

Z9/33. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 3.3.2026

77. Návrh zpeněžení (prodeje) pozemků p.č. 231/2, p.č. 231/4 a části pozemku p.č. 228/20, vše v k. ú. Brněnské Ivanovice, formou veřejné elektronické dražby

Anotace

Společnost DUFONEV R.C., a.s. (IČO: 255 38 748, sídlo: Holandská 880/7, Štýřice, 639 00 Brno) požádala o odkoupení předmětných pozemků v k. ú. Brněnské Ivanovice užívaných na základě nájemní smlouvy, které se nachází v areálu dlouhodobě provozovaném za účelem recyklace stavební sutě a odpadů. Po předchozím projednávání návrhů týkajících se přímého prodeje pozemků této společnosti v orgánech města Brna Rada města Brna (R9/156 dne 3.12.2025) potvrdila záměr odsouhlasený Radou města Brna (R9/148 dne 15. 10.2025) předmětné pozemky zpeněžit (prodat) formou veřejné elektronické dražby.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. schvaluje**
- zpeněžení (prodej) pozemků
 - p. č. 231/2 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 1388 m²
 - p. č. 231/4 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 10 m²
 - p. č. 228/32 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 772 m²
- (vzniklé dle Geometrického plánu č. 1134-418/2012 z pozemku p. č. 228/20) vše v k. ú. Brněnské Ivanovice formou veřejné elektronické dražby podle zákona č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, zajišťované prostřednictvím Realitní společnosti města Brna a.s. (IČO: 07379161, sídlo: Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno) za podmínek, zejména:
- vyvolávací cena bude stanovena na základě ocenění pozemku za cenu v místě a čase obvyklou ve výši 3.906.000 Kč (vč. DPH)
 - lhůta pro uhrazení ceny dosažené vydražením 60 dnů ode dne udělení příklepu
 - odměna dražebníka 1,5 % z ceny dosažené vydražením, nejméně však 35 000 Kč bez DPH a nejvýše 5 000 000 Kč bez DPH
 - dražební jistota 350.000 Kč
 - minimální příhoz 50.000 Kč

Stanoviska

RMB - R9/162 dne 28. 1. 2026 - projednala a doporučila ZMB schválit prodej.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Nikol Wagnerová

vedoucí odboru - Majetkový odbor

16.2.2026 v 12:19

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

16.2.2026 v 14:32

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 16
Příloha (cenovy navrh.pdf)	17 - 18
Příloha (A4_Vinohradska_v2 (1).pdf)	19 - 19
Příloha (majetkova mapa.pdf)	20 - 20
Příloha (detail -p.č. 231 4.pdf)	21 - 21
Příloha (GP 1134_418_2012.pdf)	22 - 23
Příloha (letecky snimek.pdf)	24 - 24
Příloha (Report z ÚPmB - Brněnské+Ivanovice - 228_20.pdf)	25 - 26
Příloha (Report z ÚPmB - Brněnské+Ivanovice - 231_2.pdf)	27 - 28
Příloha (Report z ÚPmB - Brněnské+Ivanovice - 231_4.pdf)	29 - 30
Informační dokument (zadost spol. DUFONEV R.C., a.s. o prodej pozemků v k.u. Cernovice.pdf)	31 - 31
Informační dokument (mapa pronájmu.pdf)	32 - 32
Informační dokument (expedice+vaha_zamereni skutecneho stavu.pdf)	33 - 33
Informační dokument (plynovodní vedení k čerpání plynu.pdf)	34 - 34

Důvodová zpráva

Úvod:

Zastupitelstvu města Brna je předkládán materiál ve věci dispozice s **pozemky v k. ú. Brněnské Ivanovice o celkové výměře 2170 m²**, které jsou nyní pronajaty společností **DUFONEV R.C., a.s.** (IČO: 25538748) a užívány jako **součást areálu na recyklaci stavební sutě a odpadu**.

Je navrhováno **zpeněžení (prodej) pozemků v k. ú. Brněnské Ivanovice:**

- **p. č. 231/2** ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře **1388 m²**
- **p. č. 231/4** ostatní plocha, jiná plocha o výměře **10 m²**
- **části p. č. 228/20** ostatní plocha, jiná plocha o výměře **772 m²**

formou veřejné elektronické dražby podle zákona č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, zajišťované prostřednictvím Realitní společnosti města Brna a.s. (IČO: 07379161, sídlo: Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno).

Za účelem rozdělení pozemku p. č. 228/20 v k. ú. Brněnské Ivanovice byl vyhotoven společností PK Geo, s.r.o. **Geometrický plán č. 1134-418/2012** ze dne 23. 10. 2012. Dle GP vznikl rozdělením pozemku pozemek **p. č. 228/32 o velikosti 772 m²**, který bude po schválení návrhu v ZMB předmětem dražby */viz návrh usnesení/*.

Pro realizaci dražby jsou navrhovány tyto podmínky, zejména:

- vyvolávací cena bude stanovena na základě ocenění pozemků za cenu v místě a čase obvyklou ve výši **3.906.000 Kč (včetně DPH)**
- lhůta pro uhrazení ceny dosažené vydražením **60 dnů ode dne udělení příklepu**
- odměna dražebníka 1,5 % z ceny dosažené vydražením, nejméně však 35.000 Kč bez DPH a nejvýše 5.000.000 Kč bez DPH
- dražební jistota **350.000 Kč**
- minimální příhoz **50.000 Kč**

V dražební vyhlášce bude dále uvedeno mimo jiné:

- způsob licitace - anglický
 - za účelem uzavření kupní smlouvy
 - způsob úhrady ceny
 - označení a popis předmětu dražby
- /informace k dražbě viz níže Pozn. 1/*

RMB (R9/162. dne 28. 1. 2026) doporučila ZMB **schválit zpeněžení (prodej)** předmětných pozemků v k. ú. Brněnské Ivanovice.

Návrh souhlasu se záměrem a části pozemku formou veřejné elektronické dražby byl předložen **RMB (R9/148 dne 15. 10. 2025)** jako variantní materiál takto:

- varianta A – návrh souhlasit se záměrem zpeněžení (prodeje) pozemků formou veřejné el. dražby,
- varianta B – návrh přímého prodeje společnosti DUFONEV R.C., a.s.

RMB vydala usnesení, ve kterém souhlasila s variantou A (dražba).

Záměr byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 20. 10. 2025 do 5. 11. 2025.

Na základě této skutečnosti **společnost DUFONEV R.C., a.s. podala na MO MMB žádost ze dne 18.11. 2025**, ve které společnost jako žadatel o dispozici s majetkem města požádala o opětovné projednání „přímého prodeje“ pozemků v k. ú. Brněnské Ivanovice.

(vč. pozemků v k. ú. Černovice – viz předkládaný souběžný materiál)

Poté byl **RMB (R9/156 dne 3. 12. 2025)** předložen opětovně materiál týkající se dispozice s těmito pozemky **obsahující návrh trvat na usnesení R9/148. schůze RMB konané dne 15. 10. 2025**, dle kterého RMB souhlasila se záměrem zpeněžení (prodeje) předmětných pozemků formou veřejné elektronické dražby.

RMB vydala usnesení, dle kterého trvá na usnesení RMB č. R9/148 konané dne 15. 10. 2025.

Následně v souvislosti s podanou žádostí o přímý prodej pozemků v k. ú. Brněnské Ivanovice přímo společnosti DUFONEV R.C., a.s., která vedle těchto pozemků SMB v k. ú. Brněnské Ivanovice

(předmětem předkládaného materiálu) vlastní ostatní pozemky v areálu nacházející se v k. ú. Černovice, byly Radě města Brna opakovaně předkládány návrhy na souhlas se záměrem prodeje předmětných pozemků SMB této společnosti.
/podrobně projednávání viz níže/

Se zveřejněním záměru zpeněžení (prodeje) pozemků, vč. části pozemku, na úřední desce MMB byla zároveň zveřejněna informace o povinnosti SMB vyplývající z § 39a, § 39b a § 39c zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) v platném znění.

Dle této povinnosti byla od 3. 10. 2025 do 3. 12. 2025 uvedena v aplikaci na internetových stránkách ÚZSVM informace o chystaném záměru zcizení předmětných pozemků a části pozemku v k. ú. Brněnské Ivanovice.

Zpeněžení (prodeji) uvedených pozemků a části pozemku nebrání skutečnost, že Organizační složka státu, státní organizace, na kterou se použije zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění, a Ředitelství silnic a dálnic s.p. neprojevily zájem o předmětné pozemky a část pozemku.

/viz níže Pozn. 2/

Po schválení návrhu zpeněžení předmětných pozemků formou veřejné elektronické dražby v ZMB bude s **Realitní společností města Brna a.s.** uzavřena dílčí smlouva k Rámcové smlouvě o provádění dražeb za účelem pověření dražebníka k provedení úkonů spojených s veřejnou elektronickou dražbou.

Pozn. 1:

Zpeněžení (prodej) majetku SMB formou veřejné elektronické dražby je prováděn ve smyslu zákona č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění. K provádění dražeb byla s Realitní společností města Brna a.s. uzavřena **Rámcová smlouva o provádění dražeb č. 6324226177** ze dne 10. 12. 2024 (schváleno RMB - R9/110 dne 4. 12. 2024) ve znění **Dodatku č. 1** s přílohou vzoru Smlouvy o provedení veřejné dražby (schváleno RMB - R9/134 dne 11. 6. 2025).

Dne 13. 8. 2025 RMB (R9/139 dne 13.8.2025) svěřila v souladu s § 102 odst. 3 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, **Majetkovému odboru MMB pravomoc rozhodovat o uzavírání smluv o provedení veřejné dražby**, jejíž rámcové znění tvoří přílohu č. 1 uzavřené Rámcové smlouvy o provádění dražeb č. 6324226177 ve znění dodatků, a zároveň pověřila vedoucí MO MMB podpisem dílčích smluv o provedení veřejné dražby. Za účelem těchto změn RMB zároveň schválila Dodatek č. 2 k této rámcové smlouvě a pověřila vedoucí MO MMB jeho podpisem. **Dodatek č. 2 byl uzavřen dne 27. 8. 2025.**

Odměna dražebníka byla stanovena 1,5 % z ceny dosažené vydražením, nejméně však 35.000 Kč bez DPH a nejvýše 5.000.000 Kč bez DPH. Rámcová smlouva o provádění dražeb vymezuje podmínky vzájemné spolupráce smluvních stran s tím, že RSMB jako dražebník zajistí pro SMB organizaci veřejných dražeb prostřednictvím elektronického portálu dražby-brno.cz. SMB za tím účelem poskytne součinnost a za poskytnuté služby zaplatí dohodnutou odměnu. Součástí odměny dražebníka jsou veškeré náklady účelně vynaložené dražebníkem na materiální a organizační zabezpečení přípravy a průběhu dražby. Zájemci o účast v dražbách jsou povinni skládat dražební jistotu za podmínek vymezených v dražební vyhlášce. Rámcová smlouva je uzavřena na dobu neurčitou s možností odstoupení a výpovědi v jednoměsíční výpovědní době pro obě smluvní strany. Dražebník bude provádět jednotlivé dražby na základě dílčích smluv o provedení dražby se SMB za podmínek uvedených v rámcové smlouvě. Dílčí smlouva musí obsahovat veškeré náležitosti smlouvy o provedení dražby dle dražebního zákona.

Pozn. 2:

Od 1. 3. 2025 nabyla účinnosti novela zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění (dále též „zákon o obcích“), dle které je na majetek obcí, které se tato rozhodne prodat či darovat, uplatňován postup dle § 39a až 39c zákona o obcích. U majetku dotčeného postupem dle § 39a až 39c zákona o obcích má stát jednat prostřednictvím konkrétní organizační složky státu nebo Ředitelství silnic a dálnic s.p. (ŘSD) nárok na převod takového majetku do svého vlastnictví, a to buď bezúplatně nebo úplatně. Informační povinnost a projevení zájmu o takovýto majetek probíhá prostřednictvím stránek ÚZSVM. **Pokud oprávněná organizační složka státu nebo ŘSD neprojeví v zákonné lhůtě dvou měsíců o převod zájem nebo sdělí, že o převod nemá zájem, pak právo státu na převod vlastnického práva zaniká a obec může převést předmětný majetek na třetí osoby v souladu se zákonem o obcích.**

Na základě této skutečnosti je nově dle postupu MO MMB součástí usnesení RMB o záměru zpeněžení

(prodeje) předmětných nemovitých věcí také upozornění o tom, že součástí zveřejnění tohoto záměru na úřední desce Magistrátu města Brna bude i informace o povinnostech statutárního města Brna dle §39a, §39b a § 39c zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění.

A/ Stručné shrnutí dosavadního průběhu projednání žádosti společnosti DUFONEV R.C., a.s.

Společnost **DUFONEV R.C., a.s.** (IČO: 255 38 748) jako žadatel podal **dvě žádosti** o prodej pozemků – byly vždy předkládány samostatné materiály pro:

- 1) pozemky v k. ú. Černovice - *uvedeno níže pro informaci - bude předloženo souběžně*,
- 2) pozemky v k. ú. Brněnské Ivanovice – *viz tento materiál*.

1. Pozemky v k. ú. Černovice 47.267 m² - všechny v nájmu žadatele.

KM RMB - R9/KM/49. zasedání, 24. 4. 2025

Byl předložen návrh souhlasit s adresným záměrem prodeje, komise doporučila prodej formou veřejné elektronické dražby.

RMB - R9/131, 21. 5. 2025

Materiál byl předložen ve variantách jako adresný záměr prodeje nebo záměr zpeněžení formou veřejné elektronické dražby. RMB souhlasila s adresným záměrem prodeje.

Po zveřejnění na stránkách ÚZSVM společnost předložila GP na část pozemku a z úrovně MO MMB bylo vedeno jednání o obsahu smlouvy s tím, že pro prodej pozemků v k. ú. Brněnské Ivanovice bude obsah smlouvy obdobný.

Společnost byla upozorněna, že o prodeji a podmínkách prodeje nemovitých věcí rozhoduje s konečnou platností ZMB – *dále viz níže Pozn. k předmluvní odpovědnosti*.

V dalším materiálu byl předložen návrh prodeje – doporučení schválit prodej žadateli za kupní cenu dle znaleckého posudku ve výši **69.498.770 Kč**.

KM RMB - R9/KM/55. zasedání, 21. 8. 2025

Usnesení nebylo přijato. Všichni přítomní členové komise se zdrželi hlasování.

RMB - R9/142, 3. 9. 2025

Po úpravě usnesení RMB souhlasila se záměrem zpeněžení (prodeje) formou veřejné el. dražby s vyvolávací cenou 69.496.770 Kč.

RMB - R9/146, 1. 10. 2025

Jednání se uskutečnilo na základě nabídky společnosti DUFONEV R.C., a.s. navýšit kupní cenu o 5.000.000 Kč.

RMB souhlasila s adresným záměrem prodeje a doporučila ZMB schválit prodej společnosti DUFONEV R.C., a.s. za kupní cenu v celkové výši 74.498.770 Kč (tj. navýšení o 5 mil. Kč).

RMB - R9/148, 15. 10. 2025

RMB **souhlasila se záměrem** zpeněžení formou veřejné el. dražby s vyvolávací cenou 74.496.770 Kč.

RMB - R9/156, 3. 12. 2025

RMB **trvá na usnesení RMB č. R9/148**, 15. 10. 2025.

2. Pozemky v k. ú. Brněnské Ivanovice 2.170 m² - dva pozemky v nájmu žadatele, požadovaná část pozemku v nájmu Recovera Využití zdrojů a.s. (IČO: 256 38 955).

GP byl již součástí žádosti, návrh ceny v celkové výši byl stanovený MO MMB a činil **3.908.000 Kč**.

Na zasedání KM RMB a na schůzi RMB byl materiál předložen ve variantách zpeněžení pozemků formou veřejné elektronické dražby, nebo přímý prodej žadateli.

KM RMB - R9/KM/57. zasedání, 18. 9. 2025

Komise souhlasila se zpeněžením pozemků formou veřejné el. dražby.

RMB - R9/146, 1. 10. 2025

RMB souhlasila se záměrem prodeje, doporučila schválit prodej pozemků společnosti DUFONEV R.C., a.s. za kupní cenu v celkové výši **3.908.000 Kč**.

RMB - R9/148, 15. 10. 2025

RMB souhlasila se záměrem **zpeněžení (prodejem) formou veřejné el. dražby s vyvolávací cenou 3.906.000 Kč.**

RMB - R9/156, 3. 12. 2025

RMB **trvá na usnesení RMB č. R9/148**, 15. 10. 2025.

Pozn. k jednání o obsahu kupní smlouvy z úrovně MO MMB:

Společnost DUFONEV R.C., a.s. požádala, aby obsah kupní smlouvy byl zpracován obdobně jako se společností projednaný koncept kupní smlouvy na pozemky v k. ú. Černovice, kdy společnost navrhla, aby splatnost kupní ceny byla stanovena na 3 měsíce ode dne doručení návrhu kupní smlouvy.

B/ Informace k pozemkům v k. ú. Brněnské Ivanovice

Vlastnictví:

Statutární město Brno je vlastníkem pozemků

- p. č. 231/2 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 1388 m²
- p. č. 231/4 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 10 m²
- p. č. 228/20 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 8967 m²

vše v k. ú. Brněnské Ivanovice

Pozemky jsou ve správě OSM MMB, jsou pronajaté. Pozemek p. č. 228/20 je rovněž ve správě společnosti Lesy města Brna, a.s. (kladné stanovisko k dělení dle GP).

Předmětné pozemky jsou **dotčeny umístěním dvou souběžných mostních vah s nájezdy** povolenými do konce roku 2025 jako **stavba dočasná**. Stavba byla realizována na základě souhlasu MO MMB s umístěním této stavby. Stavba je ve vlastnictví společnosti. Společnost v rámci žádosti o odkup předmětných pozemků dle původní žádosti uvedla, že má v úmyslu po odkoupení pozemků od SMB požádat o změnu této stavby na stavbu trvalou. Váhy jsou umístěny při vjezdu a výjezdu z prostor areálu společnosti.

/více viz níže/

Oddělení odpadového hospodářství a hydrogeologie Odboru životního prostředí dodalo **schéma vedení podzemního plynovodu**, který dle sdělení Ústavu využití plynu slouží **k čerpání skládkového plynu**. Potrubí vede z areálu na zpracování bioplynu situovaném na pozemku p. č. 228/1, k. ú. Brněnské Ivanovice.

/viz schéma v informativních materiálech/

Popis:

Požadované pozemky se nachází v prostoru bývalé skládky komunálního odpadu, která je technicky překryta a povrchově stabilizována. V současné době jsou tyto a navazující pozemky užívány pro nakládání se stavebními demoličními odpady, které jsou zpracovány na stavební recykláty a dále využívány ve stavebnictví.

Pozemky nejsou dotčeny žádnými technickými sítěmi.

Požadované pozemky/část pozemku nejsou přístupné z veřejné komunikace. Účelová komunikace evidovaná na pozemku p. č. 228/18 je ukončena před hranicí s pozemkem p. č. 228/2, oba v k. ú. Brněnské Ivanovice. Pozemky, vč. části pozemku, vedou podél linie hranice areálu společnosti a hranice katastrálního území a navazují na příjezdovou komunikaci. Jedná se o dlouhé pozemky nepravidelného tvaru v rovinném území. Na pozemky navazují na další pozemky SMB.

Územní plán města Brna:

Dle ÚPmB jsou **pozemky p. č. 231/2, p. č. 231/4 a část pozemku p. č. 228/20**, vše k. ú. Brněnské Ivanovice, situovány v **zastavitelné ploše TO-technická infrastruktura-nakládání s odpady**, struktura zástavby stavebně omezená, výšková úroveň zástavby 3-7 m.

Pozemek p. č. 228/20 v k. ú. Brněnské Ivanovice se zčásti nachází rovněž ve **stabilizované ploše TO-technická infrastruktura-nakládání s odpady**, struktura zástavby stavebně omezená, výšková úroveň zástavby 3-7 m.

Předmět majetkové dispozice, geometrický plán:

Předmětem žádosti jsou celé pozemky p. č. 231/2 a p. č. 231/4 a část pozemku p. č. 228/20 o výměře 772 m², vše k. ú. Brněnské Ivanovice. Žadatel předložil na požadovanou část pozemku p. č. 228/20 Geometrický plán č. 1134-418/2012, dle kterého je předmětná část pozemku označena jako parcela p.č. 228/32.

MO MMB zajistil souhlas stavebního úřadu s dělením pozemku dle uvedeného geometrického plánu.

Nájemní smlouvy:

- Pozemky p. č. 231/2, p. č. 231/4, oba k. ú. Brněnské Ivanovice, jsou pronajaty společností **DUFONEV R.C., a.s.** **Nájemní smlouvou č. 629305002** ze dne 22. 10. 1993, ve znění **Dodatku č. 1** ze dne 4. 7. 2003 a **Dodatku č. 2** ze dne 13. 12. 2005. Pozemky jsou pronajaty na dobu neurčitou za nájemné **2 Kč/m²/rok**, výpovědní doba činí 6 měsíců.
Účelem pronájmu je výstavba recyklačního zařízení na zpracování stavební sutě.
V případě, že se stane vlastníkem požadovaných pozemků společnost DUFONEV R.C., a.s. jako nájemce, zanikne nájemní smlouva ke dni podání návrhu na vklad kupní smlouvy do katastru nemovitostí.
- Pozemek p. č. 228/20 v k. ú. Brněnské Ivanovice je pronajat společnosti **Recovera Využití zdrojů a.s.** (právní nástupce společnosti Centrální kompostárna Brno a.s.) **Nájemní smlouvou č. 62032033** ze dne 4. 7. 2003 ve znění **Dodatku č. 1** ze dne 3. 12. 2004 a **Dodatku č. 2** ze dne 29. 6. 2006. Pozemek je pronajatý na dobu neurčitou za nájemné **2 Kč/m²/rok**, výpovědní doba činí 6 měsíců.
Účelem pronájmu je výstavba recyklačního zařízení na zpracování stavební sutě.
V případě, že se stane vlastníkem požadované části pozemku společnost DUFONEV R.C., a.s., nastoupí kupující do práv a závazků pronajímatele k převedené části pozemku. Totéž platí i pro jiného vydražitele.

Nájemné z výše uvedených smluv je řádně hrazeno.

Společnost **Recovera Využití zdrojů a.s.** jako nájemce, souhlasila s převodem části pozemku p. č. 228/20 k.ú. Brněnské Ivanovice dle GP č. 1134-418/2012 společností DUFONEV R.C., a.s.
Součástí materiálu je mapa s přehledem pronájmu.

Pozn.:

*Společnost **DUFONEV R.C., a.s.** souběžně požádala o prodej pozemků v k. ú. Černovice, které na základě nájemních smluv společně se svými pozemky v lokalitě užívá k recyklaci stavební sutě a odpadů. Jedná se o pozemky/část pozemku situovaných v ploše TO-technická infrastruktura-nakládání s odpady o celkové výměře 47267 m².*

*Připisem ze dne 12. 11. 2025 souhlasil jednatel společnosti s tím, aby oba geometrické plány zadané společností DUFONEV R.C., na pozemky v k. ú. Černovice a v k. ú. Brněnské Ivanovice, **byly městem použity pro „jakékoliv účely“**.*

V případě prodeje pozemků formou veřejné elektronické dražby tedy město nemusí zajišťovat nové geometrické plány.

Zájemce o dispozici, dočasná stavba na pozemcích:

O prodej pozemků p. č. 231/2, p. č. 231/4 a části pozemku p. č. 228/20 (772 m²), vše k. ú. Brněnské Ivanovice, původně požádala společnost **DUFONEV R.C., a.s. (IČO: 255 38 748, sídlo: Holandská 880/7, Štýřice, 639 00 Brno).**

Žadatel je vlastníkem navazujících pozemků p. č. 228/22 a p. č. 228/2, oba k. ú. Brněnské Ivanovice, a pozemků p. č. 2616/16, p. č. 2616/19, p. č. 2616/3, p. č. 2767/2, p. č. 2611/2, p. č. 2616/12 a p. č. 2980, vše k. ú. Černovice. Všechny pozemky jsou využívány v rámci jejich podnikatelské činnosti a nachází se v areálu společnosti.

Pozemky p. č. 231/2, p. č. 228/20, oba k. ú. Brněnské Ivanovice, a p. č. 2616/19 v k. ú. Černovice se nachází **dvě souběžné mostní váhy s betonovými nájezdy**, mezi kterými je situována **buňka** pro obsluhující pracovníky.

Tuto stavbu využívá žadatel společně se společností **Recovera Využití zdrojů a.s.**

ÚMČ Brno-Tuřany, stavební úřad, vydal dne 10. 5. 2023 územní souhlas s umístěním dočasné stavby do 31. 12. 2025 nazvané „společný příjem a evidence hmot pro zařízení na využívání odpadů, recyklační deponie Dufonev RC a Centrální kompostárna Brno“.

(Společnost Recovera Využití zdrojů a.s. je právním nástupcem společnosti Centrální kompostárna Brno a.s., která odkoupila od SMB pozemky nyní touto společností využívané).

Záměrem společnosti DUFONEV R.C., a.s. je, že v případě získání požadovaných pozemků do jeho vlastnictví požádá o změnu dočasné stavby na stavbu trvalou.

Žadatel doložil geodetické zaměření skutečného stavu uvedené stavby na pozemcích, které je součástí materiálu /viz informativní materiály/.

Ocenění předmětu dražby – viz příloha:

Cena byla stanovena ke dni 12. 6. 2025 v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., zákon o obcích, jako cena obvyklá, jejíž hodnota byla určena porovnáním v souladu s ustanovením § 2 odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku.

S ohledem na polohu pozemku, jeho výměru a současné využití (pozemky v areálu pro skladování a zpracování odpadu) a s přihlédnutím ke znaleckému posudku na vedlejší pozemky, navrhuje jednotkovou kupní cenu ve výši **1 800 Kč/m²**, což odpovídá střední hodnotě v intervalu realizovaných prodejů.

Cena obvyklá

Jednotková kupní cena **1.800 Kč/m²**

Kupní cena při výměře 2170 m² **3.906.000 Kč**

Uvedená cena obvyklá je cenou konečnou, včetně DPH.

Převod pozemků v daném případě podléhá platbě DPH.

(DPH 21 % činí 677.900,83 Kč, základ daně činí 3.228.099,17 Kč)

Tato výše ceny obvyklé, vč. DPH, byla schválena RMB (R9/148 a R9/156) a bude pro veřejnou elektronickou dražbu stanovena jako vyvolávací cena.

Pozn.:

Navazující pozemky v k. ú. Černovice, které jsou předmětem jiné majetkoprávní dispozice, rovněž realizované se společností DUFONEV R.C., a.s., byly oceněny ve Znaleckém posudku č. 043790/2025 ze dne 6. 6. 2025. Jedná se o pozemky nacházející se ve zcela totožné lokalitě a se stejným způsobem využití dle platného územního plánu.

Znalec v uvedeném posudku stanovil jednotkovou prodejní cenu ve výši 1.472 Kč/m².

Oceněné pozemky v k. ú. Černovice mají výrazně větší výměru (47267 m²), nicméně vzhledem k jejich totožnému charakteru z hlediska polohy a využití dle ÚP budou závěry posudku zohledněny i při stanovení prodejní ceny pozemků v rámci této majetkoprávní dispozice.

Závěr:

Je navrhováno, aby Zastupitelstvo města Brna schválilo zpeněžení (prodej) v návrhu usnesení uvedených pozemků v k. ú. Brněnské Ivanovice formou veřejné elektronické dražby podle zákona o veřejných dražbách s tím, že vyvolávací cena bude stanovena za cenu v místě a čase obvyklou na základě ocenění ve výši **3.906.000 Kč**, tj. v průměru 1.800 Kč/m².

Předmětem navrhované dražby jsou pozemky v k. ú. Brněnské Ivanovice:

- p. č. 231/2 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře **1388 m²**

- p. č. 231/4 ostatní plocha, jiná plocha o výměře **10 m²**

- p. č. 228/32 ostatní plocha, jiná plocha o výměře **772 m²**

(vzniklé dle Geometrického plánu č. 1134-418/2012 z pozemku p. č. 228/20)

Pro realizaci dražby jsou navrhovány tyto podmínky, zejména:

- vyvolávací cena bude stanovena na základě ocenění pozemků za cenu v místě a čase obvyklou ve výši **3.906.000 Kč (včetně DPH)**

- lhůta pro uhrazení ceny dosažené vydražením **60 dnů ode dne udělení příklepu**

- odměna dražebníka 1,5 % z ceny dosažené vydražením, nejméně však 35.000 Kč bez DPH a nejvýše 5.000.000 Kč bez DPH

- dražební jistota **350.000 Kč**
- minimální příhoz **50.000 Kč**

Schválení dispozice s majetkem SMB nebrání ani povinnost vyplývající z § 39a, § 39b a § 39c zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění, neboť na základě informace uvedené v období **od 3. 10. 2025 do 3. 12. 2025** v aplikaci na internetových stránkách ÚZSVM informace o chystaném záměru zcizení předmětných pozemků a části pozemku v k. ú. Brněnské Ivanovice **neprojevily** organizační složka státu, státní organizace, na kterou se použije zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění, a Ředitelství silnic a dálnic s.p. **o předmětné pozemky a část pozemku zájem.**

Následně bude s Realitní společností města Brna a.s. uzavřena dílní smlouva k rámcové smlouvě pod názvem Smlouva o provedení veřejné dražby, a to za účelem sjednání podmínek pro realizaci veřejné elektronické dražby.

Dle zákona o dražbách se kupní smlouva uzavírá příklepem licitátora. Podkladem pro zápis do KN je potvrzení o uzavření kupní smlouvy příklepem obsahující prohlášení, že byla uhrazena cena dosažená vydražením (vč. splnění případných podmínek).

C/ Dosavadní průběh projednávání:

MO MMB předložil na zasedání KM RMB a na schůzi RMB materiál ve variantách:

Var. A. - prodej pozemků formou veřejné elektronické dražby,

var. B. - přímý prodej pozemků žadateli.

KM RMB na R9/KM/57. zasedání konaném dne 18. 9. 2025 hlasovala pod bodem č. 57/28 o předloženém návrhu usnesení ve variantě A:

Rada města Brna

Varianta A

1. souhlasí se záměrem zpeněžení (prodeje)

- pozemku p.č. 231/2 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 1388 m²

- pozemku p.č. 231/4 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 10 m²

- části pozemku p.č. 228/20 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 772 m²

vše v k.ú. Brněnské Ivanovice

formou veřejné elektronické dražby podle zákona č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, zajišťované prostřednictvím Realitní společnosti města Brna a.s. (IČO: 07379161, sídlo: Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno), vyvolávací cena bude stanovena na základě ocenění pozemku za cenu v místě a čase obvyklou ve výši 3.906.000 Kč (včetně DPH) s tím, že součástí zveřejnění tohoto záměru na úřední desce Magistrátu města Brna bude i informace o povinnostech statutárního města Brna dle ustanovení § 39a, § 39b a § 39c zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění.

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 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	pro	pro	pro	pro	omluven	pro	pro	pro

RMB projednala návrh dispozice s pozemky/částí pozemku v k. ú. Brněnské Ivanovice na R9/146. schůzi, konané dne 1. 10. 2025, pod bodem č. 79.

Projednávání bodu se zúčastnili za společnost DUFONEV R.C., a.s. předseda představenstva Jan Odehnal, člen představenstva JUDr. Igor Brukner, Eva Kazdová. Bylo hlasováno po delší rozpravě o variantě B.

Rada města Brna

1. souhlasila

se záměrem prodeje

- pozemku p. č. 231/2 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 1388 m²
- pozemku p. č. 231/4 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 10 m²
- části pozemku p. č. 228/20 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 772 m²

vše v k. ú. Brněnské Ivanovice

s tím, že součástí zveřejnění tohoto záměru na úřední desce Magistrátu města Brna bude i informace o povinnostech statutárního města Brna dle ustanovení § 39a, § 39b a § 39c zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění.

2. doporučila

Zastupitelstvu města Brna schválit prodej

- pozemku p. č. 231/2 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 1388 m²
- pozemku p. č. 231/4 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 10 m²
- části pozemku p. č. 228/20 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 772 m², oddělené geometrickým plánem č. 1134-418/2012 jako pozemek p. č. 228/32

vše v k. ú. Brněnské Ivanovice společnosti DUFONEV R.C., a.s., IČO: 25538748, se sídlem Holandská 880/7, Štýřice, 639 00 Brno, za dohodnutou cenu v celkové výši 3.908.000 Kč (tj. kupní cena včetně DPH ve výši 3.906.000 Kč + správní poplatek spojený s návrhem na zahájení řízení o vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí ve výši 2.000 Kč) a za podmínek kupní smlouvy.

Pro návrh usnesení hlasovalo 7 členů, nikdo nebyl proti, 1 člen se zdržel hlasování.

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

Záměr prodeje pozemků/částí pozemku v k. ú. Brněnské Ivanovice byl zveřejněn na úřední desce MMB od 7. 10. 2025.

Nabídka prodeje předmětných pozemků/částí pozemku byla zveřejněna na stránkách ÚZSVM od **3.10.2025 do 3. 12. 2025.**

Na základě pokynu JUDr. Jiřího Olivy byl materiál předložen k opětovnému projednání na schůzi RMB ve variantách:

Var. A. - návrh souhlasit se záměrem prodeje pozemků formou veřejné elektronické dražby

Var. B. - doporučení schválit prodej pozemků společnosti DUFONEV R.C., a.s.

Z časových důvodů nebyl materiál předložen na zasedání KM RMB.

RMB na R9/148. schůzi konané dne 15. 10. 2025, pod bodem č. 105

souhlasila se záměrem zpeněžení (prodeje)

- pozemku p.č. 231/2 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 1388 m²
- pozemku p.č. 231/4 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 10 m²
- části pozemku p.č. 228/20 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 772 m²

vše v k.ú. Brněnské Ivanovice

formou veřejné elektronické dražby podle zákona č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, zajišťované prostřednictvím Realitní společnosti města Brna a.s. (IČO: 07379161, sídlo: Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno), vyvolávací cena bude stanovena na základě ocenění pozemku za cenu v místě a čase obvyklou ve výši 3.906.000 Kč (včetně DPH).

Schváleno jednomyslně 10 členy.

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

Záměr prodeje byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem **od 20. 10. 2025 do 5. 11. 2025.**

Přípisem ze dne 12. 11. 2025 **souhlasil jednatel** společnosti s tím, aby **oba geometrické plány** zadané společností DUFONEV R.C., na pozemky v k.ú. Černovice a v k. ú. Brněnské Ivanovice, **byly městem použity pro „jakékoliv účely“**.

V případě prodeje pozemků formou veřejné elektronické dražby tedy město nemusí zajišťovat nové geometrické plány.

Přípisem ze dne 18. 11. 2025 požádal Jan Odehnal, předseda představenstva společnosti, o **zvážení opětovného projednání přímého prodeje** předmětných pozemků s upozorněním na **předsmluvní odpovědnost**.

V žádosti současně uvedl: „Zvažujeme rovněž právní rovinu celé záležitosti, jelikož opakovaná změna postojů města — v situaci, kdy jednání směřovala ke zdárnému uzavření kupní smlouvy — může zakládat předsmluvní odpovědnost dle § 1729 občanského zákoníku, resp. odpovědnost za škodu. Byla-li na jednání Zastupitelstva města Brna zmíněna judikatura k dané záležitosti, dovolujeme si poukázat na judikát Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27.05.2021, sp. zn. 25 Cdo 15/2021, jenž stanoví, že probíhají-li smluvní jednání způsobem vyhovujícím zákonu o obcích a vyslovení souhlasu se smlouvou lze mít za **očekávatelné** i z pohledu příslušných orgánů obce, pak není důvodu slevovat z ochrany druhé smluvní strany a upírat ji důvodné očekávání uzavření smlouvy; z čehož mohou resultovat příslušné nároky“.

Pozn. MO MMB:

Na jednání ZMB č. Z9/30 dne 11. 11. 2025 vystoupil Mgr. Igor Penka, předseda dozorčí rady společnosti DUFONEV R.C., a.s., který zde rovněž zmínil předsmluvní odpovědnost s poukazem na výše uvedený judikát Nejvyššího soudu.

V přípise dále zmiňuje riziko flipování, absenci přímého přístupu, nepřetržité užívání pozemků v délce větší než 30 let.

/viz níže Pozn. k posouzení předsmluvní odpovědnosti/

Na základě této žádosti a po posouzení předsmluvní odpovědnosti v dané záležitosti byl RMB předkládán **opětovně návrh trvat** na usnesení RMB č. R9/148, bod č. 105, ve kterém RMB souhlasila se zpeněžením (prodejem) předmětných pozemků v k. ú. Brněnské Ivanovice formou veřejné elektronické dražby.

Z časových důvodů nebyl materiál předložen na zasedání KM RMB.

RMB na své R9/156. schůzi konané dne 3. 12. 2025 hlasovala společně s bodem 157.

Rada města Brna

1. vzala na vědomí

přípis Jana Odehnala, předsedy představenstva společnosti DUFONEV R.C., a.s., ze dne 18.11.2025, ve kterém žádá o zvážení opětovného projednání přímého prodeje požadovaných pozemků v k. ú. Černovice a v k. ú. Brněnské Ivanovice společnosti DUFONEV R.C., a.s. V přípise dále uvádí: „Zvažujeme rovněž právní rovinu celé záležitosti, jelikož opakovaná změna postojů města — v situaci, kdy jednání směřovala ke zdárnému uzavření kupní smlouvy — může zakládat předmluvní odpovědnost dle § 1729 občanského zákoníku, resp. odpovědnost za škodu.“

2. trvá

na usnesení schůze Rady města Brna č. R9/148, konané dne 15.10.2025, bod č. 105, které zní:

"Rada města Brna

souhlasí

se záměrem zpeněžení (prodeje)

- pozemku p. č. 231/2 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 1388 m²
- pozemku p. č. 231/4 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 10 m²
- části pozemku p. č. 228/20 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 772 m²

vše v k. ú. Brněnské Ivanovice

formou veřejné elektronické dražby podle zákona č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, zajišťované prostřednictvím Realitní společnosti města Brna a.s. (IČO: 07379161, sídlo: Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno), vyvolávací cena bude stanovena na základě ocenění pozemku za cenu v místě a čase obvyklou ve výši 3.906.000 Kč (včetně DPH)."

Schváleno jednomyslně 10 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Černý	RNDr. Chváta Ph.D.	JUDr. Keml	Ing. Podivinská	Bc. Aberl	Ing. arch. Bořecký	Bořecký	Ing. Kratochvíl	JUDr. Matonohov	JUDr. Oliva
pro	pro	pro	pro	---	pro	pro	pro	pro	pro	pro

Z časových důvodů nebyl materiál předložen na zasedání KM RMB.

RMB na své R9/162. schůzi konané dne 28. 1. 2026 doporučila Zastupitelstvu města Brna schválit

zpeněžení (prodej) pozemků

- p. č. 231/2 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 1388 m²

- p. č. 231/4 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 10 m²

- p. č. 228/32 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 772 m²

(vzniklé dle Geometrického plánu č. 1134-418/2012 z pozemku p. č. 228/20)

vše v k. ú. Brněnské Ivanovice

formou veřejné elektronické dražby podle zákona č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, zajišťované prostřednictvím Realitní společnosti města Brna a.s. (IČO: 07379161, sídlo: Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno)

za podmínek, zejména:

- vyvolávací cena bude stanovena na základě ocenění pozemku za cenu v místě a čase obvyklou ve výši **3.906.000 Kč (vč. DPH)**

- lhůta pro uhrazení ceny dosažené vydražením 60 dnů ode dne udělení příklepu

- odměna dražebníka 1,5 % z ceny dosažené vydražením, nejméně však 35 000 Kč bez DPH a nejvýše 5 000 000 Kč bez DPH

- dražební jistota 350.000 Kč
- minimální příhoz 50.000 Kč

Schváleno jednomyslně 10 členy.

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

Stanoviska příslušných orgánů:

MČ Brno- Tuřany – ZMČ souhlasí s prodejem pozemků p.č. 231/2, 231/4 a části pozemku p.č. 228/20 o výměře 772 m², vše v k.ú. Brněnské Ivanovice, jak je vymezeno v mapě, společnosti DUFONEV R.C., a.s.

Odbor vodního a lesního hospodářství a zemědělství MMB – nemá námítky k prodeji části pozemku p.č. 228/20 v k.ú. Brněnské Ivanovice.

Pozn. k namítané předšmluvní odpovědnosti obce – posouzení MO MMB:

S ohledem na „upozornění“ společnosti DUFONEV R.C., a.s. na předšmluvní odpovědnost obce, uvádí MO MMB v této věci následující.

• **Metodické doporučení k činnosti územních samosprávných celků (MV ČR, rok 2016)**

obsahuje níže citované ustanovení k předšmluvní odpovědnosti obce:

„Nový občanský zákoník výslovně reguluje tzv. předšmluvní odpovědnost. Podle § 1728 odst. 1 občanského zákoníku platí, že každý může vést jednání o smlouvě svobodně a neodpovídá za to, že ji neuzavře, ledaže jednání o smlouvě zahájí nebo v takovém jednání pokračuje, aniž má úmysl smlouvu uzavřít. Podle § 1729 odst. 1 dospějí-li strany při jednání o smlouvě tak daleko, že se uzavření smlouvy jeví jako vysoce pravděpodobné, jedná nepoctivě ta strana, která přes důvodné očekávání druhé strany v uzavření smlouvy jednání o uzavření smlouvy ukončí, aniž pro to má spravedlivý důvod. Podle § 1729 odst. 2 strana, která jedná nepoctivě, nahradí druhé straně škodu, nanejvýš však v tom rozsahu, který odpovídá ztrátě z neuzavřené smlouvy v obdobných případech.

V podmínkách obcí je uzavírání smlouvy proces složený z více fází, a je proto nutné zvažovat, v jakém okamžiku již může druhá smluvní strana nabýt důvodného očekávání, že s ní bude smlouva ze strany obce uzavřena. Nepochybně se tak nestává v okamžiku zveřejnění záměru, resp. v okamžiku, kdy tato osoba podá nabídku (byť by splnila všechny podmínky, které obec pro uzavření smlouvy v záměru deklarovala). Záměr je totiž chápán jako specifický veřejnoprávní akt (srov. dále), s nímž zákon nespojuje povinnost obce záměrovanou dispozici uskutečnit. To rovněž znamená, že obec může záměr zrušit či nevybrat žádnou nabídku, aniž by riskovala vznik povinnosti nahradit škodu ve smyslu § 1729 občanského ho zákoníku.

Složitější situace může nastat v okamžiku, kdy příslušný obecní orgán schválil uzavření smlouvy s vybraným zájemcem. Zde bude zřejmě nutné usuzovat případ od případu, zda obec případným navazujícím zrušením schvalovacího usnesení nebo prostou nečinností již nenaplnila hypotézu § 1729 odst. 1 zákona o obcích. O takové porušení by se mohlo jednat v případě, že zastupitelstvo nebo rada bez jakéhokoli legitimního důvodu zruší usnesení, jímž bylo schváleno uzavření konkrétní smlouvy. Na druhou stranu ale i obec může (a s ohledem na § 38 odst. 6 zákona obcí dokonce musí) uplatnit náhradu škody v případě, že vybraná smluvní strana bezdůvodně odmítne s obcí schválenou smlouvu uzavřít.

Z výše uvedeného vyplývá, že předšmluvní odpovědnost nenastává v případě, že byl pouze zveřejněn záměr obce disponovat s majetkem. Předšmluvní odpovědnost lze zvažovat v případě, kdy příslušný obecní orgán schválil uzavření smlouvy s konkrétním zájemcem a bez legitimního důvodu toto usnesení zruší.

Ve smyslu metodiky MV ČR má MO MMB za to, že **předsmluvní odpovědnost v případě dosavadního projednávání žádosti společnosti DUFONEV R.C., a.s. o koupi pozemků nemůže nastat, neboť příslušná kupní smlouva nebyla ZMB schválena, ani mu nebyla předložena ke schválení.**

- **Soudní judikatura**

a/ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 27. 5. 2021 sp.zn. 25 Cdo15/2021

Jedná se rozsudek, na který odkazovali zástupci společnosti DUFONEV R.C., a.s.

V tomto rozsudku Nejvyšší soud zamítl dovolání obce proti rozsudku odvolacího soudu, který potvrdil rozsudek soudu prvního stupně, ukládající obci uhradit náhradu škody žalobkyni, která důvodně předpokládala uzavření smlouvy.

Dle rozsudku v daném případě na základě zveřejněného záměru pronajmout nebytové prostory v areálu nemocnice, jednala obec s jedinou zájemkyní. Jelikož v tomto případě muselo s nájmem vyslovit souhlas Ministerstvo financí, byl pro tyto účely schválen radou obce text nájemní smlouvy a obcí byla odeslána žádost o vynětí příslušného majetku z kategorie zdravotnických zařízení Ministerstvem zdravotnictví. Později obec zveřejnila nový záměr na pronájem předmětných prostor, ke kterému se vedle žalobkyně přihlásil i další zájemce, se kterým byla nájemní smlouva uzavřena.

MO MMB má za to, že uvedený rozsudek, na který se společnost DUFONEV R.C., a.s. v souvislosti s namítanou předsmluvní odpovědností města odvolává na dosavadní projednávání žádosti společnosti DUFONEV R.C., a.s. nedopadá.

Důvodem je skutečnost, že v případě projednáváním soudy se jednalo o uzavření nájemní smlouvy, k jejímuž schválení je příslušná rada obce, která text smlouvy v daném případě schválila. V případě žádosti společnosti DUFONEV R.C., a.s. je záměrem společnosti uzavřít kupní smlouvu, k jejímuž schválení je příslušné ZMB. Se společností bylo jednáno o obsahu kupní smlouvy, avšak pouze z úrovně MO MMB, a společnost byla zároveň upozorněna, že o prodeji a podmínkách prodeje nemovitých věcí rozhoduje s konečnou platností ZMB. Navíc ZMB doposud o obsahu smlouvy nebo o jejím schválení nejednalo.

Ostatně i zástupce společnosti, který vystoupil na listopadovém zasedání ZMB výslovně uvedl: ... „jsme si samozřejmě vědomi toho, že zastupitelstvo je tím orgánem, který rozhoduje finálně“...

b/ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 25. 7. 2018 sp. zn. 25 Cdo462/2018

MO MMB má za to, že ve věci dosavadního projednávání žádosti společnosti DUFONEV R.C., a.s. lze spíše poukázat na rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 25 Cdo 462/2018.

Uvedeným rozhodnutím Nejvyšší soud zrušil rozhodnutí krajského a okresního soudu, kterým byla uložena městu Mělník (dovolatel) náhrada škody za porušení předsmluvní odpovědnosti, a věc vrátil okresnímu soudu k dalšímu řízení.

V daném případě se jednalo o uzavření smlouvy o smlouvě budoucí nájemní. V rozsudku krajského soudu bylo konstatováno, že mezi účastníky probíhala řadu let intenzivní jednání, přesahující běžný rámec vyjednávání. Žalobkyně plánovaný projekt průběžně upravovala dle připomínek žalovaného a příslušných orgánů státní správy, žalovaný jí nevytykal žádnou podstatnou skutečnost, která by bránila či mohla bránit uzavření smlouvy o smlouvě budoucí nájemní a nijak ji neupozornil na možnost ukončení spolupráce v případě nesplnění jeho dalších požadavků.

Dovolatel namítal, že v podmínkách obcí je uzavírání smlouvy proces složený z více fází, proto je nutné zvažovat, v jakém okamžiku již může druhá smluvní strana nabýt důvodného očekávání, že s ní bude smlouva ze strany obce uzavřena. Dovolatel měl za to, že taková situace může nastat v okamžiku, kdy příslušný obecní orgán schválil uzavření předmětné smlouvy. Dle něj žalobkyně nemohla být v dobré víře v uzavření smlouvy, neboť neexistuje žádné rozhodnutí kolektivního orgánu žalovaného, které by bylo způsobilé u ní založit dobrou víru. Žalobkyni muselo být známo, že utváření vůle žalovaného náleží přímo ze zákona pouze jeho kolektivním orgánům (tedy radě a zastupitelstvu). Dovolatel dále namítal, že jednání o zamýšlené smlouvě o smlouvě budoucí nájemní nedospělo nikdy do takového stádia, kdy by žalobkyně mohla být v dobré víře v její uzavření.

Nejvyšší soud uvedl, že závěr o skutkovém stavu, ze kterého pro své právní závěry vycházel soud prvního stupně a následně i odvolací soud, zohledňuje především fázi před jednáním o konkrétním znění smlouvy o smlouvě budoucí nájemní. Odvolací soud dostatečně nezkoumal, do jaké fáze se již dostalo kontraktační jednání o zmíněné smlouvě, především zda a jaká již byla shoda smluvních stran

na konkrétním obsahu smlouvy a zda a ze kterých dosavadních projevů žalovaného bylo možno dovodit, že uzavření smlouvy bylo již prakticky jisté.

Dále Nejvyšší soud uvedl, že odvolací soud rovněž nezohlednil, že žalovaný je obcí, tedy územním samosprávným celkem, resp. právnickou osobou veřejného práva. Ačkoli žalovaný v dané věci vystupuje v soukromoprávním vztahu, nelze z hlediska posouzení jeho projevů v rámci kontrakčního procesu a legitimního očekávání dovolatele v uzavření smlouvy přehlédnout, že oprávnění rozhodovat o právních úkonech obce, tj. o tom, zda a případně jaký právní úkon obec učiní, je ze zákona beze zbytku rozdělena mezi obecní radu a obecní zastupitelstvo. Rozhodnutí obecního zastupitelstva nebo obecní rady je třeba v daných souvislostech považovat za zákonem stanovenou podmínku právního úkonu.

Závěr:

Ve smyslu výše uvedeného metodického doporučení Ministerstva vnitra ČR a uvedených rozsudků Nejvyššího soudu má MO MMB za to, že dosud zveřejněné záměry prodat pozemky v k. ú. Černovice a v k. ú. Brněnské Ivanovice předsmluvní odpovědnost města nezakládají, i přesto, že se v případě pozemků v k. ú. Černovice jednalo o adresný záměr. MO MMB má dále za to, že další jednání se společností o obsahu smlouvy vedeném z úrovně MO MMB nemohlo založit dobrou víru společnosti, že kupní smlouva s dohodnutým obsahem bude uzavřena, neboť o ní nebylo jednáno k tomu příslušným orgánem obce, kterým je Zastupitelstvo města Brna. Navíc, že je ZMB orgánem, který rozhoduje s konečnou platností, si je společnost DUFONEV R.C., a.s. vědoma.

Dále je třeba uvést, že případným rozhodnutím ZMB, kterým se schvaluje zpeněžení (prodej) předmětných pozemků v k. ú. Černovice a v k. ú. Brněnské Ivanovice formou veřejné elektronické dražby, nezbavuje společnost DUFONEV R.C., a.s. možnosti požadované pozemky koupit.

Závěrem je nutno uvést, že případné rozhodnutí soudu nelze předjímat, neboť dle dostupných podkladů není k dispozici judikát, který by řešil nastalou situaci ve věci prodeje pozemků z vlastnictví obce.

OCENĚNÍ NEMOVITÉHO MAJETKU

ODDĚLENÍ REALITNÍ EKONOMIKY

Návrh kupní ceny pozemků p.č. 231/2, 231/4 a 228/20 k.ú. Brněnské Ivanovice

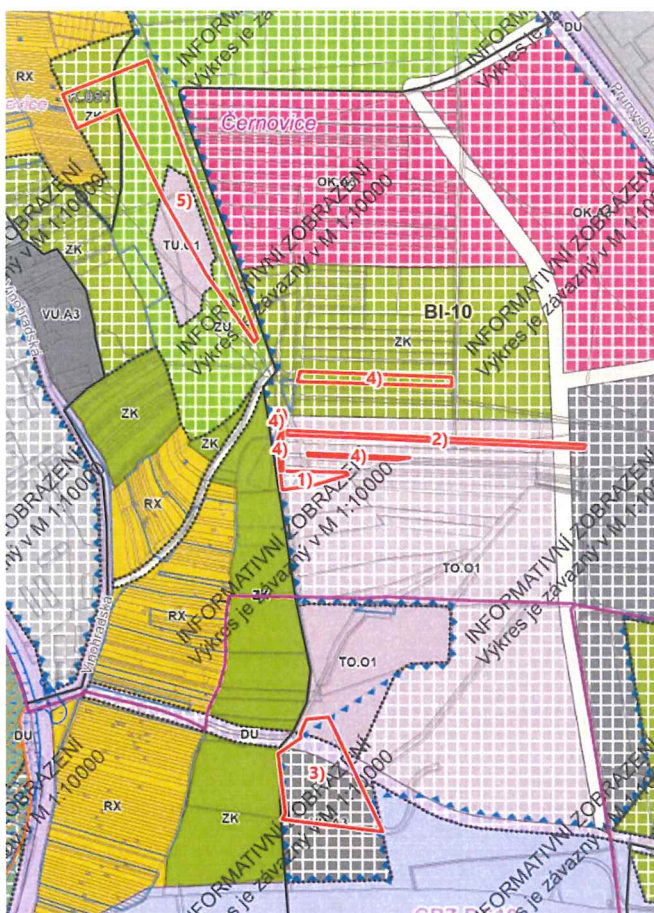
- zpracováno na žádost – Ing. Ilona Frýzová

Ocenění ke dni: 12.6.2025
 Navrhovatel: DUFONEV R.C.
 Umístění: při ulici Vinohradská, severovýchodní část hranice k.ú. Brněnské Ivanovice
 Dispozice: prodej
 Dle KN: p.č. 231/2 – ost. plocha, ostatní komunikace – 1 388 m²
 p.č. 231/4 – ost. plocha, jiná plocha – 10 m²
 p.č. 228/20 – ost. plocha, jiná plocha – část pozemku cca 772 m²
 Dle nového ÚP: plocha zastavitelná – technická infrastruktura, nakládání s odpady – stavebně omezená – 3-7 m
 Dle skutečnosti: pozemky v areálu pro skladování a zpracování odpadu. Žadatel má v plánu na pozemcích vybudovat stavbu „Společný příjem a evidence hmot pro zařízení na využívání odpadů, recyklační deponie DUFONEV RC a Centrální kompostárna Brno“, která byla územním souhlasem prozatím povolena jako stavba dočasná. Po odkoupení pozemků požádá navrhovatel o změnu stavby na stavbu trvalou.

Ocenění

Realizované prodeje pozemků určené k porovnání:

1) 2024 ul. Vinohradská, pozemky pro nakládání s odpady ve stejné lokalitě	2 234 Kč/m ²
2) ul. Vinohradská, pozemky pro nakládání s odpady ve stejné lokalitě	3 500 Kč/m ²
3) 2023 ul. Vinohradská, pozemky pro výrobu ve stejné lokalitě, částečně pro nakládání s odpady	2 035 Kč/m ²
4) ul. Vinohradská, pozemky pro nakládání s odpady ve stejné lokalitě	634 Kč/m ²
5) ul. Vinohradská, pozemky pro nakládání s odpady ve stejné lokalitě, částečně zeleň	935 Kč/m ²



Realizovaný prodej č. 1

Navazující pozemky, které jsou předmětem jiné majetkoprávní dispozice, rovněž realizované se společností DUFONEV R.C., byly oceněny ve znaleckém posudku č. 043790/2025 ze dne 6.6.2025. Jedná se o pozemky nacházející se ve zcela totožné lokalitě a se stejným způsobem využití dle platného územního plánu. Znalec v uvedeném posudku stanovil jednotkovou prodejní cenu ve výši 1 472 Kč/m². Oceněné pozemky mají výrazně větší výměru (47 267 m²), nicméně vzhledem k jejich totožnému charakteru z hlediska polohy a využití dle ÚP budou závěry posudku zohledněny i při stanovení prodejní ceny pozemků v rámci této majetkoprávní dispozice.

S ohledem na polohu pozemku, jeho výměru a současné využití (pozemky v areálu pro skladování a zpracování odpadu) a s přihlédnutím ke znaleckému posudku na vedlejší pozemky, navrhuje jednotkovou kupní cenu ve výši 1 800 Kč/m², což odpovídá střední hodnotě v intervalu realizovaných prodejů.

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

Cena obvyklá

Jednotková kupní cena

1 800 Kč/m²

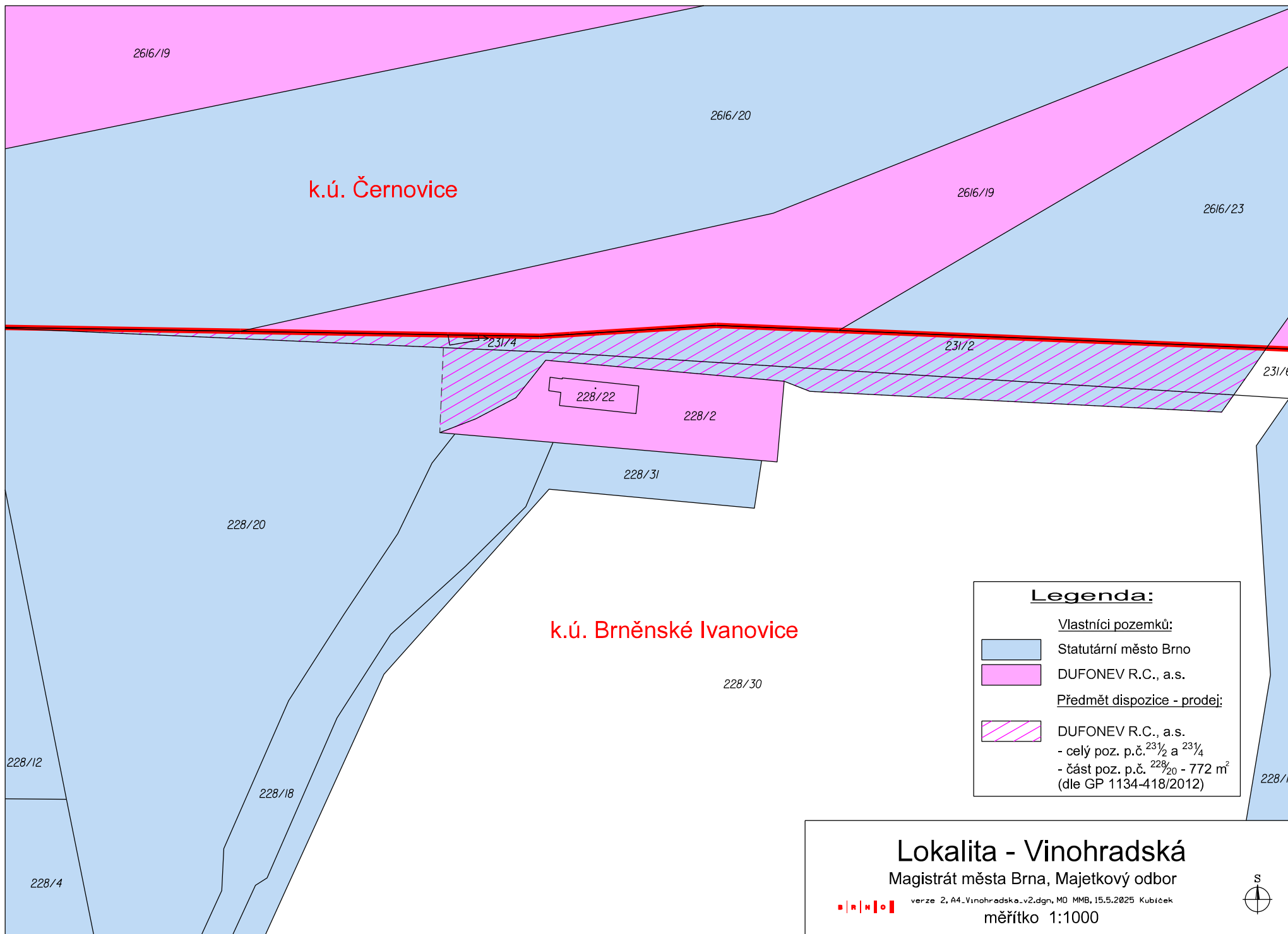
Kupní cena při výměře (1 388 + 10 + 772) = 2 170 m² × 1 800 Kč/m² =

3 906 000 Kč

Cena obvyklá je cenou konečnou, tedy včetně případné DPH.

Ing. Marek Pošmura
referent oceňování

Ing. Ivana Vidovičová
vedoucí oddělení realitní ekonomiky

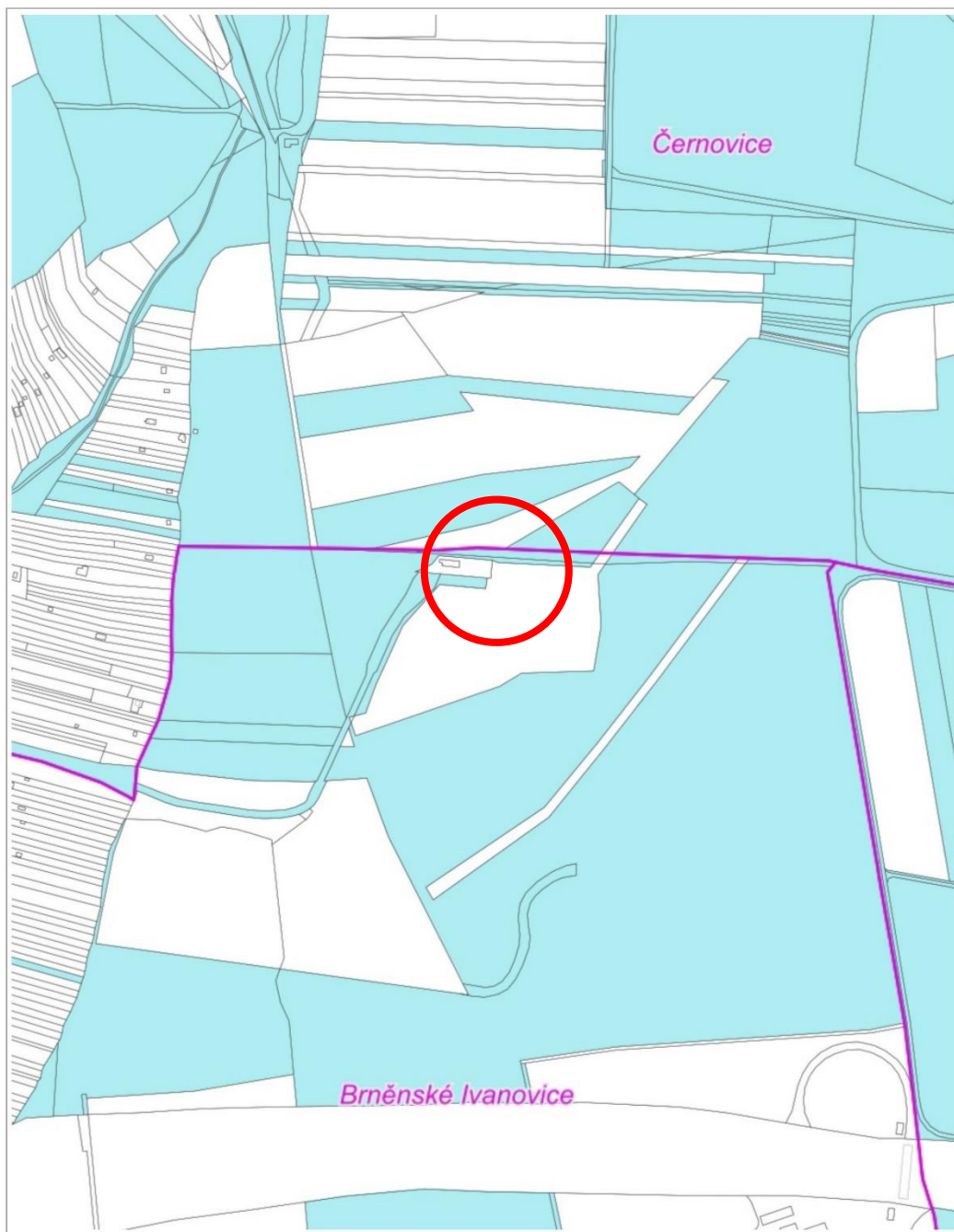




majetková mapa

3. 9. 2025

Marcela Rutarová



0 100 m 200 m

1 : 5 000

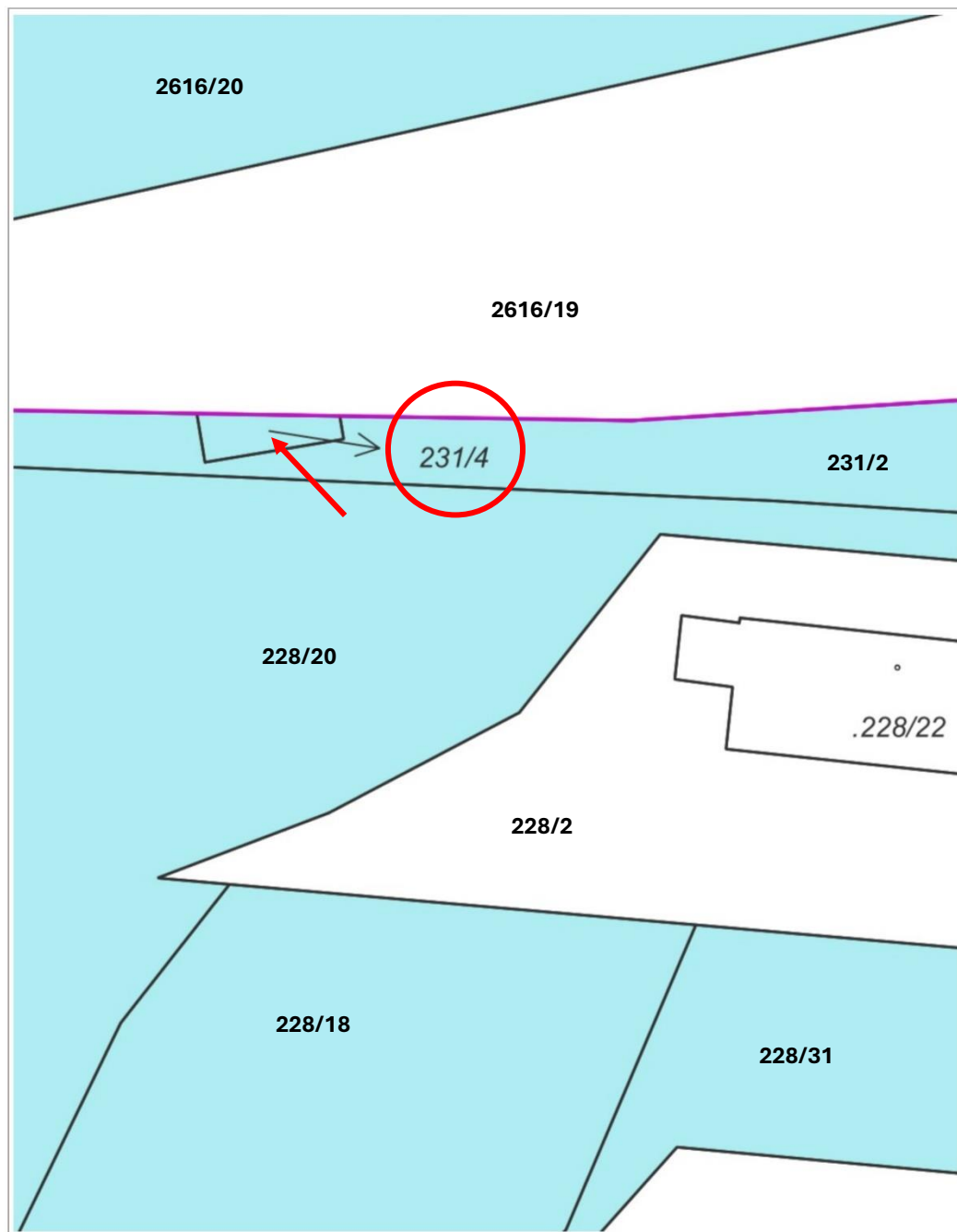
© Spinbox T-MAPY, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK



Detail- p.č. 231/4 - 10 m²

3. 9. 2025

Marcela Rutarová



0 5 m 10 m

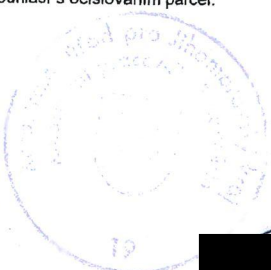
1 : 236

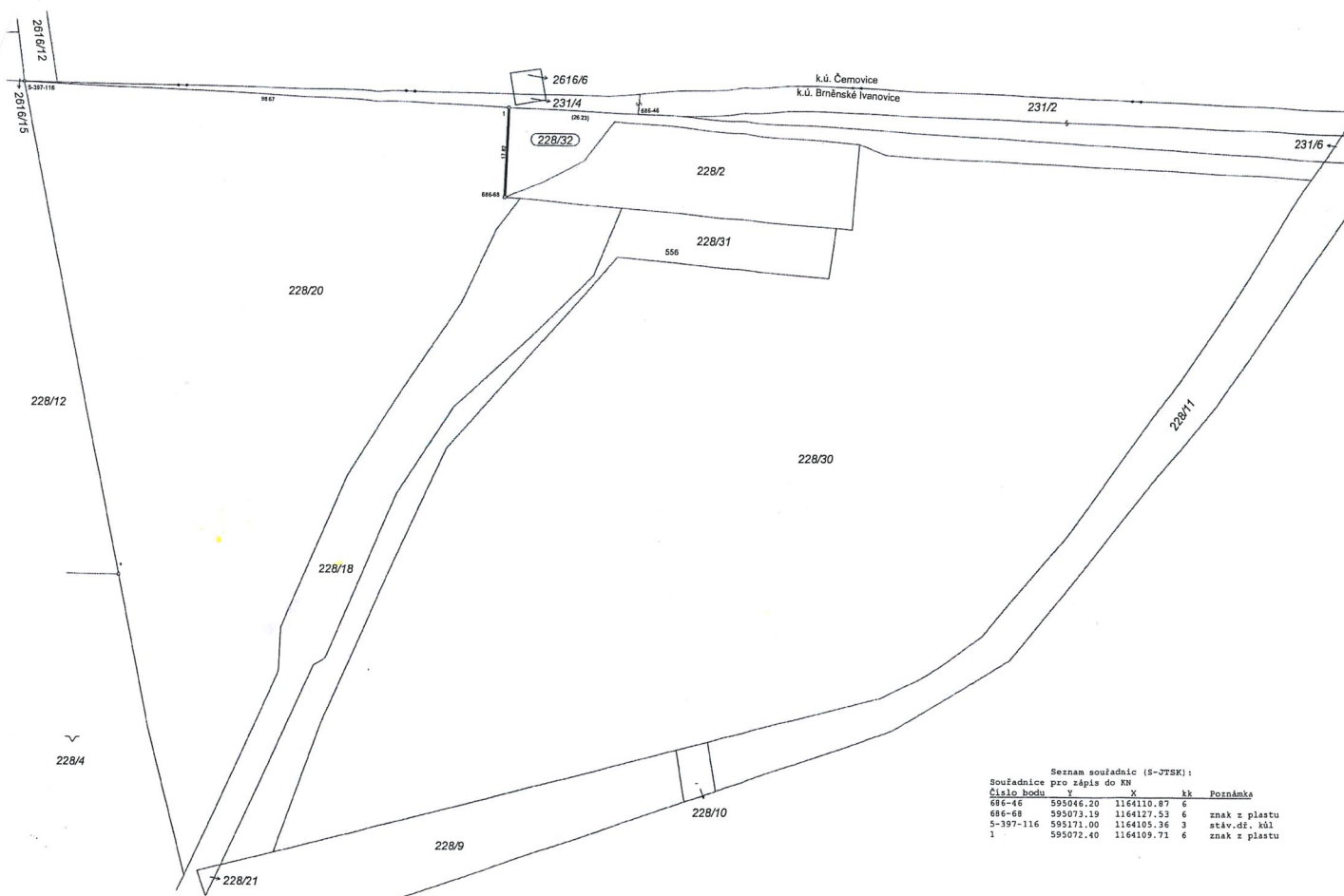
© Spinbox T-MAPY, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

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	Zpús. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
	ha	m ²			Způsob využití	Způsob využití				Díl přechází z pozemku označeného v		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
										katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci		ha	m ²	
228/20	89	67	ostat. pl. jiná plocha	228/20	81	95	ostat. pl. jiná plocha		0	228/20		10001	81	95	
				228/32	7	72	ostat. pl. jiná plocha		0	228/20		10001	7	72	
	89	67			89	67									

Dělit nebo scelovat pozemky lze jen na základě územního rozhodnutí, pokud podmínky pro ně nejsou stanoveny jiným rozhodnutím nebo opatřením.

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku		Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.		Katastrální úřad, katastrální pracoviště souhlasí s očíslováním parcel.	
Vyhotovil: PK GEO PK Geo, s.r.o. Jeřábkova 5, 602 00 Brno tel. +4 20 54 3 254, 343 email: pkgeo@pkgeo.cz					
Číslo plánu: 1134-418/2012 Okres: Brno-město Obec: Brno Kat. území: Brněnské Ivanovice Mapový list: DKM Kód způsobu určení výměr je určen podle § 77 odst. 2 vyhlášky č. 26/2007 Sb. v platném znění.		Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr: Ing. Markéta Pospíšilová		Souhlas katastrálního úřadu, kat. pracoviště potvrdil: Novotná Holan	
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: znakem z plastu		Dne 23.10.2012 Číslo 178/2012 Úředně oprávněný zeměměřický inženýr odpovídá za odbornou úroveň geometrického plánu, za dosažení předepsané přesnosti a za správnost a úplnost náležitostí podle právních předpisů.		Dne 30. X. 2012 Číslo 1612/2012-102 Jeden vpravo geometrického plánu a předepsané přílohy jsou uloženy u katastrálního úřadu, katastrálního pracoviště.	



Souřadnice		Seznam souřadnic (S-JTSK):		pro zápis do KN		Poznámka	
Číslo bodu	Y	X	kk				
686-46	595046.20	1164110.87	6				
686-68	595073.19	1164127.53	6			znak z plánu	
S-397-116	595171.00	1164105.36	3			stáv.dř. kůl	
1	595072.40	1164109.71	6			znak z plánu	

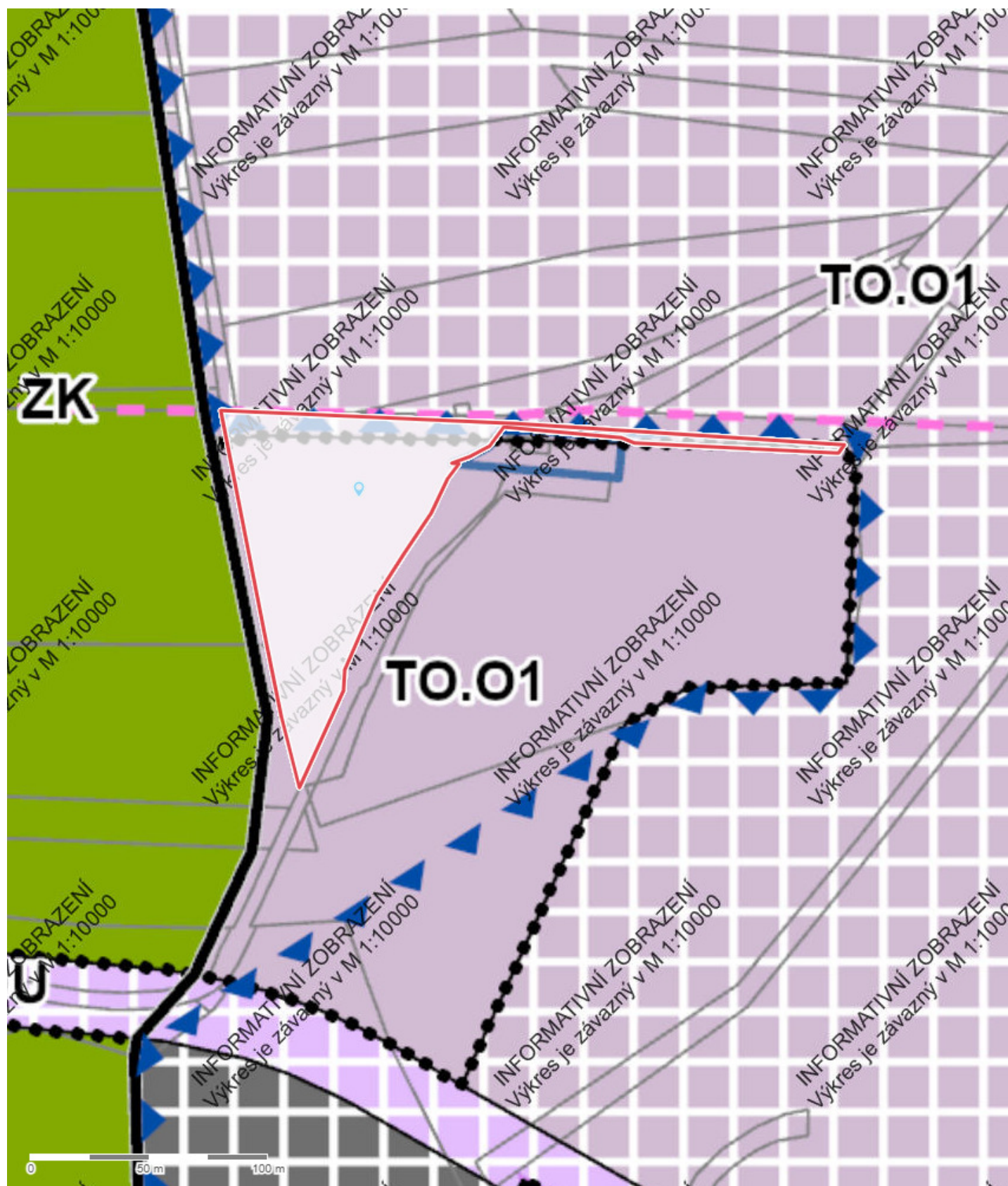


0 25 m 50 m

1 : 1 577

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

Report z ÚPmB k pozemku parc. č. 228/20, k.ú. Brněnské Ivanovice



Parcela

Katastrální území	Brněnské Ivanovice
Číslo parcely	228/20
List vlastnictví	10001
Druh pozemku	ostatní plocha
Způsob využití	jiná plocha
Výměra dle KN	8 967 m ²
Výměra dle geometrie	8 967 m ²
Stav parcely k	01.05.2025

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	TO
Název RZV	Technická infrastruktura - nakládání s odpady
Struktura zástavby	stavebně omezená
Výšková úroveň zástavby	3-7 m
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	7 577 m ² (85%)

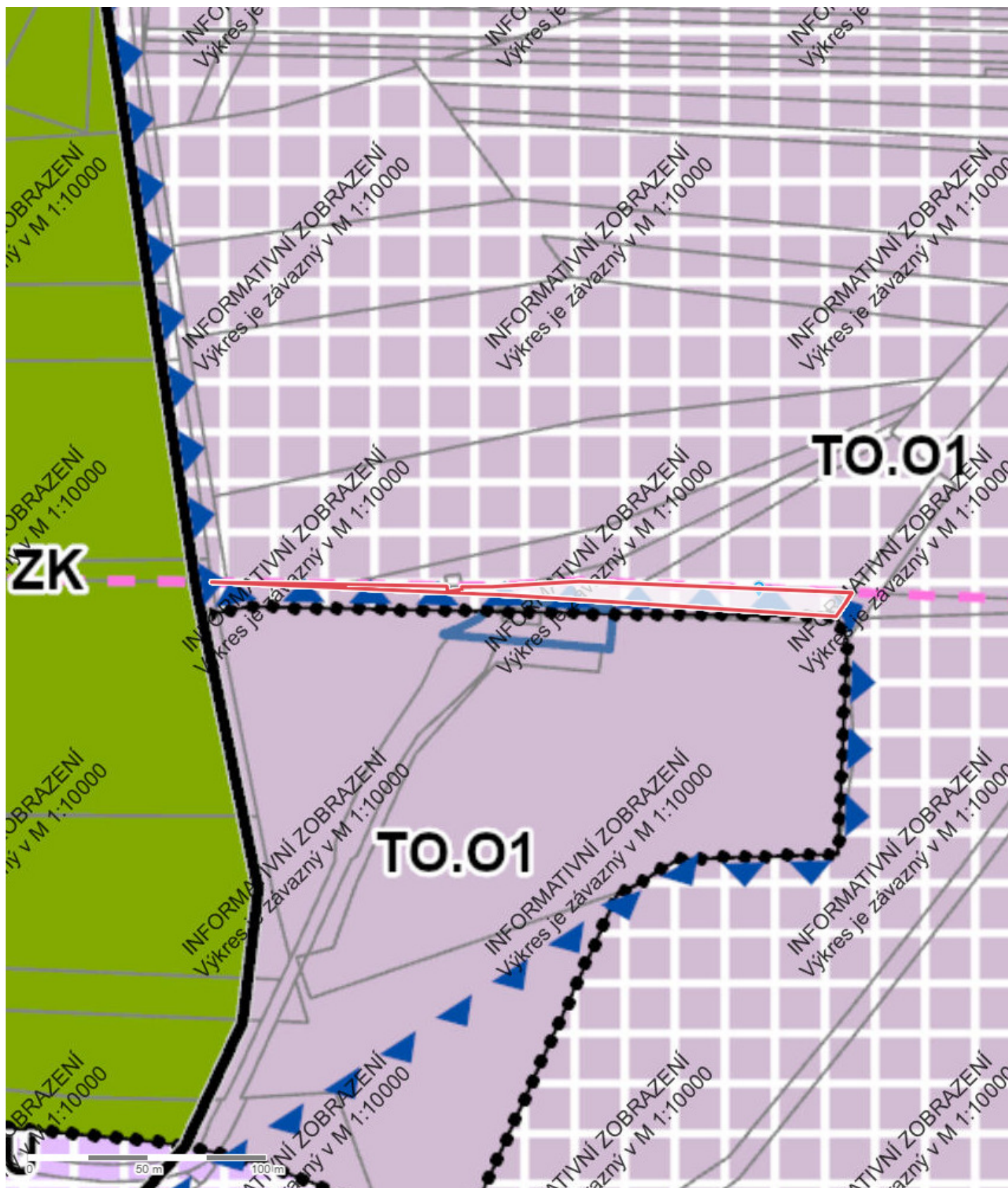
Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha zastavitelná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	TO
Název RZV	Technická infrastruktura - nakládání s odpady
Struktura zástavby	stavebně omezená
Výšková úroveň zástavby	3-7 m
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	1 390 m ² (16%)

Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	–
Zóna se shodným charakterem	Z6.5 Černovické terasy
Rozvojová lokalita	BI-10 Černovická pískovna
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. 231/2, k.ú. Brněnské Ivanovice



Parcela

Katastrální území	Brněnské Ivanovice
Číslo parcely	231/2
List vlastnictví	10001
Druh pozemku	ostatní plocha
Způsob využití	ostatní komunikace
Výměra dle KN	1 388 m ²
Výměra dle geometrie	1 388 m ²
Stav parcely k	01.05.2025

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	TO
Název RZV	Technická infrastruktura - nakládání s odpady
Struktura zástavby	stavebně omezená
Výšková úroveň zástavby	3-7 m
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	0 m ² (0%)

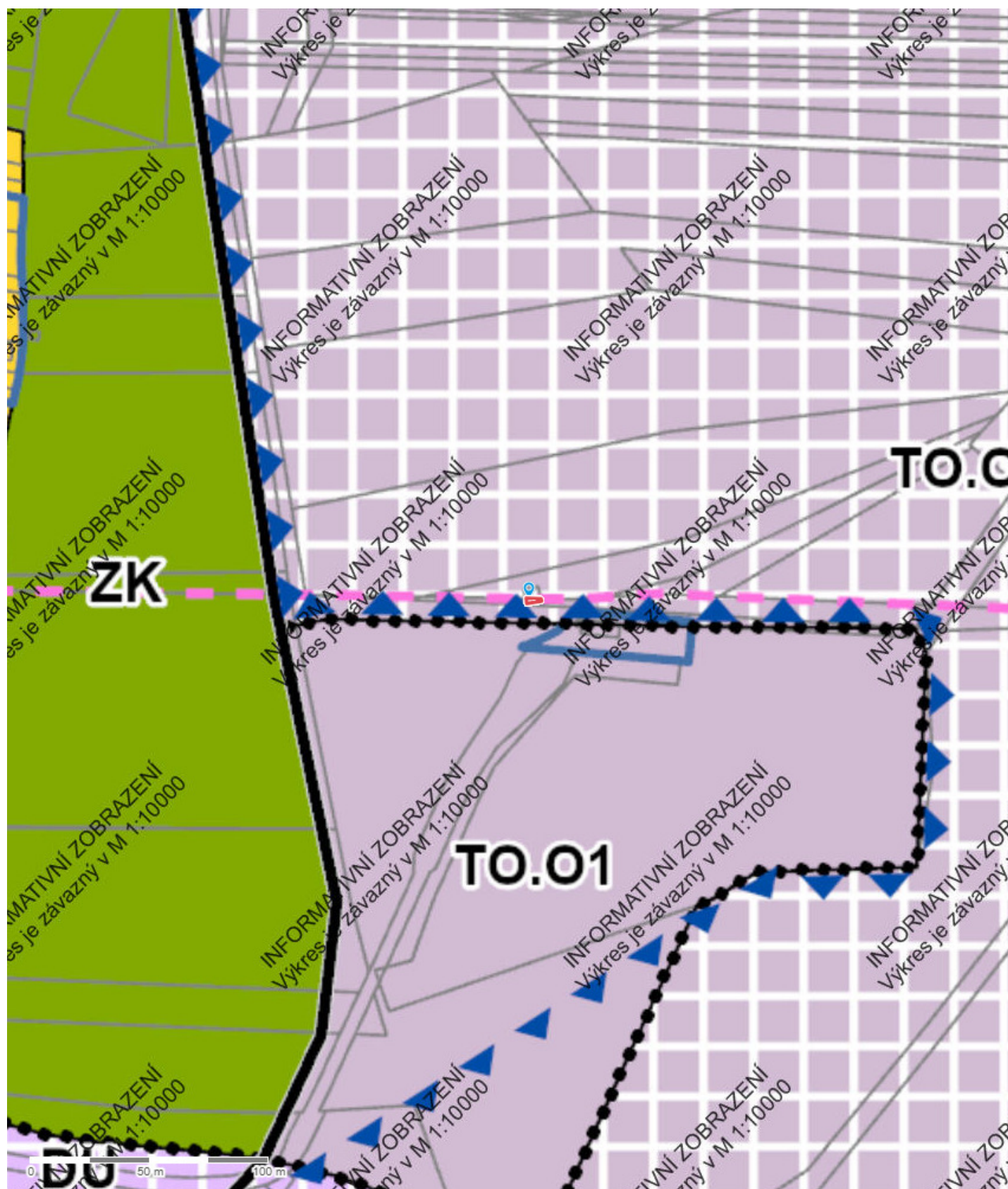
Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha zastavitelná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	TO
Název RZV	Technická infrastruktura - nakládání s odpady
Struktura zástavby	stavebně omezená
Výšková úroveň zástavby	3-7 m
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	1 388 m ² (100%)

Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	–
Zóna se shodným charakterem	Z6.5 Černovické terasy
Rozvojová lokalita	BI-10 Černovická pískovna
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. 231/4, k.ú. Brněnské Ivanovice



Parcela

Katastrální území	Brněnské Ivanovice
Číslo parcely	231/4
List vlastnictví	10001
Druh pozemku	ostatní plocha
Způsob využití	jiná plocha
Výměra dle KN	10 m ²
Výměra dle geometrie	10 m ²
Stav parcely k	01.05.2025

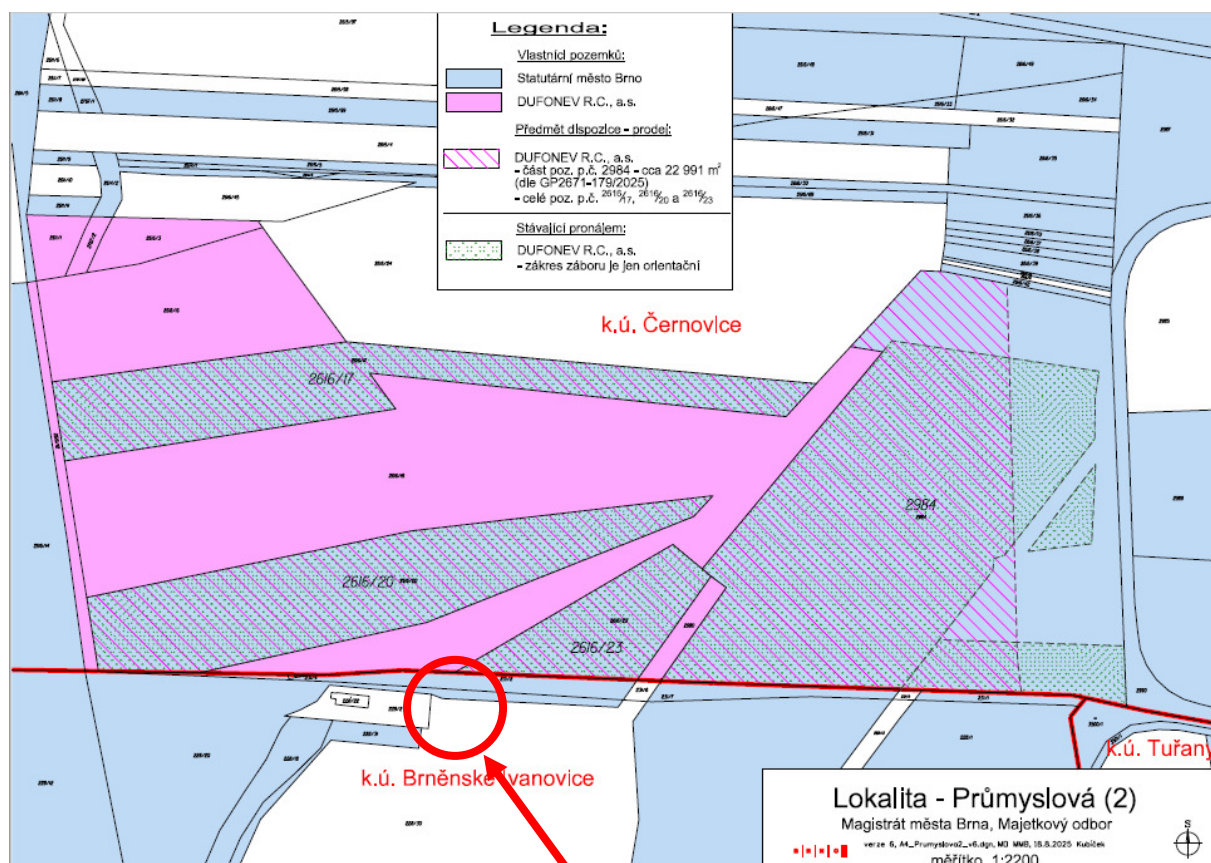
Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha zastavitelná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	TO
Název RZV	Technická infrastruktura - nakládání s odpady
Struktura zástavby	stavebně omezená
Výšková úroveň zástavby	3-7 m
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	10 m ² (100%)

Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	–
Zóna se shodným charakterem	Z6.5 Černovické terasy
Rozvojová lokalita	BI-10 Černovická pískovna
Územní rezerva	–
Koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití	–
VPS a VPO s možností vyvlastnění – plošné	–
VPS a VPO s možností vyvlastnění – liniové	–

**Žádost společnosti DUFONEV R.C., a.s. o prodej pozemků
v k.ú. Černovice**



**Aktuální předmět prodeje pozemků společnosti
DUFONEV R.C., a.s. v k.ú. Brněnské Ivanovice**

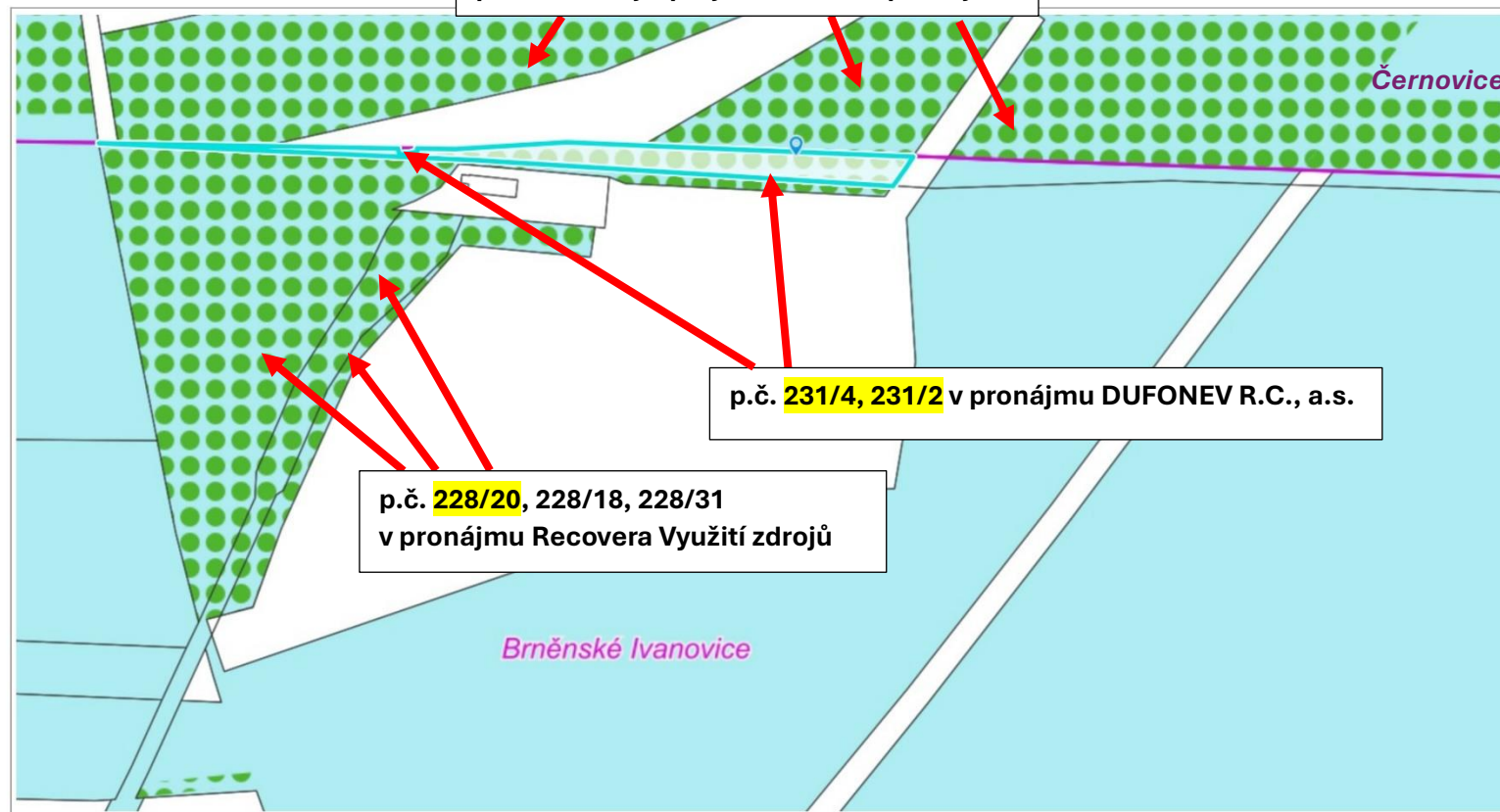
Mapa pronájmu



3. 9. 2025

Marcela Rutarová

v pronájmu DUFONEV R.C., a.s., jsou
předmětem již projednávaného prodeje



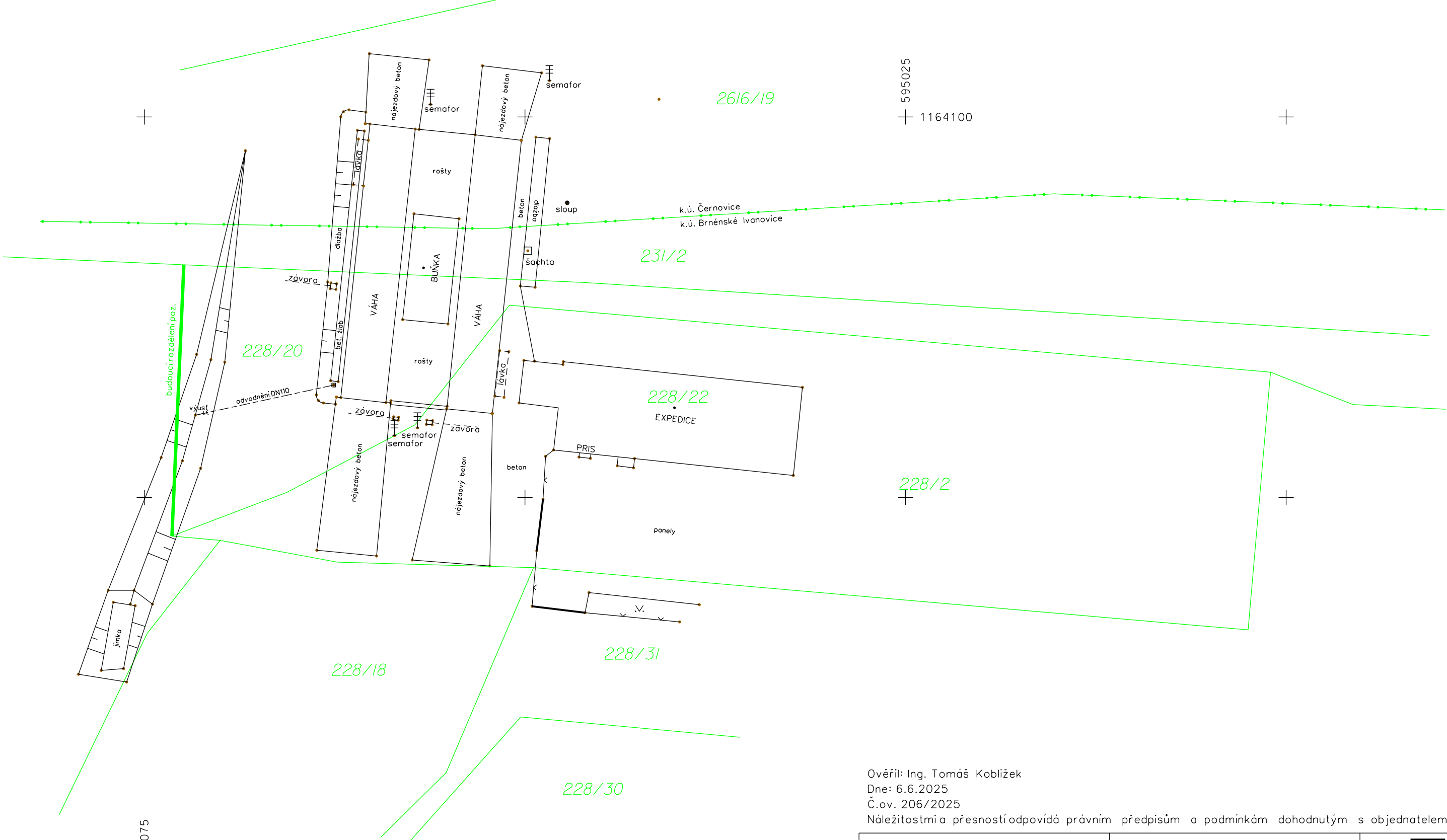
p.č. 231/4, 231/2 v pronájmu DUFONEV R.C., a.s.

p.č. 228/20, 228/18, 228/31
v pronájmu Recovera Využití zdrojů

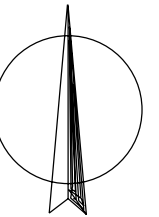
0 50 m 100 m

1 : 1 887

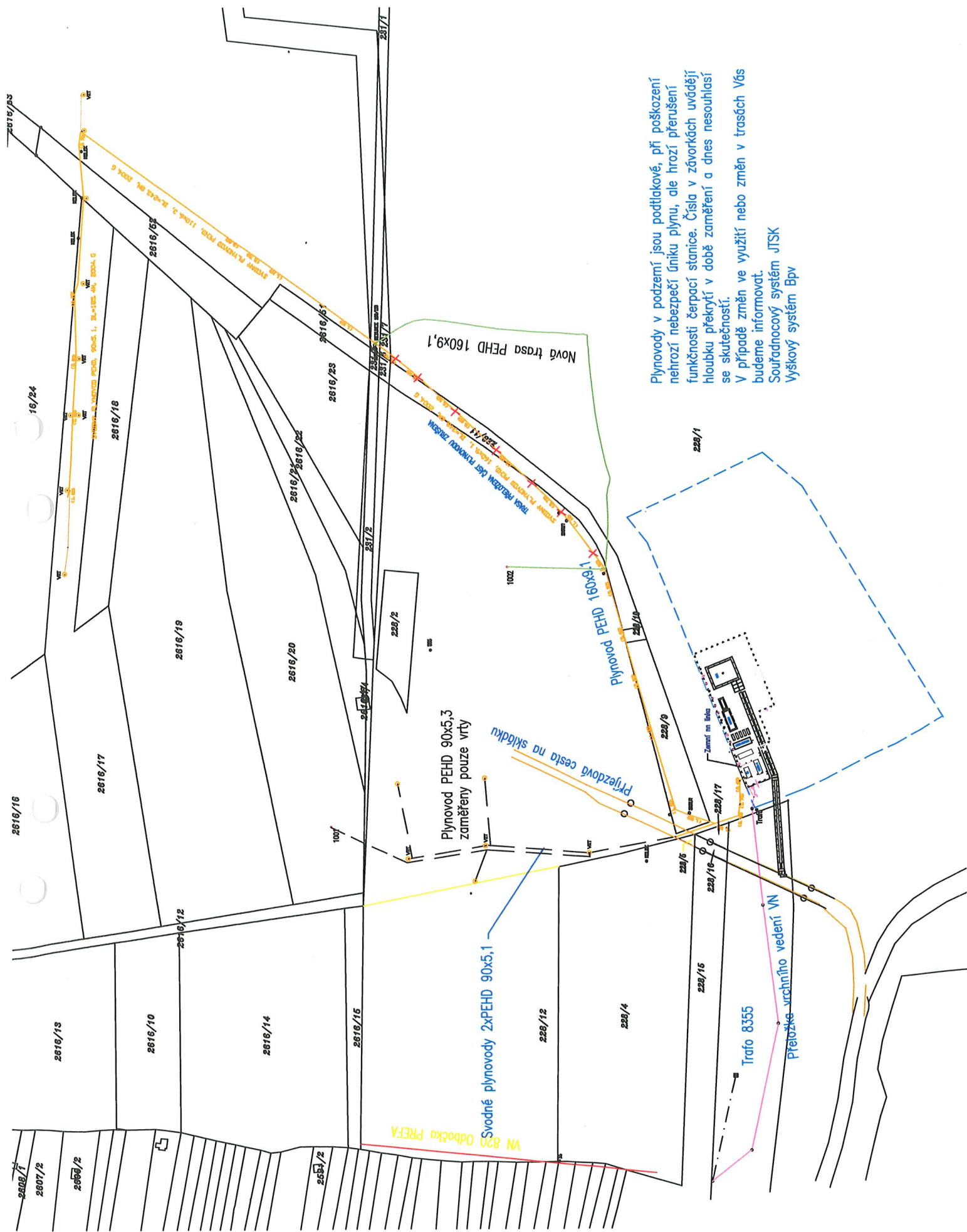
© Spinbox T-MAPY, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK



Ověřil: Ing. Tomáš Koblížek
Dne: 6.6.2025
Č.ov. 206/2025
Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům a podmínkám dohodnutým s objednatelem.



Souř. systém:	JTSK	Zpracoval :	Martin Pospíšil	PK GEO PK Geo , s.r.o. Jeřábkova 5 BRNO 602 00 Zakázka č.149/2025 Datum:3.6.2025 List č.1
Výškový systém:	Bpv	Ověřil:	Ing. Tomáš Koblížek	
Měřil :	Martin Pospíšil	Kreslil:	Martin Pospíšil	
AKCE: BRNO-ČERNOVICE areál DUFONEV R.C., a.s. váha+expedice				
OBSAH: Geodet. zaměření skutečného stavu			Formát: A3	M 1:250



Plynovody v podzemí jsou podtlakové, při poškození nehrozí nebezpečí úniku plynu, ale hrozí přerušení funkčnosti čerpací stanice. Číslo v závorkách uvádějí hloubku překrytí v době zaměření a dnes nesouhlasí se skutečností. V případě změn ve využití nebo změn v trasách Vás budeme informovat. Souřadnicový systém JTSK Výškový systém Bpv