástavby	–
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	262 m ² (52%)

Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	–
Zóna se shodným charakterem	Z6.28 Žabovřeské louky - areály
Rozvojová lokalita	Zy-1 Žabovřeské louky
Územní rezerva	–
Koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití	–
VPS a VPO s možností vyvlastnění – plošné	VK.003
VPS a VPO s možností vyvlastnění – liniové	–