

Z9/33. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 3.3.2026

111. Návrh směny pozemku p.č. 1045/15 za část pozemku p.č. 1045/4, oba v k.ú. Štýřice při ul. Červený kopec

Anotace

Směna pozemku p.č. 1045/15, ve vlastnictví statutárního města Brna, za část pozemku p.č. 1045/4, nově označené jako p.č. 1045/19, ve vlastnictví [REDAKCE] na němž se nachází místní komunikace.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. bere na vědomí - žádost [REDAKCE] (dále jen "navrhovatelé") o směnu pozemku p.č. 1045/15 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 28 m², ve vlastnictví statutárního města Brna, za část pozemku p.č. 1045/4, dle geometrického plánu č. 2283-2/2025 nově označenou jako p.č. 1045/19 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 10 m², ve vlastnictví navrhovatelů, vše v k.ú. Štýřice při ul. Červený kopec
- nutnost majetkoprávního vypořádání části pozemku p.č. 1045/4, ve vlastnictví navrhovatelů, která je součástí místní komunikace
2. schvaluje směnu:
pozemku p.č. 1045/15 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 28 m², v k.ú. Štýřice, ve vlastnictví statutárního města Brna
za část pozemku p.č. 1045/4, dle geometrického plánu č. 2283-2/2025 nově označenou jako p.č. 1045/19 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 10 m², v k.ú. Štýřice, ve vlastnictví navrhovatelů,
s doplatkem ve výši 138 800 Kč (kupní cena po započtení ve výši 136 800 Kč + 2 000 Kč správní poplatek) ve prospěch statutárního města Brna a za podmínek směnné smlouvy, která tvoří přílohu č. tohoto zápisu

Stanoviska

Rada města Brna na své R9/163. schůzi konané dne 4.2.2026 doporučila schválit směnu.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Nikol Wagnerová

vedoucí odboru - Majetkový odbor

20.2.2026 v 17:57

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

17.2.2026 v 13:50

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 9
Příloha (majetková mapa - směna Červený kopec.pdf)	10 - 10
Příloha (letecký snímek - směna Červený kopec.pdf)	11 - 11
Příloha (mapa svěření MČ.pdf)	12 - 13
Příloha (mapa správy - směna pozemků Červený kopec.pdf)	14 - 14
Příloha (report z ÚPmB - p.č. 1045-4 Štýřice.pdf)	15 - 16
Příloha (report z ÚPmB - p.č. 1045-15 Štýřice.pdf)	17 - 18
Příloha (ocenění 2025.pdf)	19 - 20
Příloha (fotodokumentace a záznam z MŠ.pdf)	21 - 23
Příloha k usnesení (směnná smlouva + GP.pdf)	24 - 29

Důvodová zpráva:

Úvod:

Předmětem předkládaného materiálu je majetkoprávní vypořádání pozemků v k.ú. Štýřice, vzhledem k evidované žádosti [REDAKCE] (dále jen „navrhovatel“), o směnu pozemků, a to p.č.1045/15 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 28 m² (pozemek ve vlastnictví statutárního města Brna), který je v bezesmluvním užívání navrhovatelů, a pozemku nově označeného jako p.č. 1045/19 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 10 m², který vznikl oddělením z pozemku p.č. [REDAKCE] statní plocha, jiná plocha o původní výměře 362 m² (pozemek ve vlastnictví navrhovatelů v SJ), a to na základě geometrického plánu č. 2283-2/2025, vyhotoveného [REDAKCE]. Na tomto nově vzniklém pozemku p.č. 1045/19 v k.ú. Štýřice se nachází místní komunikace Červený kopec.

Pozemek p.č. 1045/15 v k.ú. Štýřice ve vlastnictví SMB

Vlastnictví:

Předmětný pozemek nabylo statutární město Brno na základě § 1 a § 5 zákona č. 172/1991 ČNR o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí.

Správa:

Správu pozemku provádí Odbor správy majetku MMB.

Popis pozemku:

Předmětný pozemek je situován v oploceném zázemí rodinného domu na ulici Červený kopec [REDAKCE]. Na pozemku je umístěn betonový plot s bránou a brankou, které slouží pro vjezd a vstup k rodinnému domu, povrch je zpevněn zámkovou dlažbou, na části je okrasná zeleň.

Dle platného Územního plánu města Brna je pozemek p.č. 1045/15 v k.ú. Štýřice z převažující části součástí **stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití – bydlení individuální**, se strukturou zástavby rezidenční nízkopodlažní a výškovou úrovní zástavby 3-7 m (Bl.R1), z nepatrné části (1m²) je součástí stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití – veřejná prostranství všeobecná (PU).

Pozemek p.č. 1045/19 v k.ú. Štýřice ve vlastnictví žadatelů (dosud část p. [REDAKCE])

Vlastnictví:

Předmětný pozemek nabyli žadatelé na základě kupní smlouvy ze dne 4.3.1999.

Pozemek p.č. [REDAKCE] je zatížen věcnými břemeny vedení vodovodní a kanalizační přípojky a vodoměrné kanalizační šachty, řešená část pozemku, nově označená jako p.č. 1045/19, není dotčena omezením vlastnického práva.

Popis pozemku:

Na nezaploceném pozemku nově označeném jako p.č. 1045/19 je situována stavba místní komunikace Červený kopec, veřejný chodník ze zámkové dlažby, část je vysypaná oblázky.

Dle platného Územního plánu města Brna je pozemek p.č. 1045/19 v k.ú. Štýřice součástí stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití – veřejná prostranství všeobecná (PU).

Ocenění:

Ocenění pozemku p.č. 1045/15 v k.ú. Štýřice

Realizované prodeje v okolí určené k porovnání:

- | | |
|--|-------------------------|
| 1) 2024 ul. Gallašova, k.ú. Štýřice, podíl pozemku k BD, účast SMB | 4 760 Kč/m ² |
| 2) 2024 ul. Hlinky, k.ú. Staré Brno, vnitroblok BD | 7 000 Kč/m ² |

3) 2024 ul. Příčky, k.ú. Starý Lískovec, předzahrádka u RD, účast SMB	4 344 Kč/m ²
4) 2024 ul. Svah, k.ú. Starý Lískovec, zahrada za RD	5 222 Kč/m ²
5) 2025 ul. Martina Ševčíka, k.ú. Starý Lískovec, parkovací stání před RD	7 692 Kč/m ²

Ocenění pozemku dle GP p.č. 1045/19 v k.ú. Štýřice

Realizované prodeje v okolí určené k porovnání:

1) 2025 ul. Heršpická, k.ú. Štýřice, komunikace, nabyvatel JMK	2 060 Kč/m ²
2) 2024 ul. Jihlavská, k.ú. Bohunice, chodník podél komunikace, nabyvatel SMB	1 800 Kč/m ²
3) 2024 ul. Zadní, k.ú. Bohunice, část komunikace, nabyvatel SMB	1 800 Kč/m ²
4) 2024 ul. Svah, k.ú. Starý Lískovec, část komunikace, nabyvatel SMB	2 000 Kč/m ²

S ohledem na obdobné realizované prodeje v posledním období ponecháváme jednotkovou kupní cenu pozemku p.č. 1045/15 ve výši **5 600 Kč/m²**.

S ohledem na realizované prodeje z posledního období navrhuje ponechat jednotkovou kupní cenu pozemku dle GP p.č. 1045/19 ve výši **2 000 Kč/m²**.

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 pozemku p.č. 1045/15 v k.ú. Štýřice

Jednotková kupní cena	5 600 Kč/m ²
Při výměře 28 m ² celkem	156 800 Kč

Cena obvyklá pozemku dle GP p.č. 1045/19 v k.ú. Štýřice

Jednotková kupní cena	2 000 Kč/m ²
Při výměře 10 m ²	20 000 Kč

Cena obvyklá je cenou konečnou, tedy včetně případné DPH.

Zájemci:

O směnu projeví zájem navrhovatelé. Jsou vlastníky pozemku [REDAKCE] v k.ú. Štýřice, na jehož části se nachází místní komunikace Červený kopec (dle geometrického plánu nově p.č. 1045/19), požadovaný pozemek p.č. 1045/15 je přilocen k pozemkům navrhovatelů a slouží jako zahrada.

Navrhovatelé byli v roce 2022 opakovaně vyzváni MO MMB k realizaci majetkoprávního vypořádání výše uvedených nemovitostí, nereagovali. Následně byli vyzváni k úhradě bezdůvodného obohacení za bezesmluvní užívání pozemku p.č. 1045/15 v k.ú. Štýřice, opět bez reakce z jejich strany. V souvislosti s podáním žalobního návrhu zájemci finanční dluh uhradili, soudní řízení bylo pravomocně zastaveno.

Komise majetková RMB na svém 57. zasedání konaném dne 18.9.2025:

hlasovala o předloženém návrhu usnesení:

Rada města Brna

1.bere na vědomí

- žádost [REDAKCE] ze dne 23.1.2024 o směnu pozemku p.č. 1045/15 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 28 m², ve vlastnictví statutárního města Brna, za část pozemku [REDAKCE] dle geometrického plánu č. 2283-2/2025 nově označenou jako p.č. 1045/19 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 10 m² (ve vlastnictví navrhovatelů), vše v k.ú. Štýřice

- nutnost majetkoprávního vypořádání části pozemku p.č. [REDACTED] (ve vlastnictví navrhovatelů), která je součástí místní komunikace

2. souhlasí se záměrem směny:

- pozemku p.č. 1045/15 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 28 m², v k.ú. Štýřice, ve vlastnictví statutárního města Brna
- za část pozemku p.č. [REDACTED] dle geometrického plánu č. 2283-2/2025 nově označenou jako p.č.1045/19 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 10 m², v k.ú. Štýřice, ve vlastnictví navrhovatelů.

Hlasování: 11 – 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 Hyšek Ph.D.	Mgr. Jitka Ivíčková	JUDr. Michal Marek	Ing. Roman Vašina	Ing. David Trllo	Mgr. Bc. Marek Viskot	Mgr. Marek Šlapal
pro	pro	omluven	pro	pro	pro	pro	pro	pro	omluven	pro	pro	pro

Rada města Brna na své R9/146. schůzi konané dne 1.10.2025:

1.vzala na vědomí

- žádost [REDACTED] ze dne 23.1.2024 o směnu pozemku p.č. 1045/15 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 28 m², ve vlastnictví statutárního města Brna, za část pozemku [REDACTED] dle geometrického plánu č. 2283-2/2025 nově označenou jako p. č. 1045/19 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 10 m² (ve vlastnictví navrhovatelů), vše v k. ú. Štýřice
- nutnost majetkoprávního vypořádání části pozemku p. č. [REDACTED] (ve vlastnictví navrhovatelů), která je součástí místní komunikace

2. souhlasila

se záměrem směny:

- pozemku p.č. 1045/15 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 28 m², v k. ú. Štýřice, ve vlastnictví statutárního města Brna
- za část pozemku p.č. [REDACTED] dle geometrického plánu č. 2283-2/2025 nově označenou jako p.č. 1045/19 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 10 m², v k. ú. Štýřice, ve vlastnictví navrhovatelů.

Schváleno jednomyslně 9 členy.

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

Záměr směny pozemku p.č. 1045/15 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 28 m² za část pozemku p.č. [REDACTED] oba v k.ú. Štýřice, byl vyvěšen na úřední desce Magistrátu města Brna zákonem stanoveným způsobem v době od 7.10.2025 23.10.2025.

Pozn. MO MMB:

Vzhledem k tomu, že je navrhována směna pozemků, neuplatnil se postup dle ustanovení § 39a, § 39b a § 39c zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění.

Komise majetková na svém 65. zasedání dne 22.1.2026:

hlasovala o předloženém návrhu usnesení:

Rada města Brna**1. bere na vědomí**

- žádost [REDAKCE] (dále jen "navrhovatelé") o směnu pozemku p.č. 1045/15 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 28 m², ve vlastnictví statutárního města Brna, za část pozemku p.č. [REDAKCE] dle geometrického plánu č. 2283-2/2025 nově označenou jako p.č. 1045/19 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 10 m², ve vlastnictví navrhovatelů, vše v k.ú. Štýřice při ul. Červený kopec
- nutnost majetkoprávního vypořádání části pozemku p.č. [REDAKCE] ve vlastnictví navrhovatelů, která je součástí místní komunikace

2. doporučuje Zastupitelstvu města Brna**schválit směnu:**

pozemku p.č. 1045/15 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 28 m², v k.ú. Štýřice, ve vlastnictví statutárního města Brna
za část pozemku p.č. [REDAKCE] dle geometrického plánu č. 2283-2/2025 nově označenou jako p.č. 1045/19 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 10 m², v k.ú. Štýřice, ve vlastnictví navrhovatelů, s doplatkem ve výši 138 800 Kč (kupní cena po započtení ve výši 136 800 Kč + 2 000 Kč správní poplatek) ve prospěch statutárního města Brna a za podmínek směnné smlouvy.

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

Usnesení bylo přijato

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

Rada města Brna na své R9/163. schůzi konané dne 4.2.2026:**1. vzala na vědomí**

- žádost [REDAKCE] (dále jen "navrhovatelé") o směnu pozemku p.č. 1045/15 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 28 m², ve vlastnictví statutárního města Brna, za část pozemku p.č. [REDAKCE] dle geometrického plánu č. 2283-2/2025 nově označenou jako p.č. 1045/19 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 10 m², ve vlastnictví navrhovatelů, vše v k.ú. Štýřice při ul. Červený kopec
- nutnost majetkoprávního vypořádání části pozemku p.č. [REDAKCE] ve vlastnictví navrhovatelů, která je součástí místní komunikace.

2. doporučila

Zastupitelstvu města Brna

schválit směnu:

pozemku p.č. 1045/15 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 28 m², v k.ú. Štýřice, ve vlastnictví statutárního města Brna
za část pozemku p.č. [REDAKCE] dle geometrického plánu č. 2283-2/2025 nově označenou jako p.č. 1045/19 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 10 m², v k.ú. Štýřice, ve vlastnictví navrhovatelů, s doplatkem ve výši 138 800 Kč (kupní cena po započtení ve výši 136 800 Kč + 2 000 Kč správní poplatek) ve prospěch statutárního města Brna a za podmínek směnné smlouvy.

Schváleno jednomyslně 10 členy.

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

Závěr:

S ohledem na výše uvedené, na kladná stanoviska městské části Brno-střed a dalších dotčených orgánů a na nutnost majetkoprávního vypořádání pozemků je Zastupitelstvu města Brna předkládán materiál, kterým je navrhováno

schválit směnu pozemku p.č. 1045/15 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 28 m², v k.ú. Štýřice, ve vlastnictví SMB, za část pozemku p.č. [REDAKCE] dle geometrického plánu č. 2283-2/2025 nově označenou jako **p.č. 1045/19** ostatní plocha, jiná plocha o výměře 10 m², **v k.ú. Štýřice**, ve vlastnictví navrhovatelů, s doplatkem ve výši 138 800 Kč (kupní cena po započtení ve výši 136 800 Kč + 2 000 Kč správní poplatek) ve prospěch statutárního města Brna a za podmínek směnné smlouvy.

Stanoviska dotčených orgánů

Odbor správy majetku MMB – vyjádření ze dne 14.6.2024:

Pozemek p.č. 1045/15 je užíván žadateli jako součást zahrady u RD, a to formou bezesmluvního vztahu.

K návrhu směny pozemků nemáme z hlediska správy výhrady.

Odbor dopravy MMB – vyjádření ze dne 13.6.2024:

Na části pozemku p.č. [REDAKCE] v k.ú. Štýřice je situována stavba místní komunikace III. třídy Červený kopec ve vlastnictví města Brna.

Pozemek p.č. 1045/15 v k.ú. Štýřice je součástí oploceného zázemí u rodinného domu ulice Červený kopec [REDAKCE] ve vlastnictví [REDAKCE]

Z dopravního hlediska Odbor dopravy **nemá námitek ke směně** části pozemku p.č. [REDAKCE] v k.ú. Štýřice ve vlastnictví [REDAKCE] za pozemek p.č. 1045/15 k.ú. Štýřice.

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. – vyjádření ze dne 26.6.2024:

se směnou vyznačené části pozemku p.č. [REDAKCE] v k.ú. Štýřice (na které je situována místní komunikace III. třídy Červený kopec) za pozemek p.č. 1045/15 v k.ú. Štýřice (ve vlastnictví statutárního města Brna) za účelem provedení vzájemného majetkoprávního vypořádání **souhlasíme, bez připomínek**, neboť nedojde k dotčení zařízení v provozování Brněnských vodáren a kanalizací, a.s.

Upozorňujeme: na části pozemku a na pozemku se mohou nacházet inženýrské sítě, které Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. neprovozují.

Brněnské komunikace a.s. – vyjádření ze dne 26.6.2024:

Na části pozemku p.č. [REDAKCE] k.ú. Štýřice se nachází MK III. třídy (vozovka, chodník) ul. Červený kopec ve správě BKOM a na části pozemku p.č. 1045/15 k.ú. Štýřice se nenachází žádná komunikační stavba ve správě BKOM. V zájmové oblasti se nenachází kabelové vedení ve správě BKOM. V dotazované lokalitě se nenachází prvky odvodnění.

Z dopravně-inženýrského hlediska **nemáme námitek ke směně** předmětných pozemků v k.ú. Štýřice.

Technické sítě Brno, akciová společnost – vyjádření ze dne 17.6.2024:

Pozemek ve vlastnictví statutárního města Brna navržený ke směně (SMB pozbyde): pozemek p.č. 1045/15 – **souhlasíme bez připomínek**, pozemek není dotčen zařízením veřejného osvětlení.

Pozemek ve vlastnictví [REDAKCE] navržený ke směně (SMB nabyde): část pozemku p.č. [REDAKCE] **souhlasíme bez připomínek**, část pozemku určená ke směně není dotčena zařízením veřejného osvětlení.

Městská část Brno-střed – vyjádření ze dne 19.4.2024:

RMČ BS na 62. schůzi, konané dne 8.4.2024:

trvá na usnesení 133. RMČ BS ze dne 11.10.2021, č. usn. RMČ/2021/133/15, tedy **nemá námitek** k návrhu na případnou dispozici – směnu pozemku p.č. 1045/15 o vým. 28 m², k.ú. Štýřice, ve vlastnictví statutárního města Brna, za část pozemku p.č. [REDAKCE] o vým. 12 m², k.ú. Štýřice, ve vlastnictví [REDAKCE] za účelem vzájemného majetkoprávního vypořádání.

GasNet Služby, s.r.o. – vyjádření ze dne 3.7.2024:

V zájmovém území nebo v jeho blízkosti se nachází provozovaná plynárenská zařízení a plynovodní přípojky (dále jen PZ) ve vlastnictví nebo správě GasNet s.r.o.

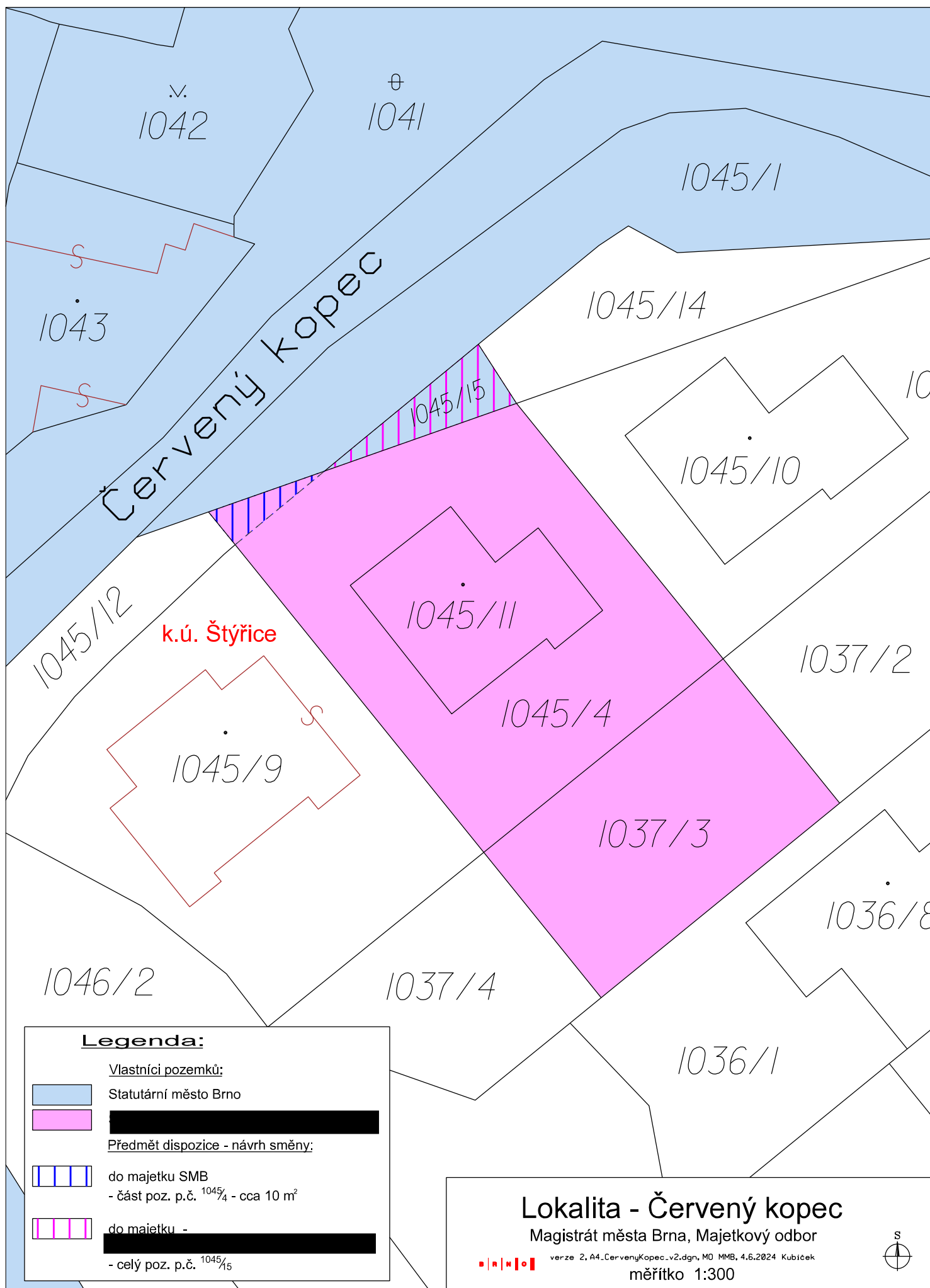
V zájmovém území se mohou nacházet PZ, která jsou ve fázi výstavby a doposud nebyla předána GasNet s.r.o. k provozování. Taktéž se v zájmovém území mohou nacházet PZ jiných vlastníků či správců, případně i dlouhodobě nefunkční/neprovozovaná PZ bez dostupných informací o jejich poloze a vlastnictví.

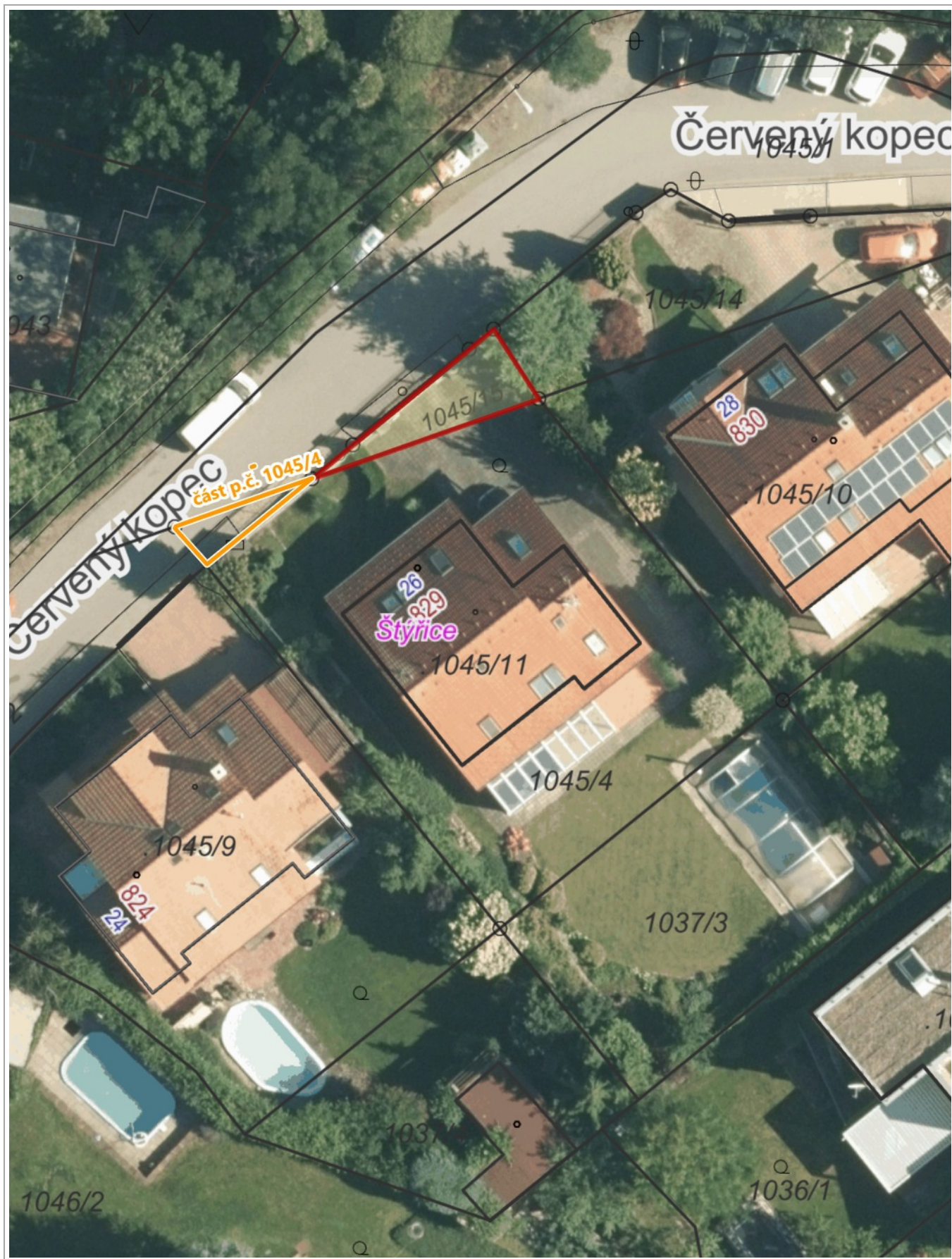
EG.D., a.s. – vyjádření ze dne 4.7.2024:

V zájmovém území se nachází podzemní vedení NN.

CETIN, a.s. – vyjádření ze dne 3.7.2024:

Dojde ke střetu se sítí elektronických komunikací společnosti CETIN a.s.

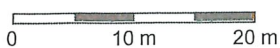




0 5 m 10 m

1 : 284

Ortofoto: © DTM JMK, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK



1 : 595

KATASTRY

 Katastry

KATASTRÁLNÍ MAPA

Az Popisy parcel

• Definiční bod parcel

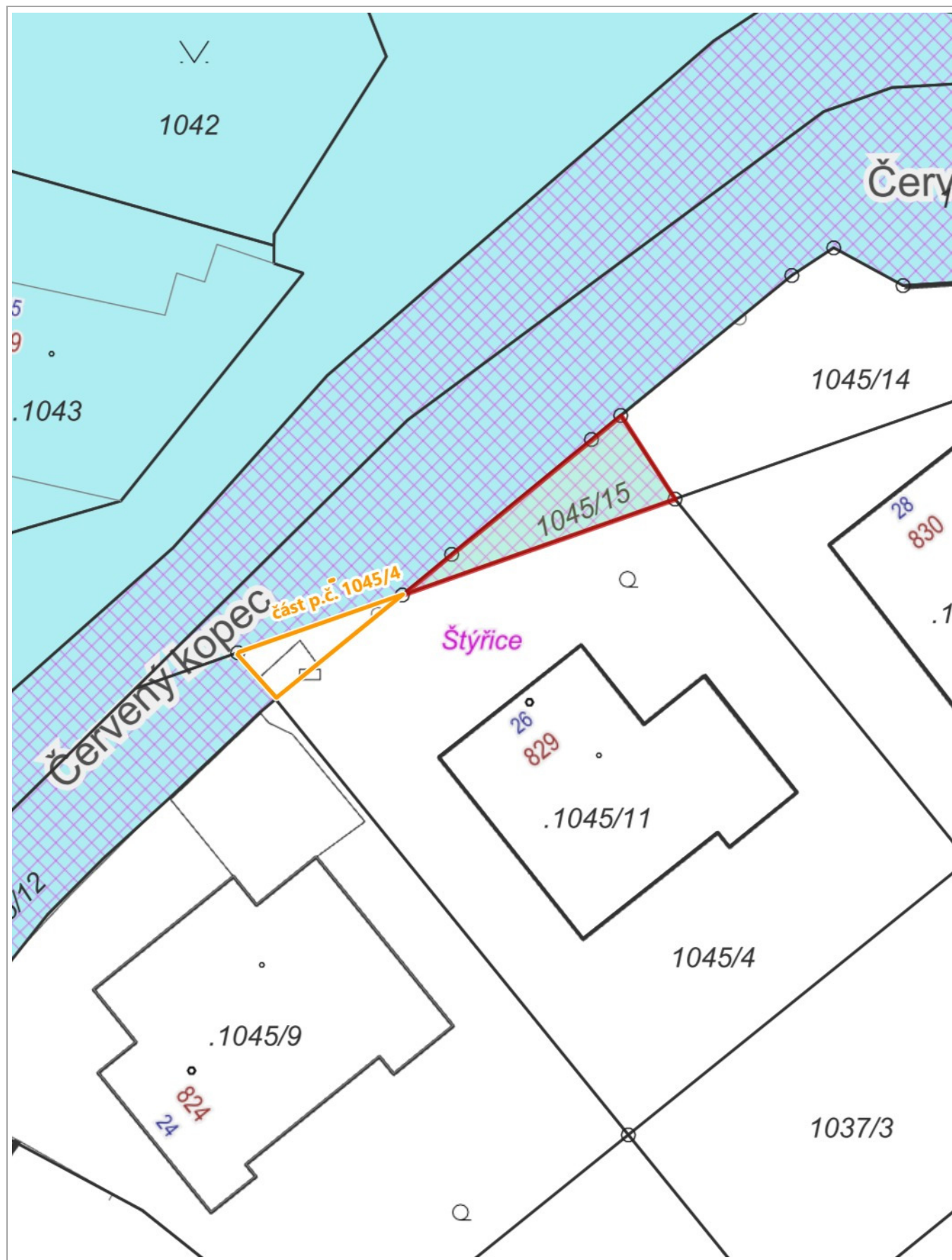
 Vnitřní parcelní kresba

 Parcelní kresba

KATEGORIE III. (OSTATNÍ NEMOVITÝ MAJETEK)

 Svěření části pozemku - kat. III.

 Svěření celého pozemku - kat. III.

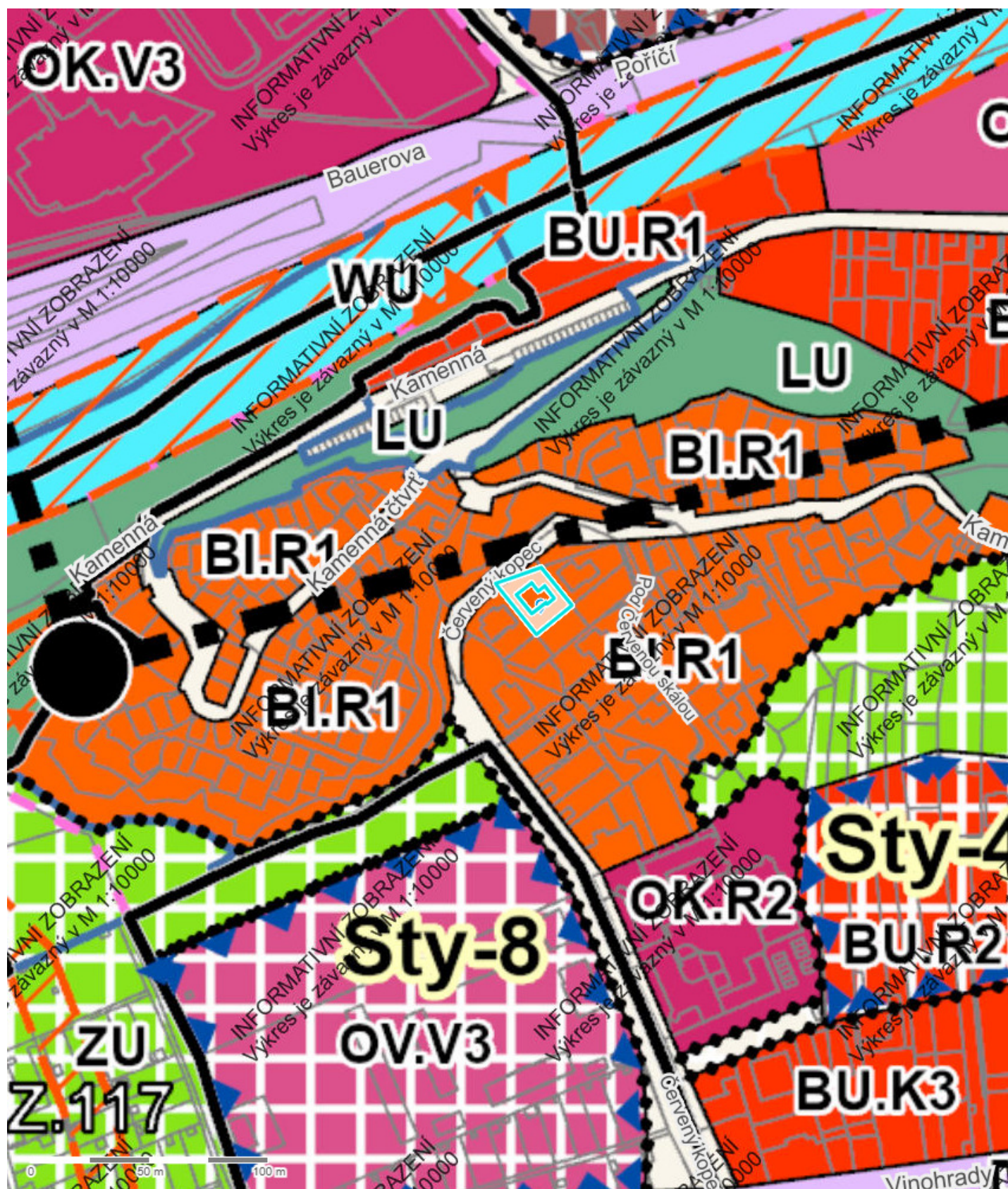


0 5 m 10 m

1 : 236

RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

Report z ÚPmB k pozemku parc. č. 1045/4, k.ú. Štýřice



Parcela

Katastrální území	Štýřice
Číslo parcely	1045/4
List vlastnictví	1136
Druh pozemku	ostatní plocha
Způsob využití	jiná plocha
Výměra dle KN	362 m ²
Výměra dle geometrie	362 m ²
Stav parcely k	01.06.2025

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	BI
Název RZV	Bydlení individuální
Struktura zástavby	rezidenční nízkopodlažní
Výšková úroveň zástavby	3-7 m
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	354 m ² (98%)

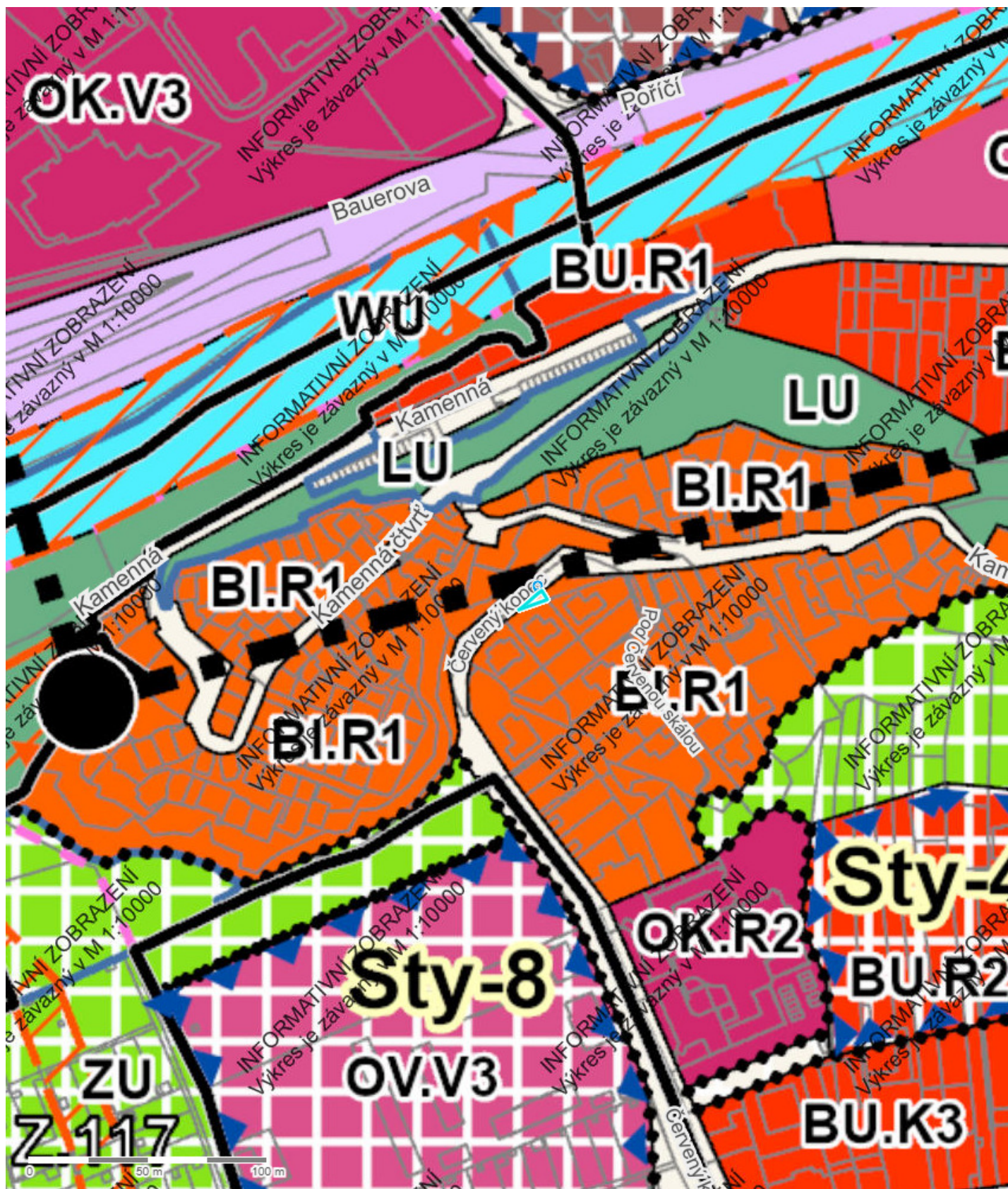
Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	PU
Název RZV	Veřejná prostranství všeobecná
Struktura zástavby	–
Výšková úroveň zástavby	–
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	9 m ² (2%)

Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	–
Zóna se shodným charakterem	Z3.6 Červený kopec
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. 1045/15, k.ú. Štýřice



Parcela

Katastrální území	Štýřice
Číslo parcely	1045/15
List vlastnictví	10001
Druh pozemku	ostatní plocha
Způsob využití	jiná plocha
Výměra dle KN	28 m ²
Výměra dle geometrie	28 m ²
Stav parcely k	01.06.2025

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	BI
Název RZV	Bydlení individuální
Struktura zástavby	rezidenční nízkopodlažní
Výšková úroveň zástavby	3-7 m
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	27 m ² (95%)

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	PU
Název RZV	Veřejná prostranství všeobecná
Struktura zástavby	–
Výšková úroveň zástavby	–
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	1 m ² (4%)

Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	–
Zóna se shodným charakterem	Z3.6 Červený kopec
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

Návrh kupní ceny pozemku parc.č. 1045/15 a části parc.č. 1045/4 v k.ú. Štýřice

(aktualizace CN J52/24 ze dne 20.6.2024, zpracováno na žádost OPS, paní Mgr. Dana Piknová)

Ocenění ke dni: 6.6.2025

Navrhovatel: [REDACTED]

Umístění: při ulici Červený kopec

Dispozice: směna

Dle KN: parc.č. 1045/15 – ostatní plocha, jiná plocha - 28 m²
dle GP parc.č. 1045/19 – ostatní plocha, jiná plocha - 10 m²

Dle ÚP: parc.č. 1045/15 - podle nového ÚP v ploše bydlení individuální (BI.R1)
dle GP parc.č. 1045/19 – podle nového ÚP v ploše veřejná prostranství všeobecná.

Dle skutečnosti: parc.č. 1045/15 - část zahrady pod společným oplocením se stavbou rodinného domu převážně sloužící k parkování
část parc.č. [REDACTED] – pozemek, který je součástí komunikace, stavba místní komunikace III. třídy Červený kopec je ve vlastnictví města Brna.

Poznámka: Dle dostupných dokladů je pozemek dle GP parc.č. 1045/19 dotčen vedením plynu a podzemním vedením NN. Pozemek parc.č. 1045/15 dle technické mapy dotčen vedením slaboproudu.

Ocenění pozemku parc.č. 1045/15 v k.ú. Štýřice:

V cenovém návrhu R34/22 ze dne 11.3.2022 byla navržena kupní cena pozemku ve výši 4.600,- Kč/m², cenovým návrhem J52/24 ze dne 20.6.2024 došlo ke zvýšení na částku 5.600,- Kč/m².

Realizované prodeje v okolí určené k porovnání:

1) 2024	ul. Gallašova, k.ú. Štýřice, podíl pozemku k BD, účast SMB	4 760 Kč/m ²
2) 2024	ul. Hlinky, k.ú. Staré Brno, vnitroblok BD	7 000 Kč/m ²
3) 2024	ul. Příčky, k.ú. Starý Lískovec, předzahrádka u RD, účast SMB	4 344 Kč/m ²
4) 2024	ul. Svah, k.ú. Starý Lískovec, zahrada za RD	5 222 Kč/m ²
5) 2025	ul. Martina Ševčíka, k.ú. Starý Lískovec, parkovací stání před RD	7 692 Kč/m ²

Ocenění pozemku dle GP parc.č. 1045/19 v k.ú. Štýřice:

V cenovém návrhu M16/23 ze dne 17.1.2023 vypracovaným pro BKOM navržena kupní cena pozemku ve výši 1.700,- Kč/m², cenovým návrhem J52/24 ze dne 20.6.2024 došlo ke zvýšení na částku 2.000,- Kč/m²

Realizované prodeje v okolí určené k porovnání:

1) 2025	ul. Heršpická, k.ú. Štýřice, komunikace, nabyvatel JMK	2 060 Kč/m ²
2) 2024	ul. Jihlavská, k.ú. Bohunice, chodník podíl komunikace, nabyvatel SMB	1 800 Kč/m ²
3) 2024	ul. Zadní, k.ú. Bohunice, část komunikace, nabyv. SMB	1 800 Kč/m ²
4) 2024	ul. Svah, k.ú. Starý Lískovec, část komunikace, nabyvatel SMB	2 000 Kč/m ²

Ocenění:

S ohledem na obdobné realizované prodeje v posledním období ponecháváme jednotkovou kupní cenu pozemku parc.č. 1045/15 ve výši **5 600 Kč/m²**.

S ohledem realizované prodeje z posledního období navrhuje ponechat jednotkovou kupní cenu pozemku dle GP parc.č. 1045/19 ve výši **2 000 Kč/m²**.

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 pozemku parc.č. 1045/15 v k.ú. Štýřice

Jednotková kupní cena	5 600 Kč/m²
Tj. při výměře cca 28 m ² celkem	156 800 Kč

Cena obvyklá pozemku dle GP parc.č. 1045/19 v k.ú. Štýřice

Jednotková kupní cena	2 000 Kč/m²
Tj. při výměře cca 10 m ² celkem	20 000 Kč

Cena obvyklá je cenou konečnou, tedy včetně případného DPH.

Zpracováno ORE
Ing. Jana Kuncová

Ing. Ivana Vidovičová, Ph.D.
vedoucí oddělení

ZÁZNAM Z MÍSTNÍHO ŠETŘENÍ

Dne 20.6.2024 bylo provedeno místní šetření na pozemku p.č. 1045/15 ve vlastnictví statutárního města Brna a části pozemku p.č. [REDACTED] ve vlastnictví [REDACTED] vše v k.ú. Štýřice při ulici Červený kopec.

Užívaný pozemek p.č. 1045/15 je situován do oploceného zázemí rodinného domu ulice Červený kopec [REDACTED]. Na pozemku je umístěn betonový plot se železnou bránou a brankou, které slouží pro vjezd a vstup do rodinného domu, povrch je zpevněný zámkovou dlažbou, na části je okrasná zeleň.

Na užívané části pozemku p.č. [REDACTED] je situována stavba místní komunikace ulice Červený kopec, veřejný chodník ze zámkové dlažby, část je vysypaná oblázky.



část pozemku p.č. [REDACTED] k.ú. Štýřice

FOTO 1



pozemek p.č. 1045/15, k.ú. Štýřice

FOTO 2



pozemek p.č. 1045/15, k.ú. Štýřice

FOTO 3



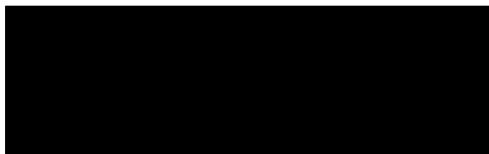
FOTO 4

smlouva č.

Směnná smlouva

Statutární město Brno
se sídlem Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno
zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou
k podpisu smlouvy oprávněna Mgr. Nikol Wagnerová, vedoucí Majetkového odboru MMB na základě
pověření ze dne 21.12.2023
IČ: 44992785
DIČ: CZ44992785
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4
č. účtu: 111422222/0800, VS:
(dále také jako „strana první“)

a



(dále také jako „strana druhá“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

Směnnou smlouvu

dle příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

I.

1.1. Strana první prohlašuje, že je ke dni podpisu této smlouvy vlastníkem pozemku v katastrálním území Štýřice p.č. 1045/15 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 28 m², zapsaného jako vlastnictví strany první v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město na LV č. 10001, pro k.ú. Štýřice, obec Brno, okres Brno-město (dále také „pozemek I“).

1.2. Strana druhá prohlašuje, že je ke dni podpisu této smlouvy vlastníkem pozemku v katastrálním území Štýřice p.č. [redacted] ostatní plocha, jiná plocha o výměře 362 m², zapsaného jako vlastnictví strany druhé v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město na LV č. 1136 pro k.ú. Štýřice, obec Brno, okres Brno-město.

1.3. Geometrickým plánem pro rozdělení pozemku č. 2283-2/2025, vyhotoveným [redacted] a schváleným Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrálním pracovištěm Brno-město pod PGP-25/2025-702 (dále jen „geometrický plán“), byl pozemek p.č. [redacted] o výměře 362 m² v k.ú. Štýřice rozdělen na pozemek p.č. [redacted] ostatní plocha, jiná plocha o výměře 352 m² a pozemek p.č. 1045/19 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 10 m². Geometrický plán je nedílnou součástí této smlouvy.

1.4. Pozemek p.č. 1045/19 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 10 m² v k.ú. Štýřice, který vznikl rozdělením původního pozemku p.č. [redacted] geometrickým plánem, se touto smlouvou označuje dále jako „pozemek II“.

1.5. Předmětem směny jsou pozemky blíže specifikované v odst.1.1. a odst. 1.4. této smlouvy.

II.

2.1. Strana první a strana druhá tímto shodně prohlašují a navzájem si zaručují, že:
- jsou plně způsobilé a plně oprávněné uzavřít tuto smlouvu, vykonat svá práva a plnit své povinnosti podle této smlouvy,

- nejsou stranou žádné smlouvy, s níž by plnění z této smlouvy bylo v rozporu nebo která by mohla zakázat, bránit či zpozdit včasné plnění závazků dle této smlouvy,
- není proti nim veden výkon rozhodnutí či exekuce, ani nejsou v procesním postavení dlužníků účastníky insolvenčního řízení.

2.2. Strana první a strana druhá tímto prohlašují a navzájem si zaručují, že:

- neučinily žádné právní jednání, na základě kterého by nemovitě věci, specifikované v odstavcích 1.1. a 1.2. článku I. této smlouvy, měla nabýt třetí osoba,
- nemovitě věci, specifikované v odstavcích 1.1. a 1.2. článku I. této smlouvy, nejsou postiženy výkonem rozhodnutí či exekucí, ani nejsou zapsány do soupisu majetkové podstaty v žádném insolvenčním řízení
- nebyly podány žádné žaloby a neprobíhá žádné řízení týkající se vlastnictví nebo užívání nemovitých věcí, specifikovaných v odstavcích 1.1. a 1.2. článku I. této smlouvy.

III.

3.1. Strana první a strana druhá si touto smlouvou vzájemně směřují výše uvedené pozemek I a pozemek II tak, že:

- strana první touto smlouvou za podmínek uvedených dále převádí vlastnické právo k pozemku I straně druhé, tj. strana první se touto smlouvou ve smyslu ustanovení § 2184 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, zavazuje, že straně druhé odevzdá pozemek I a umožní jí nabýt vlastnické právo k němu a strana druhá za podmínek dále uvedených přijímá vlastnické právo k pozemku I, tj. zavazuje se převzít pozemek I do společného jmění od strany první.
- strana druhá touto smlouvou za podmínek uvedených dále převádí vlastnické právo k pozemku II straně první, tj. strana druhá se touto smlouvou ve smyslu ustanovení § 2184 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, zavazuje, že straně první odevzdá pozemek II a umožní jí nabýt vlastnické právo k němu a strana první za podmínek dále uvedených přijímá vlastnické právo k pozemku II, tj. zavazuje se převzít pozemek II do svého vlastnictví od strany druhé.

IV.

4.1. Strana první a strana druhá se dohodly na kupní ceně pozemku I ve výši 156 800 Kč (slovy: jedno sto padesát šest tisíc osm set korun českých) včetně 21% daně z přidané hodnoty, neboť převod pozemku I je předmětem DPH.

4.2. Strana první a strana druhá se dohodly na kupní ceně pozemku II ve výši 20 000 Kč (slovy: dvacet tisíc korun českých).

4.3. Rozdíl cen směňovaných pozemků činí 136 800 Kč (slovy: jedno sto třicet šest tisíc osm set korun českých) ve prospěch strany první.

Strana první a strana druhá se dále dohodly na tom, že náklad směny – správní poplatek spojený s návrhem na zahájení řízení o vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí ve výši 2 000 Kč (slovy: dva tisíce korun českých) uhradí strana druhá.

4.4. Smluvní strany se domluvily na vzájemném zápočtu kupních cen, tj. strana druhá uhradí straně první částku ve výši ve výši 138 800 Kč (slovy: jedno sto třicet osm tisíc osm set korun českých).

4.5. Strana druhá zaplatila rozdíl cen včetně nákladu směny ve výši 138 800 Kč (slovy: jedno sto třicet osm tisíc osm set korun českých) na účet strany první uvedený v záhlaví této smlouvy, a to před podpisem této smlouvy, nejpozději ve lhůtě 2 (slovy: dvou) kalendářních měsíců ode dne doručení této smlouvy k podpisu straně druhé.

4.6. Do 15 kalendářních dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění vystaví strana první daňový doklad ke směňovaným nemovitým věcem. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění je den podání návrhu na zahájení řízení o vkladu práva dle obsahu této smlouvy do katastru nemovitostí.

V.

5.1. Strana první a strana druhá souhlasně prohlašují, že se před uzavřením této smlouvy podrobně seznámily s právním i faktickým stavem pozemku I, specifikovaného v čl. I. odst. 1.1. této smlouvy a pozemku II, specifikovaného v čl. I. odst. 1.4. této smlouvy.

5.2. Strana druhá je seznámena a srozuměna s tím, že pozemek I může být dotčen technickými sítěmi nebo podzemními sítěmi elektronických komunikací, které nejsou v této smlouvě výslovně uvedeny, a je povinna po realizaci směny dle této smlouvy, před každým zásahem do pozemku I zjistit aktuální stav dotčení pozemku I těmito sítěmi, aby nedošlo k jejich poškození. Strana druhá prohlašuje, že je seznámena s právním i faktickým stavem pozemku I, s tímto stavem souhlasí a v tomto stavu jej přijímá do společného jmění.

5.3. Strana první je seznámena a srozuměna s tím, že pozemek II může být dotčen technickými sítěmi nebo podzemními sítěmi elektronických komunikací, které nejsou v této smlouvě výslovně uvedeny, a je povinna po realizaci směny dle této smlouvy, před každým zásahem do pozemku II zjistit aktuální stav dotčení pozemku II těmito sítěmi, aby nedošlo k jejich poškození. Strana první prohlašuje, že je seznámena s právním i faktickým stavem pozemku II, s tímto stavem souhlasí a v tomto stavu jej přijímá do svého vlastnictví.

5.4. Strana první bere na vědomí, že mezi stranou druhou jako budoucím povinným a společností GasNet, s.r.o., IČO: 27295567, jako budoucím oprávněným, byla uzavřena Smlouva o budoucí smlouvě o zřízení věcného břemene č. 7700105947_1/BVB, jejímž předmětem je právo společnosti GasNet, s.r.o. na pozemku II provést stavbu plynárenského zařízení, včetně jeho součástí a příslušenství, opěrných a vytyčovacíh bodů. Strana první prohlašuje, že je jí obsah této smlouvy znám a že závazky strany druhé, v této smlouvě o budoucí smlouvě obsažené, nebrání uskutečnění této směnné smlouvy.

VI.

6.1. Strana první a strana druhá souhlasí s tím, aby na základě této smlouvy zapsal katastrální úřad příslušné změny na příslušných listech vlastnictví. Vyskytnou-li se v průběhu řízení u katastrálního úřadu jakékoliv vady či nejasnosti, které budou katastrálním úřadem vytknuty, jsou strana první a strana druhá i nadále vázány svými projevy, přičemž se zavazují poskytnout si navzájem k odstranění těchto nejasností či procesních vad veškerou požadovanou součinnost. V případě, že příslušný katastrální úřad z jakéhokoliv důvodu přeruší řízení o zápisu vlastnického práva z této smlouvy do katastru nemovitostí, zavazují se strana první a strana druhá k poskytnutí součinnosti příslušnému katastrálnímu úřadu tak, aby v řízení mohlo být pokračováno.

6.2. Strana první podá do 30 kalendářních dnů od podpisu této smlouvy návrh na vklad práv dle této smlouvy k nemovitým věcem zapsaným ve veřejném seznamu – katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj se sídlem v Brně, Katastrální pracoviště Brno-město a zajistí úhradu správního poplatku s podáním návrhu spojeného. Strana druhá se zavazuje poskytnout straně první k tomuto jednání potřebnou součinnost. Strana druhá uděluje tímto straně první plnou moc k podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí. Strana první plnou moc přijímá.

6.3. Stanou-li se jednotlivá ustanovení této smlouvy neúčinnými, neplatnými nebo neproveditelnými nebo obsahuje-li tato smlouva mezery, není tímto dotčena účinnost, platnost anebo proveditelnost ostatních ustanovení. Namísto neúčinného, neplatného nebo neproveditelného ustanovení musí být sjednáno takové ustanovení, které co možná nejvíce odpovídá smyslu a účelu původního ustanovení a úmyslu smluvních stran vyjádřenému v této smlouvě. Totéž platí i v případě mezer této smlouvy; v takovém případě musí být sjednáno takové ustanovení, které bude nejvíce odpovídat tomu, co by bývalo bylo sjednáno, kdyby smluvní strany vzaly tyto okolnosti v úvahu již při uzavírání této smlouvy.

6.4. Strana první a strana druhá se dohodly, že okamžikem nabytí vlastnictví k předmětu směny dochází k jeho odevzdání a převzetí. Nebezpečí škody na pozemku I přechází na stranu druhou okamžikem, kdy bude do katastru nemovitostí proveden vklad vlastnického práva strany druhé k pozemku I. Od stejného okamžiku náleží straně druhé plody a užitky na pozemku I. Nebezpečí škody na pozemku II přechází na stranu první okamžikem, kdy bude do katastru nemovitostí proveden vklad vlastnického práva strany první k pozemku II. Od stejného okamžiku náleží straně první plody a užitky na pozemku II.

6.5. Strana první a strana druhá se dohodly, že uzavřením této smlouvy jsou veškerá práva a závazky smluvních stran týkající se předmětu směny vypořádány a smluvní strany nemají vůči sobě v této věci žádné další nároky a pohledávky.

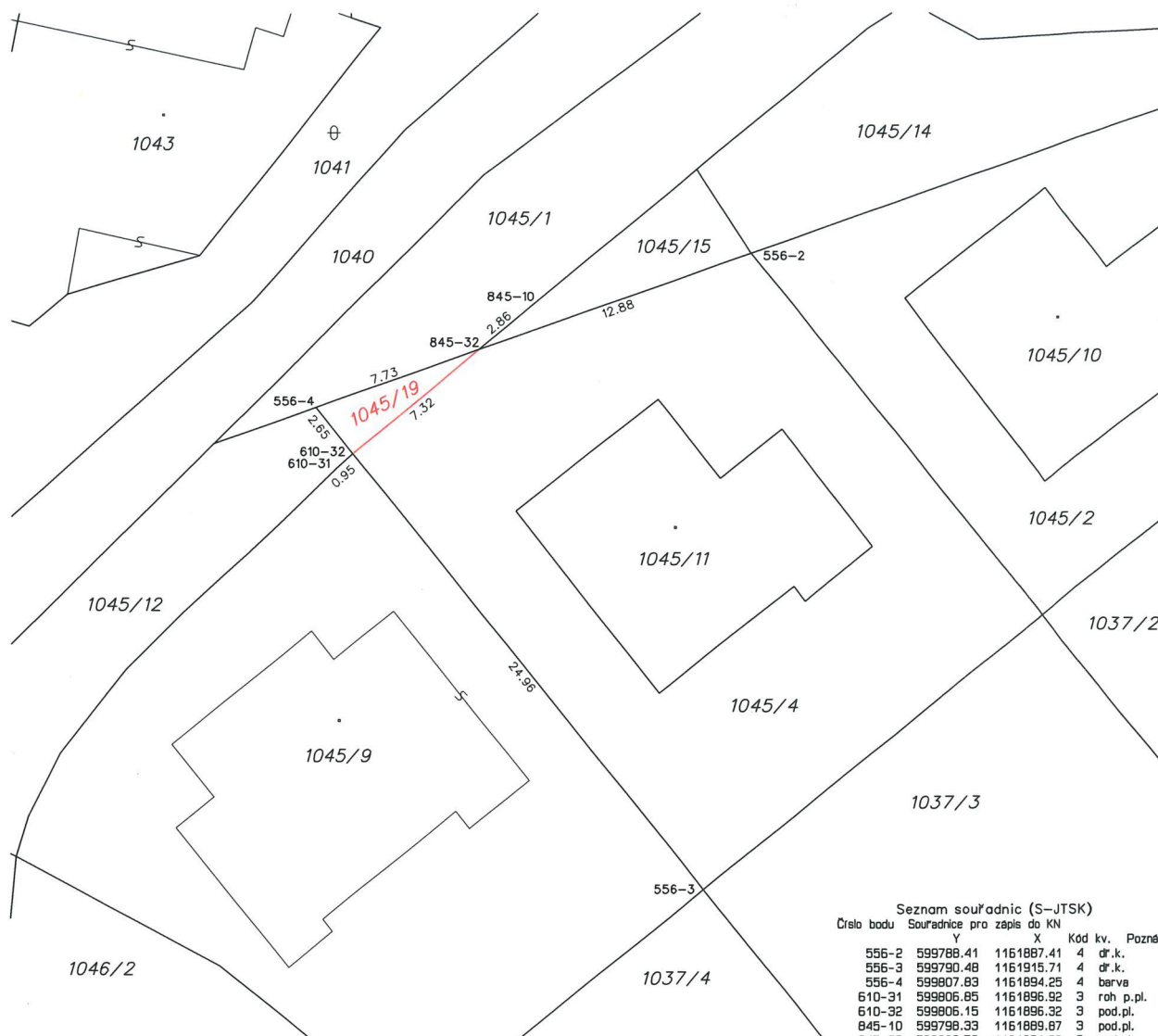
Strana 27 / 29

V

dne:

[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	Zpós. určen výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
			Způsob využití				Způsob využití	Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu	
	ha	m ²	ha		m ²	ha					m ²			
1045/4	3	62	ostat. pl. jiná plocha	1045/4	3	52	ostat. pl. jiná plocha		2	1045/4		1136	3	52
				1045/19		10	ostat. pl. jiná plocha		2	1045/4		1136		10
	3	62			3	62								



Seznam souřadnic (S-JTSK)				
Číslo bodu	Souřadnice pro zapis do KN	Y	X	Kód kv. Poznámka
556-2	599788.41	1161887.41	4	dr.k.
556-3	599790.48	1161915.71	4	dr.k.
556-4	599807.83	1161894.25	4	barva
610-31	599806.85	1161896.92	3	roh p.pl.
610-32	599806.15	1161896.32	3	pod.pl.
845-10	599798.33	1161889.87	3	pod.pl.
845-32	599800.52	1161891.68	3	pod.pl.

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku	Geometrický plán ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr: Jméno, příjmení : XXXXXXXXXX Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů : XXXXXXXXXX Dne : 7.1.2025 Číslo : 3/2025 Naležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.		Stejnopis ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr: Jméno, příjmení : XXXXXXXXXX Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů : XXXXXXXXXX Dne : 10.1.2025 Číslo : 11/2025 Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu	
	Vyhotovil : XXXXXXXXXX Číslo plánu : 2283-2/2025 Okres : Brno-město Obec : Brno Katastrální území : Štýřice Mapový list : DKM Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem.		Katastrální úřad souhlasí s obřadováním parcel. XXXXXXXXXX KÚ pro Jihomoravský kraj KP Brno-město PGP-25/2025-702 2025.01.10 08:27:06 +01'00'	