

Z9/33. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 3.3.2026

90. Návrh nabytí spoluvlastnického podílu na pozemcích v k.ú. Štýřice

Anotace

Je předkládán k projednání návrh nabytí spoluvlastnického podílu v celkové výši id. $\frac{3}{4}$ na pozemcích p.č. 1695/8, p.č. 1695/10 a na části pozemku p.č. 1684/195, vše v k.ú. Štýřice z podílového spoluvlastnictví [redacted] (spoluvlastnický podíl ve výši id. $\frac{1}{4}$) [redacted] (spoluvlastnický podíl ve výši id. $\frac{1}{8}$) [redacted] (spoluvlastnický podíl ve výši id. $\frac{1}{8}$) a [redacted] (spoluvlastnický podíl ve výši id. $\frac{1}{4}$) do vlastnictví statutárního města Brna za kupní cenu ve výši 2 074 500 Kč. Pozemky p.č. 1695/8, 1695/10, 1684/195, vše v k.ú. Štýřice jsou dotčeny trasou veřejně prospěšné stavby s označením VD.091 – Tramvaj nové nádraží – Vídeňská a dále přestavbou Železničního uzlu Brno.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. bere na vědomí skutečnost, že:

- pozemky p.č. 1695/8, 1695/10, 1684/195, vše v k.ú. Štýřice jsou dotčeny trasou veřejně prospěšné stavby s označením VD.091 – Tramvaj nové nádraží – Vídeňská a dále přestavbou Železničního uzlu Brno

2. schvaluje

nabytí
spoluvlastnického podílu v celkové výši id. $\frac{3}{4}$
na pozemcích:

- p.č. 1695/8 ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 105 m²,
- p.č. 1695/10 ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 262 m²,

a na části pozemku:

- p.č. 1684/195 ostatní plocha, manipulační plocha, která je oddělena geometrickým plánem č. 2072-144/2023 ze dne 13.10.2023 a označena jako pozemek p.č. 1684/195 ostatní plocha, manipulační plocha, s novou výměrou 235 m²,

vše v k.ú. Štýřice z podílového spoluvlastnictví [redacted] (spoluvlastnický podíl ve výši id. $\frac{1}{4}$), [redacted] (spoluvlastnický podíl ve výši id. $\frac{1}{8}$), [redacted] (spoluvlastnický podíl ve výši id. $\frac{1}{8}$) a [redacted] (spoluvlastnický podíl ve výši id. $\frac{1}{4}$) do vlastnictví statutárního města Brna za kupní cenu ve výši 2 074 500 Kč, a za podmínek uvedených v kupní smlouvě o převodu nemovitostí, která tvoří přílohu č. tohoto zápisu

Stanoviska

Rada města Brna materiál projednala na schůzi konané dne 25.02.2026, stanovisko bude sděleno na zasedání Zastupitelstva města Brna.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Nikol Wagnerová

vedoucí odboru - Majetkový odbor

24.2.2026 v 09:33

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

23.2.2026 v 15:18

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 6
Příloha (letecký snímek.pdf)	7 - 7
Příloha (majetková mapa se svěřením.pdf)	8 - 8
Příloha (majetková mapa.pdf)	9 - 9
Příloha (Report z ÚPmB - Štýřice - 1684_195.pdf)	10 - 12
Příloha (Report z ÚPmB - Štýřice - 1695_10.pdf)	13 - 15
Příloha (Report z ÚPmB - Štýřice - 1695_8.pdf)	16 - 18
Příloha (vyjádření k ZP.pdf)	19 - 20
Příloha (LV k.ú. Štýřice.pdf)	21 - 22
Příloha k usnesení (kupní smlouva.pdf)	23 - 28

Důvodová zpráva

Úvod

Je předkládán k projednání návrh nabytí spoluvlastnického podílu v celkové výši id. $\frac{3}{4}$ na pozemcích p.č. 1695/8 ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 105 m², p.č. 1695/10 ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 262 m², a na části pozemku p.č. 1684/195 ostatní plocha, manipulační plocha, která je oddělena geometrickým plánem č. 2072-144/2023 ze dne 13.10.2023 a označena jako pozemek p.č. 1684/195 ostatní plocha, manipulační plocha, s novou výměrou 235 m², vše v k.ú. Štýřice z podílového spoluvlastnictví [redacted] (spoluvlastnický podíl ve výši id. $\frac{1}{4}$), [redacted] (spoluvlastnický podíl ve výši id. $\frac{1}{8}$), [redacted] (spoluvlastnický podíl ve výši id. $\frac{1}{8}$) a [redacted] (spoluvlastnický podíl ve výši id. $\frac{1}{4}$) do vlastnictví statutárního města Brna za kupní cenu ve výši 2 074 500 Kč.

Zbývajícím podílovým spoluvlastníkem pozemků p.č. 1695/8, 1695/10, 1684/195, vše v k.ú. Štýřice je [redacted] (spoluvlastnický podíl ve výši id. $\frac{1}{4}$), se kterým bude jednáno ohledně převodu jeho spoluvlastnického podílu do vlastnictví statutárního města Brna po převodu spoluvlastnického podílu v celkové výši id. $\frac{3}{4}$ na těchto pozemcích z podílového spoluvlastnictví [redacted]

[redacted] jsou zastoupeni Dr. Vratislavem Pěchotou, Esq., který nezastupuje [redacted] a který si nepřejí řešit majetkové dispozice jeho klientů společně s [redacted].

Pozemky p.č. 1695/8, 1695/10, 1684/195, vše v k.ú. Štýřice jsou dotčeny trasou veřejně prospěšné stavby s označením VD.091 – Tramvaj nové nádraží – Vídeňská a dále přestavbou Železničního uzlu Brno.

Poznamenáváme, že část pozemku p.č. 1684/195, která je oddělena geometrickým plánem č. 2072-144/2023 ze dne 13.10.2023 a která je nově označena jako pozemek p.č. 1684/229 ostatní plocha, manipulační plocha, o výměře 50 m², v k.ú. Štýřice není předmětem převodu do vlastnictví statutárního města Brna (resp. spoluvlastnický podíl na této části pozemku), protože právní zástupce podílových spoluvlastníků [redacted] spoluvlastnický podíl na této části pozemku hodlá převést do vlastnictví společnosti OMV Česká republika, s.r.o., IČO: 48038687, protože se na této části pozemku nachází část areálu čerpací stanice v provozování společnosti OMV Česká republika, s.r.o. (část komunikační plochy u objektu automyčky).

Taktéž MO MMB jednal s právním zástupcem podílových spoluvlastníků [redacted] o výkupu spoluvlastnického podílu v celkové výši id. $\frac{3}{4}$ na pozemku p.č. 1673/20 zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 8 m² v k.ú. Štýřice. Pozemek p.č. 1673/20 je zcela zastavěn stavbou garáže bez čp/če v k.ú. Štýřice ve vlastnictví společnosti ETD TRANSFORMÁTORy a.s., která uplatnila předkupní právo k tomuto pozemku p.č. [redacted] k.ú. Štýřice, proto právní zástupce podílových spoluvlastníků [redacted] převede spoluvlastnický podíl na pozemku p.č. 1673/20 v k.ú. Štýřice do vlastnictví statutárního města Brna.

Popis pozemků:

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

Pozemky p.č. 1695/8, 1695/10, 1684/195 vše v k.ú. Štýřice se nacházejí při ulici Heršpická v blízkosti čerpací stanice společnosti OMV Česká republika, s.r.o., přiléhající k areálu společnosti ETD TRANSFORMÁTORy a.s.

Pozemky p.č. 1695/8, 1695/10, 1684/195, vše v k.ú. Štýřice jsou dotčeny trasou veřejně prospěšné stavby s označením VD.091 – Tramvaj nové nádraží – Vídeňská a dále přestavbou Železničního uzlu Brno.

K pozemku p.č. 1684/195 v k.ú. Štýřice je zřízeno věcné břemeno umístění a provozování rozvodného tepelného zařízení, vstupu za účelem provozu, údržby a odstraňování poruch v rozsahu dle geometrického plánu č. 1258-8/2012 ve prospěch společnosti Teplárny Brno, a.s., IČO: 46347534.

V případě nabytí pozemků p.č. 1695/8, 1695/10 a části pozemku p.č. 1684/195, vše v k.ú. Štýřice bude správu vykonávat OSM MMB.

Cena

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

Cena je stanovena znaleckým posudkem č. 0973-026/2025 ze dne 20.10.2025, který vyhotovila znalkyně [REDAKCE] objednatelům znaleckého posudku jsou podíloví spoluvlastníci.

Odd. realitní ekonomiky MO MMB k tomuto znaleckému posudku uvedlo (celé stanovisko je uvedeno v příloze k tomuto materiálu):

- pozemek p.č. 1684/195 v k.ú. Štýřice – znalkyně stanovila cenu ve výši 2 400 Kč/m², k tomuto ocenění nejsou výhrady, znalkyně použila metodu porovnáním ze skutečně sjednaných cen obdobného využití a s respektováním Územního plánu města Brna,
- pozemky p.č. 1695/8, 1695/10, vše v k.ú. Štýřice – jsou oceněny jednotkovou cenou 6 000 Kč/m², k této části ocenění má Odd. realitní ekonomiky MO MMB drobné výhrady, zejména v použitých vzorcích pro porovnání (např. chybně vypočítaná realizovaná jednotková cena, nerespektování rozdělení kupní ceny na cenu pozemku a cenu stavby, použití nabídek realitních kanceláří). Výslednou jednotkovou cenu ve výši 6 000 Kč/m² však lze akceptovat.

Cena:

- | | |
|---|--------------|
| - spoluvlastnický podíl ve výši id. ¼ na pozemku p.č. 1695/8 v k.ú. Štýřice | 472 500 Kč |
| - spoluvlastnický podíl ve výši id. ¼ na pozemku p.č. 1695/10 v k.ú. Štýřice | 1 179 000 Kč |
| - spoluvlastnický podíl ve výši id. ¼ na části pozemku p.č. 1684/195 v k.ú. Štýřice | 423 000 Kč |

CELKEM

2 074 500 Kč

Jedná se o cenu konečnou, která bude uhrazena na účet právního zástupce Dr. Vratislava Pěchoty, Esq., do 15 kalendářních dnů ode dne, kdy bude statutárnímu městu Brnu doručeno vyrozumění o provedeném vkladu vlastnického práva dle kupní smlouvy do katastru nemovitostí.

Statutární město Brno dále jako nabyvatel uhradí správní poplatek za podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí ve výši 2 000 Kč.

Poznamenáváme, že Odd. realitní ekonomiky MO MMB se vyjadřovalo i k návrhu ceny za nabytí spoluvlastnického podílu na pozemku p.č. 1673/20 v k.ú. Štýřice, nicméně tento spoluvlastnický podíl nebude převeden do vlastnictví statutárního města Brna, právní zástupce sdělil Majetkovému odboru MMB, že jej převede do vlastnictví společnosti ETD TRANSFORMÁTOR Y a.s., která uplatnila předkupní právo k tomuto pozemku.

Materiál byl předložen k projednání Komisi majetkové RMB na její zasedání č. R9/KM/66. konané dne 12.02.2026, bod č. 25.

R9/KM/66. Komise majetková RMB na svém zasedání dne 12.02.2026, bod č. 25 návrh projednala a doporučila.

Hlasování: 10 - pro, 0 - proti, 0 - se zdržel

Usnesení bylo přijato.

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

Materiál byl předložen k projednání Radě města Brna na její schůzi č. R9/165. konanou dne 25.02.2026.

Rada města Brna materiál projednala na schůzi konané dne 25.02.2026, stanovisko bude sděleno na zasedání Zastupitelstva města Brna.

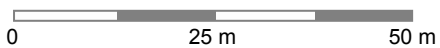
Závěr:

S ohledem na výše uvedené, zejména vzhledem k tomu, že pozemky p.č. 1695/8, 1695/10, 1684/195, vše v k.ú. Štýřice jsou dotčeny trasou veřejně prospěšné stavby s označením VD.091 – Tramvaj nové nádraží – Vídeňská a dále přestavbou Železničního uzlu Brno, je navrhováno orgánům města Brna schválit nabytí spoluvlastnického podílu v celkové výši id. $\frac{3}{4}$ na těchto pozemcích z podílového spoluvlastnictví [redacted] (spoluvlastnický podíl ve výši id. $\frac{1}{4}$), [redacted] (spoluvlastnický podíl ve výši id. $\frac{1}{8}$), [redacted] (spoluvlastnický podíl ve výši id. $\frac{1}{8}$) a [redacted] (spoluvlastnický podíl ve výši id. $\frac{1}{4}$) do vlastnictví statutárního města Brna za kupní cenu ve výši 2 074 500 Kč.

Stanoviska dotčených orgánů:

Kancelář architekta města Brna, příspěvková organizace – doporučuje nabytí pozemků p.č. 1695/8, 1695/10, 1684/195, vše v k.ú. Štýřice, pozemky jsou dotčeny veřejně prospěšnou stavbou s označením VD.091 – Tramvaj nové nádraží – Vídeňská.

OD MMB – z hlediska koncepce dopravy OD MMB doporučuje nabytí pozemků p.č. 1695/8, 1695/10, 1684/195, vše v k.ú. Štýřice. Jedná se o pozemky, které budou dotčeny v souvislosti s přestavbou Železničního uzlu Brno.



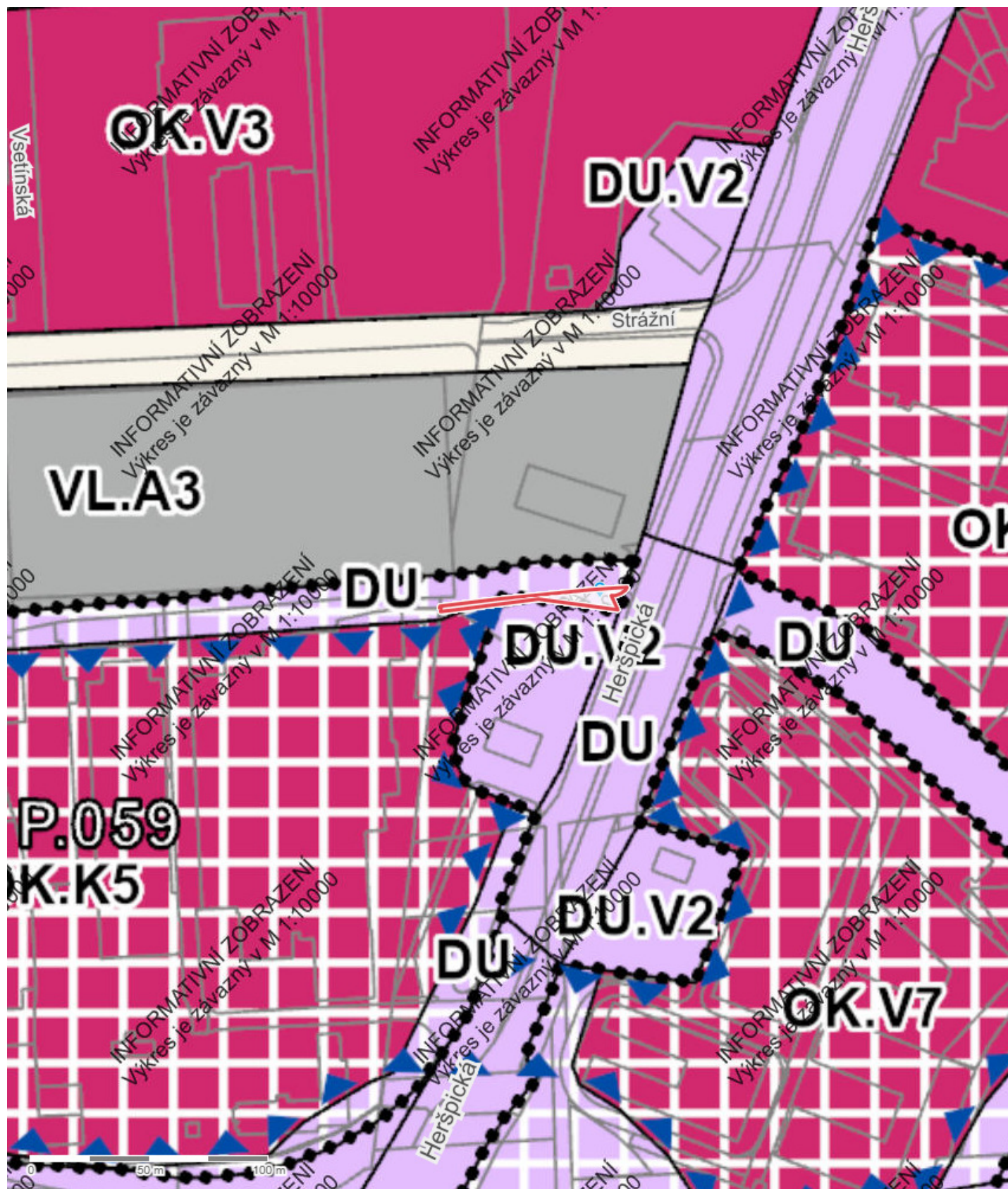
1 : 944

© Spinbox T-MAPY, © TopGis, s.r.o., datum snímkování: 19. 3. 2025, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK



1 : 944

Report z ÚPmB k pozemku parc. č. 1684/195, k.ú. Štýřice



Parcela

Katastrální území	Štýřice
Číslo parcely	1684/195
List vlastnictví	6022
Druh pozemku	ostatní plocha
Způsob využití	manipulační plocha
Výměra dle KN	285 m ²
Výměra dle geometrie	285 m ²
Stav parcely k	01.01.2026

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	DU
Název RZV	Doprava všeobecná
Struktura zástavby	volná
Výšková úroveň zástavby	3-10 m
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	28 m ² (10%)

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha přestavby
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	OK
Název RZV	Občanské vybavení komerční
Struktura zástavby	kompaktní
Výšková úroveň zástavby	12-28 m
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	21 m ² (7%)

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha přestavby
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	DU
Název RZV	Doprava všeobecná
Struktura zástavby	–
Výšková úroveň zástavby	–
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	236 m ² (83%)

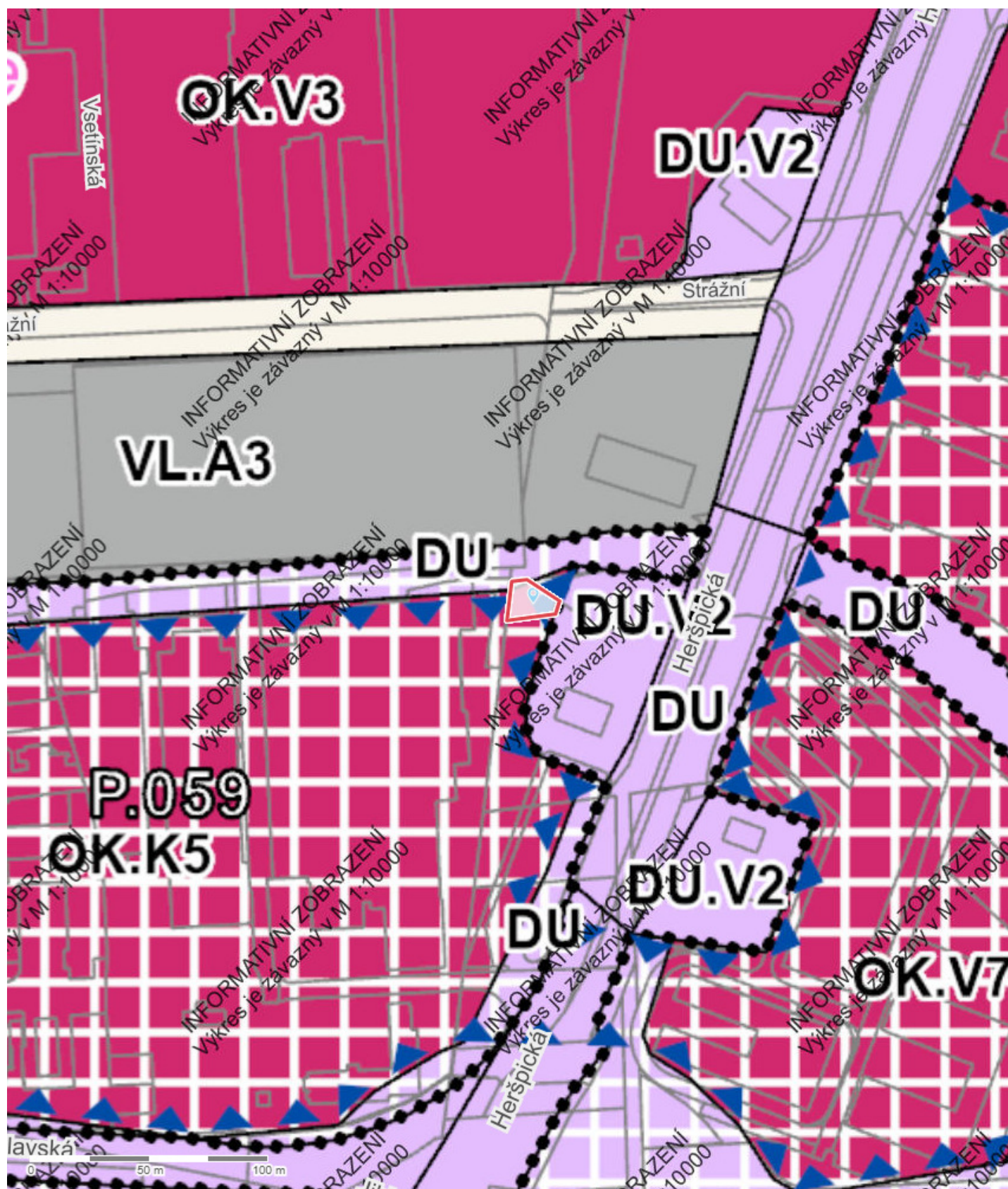
Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	DU
Název RZV	Doprava všeobecná
Struktura zástavby	–
Výšková úroveň zástavby	–
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	0 m ² (0%)

Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	–
Zóna se shodným charakterem	Z6.7 Heršpická
Rozvojová lokalita	Sty-2 Lokalita Heršpická
Územní rezerva	–
Koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití	–
VPS a VPO s možností vyvlastnění – plošné	VD.091
VPS a VPO s možností vyvlastnění – liniové	–

Report z ÚPmB k pozemku parc. č. 1695/10, k.ú. Štýřice



Parcela

Katastrální území	Štýřice
Číslo parcely	1695/10
List vlastnictví	6022
Druh pozemku	ostatní plocha
Způsob využití	jiná plocha
Výměra dle KN	262 m ²
Výměra dle geometrie	262 m ²
Stav parcely k	01.01.2026

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	DU
Název RZV	Doprava všeobecná
Struktura zástavby	volná
Výšková úroveň zástavby	3-10 m
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	1 m ² (0%)

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha přestavby
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	OK
Název RZV	Občanské vybavení komerční
Struktura zástavby	kompaktní
Výšková úroveň zástavby	12-28 m
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	245 m ² (93%)

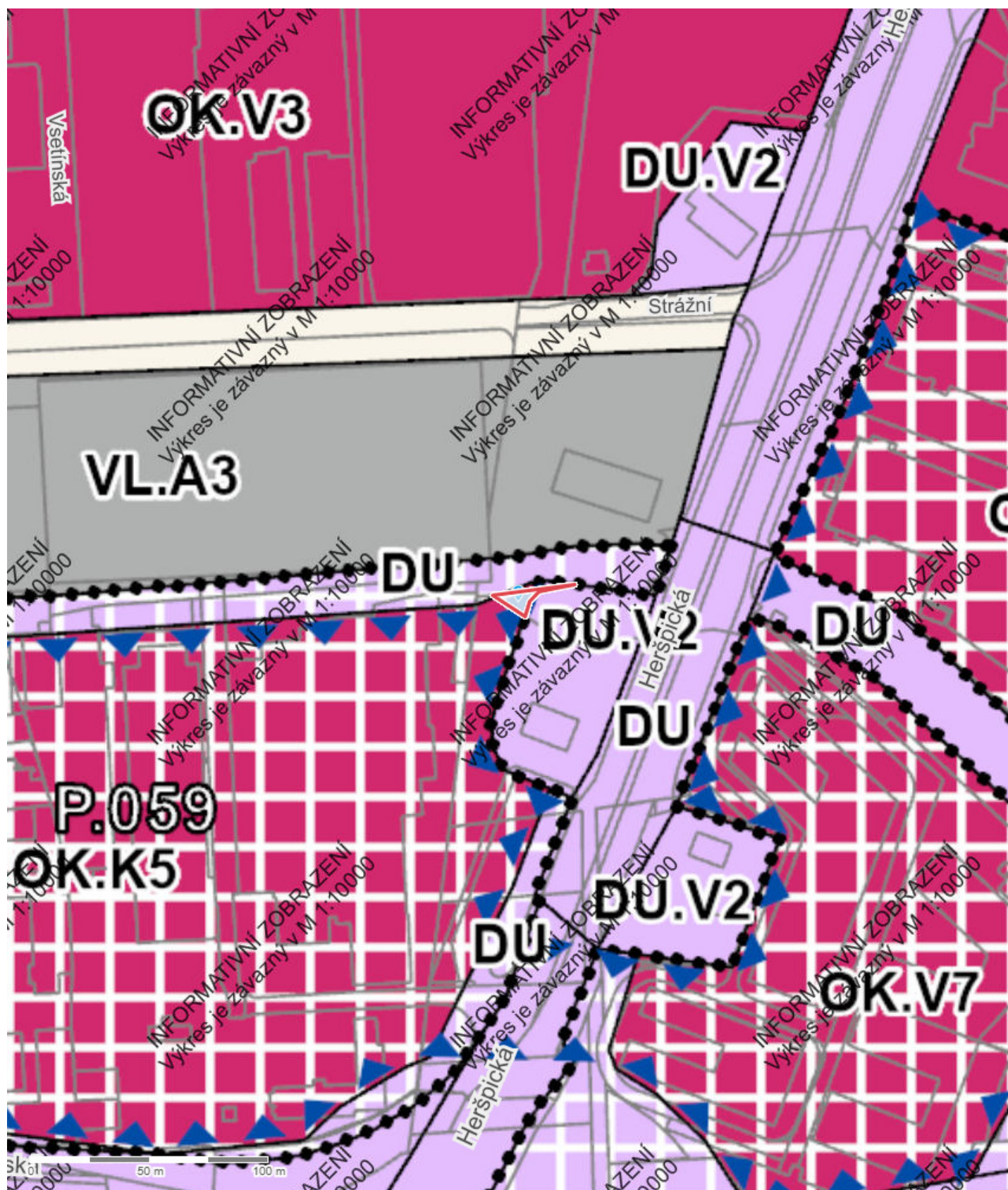
Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha přestavby
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	DU
Název RZV	Doprava všeobecná
Struktura zástavby	–
Výšková úroveň zástavby	–
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	16 m ² (6%)

Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	–
Zóna se shodným charakterem	Z6.7 Heršpická
Rozvojová lokalita	Sty-2 Lokalita Heršpická
Územní rezerva	–
Koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití	–
VPS a VPO s možností vyvlastnění – plošné	VD.091
VPS a VPO s možností vyvlastnění – liniové	–

Report z ÚPmB k pozemku parc. č. 1695/8, k.ú. Štýřice



Parcela

Katastrální území	Štýřice
Číslo parcely	1695/8
List vlastnictví	6022
Druh pozemku	ostatní plocha
Způsob využití	jiná plocha
Výměra dle KN	105 m ²
Výměra dle geometrie	105 m ²
Stav parcely k	01.01.2026

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	DU
Název RZV	Doprava všeobecná
Struktura zástavby	volná
Výšková úroveň zástavby	3-10 m
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	13 m ² (12%)

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha přestavby
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	OK
Název RZV	Občanské vybavení komerční
Struktura zástavby	kompaktní
Výšková úroveň zástavby	12-28 m
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	90 m ² (85%)

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha přestavby
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	DU
Název RZV	Doprava všeobecná
Struktura zástavby	–
Výšková úroveň zástavby	–
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	3 m ² (3%)

Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	–
Zóna se shodným charakterem	Z6.7 Heršpická
Rozvojová lokalita	Sty-2 Lokalita Heršpická
Územní rezerva	–
Koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití	–
VPS a VPO s možností vyvlastnění – plošné	VD.091
VPS a VPO s možností vyvlastnění – liniové	–

**OCENĚNÍ NEMOVITÉHO MAJETKU
ODDĚLENÍ REALITNÍ EKONOMIKY**

Vyjádření ke znaleckému posudku č. 0973-026-2025 o obvyklé ceně pozemků v k.ú. Štýřice

(zpracováno na žádost OSA, paní Mgr. Drahomíra Kutá)

Vyjádření ke dni: 15.12.2025

Navrhovatel:

Umístění: při ulici Heršpická

Dispozice: výkup

Dle KN: parc.č. 1673/20 – zastavěná plocha a nádvoří - 8 m²
(na pozemku stojí stavba: bez čp/če garáž - LV 3532)
parc.č. 1684/195 – ostatní plocha, manipulační plocha – 285 m² – nezastavěná část
parc.č. 1695/8 – ostatní plocha, jiná plocha - 105 m²
parc.č. 1695/10 – ostatní plocha, jiná plocha - 262 m²

Dle ÚP: pozemek parc.č. 1684/195 se převážně nachází v ploše DU – doprava všeobecná, ostatní pozemky se převážně nachází v ploše občanské vybavení komerční (OK/K5), struktura zástavby kompaktní, výšková úroveň 12-28 m. Všechny pozemky jsou situovány do plochy přestavby P.059 a do rozvojové lokality Sty-2 Lokalita Heršpická, kde je podmínkou zpracování územní studie ÚS-23 ÚS Heršpická.

Pozemek parc.č. 1684/195 a malé části ostatních pozemků jsou dotčeny VPS – VD.091 – Tramvaj nové nádraží – Vídeňská.

Dle skutečnosti: pozemek parc.č. 1673/20 je ve skutečnosti zastavěn objektem v sousedním areálu jiného vlastníka, ostatní pozemky jsou zeleň v okolí čerpací stanice PHM

Vlastníci spoluvlastnických podílů předložili znalecký posudek č. 0973-026/2025 vypracovaný ke dni 30.9.2025 znalkyní paní [REDAKCE]. Ve znaleckém posudku jsou oceněny, kromě pozemků jež jsou předmětem dispozice (parc.č. 1673/20, 1384/195, 1695/8, 1695/10), ještě další pozemky v lokalitě a to parc.č. 1694/41, 1694/31 v k.ú. Štýřice. K ocenění těchto pozemků se vyjádření nevztahuje.

Znalkyně pro pozemek **parc.č. 1684/195** (resp. pro pozemky dle geom. plánu parc.č. 1684/195 a 1684/229) stanovila cenu **2 400,- Kč/m²**. K tomuto ocenění nemáme výhrady. Znalkyně použila metodu porovnáním ze skutečně sjednaných cen, obdobného využití a s respektováním územního plánu.

Pozemky **parc.č. 1673/20, 1695/8, 1695/10** jsou oceněny jednotkovou cenou **6 000,- Kč/m²**. K této části ocenění máme drobné výhrady zejména v použitých vzorcích pro porovnání (např. chybně vypočítaná realizovaná jednotková cena, nerespektování rozdělení kupní ceny na cenu pozemku a cenu stavby, použití nabídek realitních kanceláří), výslednou jednotkovou cenu však lze akceptovat (viz. níže). Jedná se jednak o malý pozemek zastavěný částí stavby jiného vlastníka a dále o volné pozemky situované mezi čerpací stanicí PHM a provozním areálem, které v současné době tvoří zeleň. Malou částí spadají dle ÚP do plochy pro dopravu a jsou okrajově dotčeny VPS pro dopravu, větší část je v ploše přestavby – občanské vybavení komerční, v rozvojové lokalitě Heršpická. V současné době jsou samostatně prakticky nevyužitelné, omezeně přístupné, zásadnější využití lze očekávat až při celkové případné přestavbě území (podmínkou je zpracování územní studie).

Realizované prodeje pozemků v komerčních areálech nebo určené k zastavění komerčním objektem v okolí určené k porovnání:

1) 2025 k.ú. Komárov, pozemek na hranici komerčního areálu, UP SU.K6	5 000 Kč/m ²
2) 2025 k.ú. Židenice, pozemek v komerčním areálu, UP VL.A3	4 614 Kč/m ²
3) 2025 k.ú. Zábrdovice, pozemek pod ubytovnou, UP VL.A3	7 521 Kč/m ²
4) 2024 k.ú. Horní Heršpice, pozemek v areálu, UP DU	3 267 Kč/m ²
5) 2024 k.ú. Bohunice, pozemek pod objektem, UP OK.V3	6 108 Kč/m ²
6) 2024 k.ú. Černá Pole, volné pozemky k zastavění, UP SU.V4	6 917 Kč/m ²
7) 2024 k.ú. Černá Pole, volné pozemky k zastavění, UP SU.V4	5 837 Kč/m ²
8) 2024 k.ú. Královo Pole, volné pozemky k zastavění, UP OK.V5	6 901 Kč/m ²
9) 2023 k.ú. Trnitá, pozemky k zastavění, UP OK.A4	4 700 Kč/m ²

S ohledem na uvedené realizované prodeje se stejným účelem využití konstatujeme, že jednotkovou cenu 6 000,- Kč/m² lze akceptovat.

Závěr:

Jednotkové ceny uvedené ve znaleckém posudku, tj. pro pozemek:

- parc.č. 1684/195 (dle GP parc.č. 1684/195 a 1684/229)	2 400,- Kč/m²
- parc.č. 1673/20, 1695/8, 1695/10	6 000,- Kč/m²

lze akceptovat.

Parc.č.	Druh pozemku	Výměra (m ²)	Jednotková cena (Kč/m ²)	Celkem
1684/195	ostatní plocha, manipulační plocha	235	2400	564 000 Kč
1684/229	ostatní plocha, manipulační plocha	50	2400	120 000 Kč
				684 000 Kč
1673/20	zastavěná plocha a nádvoří	8	6000	48 000 Kč
1695/8	ostatní plocha, jiná plocha	105	6000	630 000 Kč
1695/10	ostatní plocha, jiná plocha	262	6000	1 572 000 Kč
				2 250 000 Kč
Celkem				2 934 000 Kč

Zpracováno ORE
Ing. Jana Kuncová

Ing. Ivana VidoVICOVA, Ph.D.
vedoucí oddělení

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 18.02.2026 14:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: ----- pro Město Brno

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

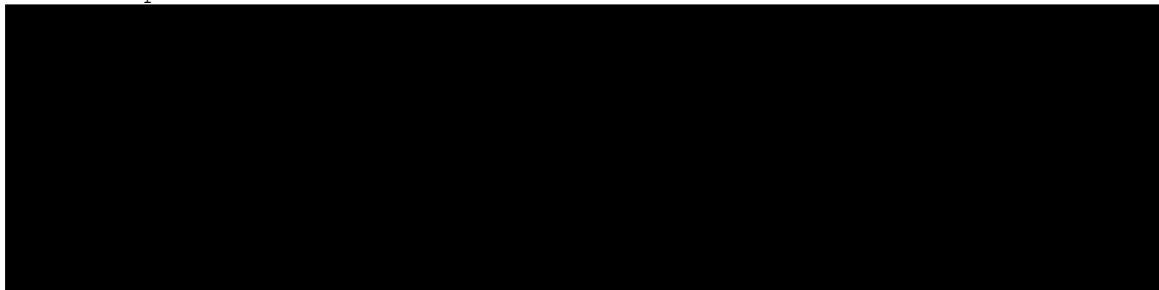
Kat.území: 610186 Štýřice

List vlastnictví: 6022

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo



1/4

1/4

1/8

1/8

1/4

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

1684/195

285 ostatní plocha

manipulační
plocha

ochr.pásmo
nem.kult.pam.,pam.zó
ny,rezervace,nem.nár
.kult.pam

1695/8

105 ostatní plocha

jiná plocha

ochr.pásmo
nem.kult.pam.,pam.zó
ny,rezervace,nem.nár
.kult.pam

1695/10

262 ostatní plocha

jiná plocha

ochr.pásmo
nem.kult.pam.,pam.zó
ny,rezervace,nem.nár
.kult.pam

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

umístění a provozování rozvodného tepelného zařízení, vstupu za účelem provozu, údržby a odstraňování poruch podle čl. II. smlouvy v rozsahu dle GP 1258-8/2012

Oprávnění pro

Teplárny Brno, a.s., Okružní 828/25, Lesná, 63800 Brno,
RČ/IČO: 46347534

Povinnost k

Parcela: 1684/195

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 16.04.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.05.2012.

V-7597/2012-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 18.02.2026 14:55:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610186 Štýřice

List vlastnictví: 6022

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Rozsudek soudu o určení právního vztahu 112 C-132/2017 -537 Městský soud v Brně ze dne 14.10.2019. Právní moc ke dni 04.12.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.07.2023 13:55:46. Zápis proveden dne 23.08.2023.

Pro:

V-12403/2023-702

RČ/IČO:

- o Usnesení soudu o dědictví 59 D-651/2020 -715 Městský soud v Brně ze dne 26.10.2023. Právní moc ke dni 26.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.02.2024 10:27:04. Zápis proveden dne 21.03.2024.

Pro:

V-3798/2024-702

RČ/IČO:

- o Usnesení soudu o dědictví 59 D-237/2023 -858 Městský soud v Brně ze dne 28.03.2024. Právní moc ke dni 02.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.04.2024 14:17:02. Zápis proveden dne 18.04.2024.

Pro:

V-6148/2024-702

RČ/IČO:

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: **Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.**

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 18.02.2026 15:08:54

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

KUPNÍ SMLOUVA O PŘEVODU NEMOVITOSTÍ

A.
B.
C.
D.

zastoupeni dle plných mocí s úředně ověřenými podpisy Dr. Vratislavem Pěchotou, Esq., adresou 14 Penn Plaza, 225 West 34th Street, Suite #1800, New York, N.Y. 10122, U.S.A., s doručovací adresou v ČR Mánesova 1645/87, 120 00 Praha 2-Vinohrady, Česká republika

jako prodávající na straně jedné (dohromady dále jen „**Prodávající**“) a

Statutární město Brno, IČO: 44992785, se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno, zastoupené primátorkou města Brna, JUDr. Markétou Vaňkovou,

jako kupující na straně druhé (dále jen „**Kupující**“)

(společně též jako „**smluvní strany**“, jednotlivě pak také jako „**účastníci**“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku
v souladu s ustanovením § 2079 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, tuto *Kupní smlouvu* (dále jen „**smlouva**“):

Čl. I. Úvodní prohlášení

1. Prodávající prohlašují, že mají ve svém výlučném vlastnictví spoluvlastnické podíly o velikosti *id.* 1/4 pro Prodávajícího A, *id.* 1/8 pro Prodávajícího B, *id.* 1/8 pro Prodávajícího C a *id.* 1/4 pro Prodávajícího D, tj. dohromady většinový spoluvlastnický podíl *id.* $\frac{3}{4}$, na těchto pozemcích:
 - p.č. 1695/8, ostatní plocha - jiná plocha, o výměře 105 m²,
 - p.č. 1695/10, ostatní plocha – jiná plocha, o výměře 262 m²,
 - p.č. 1684/195 ostatní plocha - manipulační plocha, o výměře 235 m² (vzniklý z pozemku p.č. 1684/195 – ostatní plocha – manipulační plocha o 285 m² geometrickým plánem [redacted] č. 2072-144/2023 ze dne 13. 10. 2023, který je nedílnou součástí této smlouvy),celkem o výměře 602 m², všechny zapsány na LV č. 6022 pro k.ú. Štýřice, obec Brno, okres Brno-město, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracovištěm Brno-město, dále též společně jen „**Nemovitosti**“.

2. Prodávající nabyli vlastnictví k Nemovitostem v restitučním řízení vedeným SPÚ – Krajským pozemkovým úřadem pro Jihomoravský kraj pod zn. 3239/92 a příslušnými usneseními soudů uvedenými na listu vlastnictví č. 6022 pro k.ú. Štýřice.

Čl. II.

Předmět smlouvy

Prodávající, za podmínek v této smlouvě stanovených, prodávají veškeré své spoluvlastnické podíly na Nemovitostech uvedených v čl. I. této smlouvy, a převádějí tyto podíly na Nemovitostech na Kupujícího za celkovou kupní cenu dle čl. III. této smlouvy, a to se všemi součástmi, příslušenstvím, právy a závazky, a Kupující tyto podíly na Nemovitostech se všemi součástmi, příslušenstvím, právy a závazky, kupuje za dohodnutou celkovou kupní cenu dle čl. III. této smlouvy od Prodávajících a přijímá je, za podmínek této smlouvy, do svého výlučného vlastnictví.

Čl. III.

Kupní cena

1. Smluvní strany se dohodly, že kupní cena za převáděné spoluvlastnické podíly na Nemovitostech (tedy za všechny převáděné spoluvlastnické podíly na Nemovitostech) činí celkem **2.074.500,- Kč** (slovy: *dva miliony sedmdesát čtyři tisíc pět set korun českých*).
2. Celková kupní cena ve výši **2.074.500,- Kč** bude Kupujícím Prodávajícím uhrazena do patnácti (15) kalendářních dnů ode dne, kdy bude Kupujícimu doručeno vyrozumění o provedení vkladu vlastnického práva z této smlouvy do katastru nemovitostí, a to na účet jejich právního zástupce, Dr. Vratislava Pěchoty, Esq. [REDACTED] u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka Náměstí republiky 2090/3a, 110 00 Praha 1, ČR. Uhrazením kupní ceny se rozumí den připsání celé kupní ceny na účet právního zástupce Prodávajících uvedeného v předchozí větě.
3. Nemovitosti byly popsány a oceněny znaleckým posudkem č. 0973-026/2025 vypracovaným [REDACTED] [REDACTED] soudní znalkyní, [REDACTED] ze dne 20. 10. 2025.

Čl. IV.

Prohlášení Prodávajících a Kupujícího

1. Prodávající prohlašují, že jim není známo, že by na převáděných spoluvlastnických podílech na Nemovitostech vázla jakákoli práva třetích osob neuvedená v katastru nemovitostí, která by bránila řádnému užívání převáděných spoluvlastnických podílů Kupujícím nebo jakkoli omezovala Kupujícího jako podílového spoluvlastníka Nemovitostí. Prodávající prohlašují, že v katastru nemovitostí je zapsáno níže uvedené věcné břemeno:
- věcné břemeno umístění a provozování rozvodného tepelného zařízení, vstupu za účelem provozu, údržby a odstraňování poruch k tíži pozemku p.č. 1684/195 v k.ú. Štýřice v rozsahu dle geometrického plánu č. 1258-8/2012 ve prospěch společnosti Teplárny Brno, a.s., se sídlem Okružní 828/25, Lesná, 638 00 Brno, IČO: 46347534.
2. Prodávající rovněž prohlašují, že nejsou omezeni ve svém oprávnění se spoluvlastnickými podíly na Nemovitostech nakládat, tyto nejsou předmětem žádného sporu a nejsou pronajaty. Prodávající rovněž prohlašují, že jejich vlastnické právo k převáděným spoluvlastnickým podílům na Nemovitostech není soudně ani jinak napadeno či zpochybněno a že proti nim není veden výkon rozhodnutí.
3. Prodávající dále prohlašují, že předmětné spoluvlastnické podíly na Nemovitostech, ani jejich část, do okamžiku podpisu této smlouvy neprodali, ani se nezavázali prodat je jiné osobě další kupní

smlouvou. Prodávající se současně zavazují, že po uzavření, resp. podpisu této smlouvy již neuzavřou další kupní smlouvu na předmětné spoluvlastnické podíly na Nemovitostech s jinou osobou, a že je nezatíží zástavním právem, věcným břemenem, či jiným věcným právem, popř. jinými právy ve prospěch třetích osob.

4. Kupující potvrzuje, že se seznámil se stavem převáděných spoluvlastnických podílů na Nemovitostech, a že tento stav odpovídá kupní ceně a účelům, pro které hodlá předmětné Nemovitosti užívat, a v tomto fyzickém i právním stavu, v jakém se nacházejí, je kupuje.

Čl. V.

Společná ustanovení

1. Účastníci smlouvy berou na vědomí, že podepsáním smlouvy jsou svými projevy vázáni až do dne provedení vkladu vlastnického práva ve prospěch Kupujícího do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno-město.
2. Kupující nabude vlastnictví k převáděným spoluvlastnickým podílům na Nemovitostech dnem provedení vkladu vlastnického práva v jeho prospěch do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno-město, a to ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva Kupujícího dle této smlouvy podá příslušnému katastrálnímu pracovišti Kupující, a to do třiceti (30) dnů ode dne uzavření této smlouvy. Správní poplatek za návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí uhradí Kupující.
3. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že dojde z jakéhokoli důvodu k přerušení řízení o vkladu vlastnického práva dle této smlouvy nebo řízení o něm bude Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Brno – město, z jakéhokoli důvodu zastaveno, jakož i tehdy, bude-li návrh na vklad vlastnického práva dle této smlouvy zamítnut, smluvní strany se zavazují k odstranění jakýchkoli vad, které se vážou na jejich osoby či které samy způsobily, jež by k takovému přerušení řízení nebo zastavení řízení, příp. zamítnutí návrhu na vklad vedly, a k poskytnutí maximální součinnosti k nápravě tak, aby vklad vlastnického práva byl proveden.

Čl. VI.

Závěrečná ustanovení

1. Smlouva je platná dnem jejího podpisu všemi smluvními stranami, resp. osobami oprávněnými za ně jednat.
2. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva bude uveřejněna v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, a že tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv ve smyslu citovaného zákona. Kupující předá Prodávajícím potvrzení o uveřejnění smlouvy v registru smluv dle ustanovení § 5 odst. 4 citovaného zákona. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a udělují svolení k jejich uveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
3. Smluvní strany se dohodly, že výše kupní ceny je všemi stranami považována za důvěrnou v rozsahu, v jakém je takové ujednání v souladu s právními předpisy a Čl. VI. 9 této smlouvy.

4. Smluvní strany se zavazují poskytnout veškerou nezbytnou součinnost katastrálnímu úřadu i sobě navzájem tak, aby vklad vlastnického práva Kupujícího podle této smlouvy byl v katastru nemovitostí proveden.
5. Tato smlouva je sepsána ve **4** (čtyřech) vyhotoveních o **4** (čtyřech) stranách, z nichž po podpisu obdrží Prodávající **1** (jedno) vyhotovení, Kupující obdrží **2** (dvě) vyhotovení. Zbýlé **1** (jedno) vyhotovení je určeno pro účely zápisu vlastnického práva do katastru nemovitostí.
6. Otázky touto smlouvou neupravené se řídí právním řádem České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
7. Změny této smlouvy mohou být prováděny pouze písemně formou číslovaných dodatků. Pro účely uzavírání této smlouvy smluvní strany výslovně sjednávají, že tuto smlouvu lze uzavřít pouze písemnou formou s podpisy na jedné listině.
8. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní, za rozumové slabosti, lehkomyšlnosti či při hrubém nepoměru vzájemných plnění, po vzájemném projednání a zapracování jejich připomínek a poté, co obě strany měly dostatečnou možnost získat kvalifikovanou právní pomoc. Žádná ze stran se necítí být v tomto vztahu slabší stranou a ani se tohoto postavení nedovolává. Na důkaz souhlasu s celým obsahem smlouvy ji smluvní strany stvrzují vlastnoručními podpisy.
9. Kupující je při nakládání s veřejnými prostředky povinen dodržovat ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů (zejména § 9 odstavce 2 tohoto zákona).
10. Prodávající jako účastníci smluvního vztahu dle této smlouvy tímto potvrzují, že byli v okamžiku získání osobních údajů Kupujícím seznámeni s informacemi o zpracování osobních údajů pro účely splnění práv a povinností dle této smlouvy. Bližší informace o zpracování osobních údajů poskytuje Kupující na svých internetových stránkách www.brno.cz/gdpr.

Doložka dle ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů

Úplatné nabytí převáděných spoluvlastnických podílů na Nemovitostech bylo schváleno Zastupitelstvem města Brna na jednání č. / dne 2026.

Prodávající:

Kupující:

V dne 2026

V Brně dne 2026

.....


Dr. Vratislav Pěchota, Esq., dle plných mocí

.....
za statutární město Brno
JUDr. Markéta Vaňková,
primátorka

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ															
Dosavadní stav					Nový stav										
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způs. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
	ha	m ²			Způsob využití	Díl přechází z pozemku označeného v				Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu		
			katastru nemovitostí			dřívejší poz. evidenci	ha	m ²							
1684/195		2 85	ostat. pl. manipulační pl.	1684/195		2 35	ostat. pl. manipulační pl.		0	1684/195		6094		2 35	
				1684/229		50	ostat. pl. manipulační pl.		0	1684/195		6094		50	
		2 85				2 85									

Seznam souřadnic (S-JTSK):

Souřadnice pro zápis do KN

Číslo bodu	Y	X	kk	Poznámka
32-669	598842.57	1162915.20	6	kolík
32-670	598809.15	1162919.59	6	barva
1	598828.83	1162912.89	3	kolík
2	598826.93	1162913.10	3	kolík
3	598825.14	1162913.89	3	kolík
4	598823.66	1162915.11	3	kolík
5	598822.63	1162916.57	3	kolík
6	598822.08	1162917.89	6	kolík

dle §91 odst. 2

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr Jméno, příjmení: [REDACTED]	Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr. Jméno, příjmení: [REDACTED]
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů 1500/96	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů 1500/96
	Dne: 13.10.2023 Číslo: 144/2023	Dne: 27.10.2023 Číslo: 144/2023
	Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.	Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.
	Vyhotovitel: G.K.S. spol. s r.o. Jeronýmova 1783/8 61800 Brno	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel. KU pro Jihomoravský kraj KP Brno-město PGP-2025/2023-702 2023.10.23 12:57:56 +02'00'
Číslo plánu: 2072-144/2023 Okres: Brno-město Obec: Brno Kat. 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.		

