100. Návrh prodeje části pozemku p. č. 935/1 v k. ú. Soběšice společnosti Rezidence Malinová s.r.o.

Anotace

Společnost Rezidence Malinová s.r.o. je investorem stavby dvou domů s šesti bytovými jednotkami na pozemcích v k. ú. Soběšice v jejím vlastnictví. Účelem návrhu dispozice je rozšíření parkovacích ploch a jejich sjednocení v návaznosti na realizovaný stavební záměr. V rámci dodatečných povolení zahájených staveb dvou rodinných domů, které společnost koupila od předchozího investora, bylo již pravomocně povoleno umístění parkovacích stání na dotčeném pozemku p. č. 935/1, k. ú. Soběšice, nyní ve vlastnictví statutárního města Brna.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. schvaluje prodej pozemku
p. č. 935/1 orná půda o výměře 183 m2 (odděleného dle Geometrického plánu č. 2174-73/2026 z p. č. 935/1)
v k. ú. Soběšice
společnosti Rezidence Malinová s.r.o. (IČO: 143 96 947, sídlo: Kainarova 2733/70, Žabovřesky, 616 00 Brno) za dohodnutou celkovou cenu ve výši 2.484.600 Kč (cena obsahuje kupní cenu obvyklou ve výši 2.470.500 Kč, vč. DPH 21 % ve výši 428.764,46 Kč, náklady za vyhotovení geometrického plánu ve výši 12.100 Kč a za správní poplatek katastrálního úřadu ve výši 2.000 Kč)
a za podmínek Smlouvy obsahující kupní smlouvu a smlouvu o zřízení služebnosti, která tvoří přílohu č.....tohoto zápisu

Stanoviska

Materiál je předložen Radě města Brna na její R9/181. schůzi konanou dne 17. 6. 2026.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno
Mgr. Nikol Wagnerová
vedoucí odboru - Majetkový odbor
16.6.2026 v 13:02
Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

16.6.2026 v 13:19

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 17
Příloha (Žádost společnosti.pdf)	18 - 20
Příloha (Vyjádření MČ 10.12.2024.pdf)	21 - 22
Příloha (Aktualizovaný návrh ocenění k 29.4.2026.pdf)	23 - 24
Příloha (OD MMB 8.4.2026 - sdělení k zániku dohody.pdf)	25 - 27
Příloha (A4_Malinova_v2a.pdf)	28 - 28
Příloha (Nemovitý majetek+ svěření.pdf)	29 - 29
Příloha (Ortofoto mapa.pdf)	30 - 30
Příloha (Report z ÚPmB - Soběšice - 935_1.pdf)	31 - 32
Příloha (situace povoleného parkování.pdf)	33 - 33
Příloha (zákres nového uspořádání.pdf)	34 - 34
Příloha k usnesení (Kupní smlouva vč. bezúplatné služebnosti - k projednání.pdf)	35 - 41
Příloha k usnesení (GP 2174-73-2026 vč. VB.pdf)	42 - 42
Informační dokument (dodatečná povolení RD, vč. parkování.pdf)	43 - 45
Informační dokument (Dohoda - Malinová.pdf)	46 - 49
Informační dokument (společné povolení změny před dokončením.pdf)	50 - 58

Důvodová zpráva

Úvod:

Zastupitelstvu města Brna je předkládán materiál ve věci návrhu prodeje pozemku p. č. 935/1 orná půda o výměře 183 m² v k. ú. Soběšice společnosti Rezidence Malinová s.r.o.

Prodávaný pozemek p. č. 935/1 se odděluje z pozemku p. č. 935/1 (197 m²), vše k. ú. Soběšice, na základě **Geometrického plánu pro rozdělení pozemku, vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku, č. 2174-73/2026,** vyhotoveného společností MapKart s.r.o. dne 14. 5. 2026 */GP/.*

Dohodnutá cena činí celkem **2.484.600 Kč** (částka obsahuje kupní cenu ve výši **2.470.500 Kč, vč. DPH 21 % ve výši 428.764,46 Kč,** + správní poplatek KÚ ve výši 2.000 Kč + částku ve výši 12.100 Kč za vyhotovení geometrického plánu).
DPH bude dle zákona o dani z přidané hodnoty uplatněna (základ daně činí **2.041.735,54 Kč**).

Na dotčeném pozemku v blízkosti kontejnerového stání (umístěném na dle GP odděleném pozemku p.č. 935/5 o výměře 14 m², který zůstane ve vlastnictví SMB) byl v roce 2022 umístěn v rámci stavby „GO VO Soběšice“ **stožár veřejného osvětlení, vč. části podzemního přívodního kabelu**.
Na základě této skutečnosti a požadavku společnosti **Technické sítě Brno, akciová společnost** /TSB/ je součástí kupní smlouvy i smlouva o zřízení služebnosti na převáděném pozemku, a to v rozsahu dle GP č. 2174-73/2026.
TSB je třetím účastníkem smlouvy, jejíž návrh je součástí předkládaného materiálu. Služebnost bude zřizována bezúplatně, neboť k jejímu zřízení dochází v rámci smlouvy, která obsahuje prvně kupní smlouvu a poté smlouvu o zřízení služebnosti a bude tak zatěžovat rovnou převedený pozemek p. č. 935/1 v k. ú. Soběšice na společnost jako povinnou ze služebnosti.

Pozemek je ve **správě OSM MMB**.

Dle reportu z ÚPmB je celý pozemek součástí plochy stabilizované, **BI bydlení individuální**, rezidenční nízkopodlažní 3-7 m.

Protinávrh společnosti k navrhované jednotkové ceně obvyklé dle ocenění ke dni 29. 4. 2026:

Společnosti byla sdělena v rámci návrhu smlouvy výše jednotkové ceny obvyklé */JC/*, a to **13.500 Kč/m².**
Společnost ihned reagovala a požádala o přehodnocení návrhu JC. K tomu společnost dodatečně na MO MMB dodala jako podklad pro jednání se SMB o prodeji a o stanovení obvyklé JC posouzení pod názvem „**Určení obvyklé jednotkové ceny**“ ze dne 2. 6. 2026, který vypracoval znalec [redacted]
(viz příloha materiálu)

Společností předložený protinávrh MO MMB posoudil v dokumentu „**Vyjádření k protinávrhu a odbornému posouzení znalce k výši kupní ceny pozemku p. č. 935/1 v k. ú. Soběšice**“. Znalec ve svém dokumentu uvedl v kapitole „Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemku“, že nelze na předmětný pozemek vzhledem k jeho poloze, tvaru a velikosti nahlížet jako na stavební pozemek, protože bude plnit funkci k hlavní stavbě (umístění parkovací plochy).
K posouzení znalec převzal ceny nerealizovaných prodejů ze serverů www.sreality.cz a www.google.com. Dle tohoto průměru znalec uvedl rozpětí JC v rozsahu cca 8.965 Kč/m² – 12.390 Kč/m². Na základě dvou uzavřených kupních smluv pak uvedl interval cen v rozsahu 8.950 Kč/m² – 11.746 Kč/m², a to za prodeje v letech 2023 a 2024.
Na základě uvedeného porovnání cen a využití pozemku znalec v závěru dospěl k obvyklé JC ve výši 9.396 Kč/m², která po zaokrouhlení činí v dokumentu **9.000 Kč/m²**.
(vyjádření viz příloha materiálu)

Po posouzení výše specifikovaného dokumentu znalce [redacted] MO MMB, který ve svém vyjádření uvedl, že nelze dle uvedených zdrojů adekvátně posoudit JC obvyklou a že důvodem, proč je pozemek také považován za stavební, určuje i vydané stavební povolení k umístění stavby parkoviště.
Zároveň MO MMB posoudil několik realizovaných obchodů zastavitelných pozemků v k. ú. Soběšice v letech 2023 až 2025, které nesouvisí s nákupy pozemků společnosti Rezidence Malinová s.r.o.

Tyto porovnávané prodeje zastavitelných pozemků se pohybují v rozmezí **od 10.041 Kč/m^2 do 16.026 Kč/m^2.**
Na základě zjištěného je **doporučeno neakceptovat** ve vyjádření znalce [redacted] stanovenou **obvyklou jednotkovou cenu 9.000 Kč, vč. případné DPH.**
Na základě této skutečnosti **jednotková kupní cena** je navrhována na základě původního návrhu ocenění ze dne 29. 4. 2026 a činí **13.500 Kč/m^2, vč. případné DPH.**
DPH bude dle zákona o dani z přidané hodnoty uplatněna.

Pozn.:
V rámci prodeje předmětného pozemku je dále pod j.č. 230047/2024 žádost o prodej předmětného pozemku za účelem výstavby menšího rodinného domu. Vzhledem k pravomocnému stavebnímu povolení vydanému ve prospěch společnosti Rezidence Malinová s.r.o. nebyla tato žádost předmětem projednávání.
Společnost nabyla v letech 2022 až 2024 sousední pozemky s rozestavěnými stavbami – viz blíže kupní smlouvy v části Žadatelé.

Pro všechny zmiňované pozemky a případně stavby v této důvodové zprávě dál platí, že se nachází v k. ú. Soběšice.

Projednávání záměru prodeje:

RMB (R9/158 dne 17. 12. 2025) byl předložen variantní materiál, dle kterého návrh usnesení zněl takto:
Varianta A - RMB nesouhlasí se záměrem prodeje části pozemku p. č. 935/1 v k. ú. Soběšice společnosti **Rezidence Malinová s.r.o**. (IČO: 143 96 947), která je oprávněna dle stavebního povolení na pozemku vybudovat tři parkovací stání.
Varianta B - RMB souhlasí se záměrem prodeje části pozemku v k. ú. Soběšice společnosti **Rezidence Malinová s.r.o.** (IČO: 143 96 947), která je oprávněna dle stavebního povolení na pozemku vybudovat tři parkovací stání.
RMB souhlasila se záměrem prodeje pozemku dle Varianty B.
(více viz Pozn. 1)

Na základě přijatého usnesení RMB byla zároveň se zveřejněním záměru prodeje části předmětného pozemku na úřední desce MMB zveřejněna informace o povinnosti SMB vyplývající z § 39a, § 39b a §39c zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění.
Na základě této povinnosti byla uvedena po dobu dvou měsíců, tj. **od 22. 12. 2025 do 23. 2. 2026,** informace o chystaném zcizení části pozemku p. č. 935/1 v aplikaci na internetových stránkách ÚZSVM, přičemž 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 tento pozemek.
/více o povinnosti níže v Pozn. 2/

Pozn. 1:
Variantní materiál byl RMB ve věci záměru prodeje předkládán z důvodu, že OŽP MMB ve svém stanovisku sdělil, že aktuálně plocha, kde se nachází předmětný pozemek, funguje jako plocha veřejné zeleně a že v předložené dokumentaci není návrh parkování řešen v souladu s koncepcí modrozelené infrastruktury. OŽP dle stanoviska má za to, že by tak došlo v dané lokalitě ke zhoršení klimatických podmínek, a proto nedoporučil prodej předmětné části pozemku.

*Dle platného ÚPmB se předmětný pozemek **nenachází** v ploše veřejného prostranství, pro které platí speciální ochrana ploch veřejného prostranství. Z pohledu jeho předchozího využívání ale byl v návrhu usnesení odkaz na dokument "**Strategie a pravidla pro nakládání s nemovitým majetkem ve vlastnictví statutárního města Brna včetně postupu nabývání nemovitého majetku"** schválený Zastupitelstvem města Brna na Z9/24. zasedání konaném dne 25. 2. 2025, bod č. 39, kde je v bodě 2.3.1 s názvem „Pozemky, které se zcizují z majetku SMB jen ve výjimečných případech" uvedeno: "Předmětem prodeje (nakládání) s nemovitým majetkem SMB by neměly být komunikační pozemky, pozemky mající charakter veřejných prostranství, pozemky veřejné zeleně ve vlastnictví SMB, případně další druhy pozemků a lokality, které si ZMB vyhradí."*

Předmětný pozemek ve vlastnictví SMB je od 1. 3. 2024, tj. následně po nabytí rozestavěných staveb a souvisejících pozemků do vlastnictví společnosti, **bezesmluvně využíván jako část staveniště**, které přechází i na pozemky se dvěma stavbami bytových domů před dokončením ve vlastnictví společnosti jako investora jejich dostavby. Přes požadovaný pozemek je také průjezd na staveniště z komunikace ul. Malinová.
K vjezdu přes komunikace (chodník) má společnost písemný souhlas v rámci uzavřené **Dohody o umožnění stavby** ze dne 16. 9. 2024 (uloženo ve spisu). V současné době probíhá již realizace tří parkovacích míst dle schválené projektové dokumentace a v souladu s touto dohodou uzavřené s Odborem dopravy MMB (viz níže).

Na základě této skutečnosti bude společnost povinna v rámci kupní smlouvy před jejím podpisem vydat za bezesmluvní užívání části předmětného pozemku p. č. 935/1 a také části pozemku **p. č. 937/1 bezdůvodné obohacení** za celkovou výměru cca 231 m^2, a to za období od 1. 3. 2024 do dne projednání v ZMB.

Společnost **Rezidence Malinová s.r.o.** jako žadatel v zastoupení advokáta dne 23. 9. 2025 doplnila svou žádost, ve které bylo konstatováno, že společnost má povolení na další parkovací stání na svých pozemcích **p. č. 935/3 a p. č. 935/4**, ale že toto řešení z pohledu urbanistického a provozního není zcela vhodné, protože vytváří nesourodé dopravní plochy. Uvedla, že odkoupením části pozemku SMB by došlo ke scelení a zřízení plochy souvislé řady parkovacích stání, která je funkčně a esteticky nejvhodnějším řešením ve prospěch bezpečnosti a plynulosti silničního provozu v dané lokalitě.
Sdělila, že zároveň aktivně prověřila i alternativu, že by společnost Brněnské komunikace, a.s. */BKOM/* převzala pět zamýšlených parkovacích stání na předmětném pozemku do své správy. Tato varianta ale **nebyla ze strany BKOM akceptována**, jelikož návrh stání je z důvodu dané konfigurace terénu více zapuštěn a **neodpovídá interním technickým standardům BKOM jako správce.**
Na základě této skutečnosti bylo společnosti doporučeno příslušnými orgány **řešit věc odkupem**, s čímž se ztotožnila i MČ Brno-sever. Společnost dále uvedla, že je veřejným zájmem naplnění podmínek pravomocného stavebního povolení s realizací kapacitního a esteticky kultivovaného parkování, a že jako jediná má k pozemku veřejnoprávní vazbu plynoucí z povinnosti zřídit na něm **tři parkovací stání** a že je schopna okamžitě realizovat **souvislou řadu pěti parkovacích stání** v souladu s vydaným stavebním povolením a zajistit tak jednotné správcovské a užívací režimy.
Celkem se dle situačního zákresu jedná o souvislou řadu **sedmi parkovacích stání**, z nichž dvě se nachází na pozemku společnosti p. č. 935/3 a **dvě přibyla na základě stavebního povolení** opravňující změnu stavby na stavbu s více bytovými jednotkami.
(viz informační příloha)

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 jednající prostřednictvím konkrétní organizační složky státu nebo Ředitelství silnic a dálnic s.p. (ŘSD) nárok na převod takovéhoto majetku do svého vlastnictví, a to buď bezúplatně nebo úplatně. Informační povinnost a projevení zájmu o takovýto majetek probíhá prostřednictvím internetových 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 nyní 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.

Předchozí související žádosti:

a/ Dne 4. 2. 2024 doručila společnost **Rezidence Malinová s.r.o. jako investor** prostřednictvím svého právního zástupce na Referát stavební MO MMB **Žádost o vyjádření k projektové dokumentaci** týkající se „Parkovacího stání Rezidence Malinová" s mapou Koordinační situace a výkresem

stavebního složení plochy parkoviště v řezu. Novým požadavkem společnosti bylo umístění **pěti parkovacích stání na pozemku SMB v jiném místě.**
V důvodové zprávě bylo uvedeno, že jsou na pozemku p. č. 935/1 **povolena tři parkovací stání**, která by po dokončení byla předána do vlastnictví SMB a správy společnosti Brněnské komunikace, a.s.
Přílohou žádosti byla **Koordinační situace Dokumentace pro společné řízení ze dne 2/2024, ve které jsou zakresleny tři povolená parkovací místa v bezprostřední blízkosti komunikace ul. Malinová s poznámkou „zrušení" těchto tří parkovacích míst. Nově je v situaci zakreslen požadavek na umístění sedmi parkovacích míst (18,65 m x 4,5 m) blíže k novostavbám a uspořádaných uceleně vedle sebe** (z toho dvě další místa nově a dvě na pozemku žadatele).

K tomuto požadavku nebyl vydán souhlas Referátu stavebního MO MMB, ani jiný právní titul opravňující stavbu parkovacích stání realizovat dle navrhované situace, a to i s ohledem na platnou **Dohodu o umožnění stavby č. 5424164155** uzavřenou **prostřednictvím OD MMB** s touto společností týkající se parkovacích stání na předmětném pozemku a jejich následného převodu do vlastnictví SMB po dokončení, kdy správu by vykonával BKOM. BKOM v souvislosti se změnou jejich umístění o správu neměl zájem. Společnosti bylo doporučeno požádat o odkup pozemku.
Dohoda upravuje majetkoprávní stav, který by nastal ještě v době, kdy by byly parkovací stání umístěna na pozemku jinak než dle schválené projektové dokumentace, a to v době, kdy by pozemek byl stále ve vlastnictví SMB. V rámci dohody byl staviteli udělen souhlas k umístění tří parkovacích stání jako stavby ve smyslu stavebního zákona, nešlo o majetkoprávní vztah k pozemku.

Záměrem stavebníka je nerealizovat povolená parkovací stání na pozemku SMB dle jejich původního umístění, ale vybudovat parkovací stání na jiné části předmětného pozemku.
V tomto případě umístění parkovacích míst bylo změněno oproti platnému stavebnímu povolení schvalovanému na základě PD. Rozšíření jejich počtu ale vyžaduje navýšení bytových jednotek oproti původní koncepci řešení staveb, které vyplývá z platného povolení týkajícího se změn stavby před dokončením /viz níže/.

Protože je nyní po schválení záměru prodeje v RMB úmyslem SMB předmětnou část pozemku prodat společnosti, pozbývá nárok SMB, resp. OD MMB, vyplývající z dohody své opodstatnění, jelikož nelze nového vlastníka omezovat s nakládáním s jeho majetkem, pokud jej získá do vlastnictví.
OD MMB tuto skutečnost potvrdil ve Sdělení ve věci zániku Dohody o umožnění stavby č. 5424164155 ze dne 8. 4. 2026. V případě prodeje dojde ke splynutí osoby vlastníka a stavebníka, tudíž ve vztahu k SMB dochází k zániku práv a povinností vyplývajících z uvedené dohody. Dohoda upravovala vztah pro případ, že by se stavěla parkovací místa na pozemku SMB, který by se stavebníkovi neprodával. Šlo o úpravu ve vztahu předání parkovacích míst SMB, vč. následné správy.
/viz příloha mat./

b/ V roce 2023 požádal předchozí vlastník pozemků, na kterých na základě stavebního povolení probíhala výstavba přízemního dvojdomku se dvěma garážemi, toho času v hrubé stavbě, o část pozemku o výměře 184 m^2 za účelem scelení vlastnictví a vybudování tří parkovacích stání.
K tomu **MČ Brno-sever** vydala **nesouhlasné** stanovisko, protože pozemek p. č. 935/1 dle jejich sdělení byl veřejným prostranstvím, které by nemělo být zcizováno.

Podle stavebního povolení k této stavbě dvojdomku náležely dvě vestavěné garáže a tři parkovací stání na pozemku p. č. 935/1, přičemž územně technické a stavebně technické důvody vylučovaly umístění dalších parkovacích stání jako součást stavby nebo mimo na pozemku stavby (tj. ve vlastnictví tehdejšího žadatele).
Původní žadatel již v roce 2018 uzavřel se SMB na pozemek p. č. 935/1 z úrovně OI MMB **smlouvy o smlouvě budoucí o zřízení služebností** na vedení přípojek vody, dešťové a splaškové kanalizace a přípojky NN pro budovanou stavbu dvojdomku.
Dále dne 4. 7. 2019 uzavřel původní žadatel se SMB **dohodu o umožnění stavby týkající se sjezdu** z komunikace ul. Malinová a vybudování zpevněných ploch na pozemku p. č. 937/1 (SMB) pro přístup k novostavbám rodinných domů na pozemku původního žadatele jako vlastníka pozemku. Tato dohoda však nezasahovala do navrhované dispozice.
Původní navrhovatel byl stavebníkem, přičemž později se stala stavebníkem společnost **Rezidence Malinová s.r.o.** Na základě později vydaného společného **stavebního povolení schvalujícího stavební záměr změny stavby nástavbou, přístavbou a stavebními úpravami** má mít každý dům tři

bytové jednotky a jednu garáž, čímž vznikl **požadavek na rozšíření počtu parkovacích stání**. V rámci tohoto povolení byly schváleny dvě parkovací stání na pozemku společnosti p. č. 935/3.
Zároveň jsou na základě stavebního povolení navrhovány na předmětném pozemku p. č. 935/1 ve vlastnictví SMB podél komunikace tři parkovací stání s připojením na komunikaci ul. Malinová, která měla být opatřena betonovou zatravňovací dlažbou.

Dle vyjádření OD MMB ze dne 17. 7. 2017 (které je součástí zmíněných stavebních povolení) měla být nově vybudovaná parkovací stání po vydání kolaudačního rozhodnutí předána do vlastnictví SMB a správy společnosti BKOM.

RMČ (R9/013 dne 4. 1. 2023) v této věci přijala usnesení, dle kterého **nesouhlasila se záměrem prodeje** části pozemku p. č. 935/1 o výměře 184 m^2 v k. ú. Soběšice.

Pozn.:
*V době projednávání v roce 2023 platilo pro veřejné plochy, že dle „**Strategie a pravidel pro nakládání s nemovitým majetkem ve vlastnictví statutárního města Brna včetně postupu dalšího nabývání nemovitého majetku**“ schválené ZMB na Z8/38. zasedání konaném dne 17. 5. 2022, bod č. 163, bylo v bodě 3.3.1 Pozemky vyloučené z majetkoprávního nakládání (prodej/směna) uvedeno:*
*„Předmětem prodeje (nakládání) s nemovitým majetkem SMB **nemohou být** komunikační pozemky, veřejná prostranství, veřejná zeleň ve vlastnictví SMB, případně další druhy pozemků a lokality, které si RMB vyhradí (viz bod 3.3.2 A a B).*
*V případě žádosti třetí strany požadující zcizení tohoto druhu pozemku je žádost **ukončena „zamítnutím s odvoláním na toto ustanovení.“***
Tato strategie a pravidla byla nahrazena novou "Strategií a pravidly pro nakládání s nemovitým majetkem ve vlastnictví statutárního města Brna včetně postupu nabývání nemovitého majetku" schválenými ZMB dne 25. 2. 2025.

Další zásadní informace:

a/ **RMČ Brno-sever** projednala žádost o převzetí parkovacích ploch do správy MČ Brno-sever na její 9/54. schůzi konané dne 9. 5. 2024 a přijala usnesení, ve kterém nesouhlasila s převzetím parkovacích ploch, které mají vzniknout na pozemku SMB p. č. 935/1, k. ú. Soběšice, ale souhlasila s návrhem geodetického oddělení plochy pro kontejnery a zpevněné plochy pěti parkovacích míst, vsakovacího pásu a zeleného pásu, s tím, že oddělená část bude prodána investorovi, případně subjektu, který bude zajišťovat správu parkovacích míst.

K navrhovanému bylo též doloženo stanovisko MČ ze dne 10. 12. 2024, dle kterého MČ Brno-sever souhlasila s prodejem části pozemku p. č. 935/1 s tím, že bude oddělena plocha pro polo podzemní kontejnery na tříděný odpad s ocelovým oplocením o rozměru 1,8 m x 8 m.

Pozn.:
Na základě této skutečnosti MČ souhlasí s novým umístěním pěti parkovacích míst s tím, že správu MČ nebude vykonávat. Dále je uvedeno, že BKOM též nemá zájem o správu předmětné plochy parkovacích stání z důvodu, že je plocha nově zasazena v místě, které neodpovídá standardům pro jejich správu. Dle uvedených skutečností byla upřesněna výměra navrhované části pozemku p. č. 935/1 současně v návaznosti na požadované rozměry MČ (1,8 m x 8 m = 14,4 m^2, tj. cca 14 m^2).
Ze stanoviska ale vyplývá, že je uvažováno, že by následně správu vykonávala společnost, resp. po prodeji bytových jednotek společenství vlastníků.
/viz níže/

b/ **OD MMB vydal dne 8. 4. 2026** dokument pod názvem **„Sdělení ve věci zániku Dohody o umožnění stavby č. 5424164155“,** v němž je uvedeno, že v případě splynutí osoby stavebníka s osobou vlastníka pozemku za účinnosti dohody by došlo k zániku práv a povinností v dohodě stanovených splynutím v souladu s § 1993 občanského zákoníku v platném znění.
/více viz příloha materiálu/

OD MMB se dne 17. 7. 2017 vyjadřoval ke třem parkovacím stáním na předmětném pozemku SMB a sdělil, že po vydání kolaudačního souhlasu budou parkovací stání převedena bezúplatně do vlastnictví

SMB a do správy společnosti Brněnské komunikace, a.s. (vjezd bude z místní komunikace ul. Malinová na pozemku p. č. 936 - ve vlastnictví SMB).

Dle stanoviska ze dne 3. 3. 2025 OD MMB sdělil, že **nemá námitek k prodeji části pozemku** p. č. 935/1, a zároveň zmínil uzavřenou **Dohodu o umožnění stavby č. 5424164155** s touto společností týkající se parkovacích stání na předmětném pozemku. Uvedl, že **v případě převedení** části pozemku p. č. 935/1 do vlastnictví společnosti, že tato **dohoda zanikne.** To znamená, že vybudovaná parkovací stání budou ve správě vlastníka pozemku pod touto stavbou, respektive vlastníků bytových jednotek.
/viz stanoviska OD MMB níže a obsah dohody v informativních přílohách/

Dohoda o umožnění stavby č. 5424164155 ze dne 16. 9. 2024 (schválila RMB R9/091 dne 24.7.2024) byla se SMB uzavřena z úrovně **OD MMB** se společností **Rezidence Malinová s.r.o.**
Dohoda řeší v souladu se zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, pro stavbu „**Výstavba třech parkovacích stání na pozemku 935/1 k. ú. Soběšice**“ **souhlas** ve smyslu §187 stavebního zákona, k umístění a provedení stavby **na dobu pěti let** ode dne nabytí právní moci povolení záměru na tuto stavbu (nejde o užívací titul k pozemku).
Dále tato dohoda obsahuje ustanovení, že **stavba bude provedena v rozsahu přiložené situace a že nově vybudovaná stavba pozemní komunikace, vč. jejich součástí, bude bezúplatně, nebo za úplatu ve výši 1.000 Kč, převedena SMB nejpozději do dvou let od doby vydání kolaudačního rozhodnutí**. Dále je zde závazek, že společnost nebude po SMB uplatňovat vynaložené náklady.
Dohoda obsahuje ustanovení, že tato **dohoda zaniká**, nebude-li do dvou let od jejího podpisu (dne 16.9.2024) vydáno pravomocné povolení záměru pro stavbu „**Výstavba třech parkovacích stání na pozemku 935/1 k. ú. Soběšice“.**
/viz stanovisko OD MMB/

Bude-li pozemek p. č. 935/1 převeden do vlastnictví společnosti, dohoda dle sdělení OD MMB nebude naplněna. Parkoviště se stane součástí pozemku nabyvatele a dle sdělení společnosti by správu vykonávala společnost, poté společenství vlastníků jednotek.

c/ OŽP MMB dne **11. 3. 2025** v této věci sdělil, že aktuálně plocha funguje jako plocha veřejné zeleně, že v předložené dokumentaci není návrh parkování řešen v souladu s koncepcí modrozelené infrastruktury a že v tomto případě dojde v dané lokalitě ke zhoršení klimatických podmínek.
Proto OŽP MMB z těchto **důvodů a z hlediska ochrany a tvorby zeleně nedoporučil prodej** v navrhovaném rozsahu, a to z důvodu negativního dopadu soukromého záměru na okolí.
Z předchozího stanoviska OŽP MMB ze dne 17. 6. 2022 byl doporučen prodej pouze části pozemku bez stanoviště kontejnerového stání rozšířeného o 1 m okolo oplocení pro zajištění růstu a údržby pnoucích rostlin pro ozelenění pletiva.
Tři parkovací místa k objektům byla řešena a stavebně povolena již v rámci prvního návrhu z 3/2022.
/více viz stanoviska nebo přílohy materiálu, nebo informační dokumenty/

d/ Pozemek p. č. 935/1 je dotčen **Smlouvou o smlouvě budoucí č. 5618070092 ze dne 16. 2. 2018**, kterou uzavřel budoucí oprávněný jako dřívější vlastník pozemků, a které prodal společnosti (nynější žadatel).
Smlouva se týká přípojek inženýrských sítí pro novostavby původních RD před změnou (2 přípojky: vody, splaškové kanalizace, dešťové kanalizace a elektro NN).
Vlastníkem přípojek bude oprávněný, tj. společnost (v případě prodeje pak spoluvlastníci domů).
V případě prodeje části pozemku p. č. 935/1 tato smlouva přejde na nového vlastníka převáděné této části pozemku.
(smlouva je uložena ve spise)

Žadatelé:

A/ Návrh na dispozici s majetkem města Brna podala dne 3. 6. 2024 společnost **Rezidence Malinová s.r.o.** (IČO: 14396947).
Účelem návrhu dispozice je **rozšíření parkovacích ploch a jejich sjednocení v návaznosti na realizovaný stavební záměr.**

Společnost vlastní sousední pozemky p. č. 934/1, p. č. 934/2, p. č. 935/2, p. č. 935/3 a p. č. 935/4 (LV č. 1063), a na nich stavby dvou bytových domů před dokončením.

Společnost pozemky nabyla postupně na základě:
- Kupní smlouvy ze dne **16. 11. 2022** za **15.800.000 Kč** – předmětem byly pozemky orná půda o celkové výměře 548 m^2, z toho dva zastavěné dvěma rozestavěnými rodinnými domy, tj. v průměru JKC **28.831 Kč/m^2,**
- Kupní smlouvy ze dne **4. 4. 2023** za **600.000 Kč, tj.** JKC **8.955 Kč/m^2** – předmětem byl pozemek orná půda o výměře 67 m^2 (st. povolení na umístění parkovacího stání),
- Kupní smlouvy ze dne **6. 8. 2024** za **200.000 Kč, tj.** JKC **11.765 Kč/m^2** – předmětem byl pozemek orná půda o výměře 17 m^2 (st. povolení na umístění parkovacího stání).

Společnost dle sdělení koupila dvě rozestavěné stavby rodinných domů od původního majitele, který již jednou o předmětnou část pozemku SMB žádal, a to s již vydanými stavebními **dodatečnými povoleními**, jejichž součástí byl i záměr vybudování **tří** parkovacích stání na pozemku p. č. 935/1 (ve vlastnictví SMB).

Dále společnost sdělila, že z důvodu, že **MČ Brno-sever** */MČ/* dle přijatého usnesení (RMČ 9/54 dne 9. 5. 2024) **nesouhlasila s převzetím vybudovaných parkovacích stání do správy MČ, podala společnost žádost o odkoupení celého pozemku p. č. 935/1**, jehož výměra byla dle požadavku MČ upravena na výměru 183 m^2.
Na základě požadavku MČ zůstane ve vlastnictví SMB ta část předmětného pozemku, kde se **nachází kontejnerové stání** vymezené zámkovou dlažbou.
Tento požadavek RMČ schválila v rámci přijatého usnesení **(9/76 dne 4. 12. 2024),** dle kterého souhlasila s prodejem předmětné části pozemku p. č. 935/1 společnosti.

Společnost k podanému návrhu doložila pravomocné **Společné povolení** ze dne 25. 3. 2024, pod č.j. MCBSev/011602/24, schvalující stavební záměr
- změna stavby nástavbou, přístavbou a stavebními úpravami dvou rodinných domů při ulici Weissova, pozemky p. č. 934/2, p. č. 934/1, p. č. 935/2, představující zvýšení počtu bytových jednotek z jedné na tři v každém domě (2 NP a podkroví). Toto rozhodnutí nabylo právní moci až na základě konečného rozhodnutí odvolacího správního orgánu ze dne **4. 8. 2024**.
O toto povolení již žádala společnost jako nový vlastník pozemků.
Společné povolení se týká změny stavby před dokončením v návaznosti na vydaná **dodatečná povolení** ze dne 6. 1. 2020, pod sp. zn. STU/04/018542/17/Rezl (PM 11. 2. 2020), a to ke stavbě na pozemku p. č. 934/1, ve kterém se již počítá se dvěma parkovacími místy (vel. 5,25 m x 5 m) přístupnými z ul. Malinová a s kanalizační přípojkou DN 150. Dodatečné povolení ze dne 22. 1. 2020, pod sp. zn. STU/04/018543/17/Rezl (PM 25. 2. 2020), se týká stavby na pozemku p. č. 934/2, vč. akumulační nádrže a přípojek sítí (kanalizace DN 150) a jednoho parkovacího stání (vel. 2,75 m x 5 m) též s přístupem z ul. Malinová. Dva domy původně jednobytové měly celkem povolených 5 parkovacích míst, vč. dvou garáží.
V rámci dodatečných povolení zahájených staveb dvou rodinných domů bylo již pravomocně povoleno vybudování **tří parkovacích stání** na dotčeném pozemku p**. č. 935/1** (vl. SMB). V návaznosti na doložené podklady týkající se změny stavby před dokončením **jsou další dvě parkovací** stání řešena na pozemcích žadatele, a to p. č. 935/3 a p. č. 935/4.

Dle sdělení společnosti byla žádost na prodej části pozemku p. č. 935/1 podaná z důvodu, že **MČ nesouhlasila s převzetím zpevněných nových parkovacích ploch do její správy**.

B/ Návrh na dispozici s majetkem města Brna dne 15. 5. 2024 podala [redacted] dle kterého požaduje celý pozemek p. č. 935/1. Žadatelka uvedla, že má zájem na pozemku postavit malý rodinný domek.

Pozn.:
*- Společnost **Rezidence Malinová s.r.o.** jako současný vlastník sousedních pozemků pod rozestavěnými stavbami požádala o prodej části pozemku p. č. 935/1 o výměře cca 182 m² dle doloženého zákresu v katastrální mapě (výměra byla upravena na cca 183 m^2). Společnost dodala kromě uvedených stavebních povolení i situační mapy a stanovisko MČ k převzetí plochy parkoviště do správy MČ.*
Ve svém přípisu společnost uvedla, že se jedná o převážnou část pozemku SMB mimo oplocené stanoviště pro tříděný odpad s ohledem na vyjádření MČ Brno-sever ze dne 10. 12. 2024. Účelem návrhu je rozšíření parkovacích míst na předmětném pozemku a sjednocení parkovací plochy dle doložené katastrální situace Parkovací stání „Rezidence Malinová“, vše v návaznosti na stavební záměr

týkající se výstavby rodinných domů na navazujících pozemcích ve vlastnictví navrhující společnosti dle LV č. 1063.

Společnost k předmětnému návrhu doložila evidovaná rozhodnutí týkající se již povolení k vybudování parkovacích míst na dotčeném pozemku p. č. 935/1 a pozemcích ve vlastnictví společnosti. Předmětný návrh dispozice je odůvodňován efektivnějším sjednocením a rozšířením parkovacích míst na pozemku SMB, a to i s ohledem na budoucí správu.

- Žádost [redacted] je připojena v rámci projednávání ke spisu týkajícího se žádosti společnosti. Žádost společnosti navazuje na předchozí žádost původního vlastníka pozemků se stavbami, od kterého společnost pozemky s rozestavěnými stavbami odkoupila. Proto nebyly další stanoviska k žádosti [redacted] od dotčených orgánů vyžádána.
Informace o žádosti [redacted] je orgánům města Brna dána pouze na vědomí v rámci návrhu usnesení.

Vlastnictví pozemku:

SMB je dle LV č. 10001 výhradním vlastníkem pozemku p. č. 935/1 orná půda (ZPF) o výměře 197 m^2.

Nabývacím titulem k pozemku je právo vzniklé na základě zákona (zák. č. 172/1991 ČNR) ze dne 24.4.1991 o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí a Dohody o vypořádání podílového spoluvlastnictví V15 4463/1998 ze dne 15. 6. 1998 a Směnné smlouvy V13 4463/1998 ze dne 15. 6.1998, právní účinky obou vkladů ze smluv vznikly dnem 23. 6. 1998.
Pozemek byl majetkově prověřen. Nebyly uplatněny žádné restituční nároky.

Dle LV není vlastnické právo omezeno.
Na předmětném pozemku se dle Technické mapy města Brna nachází pouze **veřejné osvětlení** (stožár s přívodním kabelem) – **bude zřízena služebnost dle požadavku společnosti** Technické sítě Brno, akciová společnost.
Dále se dle sdělení žadatele nachází na předmětném pozemku další přípojky vedoucí do nových staveb umístěných na pozemcích žadatele.

Pozemek p. č. 935/1 je dotčen **Smlouvou o smlouvě budoucí č. 5618070092 ze dne 16. 2. 2018 (**budoucí oprávněný je dřívější vlastník pozemků, které prodal společnosti). Smlouva se týká přípojek inženýrských sítí pro novostavby RD. Jedná se o přípojky vody, splaškové kanalizace, dešťové kanalizace a přípojky NN pro oba domy.
Vlastníkem přípojek bude oprávněná společnost Rezidence Malinová s.r.o. jako současný vlastník novostavby a sousedních pozemků.
V případě prodeje části pozemku p. č. 935/1 společnosti tato smlouva zanikne z důvodu splynutí osoby povinné s osobou oprávněnou, pokud dle zaměření oddělované části nedojde ke zjištění, že se přípojky nachází i na pozemku SMB v ploše oddělené části pod kontejnerovým stáním.
(smlouva je uložena ve spise)

Popis pozemku:

Dotčená část pozemku p. č. 935/1 navrhovaná k prodeji bezprostředně navazuje na nemovitosti společnosti, na kterých probíhají stavební práce v souvislosti s dokončením investičního záměru výstavby dvou bytových domů. Stavba byla v době místního šetření zabezpečena provizorním oplocením umístěným i na převážné části pozemků p. č. 935/1 a p. č. 937/1, které jsou nyní užívány jako zařízení staveniště s přístupem. Vjezd do stavby se nachází v místě schváleného budoucího nájezdu na plánovaná parkovací místa, kde bude zřízen dle požadavku snížený nájezd a nová zámková dlažba (na náklady společnosti).
Zbylá část pozemku podél chodníku, na který pozemek navazuje, je zatravněná. Do této části je zapuštěno stávající kontejnerové stání se zámkovou dlažbou. Po pravé straně kontejnerového stání s pohledem od komunikace se nachází stožár veřejného osvětlení a odpadkový koš MČ.
Dotčená část původního pozemku p. č. 935/1 bezprostředně navazuje na zpevněné komunikační plochy (mimo oplocené části pro kontejnerové stání). Jedná se o chodník při místní komunikaci nároží ul. Weissova a ul. Malinová. Plocha pozemků byla původně zatravněná a veřejně přístupná. Tento stav je

z historických map patrný ještě před zřízením staveniště pro dostavbu bytových domů, kterou zajišťuje tato společnost jako žadatel o pozemek.
Novostavby mají samostatné zpevněné přístupy a příjezdy do garáží z ul. Weissova.
V současné době je dle fotografie uvedené v dokumentu znalce pod názvem „Určení obvyklé jednotkové ceny“ realizováno parkoviště s parkovacím stáním pro tři vozidla.

Ocenění - *viz příloha:*

a) Aktualizované ocenění ke dni 29. 4. 2026.
Na části oceňovaného pozemku budou umístěny parkovací plochy k rezidentnímu bydlení na vedlejších pozemcích.
Cena byla stanovena v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., zákon o obcích v platném znění, jako cena obvyklá, jejíž hodnota byla určena porovnáním v souladu s § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění.

Cena obvyklá:
Jednotková kupní cena…….…. **13.500 Kč/m^2**
Kupní cena by činila při výměře **183 m^2**……..**2.470.500 Kč**
*Cena obvyklá je cenou konečnou, tedy **včetně případné DPH.***
Ke kupní ceně budou připočteny náklady spojené s převodem (za vyhotovení geometrického plánu a za správní řízení katastrálního úřadu).

Dále byl stanoven návrh výše bezdůvodného obohacení:
Jednotkové nájemné je stanoveno ve výši 2 % z navrhované obvyklé ceny pozemku, tj. ve výši 270 Kč/m^2/rok.
Návrh bezdůvodného obohacení činí při výměře **cca 231 m^2** záboru částí pozemků p. č. 935/1 a p. č. 937/1 částku **62.370 Kč/rok**.
Bude hrazeno před podpisem smlouvy.

Bezúplatné zřízení služebnosti - umístění inženýrské sítě společnosti TSB.
Protože je služebnost zřizována souběžně s převodem služebností dotčeného pozemku, bude služebnost bezúplatná. Povinným ze služebnosti bude společnost jako nabyvatel pozemku na základě kupní smlouvy.

b) Cena obvyklá stanovena dle ocenění ke dni 24. 2. 2025.
Jednotková kupní cena…….…. 13.000 Kč/m^2
Kupní cena by činila při výměře **183 m^2**……..2.379.000 Kč, *vč. případné DPH.*

Závěr:

Na základě uvedených skutečností je nyní předkládán **Zastupitelstvu města Brna návrh prodeje pozemku p. č. 935/1 v k. ú. Soběšice (vzniklého dle geometrického plánu z pozemku p. č. 935/1) společnosti Rezidence Malinová s.r.o., která je vlastníkem přilehlých pozemků a investorem dostavby bytových domů**, a to za dohodnutou cenu ve výši celkem **2.484.600 Kč** (tj. za kupní cenu ve výši 2.470.500 Kč navýšenou o náklady za vyhotovení geometrického plánu ve výši 12.100 Kč a o 2.000 Kč za správní poplatek KÚ).
Je navrhováno, **aby ZMB schválilo prodej pozemku p. č. 935/1** (vzniklého dle geometrického plánu z pozemku p. č. 935/1) v k. ú. Soběšice společnosti **Rezidence Malinová s.r.o.** (IČO: 143 96 947) za **2.484.600 Kč** (částka obsahuje kupní cenu ve výši 2.470.500 Kč, vč. DPH 21 % ve výši 428.764,46 Kč, + správní poplatek KÚ ve výši 2.000 Kč + částku ve výši 12.100 Kč za vyhotovení geometrického plánu) a za podmínek Smlouvy obsahující kupní smlouvu a smlouvu o zřízení služebnosti, jejíž návrh je součástí usnesení.

Před konáním RMB dne 17. 6. 2025Z nebylo z časového důvodu předkládáno KM RMB.
Usnesení RMB bude sděleno při jednání ZMB.

Projednávání v orgánech města Brna:

KM RMB na své R9/KM/63. zasedání konaném dne 11. 12. 2025 *hlasovala o předloženém návrhu usnesení ve variantě B s doplňkem, že musí být zachována parcela pro kontejnerové stání.*

Rada města Brna
1. vzala na vědomí skutečnost, že
- Majetkový odbor MMB eviduje žádosti o dispozici s pozemkem p. č. 935/1 v k. ú. Soběšice, a to [redacted] - za účelem výstavby menšího rodinného domu, a společnosti Rezidence Malinová s.r.o. (IČO: 143 96 947, sídlo: Kainarova 2733/70, Žabovřesky, 616 00 Brno) - za účelem realizace tří parkovacích míst ke dvěma novostavbám rodinných domů s šesti bytovými jednotkami umístěnými na pozemcích v jejím vlastnictví

- společnost Rezidence Malinová s.r.o. doložila pravomocné Společné povolení ze dne 25. 3. 2024 schvalující stavební záměr - změna stavby nástavbou, přístavbou a stavebními úpravami dvou rodinných domů se dvěma garážemi při ulici Weissova týkající se změny stavby před dokončením, a to stavby na pozemku p. č. 934/1, k. ú. Soběšice, realizované dle pravomocného dodatečného povolení ze dne 6. 1. 2020 (schváleny dvě parkovací stání) a stavby na pozemku p. č. 934/2, k. ú. Soběšice, realizované dle pravomocného dodatečného povolení ze dne 22. 1. 2020 (schváleno jedno parkovací stání), dle kterých bylo zároveň povoleno vybudování dalších tří parkovacích stání na předmětném pozemku p. č. 935/1, k. ú. Soběšice

- byla z úrovně Odboru dopravy MMB mezi statutárním městem Brnem a společností Rezidence Malinová s.r.o. uzavřena na dobu pěti let ode dne nabytí právní moci povolení stavby Dohoda o umožnění stavby č. 5424164155 ze dne 16. 9. 2024 (schválila RMB R9/091 dne 24.7.2024), dle které byl v souladu se zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších předpisů, vydán souhlas se stavbou „Výstavba třech parkovacích stání na pozemku 935/1 k. ú. Soběšice“ , tj. k umístění a provedení stavby parkovacích stání,

- v dokumentu "Strategie a pravidla pro nakládání s nemovitým majetkem ve vlastnictví statutárního města Brna včetně postupu nabývání nemovitého majetku" schváleném Zastupitelstvem města Brna na Z9/24. zasedání konaném dne 25. 2. 2025, bod č. 39, je v bodě 2.3.1 s názvem "Pozemky, které se zcizují z majetku SMB jen ve výjimečných případech" uvedeno:
"Předmětem prodeje (nakládání) s nemovitým majetkem SMB by neměly být komunikační pozemky, pozemky mající charakter veřejných prostranství, pozemky veřejné zeleně ve vlastnictví SMB, případně další druhy pozemků a lokality, které si ZMB vyhradí."

- v případě prodeje předmětné části pozemku bude dalším účastníkem smlouvy společnost Technické sítě Brno, akciová společnost, z důvodu zřízení služebnosti na převáděné části pozemku s ohledem na umístění stožáru veřejného osvětlení, který se nachází na oddělované části pozemku mimo kontejnerové stání

Varianta B
3. souhlasí se záměrem prodeje části pozemku:
- p. č. 935/1 orná půda o výměře cca 183 m2 v k. ú. Soběšice
společnosti Rezidence Malinová s.r.o. (IČO: 143 96 947, sídlo: Kainarova 2733/70, Žabovřesky, 616 00 Brno), která je oprávněna dle stavebního povolení na pozemku vybudovat tři parkovací stání,
s tím, že součástí zveřejnění tohoto záměru na úřední desce Magistrátu města Brna bude 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: 8 - pro, 0 - proti, 3 - 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 Ivičičová	JUDr. Michal Marek	Ing. Roman Vašina	Ing. David Trllo	Mgr. Bc. Marek Viskot	Mgr. Marek Šlapal
pro	pro	pro	pro	pro	omluven	zdržel se	pro	zdržel se	pro	omluven	zdržel se	pro

RMB na své R9/158. schůzi konané dne 17. 12. 2025 hlasovala o variantě B včetně předloženého doplňku.

Rada města Brna
1. vzala na vědomí

skutečnost, že
- Majetkový odbor MMB eviduje žádosti o dispozici s pozemkem p. č. 935/1 v k. ú. Soběšice, a to [redacted] - za účelem výstavby malého rodinného domu, a společnosti Rezidence Malinová s.r.o. (IČO: 143 96 947, sídlo: Kainarova 2733/70, Žabovřesky, 616 00 Brno) - za účelem realizace tří parkovacích míst ke dvěma novostavbám rodinných domů s šesti bytovými jednotkami umístěnými na pozemcích v jejím vlastnictví

- společnost Rezidence Malinová s.r.o. doložila pravomocné Společné povolení ze dne 25. 3. 2024 schvalující stavební záměr - změna stavby nástavbou, přístavbou a stavebními úpravami dvou rodinných domů se dvěma garážemi při ulici Weissova týkající se změny stavby před dokončením, a to stavby na pozemku p. č. 934/1, k. ú. Soběšice, realizované dle pravomocného dodatečného povolení ze dne 6. 1. 2020 (schváleny dvě parkovací stání) a stavby na pozemku p. č. 934/2, k. ú. Soběšice, realizované dle pravomocného dodatečného povolení ze dne 22. 1. 2020 (schváleno jedno parkovací stání), dle kterých bylo zároveň povoleno zbudování dalších tří parkovacích stání na předmětném pozemku p. č. 935/1, k. ú. Soběšice

- byla z úrovně Odboru dopravy MMB mezi statutárním městem Brnem a společností Rezidence Malinová s.r.o. uzavřena na dobu pěti let ode dne nabytí právní moci povolení stavby Dohoda o umožnění stavby č. 5424164155 ze dne 16. 9. 2024 (schválila RMB R9/091 dne 24.7.2024), dle které byl v souladu se zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších předpisů, vydán souhlas se stavbou „Výstavba třech parkovacích stání na pozemku 935/1 k. ú. Soběšice“ , tj. k umístění a provedení stavby parkovacích stání

- v dokumentu "Strategie a pravidla pro nakládání s nemovitým majetkem ve vlastnictví statutárního města Brna včetně postupu nabývání nemovitého majetku" schváleném Zastupitelstvem města Brna na Z9/24. zasedání konaném dne 25. 2. 2025, bod č. 39, je v bodě 2.3.1 s názvem "Pozemky, které se zcizují z majetku SMB jen ve výjimečných případech" uvedeno:
"Předmětem prodeje (nakládání) s nemovitým majetkem SMB by neměly být komunikační pozemky, pozemky mající charakter veřejných prostranství, pozemky veřejné zeleně ve vlastnictví SMB, případně další druhy pozemků a lokality, které si ZMB vyhradí."

- v případě prodeje předmětné části pozemku bude dalším účastníkem smlouvy společnost Technické sítě města Brna, akciová společnost, z důvodu zřízení služebnosti na převáděné části pozemku s ohledem na umístění stožáru veřejného osvětlení, který se nachází na oddělované části pozemku mimo kontejnerové stání

2. souhlasila

se záměrem prodeje části pozemku
p. č. 935/1 orná půda o výměře cca 183 m² v k. ú. Soběšice
společnosti Rezidence Malinová s.r.o. (IČO: 143 96 947, sídlo: Kainarova 2733/70, Žabovřesky, 616 00 Brno), která je oprávněna dle stavebního povolení na pozemku vybudovat tři parkovací stání, s tím, že součástí zveřejnění tohoto záměru na úřední desce Magistrátu města Brna bude informace o povinnostech statutárního města Brna dle ustanovení §39a, §39b a §39c zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění

Schváleno jednomyslně 8 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	---

Záměr byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem **od 18. 12. 2025 do 5. 1. 2026.**

Záměr prodeje byl zveřejněn na internetových stránkách ÚZSVM **od 22. 12. 2026 do 23. 2. 2026.**

KM RMB – materiál předkládaný RMB R9/181 nebyl předložen KM RMB z časového důvodu.

Předchozí projednávání – původní vlastník staveb:

V této věci, ale na žádost předchozího investora RD a vlastníka zastavovaných pozemků, **RMB projednala na své R9/013. schůzi konané dne 4. 1. 2023:**

1. vzala na vědomí
- žádost xxxxxxxx xxxxxxxx o prodej části pozemku p. č. 935/1 o výměře 184 m^2 v k. ú. Soběšice za účelem scelení pozemků ve svém vlastnictví a získání parkovacích stání do svého vlastnictví - nesouhlasné stanovisko městské části Brno-sever k prodeji části pozemku p. č. 935/1 o výměře 184 m^2 v k. ú. Soběšice
- skutečnosti, že:
• pozemek p. č. 935/1 v k. ú. Soběšice je veřejným prostranstvím, které by nemělo být zcizováno
• na pozemku p. č. 935/1 v k. ú. Soběšice budou vybudována 3 parkovací stání, která budou po vydání kolaudačního rozhodnutí předána do vlastnictví statutárního města Brna a správy společnosti Brněnské komunikace, a.s.
• novostavby dvou rodinných domů na pozemcích p. č. 934/1 a p. č. 934/2, oba v k. ú. Soběšice, mají zajištěno celkem 5 parkovacích stání (po 1 v každém domě a 3 stání na pozemku p. č. 935/1 v k. ú. Soběšice), přičemž územně technické a stavebně technické důvody vylučují umístění dalších parkovacích stání jako součást stavby nebo na pozemku stavby

2. **nesouhlasila** se záměrem prodeje části pozemku p. č. 935/1, orná půda, o výměře 184 m^2, v k. ú. Soběšice

Schváleno jednomyslně 10 členy

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

Vyjádření dotčených orgánů:

MČ Brno-sever – *na základě vyjádření ze dne 10. 12. 2024, č.j. ORIM – MCBSev/031706/24*:
Odbor dopravy rozvoje, investic a majetku ÚMČ Brno-sever k prodeji části pozemku p. č. 935/1, k. ú. Soběšice, sdělil, že Rada městské části Brno-sever na své 9/76. schůzi konané dne 4. 12. 2024,

- vzala na vědomí návrh na dispozici s majetkem statutárního města Brna, prodej části pozemku p. č. 935/1, druh pozemku orná půda, k. ú. Soběšice o výměře cca 182 m², který tvoří přílohu č.1/3b tohoto usnesení,
- souhlasila s prodejem části pozemku p. č. 935/1, druh pozemku orná půda, k. ú. Soběšice, o výměře cca 182 m², dle přílohy č. 1/3b tohoto usnesení, **za podmínky,** že souvislá zelená plocha, která je vedena v katastru nemovitostí jako orná půda, LV 10001, na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 935/1 v k. ú. Soběšice, **bude geodeticky zaměřena a v geometrickém plánu bude předmětná plocha rozdělena na dvě části, z toho jedna část zůstane ve vlastnictví statutárního města Brna, tj. plocha pro polo podzemní kontejnery na tříděný odpad s ocelovým oplocením, která bude mít rozměr 1,8 m x 8 m a druhá část pozemku přejde do vlastnictví Rezidence Malinová, s.r.o.,** IČO: 14396947, Kainarova 70, 616 00 Brno, s tím, že kupující souhlasí se stavbou polo podzemních kontejnerů a místem pro separovaný odpad např. na textil a bio.

Součástí spisových podkladů je rovněž vyjádření MČ Brno-sever ze dne 10. 5. 2024, sp. zn. 034/24, týkající se nesouhlasu s převzetím zpevněných parkovacích ploch do správy MČ.
RMČ Brno-sever projednala žádost o převzetí parkovacích míst do správy MČ Brno-sever na její **9/54. schůzi konané dne 9. 5. 2024** a přijala usnesení, ve kterém:

- **nesouhlasila s převzetím parkovacích ploch**, které mají vzniknout na pozemku SMB p. č. 935/1, k. ú. Soběšice,
- **souhlasila s návrhem na geodetické oddělení plochy pro nadzemní kontejnery** z pozemku p. č. 935/1, k. ú. Soběšice, a nově vzniklé zpevněné plochy pěti parkovacích míst, vsakovací pás a zelený pás s tím, že oddělená část bude z úrovně SMB prodána investorovi, případně subjektu, který bude zajišťovat správu parkovacích míst.

MČ Brno-sever dle stanoviska ze dne 4. 4. 2022 sdělila, že dle usnesení ze dne 30. 3. 2020 RMČ nesouhlasila s prodejem celého pozemku.

OD MMB – *dle vyjádření ze dne 8. 4. 2026, č.j. MMB/0199274/2025:*
je mimo jiné uvedeno, že v případě splynutí osoby stavebníka s osobou vlastníka pozemku za účinnosti dohody by došlo k zániku práv a povinností v dohodě stanovených splynutím v souladu s § 1993 občanského zákoníku v platném znění.
/viz příloha materiálu/

Ve vyjádření ze dne 3. 3. 2025, č.j. MMB/008154/2025 bylo uvedeno:
Z dopravního hlediska OD MMB **nemá námitek k prodeji předmětné části pozemku p. č. 935/1 o výměře 182 m² v k. ú. Soběšice**, dle doloženého zákresu v katastrální mapě.
Dnem prodeje pozemku pozbývá platnosti „Dohoda o umožnění stavby č. 5424164155“ – výstavba třech parkovacích stání na pozemku p. č. 935/1 k. ú. Soběšice, uzavřená dne 22. 8. 2024.
Na základě vyžádání je Dohoda o umožnění stavby č. 5424164155 součástí spisových podkladů.

Tomuto stanovisku a dohodě předcházelo vyjádření OD MMB ze dne 17. 7. 2017, které je citováno v důvodové zprávě a je přílohou materiálu. Týkalo se žádosti k dodatečnému povolení stavby rozestavěných dvou rodinných domů, ve kterém se řešily i tři parkovací místa na pozemku SMB p. č. 935/1, k. ú. Soběšice, respektive jejich budoucí převedení do vlastnictví SMB a do správy společnosti Brněnské komunikace, a.s., vč. budoucího zřízení sjezdu do ul. Malinová. MČ s převzetím do správy dle stanoviska ze dne 9. 5. 2024 nesouhlasila (viz výše).

OŽP MMB – *dle vyjádření ze dne 11.03.2025, č.j. MMB/0124969/2025:*
Předmětem navrhované dispozice je prodej pozemku p. č. 935/1 (orná půda) v k. ú. Soběšice. Plocha pozemku v současné době funguje jako plocha veřejné zeleně se vzrostlými dřevinami. Její kompletní přeměna na vybetonovanou nepropustnou a tepelně sálající plochu, ve které dle předložené dokumentace není řešeno parkování v souladu s koncepcí modrozelené infrastruktury, zhorší klimatické podmínky v místě. Parkovací místa k objektům byla řešena a stavebně povolena již v rámci prvního návrhu z 3/2022.
Z výše uvedených důvodů a z hlediska ochrany a tvorby zeleně OŽP MMB nedoporučuje předmětný prodej v navrhovaném rozsahu z důvodu negativního dopadu soukromého záměru na okolí.
Z předchozího stanoviska OŽP MMB ze dne 17. 6. 2022 byl doporučen prodej pouze části pozemku bez stanoviště kontejnerového stání rozšířeného o 1 m okolo oplocení pro zajištění růstu a údržby pnoucích rostlin pro ozelenění pletiva.

OSM MMB – *na základě vyjádření ze dne 28. 2. 2025:*
Žadatelem je společnost Rezidence Malinová s.r.o., která hodlá na předmětné části pozemku rozšířit parkovací místa v návaznosti na stavební záměr výstavby RD „Rezidence Malinová“.
K návrhu prodeje části pozemku p. č. 935/1 v k. ú. Soběšice nemáme z hlediska správy výhrady.

Technické sítě Brno, akciová společnost – *dle vyjádření ze dne 14. 5. 2026, zn. TSB/04152/2026:*
Souhlasí s navrženým geometrickým plánem č. 2174-73/2026 – věcné břemeno na pozemku p.č. 935/6, k. ú. Soběšice, ul. Malinová.
Do části pozemku zasahuje ochranné pásmo, ke kterému nepožadují zřízení věcného břemene / služebnosti. Ke zřízení služebnosti uvedly podmínky, které požadují uvést do smlouvy */pozn.: uvedeno/. (více viz příloha v informativních dokumentech/*

- *Ve vyjádření ze dne 20. 2. 2025, zn. TSB/01948/2025, je uvedeno:*
Část pozemku p. č. 935/1 vyznačená v přiložené mapě je dotčena zařízením veřejného osvětlení – stožár se svítidlem, podzemní kabely**.**
Doporučují neprodávat pozemky dotčené zařízením VO a pokud je to možné, oddělit a prodat pouze část pozemku nedotčenou zařízením VO.
V případě, že dojde k prodeji pozemku dotčeného zařízením VO/ ochranným pásmem VO, **požadujeme spolu se smlouvou nebo před prodejem uzavřít bezúplatnou smlouvu o zřízení služebnosti.** Přesnou polohu a rozsah služebností určí geometrický plán, který je nedílnou součástí smlouvy o služebnosti (pokud by nebylo břemeno na celý pozemek).
V případě realizace stavby, při které by mohlo dojít k dotčení zařízení VO nebo ochranného pásma VO (1 m od zařízení VO) je nutno před realizací stavby zažádat naši společnost o vyjádření ke stavbě. Výše uvedený pozemek je označen v situaci se sítěmi veřejného osvětlení.

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. – *dle vyjádření ze dne 17. 3. 2025, zn. BVK/03438/2025:*
S prodejem vyznačené části pozemku p. č. 935/1 k. ú. Soběšice **souhlasí bez připomínek,** neboť nedojde k dotčení inženýrských sítí, objektů a zařízení v provozování Brněnských vodáren a kanalizací, a.s.
Upozorňují:
Na části pozemku se mohou nacházet inženýrské sítě, které Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., neprovozují.
Toto vyjádření nenahrazuje vyjádření útvaru vodohospodářského rozvoje společnosti Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. k výstavbě plánovaných parkovacích stání. Vyjádření pro výstavbu parkovacích stání bude vydáno po předložení projektové dokumentace.

Brněnské komunikace, a.s., *dle vyjádření ze dne 14. 3. 2025, č.j. BKOM/04212/2025:*
Na pozemku p. č. 935/1 k. ú. Soběšice **se nenachází žádná komunikační stavba ve správě BKOM.**
Na části pozemku p. č. 935/1 k. ú. Soběšice nejsou evidovány žádné objekty odvodnění ani se zde nenachází kabelová vedení ve správě BKOM. Z dopravně inženýrského hlediska nemáme námitek k prodeji předmětné části pozemku.

EG.D, s.r.o. – *dle sdělení ze dne 13. 2. 2025, zn. B6941-26358549:*
V zájmovém území se nenachází žádné zařízení ve vlastnictví společnosti.

GasNet, s.r.o. – *dle sdělení ze dne 13. 2. 2025, pod zn. 5003256383:*
V zájmovém území **nejsou umístěna žádná provozovaná plynárenská zařízení a plynovodní přípojky** ve vlastnictví nebo správě společnosti GasNet, s.r.o.
Společnost dále uvádí, že se zde mohou nacházet plynárenská zařízení jiných vlastníků či správců, případně i dlouhodobě nefunkční/neprovozovaná plynárenská zařízení bez dostupných informací o jejich poloze a vlastnictví.

CETIN a.s. – *dle vyjádření ze dne 13. 2. 2025, č.j. 43534/25:*
V označeném zájmovém území **nedojde ke střetu se sítí elektronických komunikací** společnosti CETIN a.s.

Příloha k č.j. MMB/0260901/2024

Dobrý den,

Jako jednatel společnosti Rezidence Malinová, se na Vás obracím s žádostí o možnosti odkupu pozemku parc. č. 935/1, K.Ú. Soběšice.

Rozestavěnou hrubou stavbu 2 rodinných domů, umístěných na pozemcích 934/1 a 934/2 (Příloha 1), jsme koupili od původního majitele [redacted] s již vydanými stavebními povoleními (Příloha 2 a 3), které nám nařizuje vybudování celkem 3 parkovacích stání na městském pozemku parc. č. 935/1 a následné předání BKOMu do správy (příloha 4).

Nyní máme vydané stavební povolení na změnu stavby před dokončením, resp. náš investiční záměr (Příloha 5) a v našem zájmu je také zkultivovat okolí stavby a ucelit plánovaná parkovací stání. Nyní jsou parkovací stání navržena tak, aby splnili požadovaný koeficient, ale nejsou ucelená (Příloha 6). Z tohoto důvodu vykupujeme také pozemky parc. č. 935/3 a 935/4 ač pro nás nemají 100% využití.

Na pozemku parc. č. 935/1 bychom rádi vybudovali celkem 5 parkovacích míst na naše náklady (Příloha 7), ale již skoro 2 roky bojujeme s tím, kdo si následně parkovací stání převezme, jelikož BKOM tak neučiní a městská část Brno – Sever se k tomu staví také negativně.

Nyní však disponujeme souhlasem městské části o odkupu pozemku (Příloha 8) a proto Vás prosím o znovu posouzení celého případu. K projektům vždy přistupujeme s citem k danému okolí a věříme, že námi navrhované řešení je kvalitní a pro oko příjemnější.

V případě, že se k našemu návrhu bude rada stavět negativně, prosíme alespoň o zvážení možnosti vybudování 5 parkovacích stání (namísto současných tří) na pozemku parc. č. 935/1 na naše náklady s následnou správou parkovacích míst na náklady vlastníků budoucích jednotek.

Statutární město Brno
Doručeno: 03.06.2024
MMB/0260901/2024
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es8f10bfe1

Děkuji V[redacted]

S úctou,

[redacted]

Příloha 1: Rezidence Malinová LV

Příloha 2: Stavební povolení pro RD A

Příloha 3: Stavební povolení pro RD B

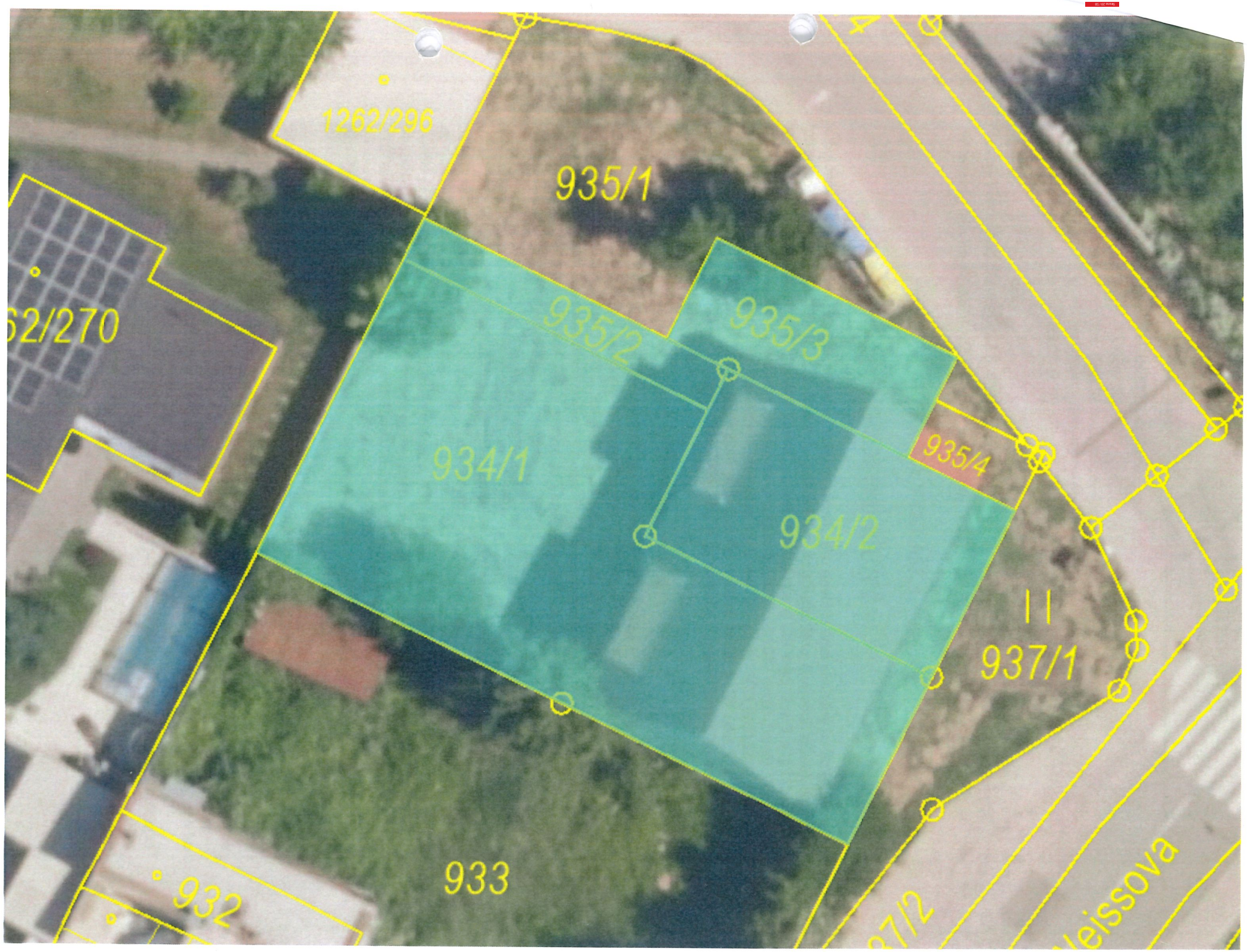
Příloha 4: Situace s povolenými 3 parkovacími místy na pozemku parc. č. 935/1

Příloha 5: Nové stavební povolení pro náš investiční záměr vč. potvrzení odboru.

Příloha 6: Situace aktuálně povolených parkovacích stání

Příloha 7: Návrh nového uspořádání parkovacích míst

Příloha 8: Souhlas městské části Brno – sever s odkupem pozemku parc. č. 935/1


1262/296
935/1
62/270
935/2
935/3
934/1
935/4
934/2
II
937/1
933
932
Veissova

VÁŠ DOPIS č.j.:
ZE DNE: 21.08.2024
NAŠE ČJ: ORIM - MCBSev/031706/24
SPIS ZN: 034/24

VYŘIZUJE: Ing. Michaela Němcová
TEL.: 545 542 259
FAX: 545 542 121
E-MAIL: nemcova.michaela@sever.brno.cz
DATUM: 10.12.2024

MMB Majetkový odbor
Malinovského nám. 3
601 67 Brno

Prodej části pozemku p.č. 935/1, k.ú. Soběšice

Odbor dopravy rozvoje, investic a majetku Úřadu městské části Brno-sever, Bratislavská 70, Brno k Vaší žádosti o vyjádření k prodeji části pozemku p.č. 935/1, k.ú. Soběšice sděluje, že Rada městské části Brno-sever na své 9/76. schůzi konané dne 04.12.2024, usnesením č. 4 (3b)

- **vzala na vědomí** návrh na dispozice s majetkem statutárního města Brna, prodej části pozemku p. č. 935/1, druh pozemku orná půda, k.ú. Soběšice o výměře cca 182 m², který tvoří přílohu č. 1/3b tohoto usnesení,

- **souhlasila** s prodejem části pozemku p. č. 935/1, druh pozemku orná půda, k.ú. Soběšice o výměře cca 182 m², dle přílohy č. 1/3b tohoto usnesení, za podmínky, že souvislá zelená plocha, která je vedena v katastru nemovitostí jako orná půda, LV 10001, na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 935/1 v k.ú. Soběšice, bude geodeticky zaměřena a v geometrickém plánu bude předmětná plocha rozdělena na dvě části, z toho jedna část zůstane ve vlastnictví statutárního města Brna, tj. plocha pro polo podzemní kontejnery na tříděný odpad s ocelovým oplocením, která bude mít rozměr 1,8 m x 8 m a druhá část pozemku přejde do vlastnictví Rezidence Malinová, s.r.o., IČO: 14396947, Kainarova 70, 616 00 Brno, s tím, že kupující souhlasí se stavbou polo podzemních kontejnerů a místem pro separovaný odpad např. na textil a bio.

S pozdravem

Mgr. Eva Ševečková
vedoucí odboru dopravy, rozvoje, investic a majetku

Na vědomí: Rezidence Malinová, s.r.o.

OCENĚNÍ NEMOVITÉHO MAJETKU
ODDĚLENÍ REALITNÍ EKONOMIKY

Návrh výše jednotkové kupní ceny, bezdůvodného obohacení a vyčíslení hodnoty věcného břemene pro část pozemku p. č. 935/1, k.ú. Soběšice

(zpracováno na žádost OPS – Mgr. Bc. Frimmelová)
Aktualizace CN D6/25 ze dne 24. 2. 2025

Ocenění ke dni:	29. 4. 2026
Navrhovatel:	Rezidence Malinová s.r.o.
Umístění:	při ulici Malinová
Dispozice:	prodej, BO, VB
Dle KN:	část pozemku p. č. 935/1 (cca 183 m²), orná půda; k.ú. Soběšice
Dle ÚP:	stabilizovaná plocha individuálního rezidenčního nízkopodlažního bydlení
Dle skutečnosti:	plocha volné zeleně, která je součástí stavebního pozemku a nachází se u nedokončené budovy rezidentního bydlení při ulici Malinová. Navrhovatel na předmětu prodeje buduje již schválený stavební záměr parkovací plochy, která by sloužila pro budoucí rezidenty objektu ve vlastnictví navrhovatele.

Ocenění – jednotková kupní cena:

Realizované prodeje v okolí určené k porovnání:

1) 2025	ul. Klarisky, volný stavební pozemek	15 817 Kč/m²
2)	ul. Drozdí, volný stavební pozemek	12 025 Kč/m²
3) 2024	ul. Malinová, sousední pozemek v zastavitelné ploše při objektu bydlení	11 765 Kč/m²
4)	ul. U Dubu, volný stavební pozemek	10 041 Kč/m²
5)	ul. Zeiberlichova, volný stavební pozemek	16 026 Kč/m²
6)	ul. Na klínku, volný stavební pozemek	12 874 Kč/m²



Realizovaný prodej č. 1



Realizovaný prodej č. 2



Realizovaný prodej č. 3



Realizovaný prodej č. 4



Realizovaný prodej č. 5



Realizovaný prodej č. 6

S ohledem na lokalitu, výměru a využití předmětného pozemku (plocha, jež je součástí stavebního pozemku a jsou zde budována parkovací místa spjatá s rezidentním bydlením na vedlejších pozemcích) navrhujeme aktualizovanou koncovou kupní cenu ve výši přibližného středu intervalu realizovaných cen v okolí především s ohledem na rok 2025, tj. **13 500 Kč/m².**

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

Cena obvyklá

Jednotková kupní cena **13 500 Kč/m²**

Cena obvyklá je cenou konečnou, tedy včetně případného DPH.

Návrh výše bezdůvodného obohacení

Jednotkové nájemné je stanoveno ve výši 2 % z navrhované obvyklé ceny pozemku, tj. ve výši **270 Kč/m²/rok.**

Návrh jednotkového nájemného/bezdůvodného obohacení **270 Kč/m²/rok**

Stanovení výše náhrady za zřízení služebnosti:

Část pozemku je dotčena zařízením veřejného osvětlení – stožár se svítidlem a podzemní kabely. Smlouva má být sjednána bezúplatně s tím, že přesný rozsah služebnosti není znám a má být určen geometrickým plánem.

Peněžitá náhrada je vzhledem k těmto okolnostem stanovena paušální částkou podle § 39a odst. 4 oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb., o oceňování majetku, ve znění: „Nelze-li cenu věcného břemene zjistit podle odstavců 1 až 3, oceňuje se peněžní částkou ve výši 10 000 Kč."

Výše náhrady za služebnost je v návaznosti na předchozí zmíněné stanovena částkou **10 000 Kč**.

Zpracováno ORE

[redacted]

Mgr. Dominik Blanarsch

specialista cenových analýz

[redacted]

Ing. Ivana Vidovicová, Ph.D.

vedoucí oddělení

Magistrát města Brna
Odbor dopravy

Statutární město Brno
Doručeno: 08.04.2026
MMB/0199274/2026/01
listy: přílohy:3
druh: li/sv:
mmb1es9afc10fc

MAGISTRÁT MĚ...
Došlo dne 10-04-2026
Č. j. MMB: ...

VÁŠ DOPIS Č. J.:
ZE DNE:
NAŠE Č. J.: MMB/0199274/2026
SPIS. ZN.:

OPS/

Majetkový odbor MMB
Mgr. Bc. Renata Frimmelová

VYŘIZUJE: Ing. Lenka Novotná
TELEFON: +420 542 174 528
FAX: +420 000 000 000
E-MAIL: novotna.lenka.od@brno.cz

DATUM: 08.04.2026
POČET LISTŮ: 01

Sdělení ve věci zániku Dohody o umožnění stavby č. 5424164155

Vážení,

statutární město Brno, IČO: 44992785, se sídlem v Brně, Dominikánské nám. č. 196/1, 602 00 Brno (dále jen „SMB“) jako vlastník pozemku p. č. 935/1, k.ú. Soběšice, obec Brno (dále jen „pozemek“), zastoupené na základě pověření R9/091 schůze Rady města Brna konané dne 24.7.2024 vedoucím Odboru dopravy MMB, uzavřelo dne 16.9.2024 s obchodní korporací Rezidence Malinová s.r.o., IČO: 14396947, se sídlem v Brně, Kainarova 2733/70, 616 00 Brno, jako stavebníkem (dále jen „stavebník“), dohodu o umožnění stavby, č. 5424164155 (dále jen jako „Dohoda“).

Předmětem Dohody bylo udělení souhlasu vlastníka pozemku se stavbou dle ust. § 187 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění, a to v rozsahu vyznačeném na situačním výkresu, který tvoří přílohu č. 1 a je nedílnou součástí Dohody. Dohoda dále předpokládala (čl. IV. odst. 1 písm. B), že vybudovaná stavba komunikace bude po jejím dokončení předána do vlastnictví SMB.

V případě, že by došlo ke splynutí osoby vlastníka a stavebníka v jedno, tzn. za účinnosti Dohody by došlo k nabytí předmětné části pozemku stavebníkem, došlo by k zániku práv a povinností v Dohodě stanovených splynutím v souladu s ust. § 1993 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění. K Dohodě by se pak v takovém případě nepřihlíželo.

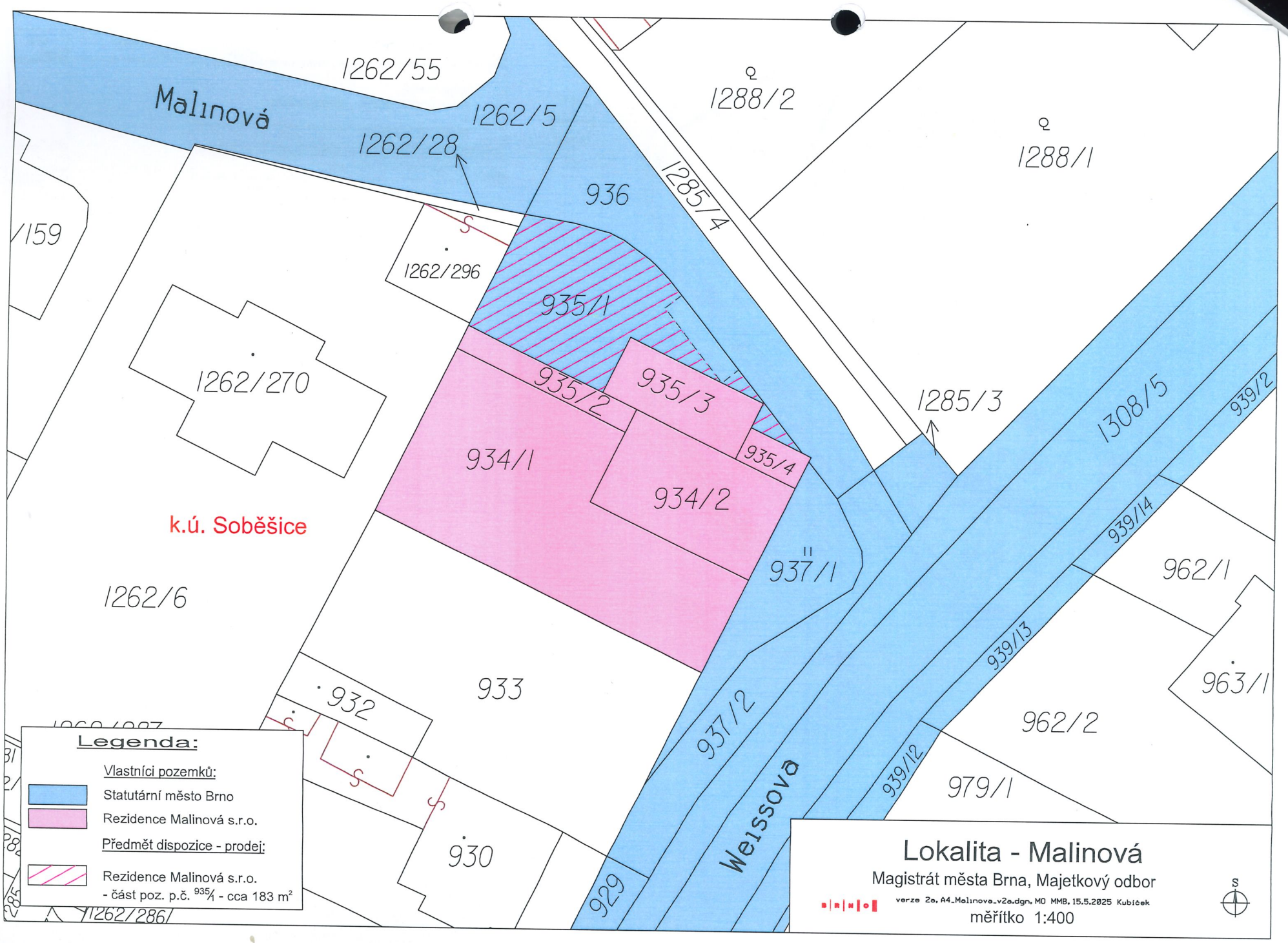
S pozdravem

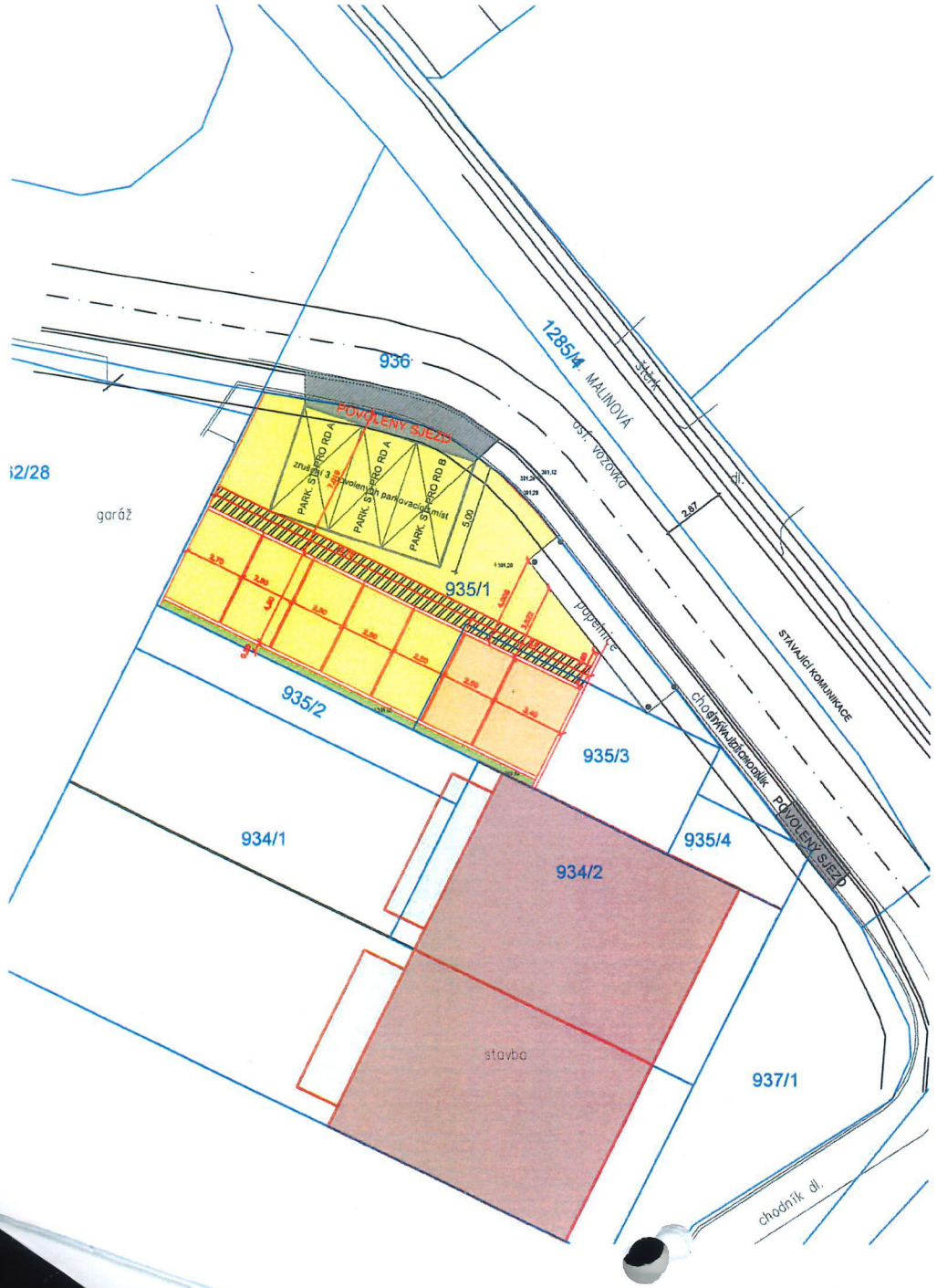
[redacted]
Ing. Bc. Pavel Pospíšek
vedoucí Odboru dopravy

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor dopravy
Kounicova 67, BRNO
-002-

PŘÍLOHY
- Situace nového uspořádání a dispozice prodeje pozemku p.č. 935/1 k.ú Soběšice

NA VĚDOMÍ
- Rezidence Malinová s.r.o., Kainarova 2733/70, 616 00 Brno, DS: w9zvicd


Malinová
1262/55
1262/5
1262/28
936
1285/4
1288/2
1288/1
/159
1262/296
935/1
1262/270
935/2
935/3
935/4
934/1
934/2
1285/3
1308/5
939/2
939/14
939/13
939/12
k.ú. Soběšice
937/1
962/1
1262/6
933
932
963/1
962/2
937/2
979/1
930
929
Weissova
1262/286
Legenda:
Vlastníci pozemků:
Statutární město Brno
Rezidence Malinová s.r.o.
Předmět dispozice - prodej:
Rezidence Malinová s.r.o.
- část poz. p.č. 935/1 - cca 183 m²
Lokalita - Malinová
Magistrát města Brna, Majetkový odbor
verze 2a, A4_Malinova_v2a.dgn, MO MMB, 15.5.2025 Kubíček
měřítko 1:400
S



Hranice parcel

Navržený stav

Parkovací stání

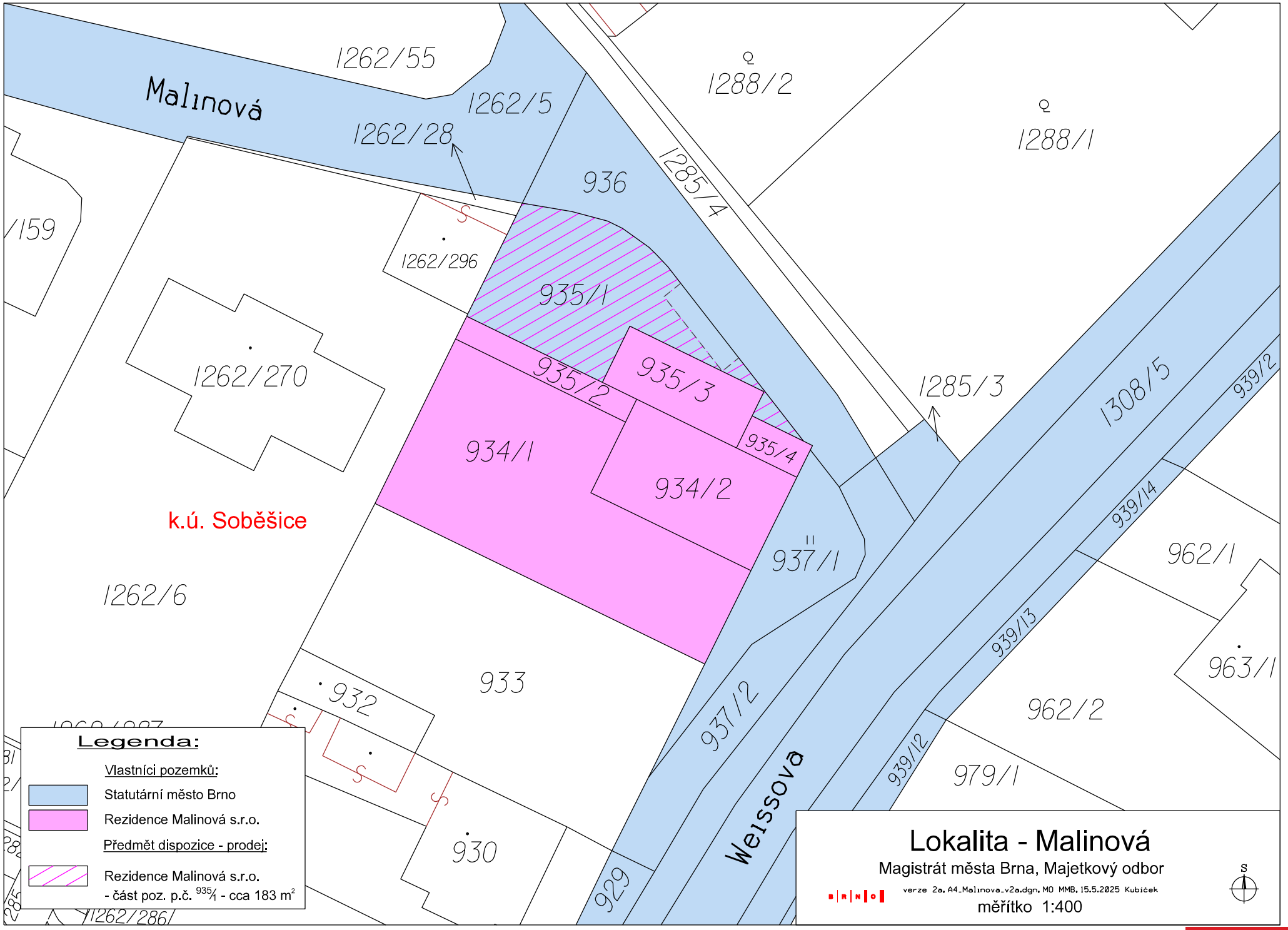
Parkovací stání na pozemku investora

2RD

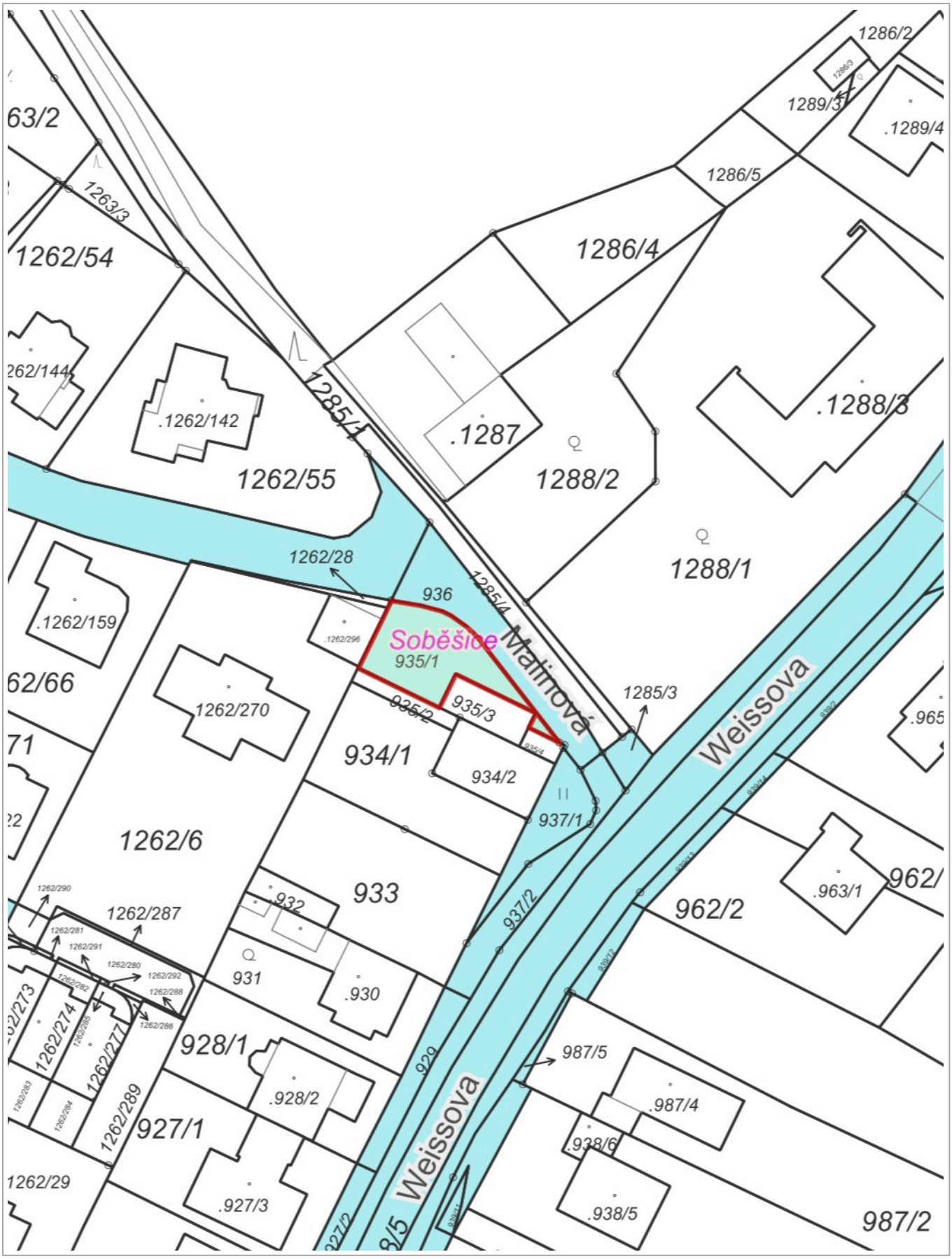
304/6 Parc.čísla

S

PROKOP & WERNER s.r.o. Staňkova 557/18a, 602 00 IČO 09598952		VEDOUCÍ ZAKÁZKY [redacted]	
		AUTORIZOVANÝ PROJEKTANT [redacted]	
VYPRACOVAL [redacted]	MÍSTO STAVBY Brno, Soběšice		DATUM 02/2024
STUPEŇ Dokumentace pro společné řízení			ZAK. Č.
INVESTOR Rezidence Malinová s.r.o., IC:14396947, Kainarova 2733/70, Žabovřesky, 616 00 Brno			Č.PARÉ
STAVBA **Parkovací stání "Rezidence Malinová"**			
VÝKRES **K[redacted]trální situace**	MĚŘÍTKO 1:200	PROFESE Dopravní řešení	Č.VÝKR. C.2


Malinová
1262/55
1262/5
1262/28
1288/2
1288/1
936
1285/4
/159
1262/296
935/1
1262/270
935/2
935/3
935/4
1285/3
1308/5
939/2
934/1
934/2
k.ú. Soběšice
937/1
939/14
962/1
1262/6
933
932
939/13
963/1
962/2
937/2
939/12
979/1
930
929
Weissova
1262/286/
Legenda:
Vlastníci pozemků:
Statutární město Brno
Rezidence Malinová s.r.o.
Předmět dispozice - prodej:
Rezidence Malinová s.r.o.
- část poz. p.č. 935/1 - cca 183 m²
Lokalita - Malinová
Magistrát města Brna, Majetkový odbor
verze 2a, A4_Malinova_v2a.dgn, MO MMB, 15.5.2025 Kubiček
měřítko 1:400
S

Nemovitý majetek + svěření



0 25 m 50 m

1 : 750

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

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY

Ortofoto mapa



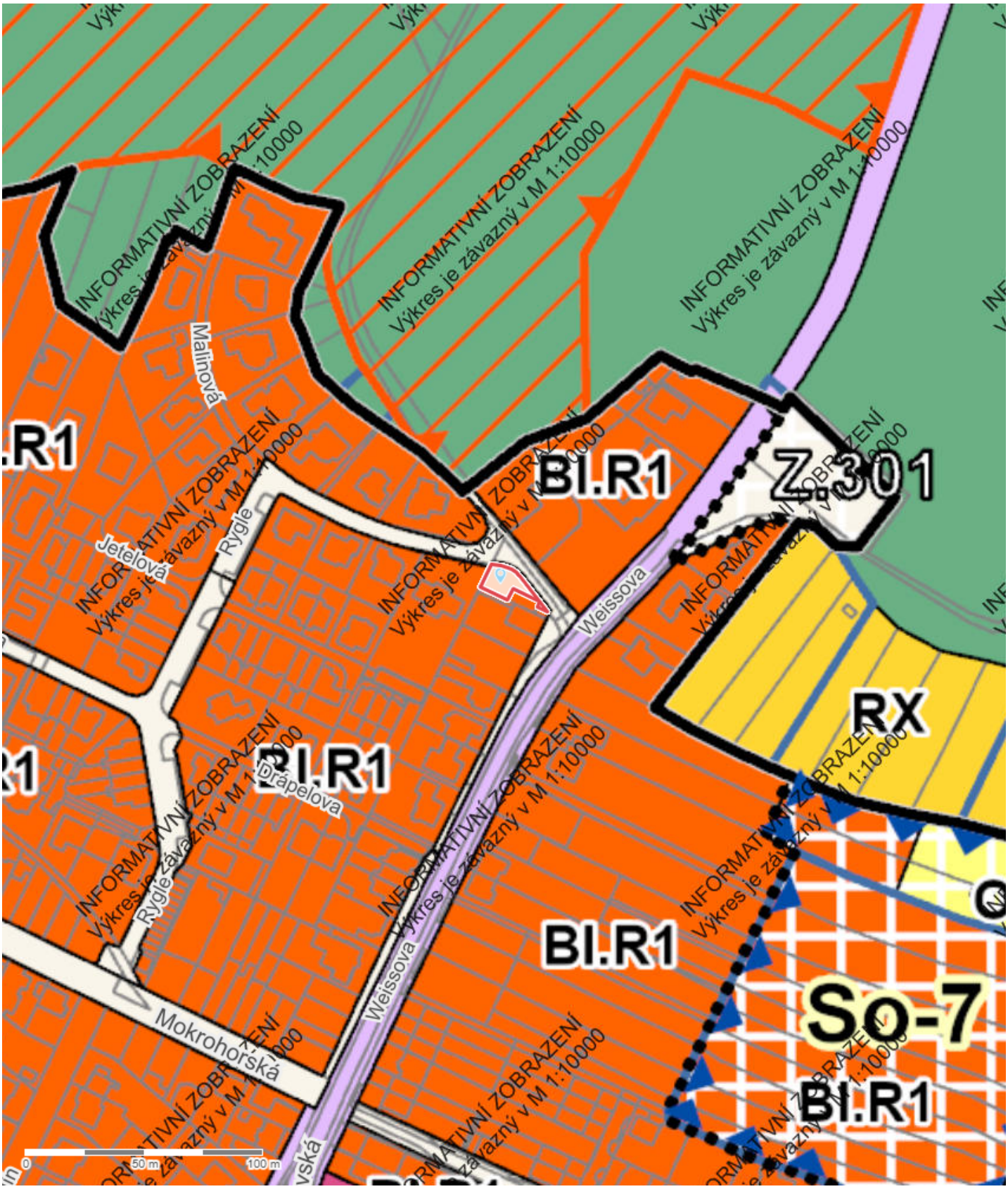
0 10 m 20 m

1 : 593

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

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY

Report z ÚPmB k pozemku parc. č. 935/1, k.ú. Soběšice



© Spinbox T-MAPY, ÚPmB k 31.01.2025

Parcela

Katastrální území	Soběšice
Číslo parcely	935/1
List vlastnictví	10001
Druh pozemku	orná půda
Způsob využití	–
Výměra dle KN	197 m^2
Výměra dle geometrie	197 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)	BI
Název RZV	Bydlení individuální
Struktura zástavby	rezidenční nízkopodlažní
Výšková úroveň zástavby	3-7 m
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	197 m^2 (100%)

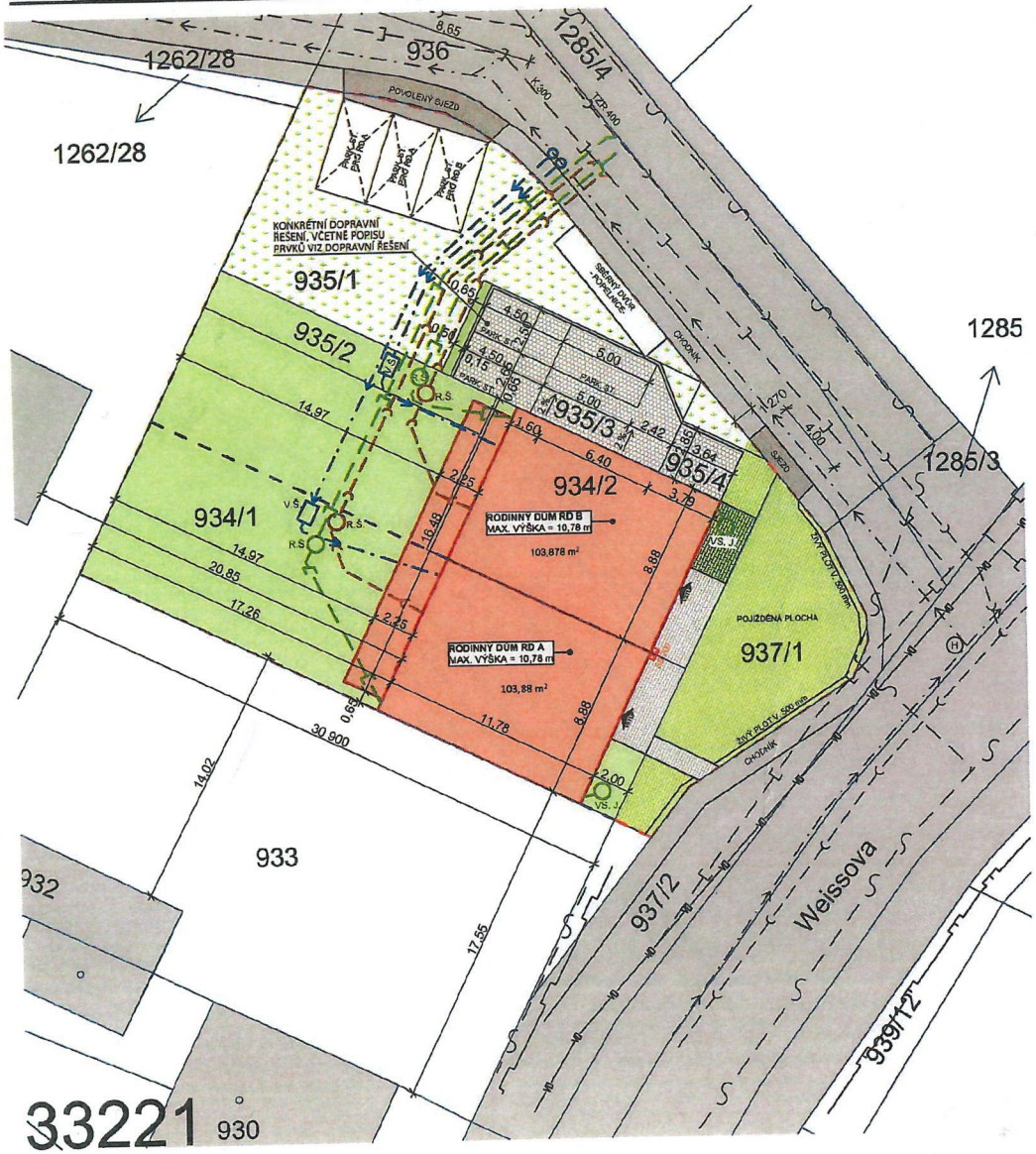
Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

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

Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	–
Zóna se shodným charakterem	Z4.10 Soběšice
Rozvojová lokalita	–
Územní rezerva	–
Koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití	–
VPS a VPO s možností vyvlastnění – plošné	–
VPS a VPO s možností vyvlastnění – liniové	–

Koordinační situační výkres



Vyjádření vlastníků okolních pozemků

Níže uvedeným podpisem stvrzuji, že jsem seznámen a zároveň souhlasím s navrhovanou stavbou dle předložené dokumentace.

Dotčený pozemek	Vlastník	Bydliště	Datum	Podpis
[redacted]	[redacted]	[redacted]		

LEGENDA PLOCH

- ZASTAVĚNÁ PLOCHA -RODINNÝ DŮM "A" A "B"
- SOUKROMÁ ZELEŇ
- ZELEŇ NA POZEMKU MĚSTA
- BETONOVÁ POJÍZDNÁ DLAŽBA
- PLASTOVÉ ZATRAVŇOVACÍ DÍLCE NA POZEMKU INVESTORA
- PLASTOVÉ ZATRAVŇOVACÍ DÍLCE NA POZEMKU MĚSTA
- BETONOVÁ DISTANČNÍ DLAŽBA
- STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBA, KOMUNIKACE
- NAPOJENÍ NA KOMUNIKACI SJEZD Z BETONOVÉ ZÁMKOVÉ DLAŽBY
- ŽIVÝ PLOT V. 500 mm

LEGENDA ZNAČEK

- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- NÁVRH PARCELACE
- HRANICE KATASTRU
- 934/1 PARCELNÍ ČÍSLA POZEMKŮ

LEGENDA STÁVAJÍCÍCH INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ A ZAŘÍZENÍ

- KANALIZACE JEDNOTNÁ
- VODOVOD
- PLYNOVODNÍ POTRUBÍ
- VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

LEGENDA NOVÝCH PŘÍPOJEK A ZAŘÍZENÍ

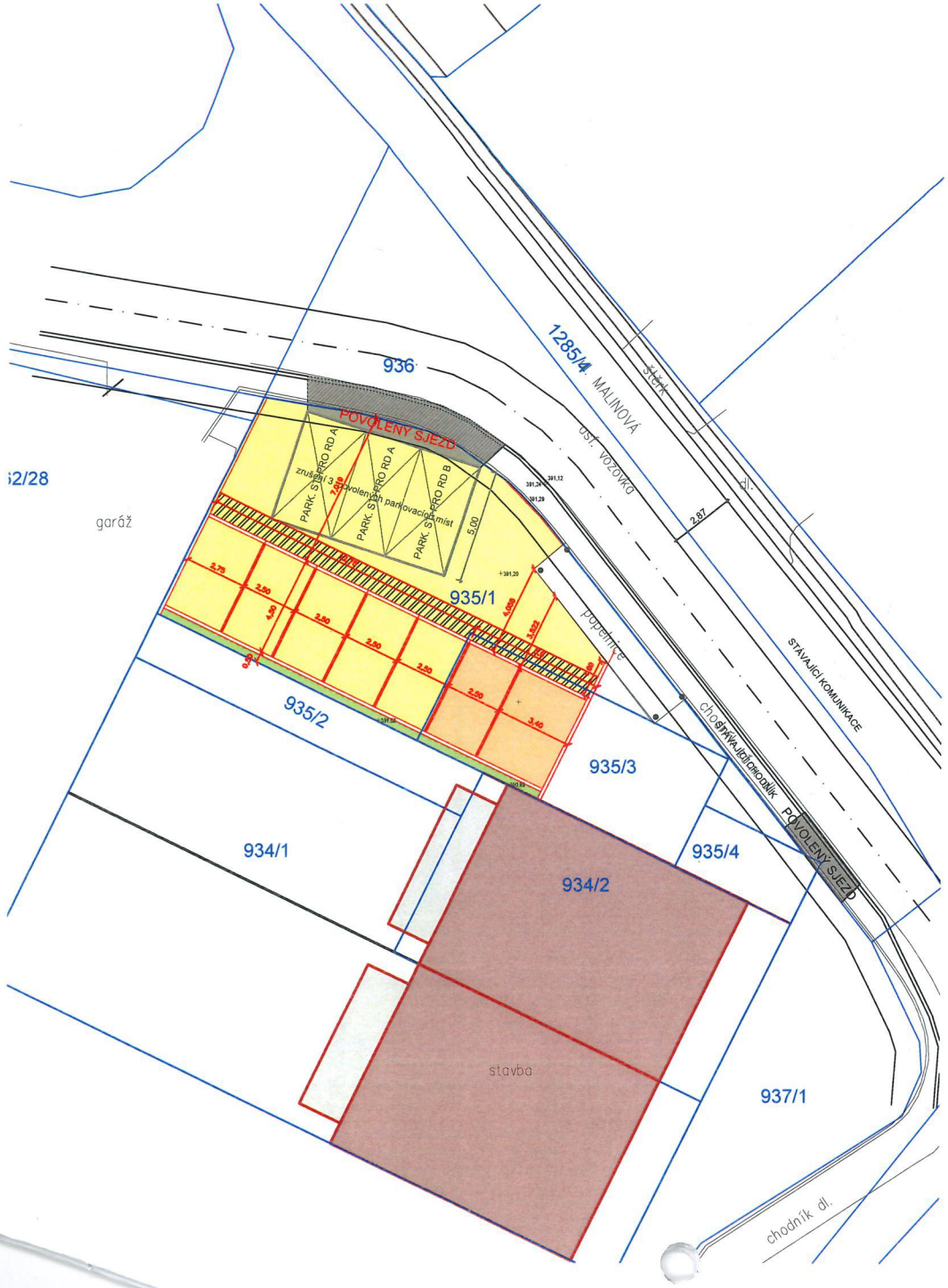
- KANALIZACE SPLAŠKOVÁ
- VODOVOD
- VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ
- KANALIZACE DEŠŤOVÁ
- V.Š. VODOMĚRNÁ ŠACHTA
- VSJ VSAKOVACÍ JÍMKA NA DEŠŤOVOU VODU
- R.Š. REVIZNÍ ŠACHTA NA PŘÍPOJCE SPLAŠKOVÉ KANALIZACE
- R.Š. REVIZNÍ ŠACHTA NA PŘÍPOJCE DEŠŤOVÉ KANALIZACE

[redacted]

S

0,000 = dle platného SP m.n.m Bpv, SJTSK

PROKOP & WERNER s.r.o. Staňkova 557/18a, 602 00 IČO 09598952	VEDOUCÍ ZAKÁZKY [redacted]	
	AUTORIZOVANÝ PROJEKTANT [redacted]	
VYPRACOVAL [redacted]	MÍSTO STAVBY Soběšice	DATUM 03/2022
STUPEŇ Dokumentace pro změnu stavby před dokončením		ZAK. Č. 202203
INVESTOR Rezidence Malinová s.r.o.		Č.PARE
STAVBA **Změna stavby před dokončení dvou RD na parc.č. 934/2, 934/1, 935/2, 935/1,**		
VÝKRES **Speciální situační výkres**	MĚŘÍTKO 1:250	PROFESE Situační výkresy / Č.VÝKR. C.4



Hranice parcel

Navržený stav

Parkovací stání

Parkovací stání na pozemku investora

2RD

304/6 Parc.čísla

S

PROKOP & WERNER s.r.o. Staňkova 557/18a, 602 00 IČO 09598952		VEDOUCÍ ZAKÁZKY [redacted]	
		AUTORIZOVANÝ PROJEKTANT [redacted]	
VYPRACOVAL [redacted]	MÍSTO STAVBY Brno, Soběšice		DATUM 02/2024
STUPEŇ Dokumentace pro společné řízení			ZAK. Č.
INVESTOR Rezidence Malinová s.r.o., IČ:14396947, Kainarova 2733/70, Žabovřesky, 616 00 Brno			Č.PARÉ
STAVBA **Parkovací stání "Rezidence Malinová"**			
VÝKRES K[redacted]trální situace	MĚŘÍTKO 1:200	PROFESE Dopravní řešení	Č.VÝKR. C.2

sml. č. ……..

1. Statutární město Brno
se sídlem Brno, Brno-město, Dominikánské náměstí 196/1, PSČ 602 00
IČO: 449 92 785
zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.
Olbrachtova 1929/62
140 00 Praha 4
číslo účtu: 111422222/0800
variabilní symbol:

(dále jako „prodávající“ na straně jedné)

2. Rezidence Malinová s.r.o.
se sídlem Kainarova 2733/70, Žabovřesky, 616 00 Brno
IČO: 143 96 947
DIČ: CZ14396947
zastoupena jednatelem Lukášem Habasem
společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 128127

(dále jako „kupující společnost“ a „povinný ze služebnosti“ na straně druhé)

3. Technické sítě Brno, akciová společnost
IČO: 255 12 285
DIČ: CZ25512285
se sídlem Barvířská 822/5, Zábrdovice, 602 00 Brno
zastoupené na základě plné moci Ing. Pavlem Roučkem, MBA, LL.M., generálním ředitelem
společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 2500

(dále jen „oprávněný ze služebnosti“ na straně třetí)

uzavřely společně
ve smyslu příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění,
tuto

Smlouvu obsahující kupní smlouvu a smlouvu o zřízení služebnosti
(dále jen „smlouva“)

A/ Kupní smlouva

I.
Úvodní ustanovení

1. Prodávající prohlašuje, že je výhradním vlastníkem pozemku p. č. 935/1 orná půda o výměře 197 m^2 v k. ú. Soběšice, obec Brno, okres Brno-město, zapsaného na LV č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

2. Za účelem prodeje části pozemku p. č. 935/1 v k. ú. Soběšice byl vyhotoven Geometrický plán pro rozdělení pozemku, vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku, č. 2174-73/2026,

vyhotovený dne 14. 5. 2026 společností MapKart s.r.o. (dále jen „Geometrický plán č. 2174-73/2026“ nebo „geometrický plán“).
Rozdělením pozemku p. č. 935/1 v k. ú. Soběšice dle geometrického plánu vznikl pozemek p. č. 935/1 orná půda o výměře 183 m^2 a p. č. 935/5 orná půda o výměře 14 m^2.

3. Kupující společnost prohlašuje, že je dle LV č. 1063 výhradním vlastníkem sousedních pozemků p.č. 934/1, p. č. 934/2, p. č. 935/2, p. č. 935/3 a p. č. 935/4, vše k. ú. Soběšice, a investorem stavby dvou bytových domů, nyní před dokončením, a že část pozemku specifikovaného v odst. 1. tohoto článku kupuje za účelem sjednocení se svými uvedenými pozemky a zároveň za účelem vybudování a umístění parkovacích stání na části pozemku, která je předmětem koupě dle této části smlouvy.

Dále kupující společnost prohlašuje, že k prováděné stavbě má pravomocné Společné povolení ze dne 25. 3. 2024, č.j. MCBSev/011602/24 (PM 4. 8. 2024), schvalující stavební záměr jako změnu stavby nástavbou, přístavbou a stavebními úpravami dvou rodinných domů při ulici Weissova, pozemky p. č. 934/2, p. č. 934/1, p. č. 935/2, vše k. ú. Soběšice, představující zvýšení počtu bytových jednotek z jedné na tři v každém domě, které navazuje na vydaná dodatečná povolení ze dne 6. 1. 2020, sp. zn. STU/04/018542/17/Rezl (PM 11. 2. 2020), ke stavbě na pozemku p. č. 934/1 v k. ú. Soběšice a dodatečné povolení ze dne 22. 1. 2020, sp. zn. STU/04/018543/17/Rezl (PM 25.2.2020), ke stavbě na pozemku p. č. 934/2, k. ú. Soběšice, která zároveň umožňují mimo jiné i výstavbu parkovacích stání.

4. Dále kupující společnost jako investor výstavby bytových domů prohlašuje, že je pozemek specifikovaný v odst. 1. této smlouvy využíván v části jako část staveniště, které přechází i na výše uvedené pozemky v jejím vlastnictví se dvěma stavbami bytových domů před dokončením v jejím vlastnictví, a že zároveň užívá specifikovaný pozemek jako průjezd na staveniště z komunikace ul. Malinová.

5. Kupující společnost prohlašuje, že uzavřela jako stavebník na dobu pěti let ode dne nabytí právní moci stavebního povolení pro stavbu pod názvem „Výstavba třech parkovacích stání na pozemku 935/1 k. ú. Soběšice“ se statutárním městem Brnem prostřednictvím Odboru dopravy MMB „Dohodu o umožnění stavby č. 5424164155“ ze dne 16. 9. 2024, která řeší v souladu se zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, ve smyslu § 187 stavebního zákona souhlas k umístění a provedení stavby parkovacích stání (nejde o užívací titul k pozemku), a to v rozsahu přiložené situace, vč. podmínek, a dále prohlašuje, že převodem vlastnictví se budoucí stavba parkovacích stání stane součástí pozemku a že její správu bude zajišťovat do doby, než dojde k převodu pozemku na vlastníky bytových jednotek, resp. na společenství vlastníků jednotek.

6. Prodávající prohlašuje, že dne 8. 4. 2026 obdržel od Odboru dopravy MMB „Sdělení ve věci zániku Dohody o umožnění stavby č. 5424164155“ vystavené pro případ prodeje pozemku specifikovaného v odst. 1. tohoto článku kupující společnosti, kde uvedl, cituji: „V případě, že by došlo ke splynutí osoby vlastníka a stavebníka v jedno, tzn. za účinnosti dohody by došlo k nabytí předmětné části pozemku stavebníkem, došlo by k zániku práv a povinností v dohodě stanovených splynutím v souladu s ust. §1993 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění“, s tím, že by se v takovém případě k dohodě nepřihlíželo.

II.
Předmět koupě

Prodávající a kupující společnost se dohodly, že předmětem koupě je pozemek p. č. 935/1 oddělený dle Geometrického plánu č. 2174-73/2026 z pozemku p. č. 935/1, vše k. ú. Soběšice.
Uvedený geometrický plán je nedílnou součástí této smlouvy.

III.
Předmět smlouvy

Prodávající touto smlouvou úplatně převádí předmět koupě ze svého vlastnictví do vlastnictví kupující společnosti a kupující společnost touto smlouvou předmět koupě z vlastnictví prodávajícího do svého výhradního vlastnictví přijímá a zavazuje se zaplatit za něj prodávajícímu vzájemně dohodnutou cenu, jinými slovy se prodávající touto smlouvou ve smyslu § 2079 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,

v platném znění, zavazuje, že odevzdá předmět koupě kupující společnosti a umožní ji nabýt vlastnické právo k předmětu koupě označenému v čl. II. této smlouvy, a kupující společnost se touto smlouvou zavazuje, že předmět koupě převezme a zaplatí za něj prodávajícímu dohodnutou cenu.

IV.
Dohodnuté platby a způsob jejich úhrad

1. Prodávající a kupující společnost se dohodly na kupní ceně ve výši 2.470.500 Kč, vč. 21 % DPH (slovy: dvamilionyčtyřistasedmdesáttisícpětset korun českých).
Dohodnutá cena je cena obvyklá v místě a čase.
Dodání předmětu koupě dle zákona o dani z přidané hodnoty podléhá DPH ve výši 21 %.

Sjednanou cenu v celkové výši 2.470.500 Kč kupující společnost zaplatila před podpisem této smlouvy oběma stranami na účet prodávajícího č. 111422222/0800 pod variabilním symbolem ……. Prodávající podpisem této smlouvy stvrzuje její přijetí.

2. Prodávající a kupující společnost se dále dohodly na tom, že náklady spojené s prodejem, tj. za vyhotovení geometrického plánu ve výši 12.100 Kč a za správní poplatek spojený s návrhem na zahájení řízení o vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí ve výši 2.000 Kč, uhradí kupující společnost.

Sjednanou úhradu nákladů v celkové výši 14.100 Kč kupující společnost zaplatila před podpisem této smlouvy oběma stranami na účet prodávajícího č. 111158222/0800 pod variabilním symbolem …….. Prodávající podpisem této smlouvy stvrzuje její přijetí.

Celková cena za předmět koupě činí částku ve výši 2.484.600 Kč (slovy: dvamilionyčtyřista-osmdesátčtyřitisícšestset korun českých).

3. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění je den doručení vyrozumění, ve kterém je uveden den zápisu změny vlastnického práva.
Do 15 dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění vystaví prodávající daňový doklad.

4. Kupující společnost prohlašuje, že užívala předmět koupě o výměře cca 168 m^2, vč. pozemku p. č. 937/1 o výměře cca 63 m^2, k. ú. Soběšice, jako zařízení staveniště za účelem pokračování výstavby bytových domů, a na základě této skutečnosti uhradí za užívání částí pozemků p. č. 935/1 a p. č. 937/1, oba k. ú. Soběšice, bez právního titulu, a to zpětně za období od 1. 3. 2024 do schválení prodeje v Zastupitelstvu města Brna, tj. do 23. 6. 2026, částku ve výši 168.195 Kč (slovy: stošedesátosmtisíc-stodevadesátpět korun českých), tj. 270 Kč/m^2/rok a za celkovou výměru cca 231 m^2.

Kupující společnost uhradila uvedenou částku ve výši 168.195 Kč na účet 111158222/0800 pod v.s. **…….** před podpisem této smlouvy oběma stranami. Prodávající podpisem této smlouvy stvrzuje její přijetí.

V.
Prohlášení prodávajícího a kupující společnosti

1. Kupující společnost prohlašuje, že se seznámila s právním i faktickým stavem předmětu koupě, a to i s ohledem na užívání předmětu koupě její osobou v rámci využívání jako staveniště v průběhu výstavby, a s právním i faktickým stavem předmětu koupě souhlasí a zavazuje se ho v tomto stavu, ve kterém jej doposavad užívala, převzít.

V této souvislosti se smluvní strany dohodly, že protokolární předání s ohledem na využívání předmětu koupě kupující společností nebude realizováno.

2. Kupující společnost dále prohlašuje, že je oprávněna tuto smlouvu uzavřít a plnit závazky v ní obsažené, že neexistuje žádný závazek vůči jiné osobě, ani nárok státu, finančního úřadu nebo jakéhokoli orgánu veřejné správy, který by kupující společnosti bránil uzavřít a plnit tuto smlouvu, a že nebylo vůči ní zahájeno insolvenční řízení, exekuce či výkon rozhodnutí, či úpadek, a ani ji není známo, že by ji některé z těchto řízení hrozilo.

3. Prodávající prohlašuje, že mu není známo, že by na předmětu koupě vázly dluhy, věcná břemena, vyjma touto smlouvou zřizované služebnosti dle části B/ této smlouvy, zástavní práva či jiné právní povinnosti, a že je oprávněn s ním nakládat způsobem uvedeným v této smlouvě.

4. Prodávající prohlašuje a kupující společnost bere na vědomí, že se na předmětu koupě nachází veřejné osvětlení (umístěn stožár s přívodním kabelem), vč. jeho ochranného pásma, ke kterému bude dle dohody všech smluvních stran v souladu s požadavkem strany třetí jako oprávněné, tj. společnosti Technické sítě Brno, akciová společnost, zřízena služebnost ve smyslu části B/ této smlouvy.

5. Dále kupující společnost bere na vědomí, že do části pozemku p. č. 935/1 v k. ú. Soběšice zasahuje ochranné pásmo kabelu, který se nachází cca 60 m od hranice pozemku na pozemku p. č. 936 v k. ú. Soběšice, a že v tomto případě společnost Technické sítě Brno, akciová společnost, jako majitel zařízení veřejného osvětlení nepožaduje zřízení věcného břemene / služebnosti. Ochranné pásmo pro kabelové vedení činí 1 m na každou stranu od osy kabelu.

Na základě této skutečnosti je kupující společnost povinna dodržovat omezení vyplývající z existence vedení a jeho ochranného pásma. Kupující společnost smí jen s písemným souhlasem společnosti Technické sítě Brno, akciová společnost, v ochranném pásmu:
- zřizovat stavby, provádět výsadbu trvalých porostů či umisťovat konstrukce a jiná podobná zařízení,
- provádět zemní práce, terénní úpravy nebo skládky jakéhokoliv odpadu,
- provádět činnosti, které by mohly ohrozit spolehlivost a bezpečnost provozu zařízení nebo ohrozit život, zdraví či majetek osob.
Zařízení musí zůstat volně přístupné, nesmí být oplocováno nebo jinak znepřístupněno.

6. Dále kupující společnost prohlašuje, že je předmět koupě dotčen ujednáním Smlouvy o smlouvě budoucí č. 5618070092 ze dne 16. 2. 2018, jejíž práva a povinnosti na ni přešla převodem vlastnictví k pozemkům uvedeným v čl. I. odst. 2. této smlouvy od předchozího vlastníka, jejímž předmětem je umístění přípojek inženýrských sítí (vody, splaškové a dešťové kanalizace a elektro přípojky NN pro obě novostavby rodinných domů na pozemcích kupující společnosti), které dle uvedené smlouvy přejdou do vlastnictví společnosti Rezidence Malinová s.r.o., resp. společenství vlastníků, a bere na vědomí, že v souvislosti s převodem vlastnictví k předmětu koupě ve smyslu této smlouvy smlouva o smlouvě budoucí zanikne z důvodu splynutí osoby povinné s osobou oprávněnou, pokud dle zaměření oddělované části nedojde ke zjištění, že se přípojky nachází i na části pozemku oddělené dle přiloženého geometrického plánu, a to v místě kontejnerového stání, která zůstane ve vlastnictví prodávajícího.

B/ Smlouva o zřízení služebnosti

VI.
Úvodní ustanovení

1. Za účelem zřízení služebnosti byl vyhotoven Geometrický plán č. 2174-73/2026 ze dne 14. 5. 2026, specifikovaný v čl. I. odst. 2. části A/ této smlouvy, který je součástí této smlouvy a který vymezuje rozsah věcného břemene na části pozemku ke stávajícímu zařízení veřejného osvětlení VO (stožáru veřejného osvětlení a přívodního podzemního kabelu), na které se vztahuje ochranné pásmo VO (1 m od osy kabelu na každou stranu).

Věcné břemeno pro účely této smlouvy je dále označováno jako „služebnost“.

2. Oprávněný ze služebnosti je výlučným vlastníkem zařízení veřejného osvětlení VO (stožáru veřejného osvětlení a přívodního podzemního kabelu).

3. Zařízení veřejného osvětlení (dále jen „inženýrská síť“) se ke dni podpisu této smlouvy nachází na pozemku ve vlastnictví strany první, a to pozemku p. č. 935/1 v k. ú. Soběšice. Služebností dotčená část pozemku je předmětem koupě ve smyslu části A/ této smlouvy.
Změnou vlastnictví se část předmětného pozemku, tj. p. č. 935/1 vzniklá dle geometrického plánu pro rozdělení pozemku p. č. 935/1, k. ú. Soběšice, stane služebným pozemkem (dále jen „služebný pozemek“).

4. Strana druhá, která se vkladem vlastnického práva dle kupní smlouvy uvedené v části A/ této smlouvy stane výlučným vlastníkem pozemku p. č. 935/1 v k. ú. Soběšice a stranou povinnou ze služebnosti, a strana třetí jako oprávněný ze služebnosti se touto smlouvou dohodly tak, jak je uvedeno níže, na zřízení služebnosti inženýrské sítě.

VII.
Zřízení služebnosti

1. Povinný ze služebnosti zřizuje touto smlouvou ve prospěch oprávněného ze služebnosti služebnost dle § 1257 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále též „OZ"), k pozemku p. č. 935/1 v k. ú. Soběšice, který je předmětem prodeje dle části A/ této smlouvy, spočívající v tom, že povinný ze služebnosti je povinen strpět na zatíženém pozemku následující omezení:
a/ povinný ze služebnosti strpí na pozemku umístění zařízení VO (stožár veřejného osvětlení a přívodní kabel), vč. jeho ochranného pásma, které je v rozsahu 1 m od osy kabelu na každou stranu v rozsahu dle Geometrického plánu č. 2174-73/2026,
b/ povinný ze služebnosti umožní správu zařízení VO, která obsahuje tyto povinnosti:
- povinný ze služebnosti umožní oprávněnému ze služebnosti přístup ke služebnému pozemku za účelem výkonu činností spojených s prováděním obhlídky a kontroly zařízení VO, s jeho provozováním, údržbou a opravami, prováděním jeho úprav, včetně stavebních, za účelem modernizace nebo zlepšení výkonnosti VO,
c/ zařízení VO musí zůstat volně přístupné, nesmí být oplocováno nebo jinak znepřístupňováno,
d/ opravy a údržbu zařízení VO bude oprávněný ze služebnosti provádět na vlastní náklady,
e/ případné škody na služebném pozemku způsobené pracemi na zařízení VO odstraní oprávněný ze služebnosti na vlastní náklady.
f/ povinný ze služebnosti smí jen s písemným souhlasem oprávněného v ochranném pásmu:
- zřizovat stavby, provádět výsadbu trvalých porostů či umisťovat konstrukce a jiná podobná zařízení,
- provádět zemní práce, terénní úpravy nebo skládky jakéhokoliv odpadu,
- provádět činnosti, které by mohly ohrozit spolehlivost a bezpečnost provozu zařízení nebo ohrozit život, zdraví či majetek osob.

2. Oprávněný ze služebnosti právo služebnosti přijímá a povinný ze služebnosti je povinen toto oprávnění strpět. Povinný ze služebnosti se musí zdržet všeho, čím by narušoval výkon práv odpovídající služebnosti.

3. Právo služebnosti se zřizuje na dobu neurčitou a bezúplatně. Práva a povinnosti ze zřízené služebnosti přecházejí v plném rozsahu i na právní nástupce oprávněného ze služebnosti a na každého vlastníka služebného pozemku.

4. Přesná poloha, resp. rozsah služebnosti, je vyjádřena v Geometrickém plánu č. 2174-73/2026, který je nedílnou součástí této smlouvy.

5. Povinný ze služebnosti a oprávněný ze služebnosti výslovně sjednávají, že na práva stran vzniklá z tohoto článku či jejího porušení se neuplatní § 633 odst. 1 OZ.

C/ Obecná ujednání

VIII.
Převod vlastnického práva a vznik práva odpovídajícího služebnosti

1. Smluvní strany se dohodly, že nebude pořizován protokol o předání a převzetí předmětu koupě, a že k této skutečnosti dojde okamžikem doručení vyrozumění o provedení vkladu práv do katastru nemovitostí.

2. Kupující společnost nabude vlastnictví k předmětu koupě zápisem vlastnického práva do katastru nemovitostí provedeným na podkladě kupní smlouvy uvedené v části A/ této smlouvy a právo odpovídající služebnosti uvedené v části B/ této smlouvy vznikne zápisem do katastru nemovitostí provedeným na podkladě smlouvy o zřízení služebnosti uvedené v této smlouvě v části B/ s právními

účinky k okamžiku podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu obou práv do katastru nemovitostí ke Katastrálnímu úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

Smlouva obsahující kupní smlouvu a smlouvu o zřízení služebnosti, vč. Geometrického plánu č. 2174-73/2026 ze dne 14. 5. 2026, je přílohou návrhu na vklad práv do katastru nemovitostí.

3. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad předloží příslušnému katastrálnímu úřadu prodávající. Smluvní strany souhlasí s tím, aby příslušný katastrální úřad na základě této smlouvy provedl odpovídající zápisy na jejich listech vlastnictví. Prodávající uhradí správní poplatek za správní řízení u katastrálního úřadu.
Všechny smluvní strany si poskytnou vzájemnou součinnost pro podání návrhu a v průběhu řízení probíhajícího u příslušného katastrálního úřadu až do jeho ukončení.

IX.
Závěrečná ujednání

1. Otázky touto smlouvou výslovně neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a ostatními obecně závaznými právními předpisy České republiky.

2. Veškeré spory z této smlouvy se účastníci této smlouvy zavazují přednostně řešit mimosoudním jednáním. Teprve v případě, kdy mimosoudní dohoda nebude možná, rozhodne na návrh některého účastníka této smlouvy příslušný soud.

3. Na základě ustanovení § 39a a násl. zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění, informoval prodávající o úmyslu zcizit část pozemku p. č. 935/1 v k. ú. Soběšice organizační složky státu, státní organizace, na které se použije zákon o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, a Ředitelství silnic a dálnic s. p. prostřednictvím internetových stránek Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových ode dne 22. 12. 2025 do dne 23. 2. 2026.
Organizační složky státu, státní organizace, na které se použije zákon č. 219/2000Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění, a Ředitelství silnic a dálnic s. p. neprojevily v uvedené zákonné lhůtě zájem o převod vlastnického práva k tomuto pozemku.

4. Kupující společnost bere na vědomí, že statutární město Brno je při nakládání s veřejnými prostředky povinno dodržovat ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění (zejména § 9 odst. 2 tohoto zákona).

5. Všichni účastníci této smlouvy berou na vědomí, že na statutární město Brno jako územní samosprávný celek se vztahuje zákon č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění, a proto tato smlouva bude prostřednictvím registru smluv povinně uveřejněna. Statutární město Brno zašle smlouvu správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději do třiceti dnů od jejího podpisu.

6. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv postupem dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění.

7. Tato smlouva je sepsána v pěti vyhotoveních, z nichž tři vyhotovení obdrží prodávající, z toho jedno vyhotovení bude připojeno v příloze návrhu na vklad vlastnického práva z této smlouvy do katastru nemovitostí, a po jednom vyhotovení obdrží kupující společnost a oprávněný ze služebnosti.

8. Jakékoli změny této smlouvy jsou možné výhradně na podkladě písemných, očíslovaných dodatků, uzavřených oběma stranami smlouvy.

9. Všichni účastníci této smlouvy podpisem této smlouvy prohlašují, že mezi nimi nebyla ujednána žádná další vedlejší ujednání při této smlouvě, než jsou uvedena v jejím textu. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které účastníci této smlouvy měli a chtěli ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy. Žádný projev kteréhokoliv účastníka této smlouvy učiněný při jednání o této smlouvě ani projev učiněný po uzavření této smlouvy

nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této smlouvy a nezakládá žádný závazek na straně kteréhokoli účastníka této smlouvy.

10. Všichni účastníci této smlouvy výslovně prohlašují, že si tuto smlouvu přečetli, s jejím obsahem souhlasí, že ji porozuměli a nemají vůči ní žádných výhrad, přičemž tuto smlouvu uzavírají na základě jejich svobodné, vážné a omylu prosté vůle, nikoli v tísni a za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují pod tuto smlouvu své vlastnoruční podpisy.

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

1. Záměr statutárního města Brna prodat nemovitý majetek specifikovaný v článku II. této smlouvy byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 18. 12. 2025 do 5. 1. 2026.

2. Prodej pozemku byl schválen Zastupitelstvem města Brna na jejím Z9/... zasedání konaném dne …….

V Brně dne …

---

statutární město Brno
primátorka města Brna
JUDr. Markéta Vaňková
(jako strana první)

V Brně dne …

Rezidence Malinová s.r.o.
jednatel společnosti
Lukáš Habas
(jako strana druhá)

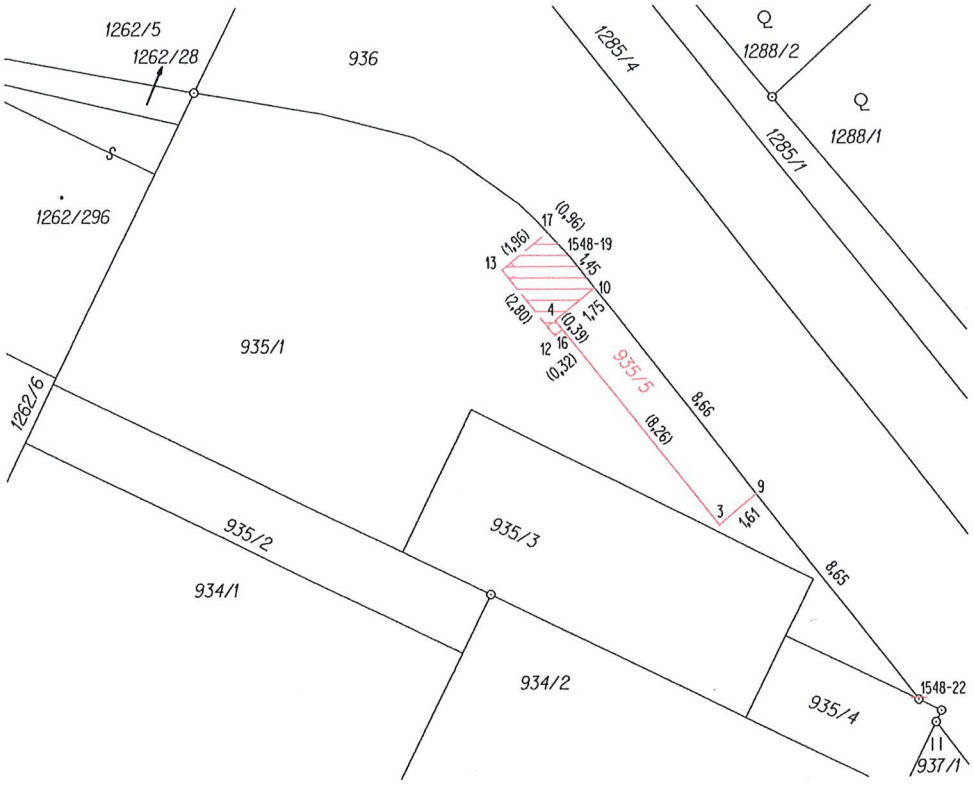
V Brně dne…

Technické sítě Brno, akciová společnost
zastoupené na základě plné moci
Ing. Pavlem Roučkem, MBA, LL.M., generálním ředitelem
(jako strana třetí)

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav					Nový stav						Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely			Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely			Druh pozemku	Typ stavby	Způs. určení výměr	Díl přechází z pozemku označeného v		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
	ha	m²		Způsob využití		ha	m²		Způsob využití	Způsob využití		katastru nemovitostí	dřívější poz. evidence		ha	m²	
935/1		1	97	orná půda	935/1		1	83	orná půda		2	935/1		10001		1 83	
					935/5			14	orná půda		2	935/1		10001		14	
		1	97				1	97									
Věcné břemeno 935/1												935/1		10001			

Oprávněný: dle listiny
Druh věcného břemene: dle listiny



Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN Y	X	KK	Poznámka
1548-19	596274,94	1153751,19	3	barva na obrubníku
1548-22	596263,44	1153765,96	4	kolík
3	596269,98	1153760,17	3	obrubník
4	596275,36	1153753,39	3	obrubník
9	596268,74	1153759,15	4	barva na obrubníku
10	596274,06	1153752,32	4	barva na obrubníku
12	596275,37	1153753,90	3	věcné břemeno
13	596277,12	1153751,72	3	věcné břemeno
16	596275,12	1153753,70	3	věcné břemeno
17	596275,59	1153750,49	3	věcné břemeno

Údaje o BPEJ k parcelám nového stavu dle tohoto geometrického plánu budou převzaty z RÚIAN a jsou po dobu do příslušného zápisu do katastru dostupné v aplikaci Nahlížení do KN na adrese https://nahlizenidokn.cuzk.gov.cz

GEOMETRICKÝ PLÁN pro

rozdělení pozemku, vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku

Geometrický plán ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:

Jméno, příjmení: [redacted]

Číslo položky seznamu autorizovaných zeměměřických inženýrů: 1696/1997

Dne: 14.5.2026 Číslo: 94/2026

Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.

Stejnopis ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:

Jméno, příjmení: [redacted]

Číslo položky seznamu autorizovaných zeměměřických inženýrů: 1696/1997

Dne: 18.5.2026 Číslo: 99/2026

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

Vyhotovitel: **MapKart s.r.o.**
Souhrady 4, 625 00 Brno
IČO: 25572822

Číslo plánu: 2174-73/2026

Okres: Brno-město

Obec: Brno

Kat. území: Soběšice

Mapový list: BLANSKO 8-6/34

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

Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.

Bc. Martina Rosenbergová
KÚ pro Jihomoravský kraj
KP Brno-město
PGP-1026/2026-702
2026.05.18 11:13:03 +02'00'

Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.

[redacted]

Autorizovaný zeměměřický inženýr

[redacted]

(2)

Úřad městské části města Brna, Brno-sever

Odbor stavební

601 47 B R N O, Bratislavská 70

Spisová značka: STU/04/018542/17/Rezl
Číslo jednací: MCBSev/000345/20
Oprávněná úřední osoba: Ing. Hana Rézlová, tel.: 545 542 238, fax:
E-mail: rezlova.hana@sever.brno.cz

Rozhodnutí nabylo právní moci dne 11.2.2020

V Brně dne: 6.1.2020 [redacted]

Stavebník [redacted]

Weissova - stavba rod.domu "A" pozemek parc.č.934/1, k.ú.Soběšice

ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI MĚSTA BRNA BRNO-SEVER Bratislavská 70, 601 47 Brno stavební

VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA

ROZHODNUTÍ

Úřad městské části města Brna, Brno-sever, odbor stavební, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), přezkoumal podle § 129 odst. 2 a 3 a § 111 až 114 stavebního zákona žádost o dodatečné povolení stavby, kterou dne 15.05.2017 podal [redacted] zast. na základě plné moci spol. arch 21, s.r.o., IČO 26215209, třída Kpt. Jaroše č.p. 1936/19, Brno a na základě tohoto přezkoumání **vydává** podle § 129 odst. 2 a 3 a § 115 stavebního zákona a § 18c vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu

dodatečné povolení

na stavbu: **zahájená stavba rod.domu „A" na pozemku parc.č. 934/1 při ul. Weissova, včetně akumulační nádrže a přípojek inž.sítí na pozemku parc.č. 934/1, 935/2 a 935/1, k.ú. Soběšice** (dále jen „stavba") stavebníkovi, účastníkovi řízení podle § 85 odst. 1 písm.a) a podle § 109 písm. a) stavebního zákona s postavením účastníka řízení podle § 27 odst. 1 písm. a) zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu v platném znění (dále jen „správní řád"), kterým je [redacted] (dále jen "stavebník").

Popis stavby

Jedná se o jednopodlažní nepodsklepenou stavbu s obytným podkrovím, obsahující jednu bytovou jednotku s vestavěnou garáží. Užitná plocha 164,3m2, obytná plocha 147,9m2, zastavěná plocha 104,7m2, obestavěný prostor 919,3m3.

Stavba je umístěna na hranici s pozemkem parc.č. 933 a 934/2, od hranice s pozemkem parc.č. 937/1 je umístěna ve vzdálenosti 2m a od hranice s pozemkem parc.č. 1262/6 je umístěna ve vzdálenosti 17,5m.

Příjezd ke stavbě bude zajištěn z ulice Malinová sjezdem šířky 4m a dále bude navazovat na zpevněnou plochu na pozemku parc.č. 935/4, 937/1, 934/1 a 934/2.

Na pozemku parc.č. 935/1 budou zřízena dvě parkovací stání *vel. 5,25x5m s připojením na komunikaci Malinová. Parkovací stání budou opatřena betonovou zatravňovací dlažbou.*

Zařízení staveniště bude na pozemku stavebníka a bude oploceno.

Stavba bude zastřešena sedlovou střechou s keramickou krytinou, v uliční části budou umístěna střešní okna a ve dvorní vikýř.

Z důvodu hluky z dopravy bude větrání obytných místností v uliční části zajištěno jako nucené rovnotlaké, navržená VZT jednotka bude vybavena protiproudovým deskovým rekuperátorem. Větrání obytných místností orientovaných do ulice Weissova je řešeno jako nucené rovnotlaké. Jednotka je umístěna v sociálním zázemí (šatně) v podhledu. Potrubí sání čerstvého vzduchu do jednotky je vyvedené nad střechu objektu. Výfuk vzduchu je vyvedený také nad střechu objektu.

Vodorovná izolace bude provedena z jedné vrstvy asfaltového pásu, který bude kromě funkce hydroizolační plnit i funkci ochrany proti radonu.

Nově bude provedena kanalizační přípojka DN 150 s napojením na hlavní řad DN 300 v ulici Malinová.

(3)

Úřad městské části města Brna, Brno-sever

Odbor stavební

601 47 B R N O, Bratislavská 70

Spisová značka: STU/04/018543/17/Rezl
Číslo jednací: MCBSev/003845/20
Oprávněná úřední osoba: Ing. Hana Rézlová, tel.: 545 542 238, fax:
E-mail: rezlova.hana@sever.brno.cz
V Brně dne: 22.1.2020 [redacted]

Rozhodnutí nabylo právní moci dne 25. 2. 2020

Stavebník
[redacted]

Weissova - stavba rod.domu „B“ na pozemku parc.č. 934/2 , k.ú.Soběšice

[redacted]

MĚSTSKÉ ČÁSTI MĚSTA BRNA * BRNO-SEVER * odbor stavební, Bratislavská 70, 601 47 Brno

VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA

ROZHODNUTÍ

Úřad městské části města Brna, Brno-sever, odbor stavební, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), přezkoumal podle § 129 odst. 2 a 3 a § 111 až 114 stavebního zákona žádost o dodatečné povolení stavby, kterou dne 15.05.2017 podal [redacted] zast. na základě plné moci spol. arch 21, s.r.o., IČO 26215209, třída Kpt. Jaroše č.p. 1936/19, Brno a na základě tohoto přezkoumání **vydává** podle § 129 odst. 2 a 3 a § 115 stavebního zákona a § 18c vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu

dodatečné povolení

na stavbu: **zahájená stavba rod.domu „B“ na pozemku parc.č. 934/2 při ul. Weissova, včetně akumulační nádrže na pozemku parc.č. 935/2 a přípojek inž.sítí na pozemku parc.č. 934/1, 935/2 a 935/1, k.ú. Soběšice** (dále jen „stavba“) stavebníkovi, účastníkovi řízení podle § 85 odst. 1 písm.a) a podle § 109 písm. a) stavebního zákona s postavením účastníka řízení podle § 27 odst. 1 písm. a) zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu v platném znění (dále jen „správní řád“), kterým je [redacted] (dále jen "stavebník").

Uvedeným dnem bylo zahájeno řízení o dodatečném povolení stavby.

Popis stavby

Jedná se o jednopodlažní nepodsklepenou stavbu s obytným podkrovím, obsahující jednu bytovou jednotku s vestavěnou dvojgaráží. Užitná plocha 165,2m², obytná plocha 134,2m², zastavěná plocha 104,7m², obestavěný prostor 919,3m³.

Stavba je umístěna na hranici s pozemkem parc.č.934/1, 935/2, 935/3 s 935/4, od hranice s pozemkem parc.č. 937/1 je umístěna ve vzdálenosti 2m a od hranice s pozemkem parc.č. 1262/6 je umístěna ve vzdálenosti 17,6m.

Příjezd ke stavbě bude zajištěn z ulice Malinová sjezdem šířky 4m a dále bude navazovat na zpevněnou plochu na pozemku parc.č. 935/4, 937/1, 934/1 a 934/2.

Na pozemku parc.č. 935/1 bude zřízeno jedno parkovací stání vel.2,75x5m s připojením na komunikaci Malinová.

Zařízení staveniště bude na pozemku stavebníka a bude oploceno.

Stavba bude zastřešena sedlovou střechou s keramickou krytinou, v uliční části budou umístěna střešní okna a ve dvorní vikýř.

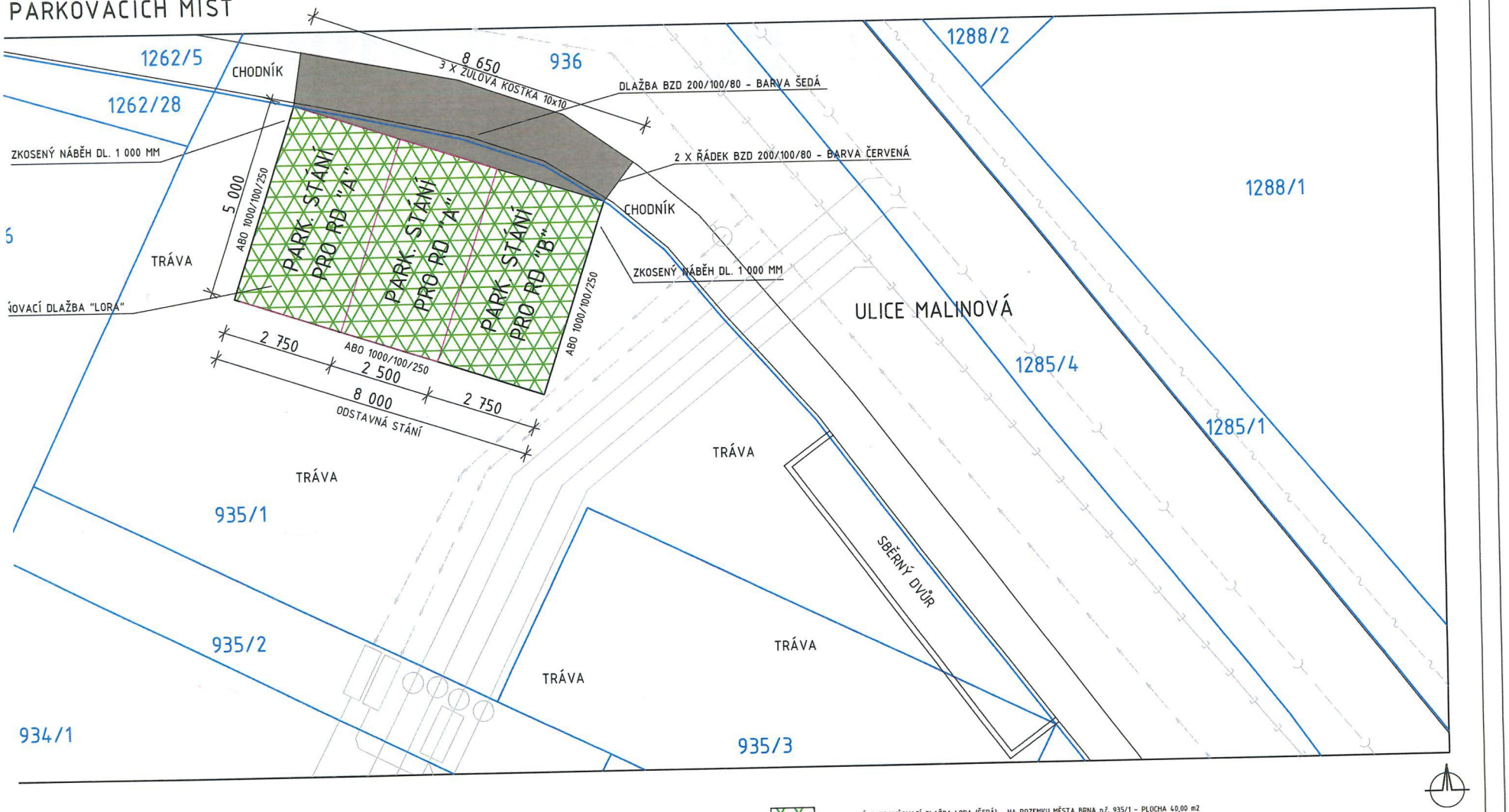
Z důvodu hluky z dopravy bude větrání obytných místností v uliční části zajištěno jako nucené rovnotlaké, navržená VZT jednotka bude vybavena protiproudovým deskovým rekuperátorem.

Vodorovná izolace bude provedena z jedné vrstvy asfaltového pásu, který bude kromě funkce hydroizolační plnit i funkci ochrany proti radonu.

Nově bude provedena kanalizační přípojka DN 150 s napojením na hlavní řad DN 300 v ulici Malinová. na hranici pozemku stavebníka bude umístěna plastová revizní šachta. Celková délka je 22,8m

:KT PRO DODATEČNÉ POVOLENÍ ZAHÁJENÉ STAVBY RD ozn. "A"- BRNO SOBĚŠICE

PARKOVACÍCH MÍST



POZEMKŮ (PARCEL)

OMUNIKACÍ (OBRUBNÍKY)

SPLAŠKOVÉ KANALIZACE DN 300

DEŠŤOVÉ KANALIZACE DN 400

OVODNÍ ŘAD

OVACÍ SÍŤ

VODOVODNÍ SÍTĚ SE ZEM. HYDRANTEM

VZDUŠNÉ VEDENÍ NN SE SLOUPEM

ZEMNÍ PŘÍPOJKA NN K RODINNÉMU DOMU

PŘÍPOJKA SPLAŠKOVÉ KANALIZACE KAM. 150

REVIZNÍ ŠACHTA NA PŘÍPOJCE SPLAŠKOVÉ KANAL.

PŘÍPOJKA DEŠŤOVÉ KANALIZACE KAM 150

REVIZNÍ ŠACHTA NA PŘÍPOJCE DEŠŤOVÉ KANAL.

PŘÍPOJKA VODOVODU HDPE 32 S UZÁVĚREM A ZEM. SOUPRAVOU

VODOMĚRNÁ ŠACHTA NA PŘÍPOJCE VODY

PŘÍPOJENÍ RD OD VODOMĚRNÉ ŠACHTY IPE 25

VSAKOVACÍ JÍMKA NA DEŠŤOVOU VODU

TECH. SÍTĚ BRNO - VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ SE SLOUPEM V.O.

AKUMULAČNÍ NÁDRŽ NA DEŠŤOVOU VODU S REGULACÍ ODTOKU

BETONOVÁ ZATRAVŇOVACÍ DLAŽBA LORA (ŠEDÁ) - NA POZEMKU MĚSTA BRNA p.č. 935/1 - PLOCHA 40,00 m2

DLAŽBA BZD (V PLOŠE STÁV. CHODNÍKU), ŠEDÁ BARVA
- NA POZEMKU MĚSTA BRNA p.č. 936 (14,3 m2)

PROJEKT JE ZPRACOVÁN PRO ÚČELY DODATEČNÉHO POVOLENÍ JIŽ ROZESTAVĚNÉ STAVBY. Z DŮVODU NEDOSTUPNOSTI PŮVODNÍ STAVEBNÍ DOKUMENTACE BYLO PROVEDENO VIZUÁLNÍ A METRICKÉ ZAMĚŘENÍ TVARU STAVBY. ROZMĚRY, SKLADBY A PROVEDENÍ SKRYTÝCH KONSTRUKCÍ BYLY ODHADNUTY.
PRO POTŘEBY DALŠÍ REALIZAČNÍ DOKUMENTACE JE ZAPOTŘEBÍ PROVEDENÍ PODROBNĚJŠÍHO STAVEBNÍHO PRŮZKUMU A SOND DO STÁVAJÍCÍCH KONSTRUKCÍ.

VYPRACOVAL [redacted]	STUDIO KABIT
KRESLIL [redacted]	
ZODP. PROJ. [redacted]	STUPEŇ : P.pro SP
AKCE : PROJ. PRO DODATEČNÉ POVOLENÍ ZAHÁJENÉ STAVBY RD, ozn. "A" parc. č. 934/1, K.Ú. Brno Soběšice Vondráček Tomáš, Slavíčkova 4, Brno	DATUM : 09/2019
	FORMÁT : 2A4
	MĚŘÍTKO : 1 : 100
NÁZEV : SITUACE PARKOVACÍCH MÍST	Č. VÝKR.: 10b

STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO
MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
[redacted]dopravy
K[redacted]a 67, Brno
[redacted]03-

dohoda č. 5424164155

Dohoda o umožnění stavby
ve smyslu ustanovení §1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, v platném znění

1. **Statutární město Brno**
se sídlem v Brně, Dominikánské nám. č. 196/1, 602 00 Brno
IČO: 44992785
zastoupené na základě pověření R9/091 schůze Rady města Brna konané dne 24. 7. 2024
vedoucím Odboru dopravy MMB

dále jako „město Brno" na straně jedné

a

2. **Rezidence Malinová s.r.o.**
se sídlem v Brně, Kainarova 2733/70, 616 00 Brno
IČO: 14396947
Statutární zástupce pověřený k podepisování smlouvy je Lukáš Habas, jednatel

dále jako „stavebník" na straně druhé

I.

1. Stavebník požádal statutární město Brno o uzavření této dohody k řízením dle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen jako „stavební zákon"), pro stavbu: „Výstavba třech parkovacích stání na pozemku 935/1 k.ú. Soběšice".

II.

1. Výše uvedenou stavbou budou dotčeny nemovité věci – pozemky nebo jejich části ve vlastnictví města Brna, a to:

- parcela č. 935/1, k.ú. Soběšice obec Brno

vše zapsáno v katastru nemovitostí na LV č. 10001, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

III.

1. Město Brno tímto dává stavebníkovi souhlas ve smyslu § 187 odst. (2) stavebního zákona, k umístění a provedení stavby uvedené v čl. I této dohody na pozemcích uvedených v čl. II této dohody. Tento souhlas je v souladu s ust. § 187 odst. (3) stavebního zákona rovněž vyznačen na situačním výkresu dokumentace, který je přílohou č. 1 a nedílnou součástí této dohody, a který obsahuje identifikační údaje a podpis vlastníka pozemku. Tento souhlas je udělován do doby 5 (pěti) let ode dne nabytí právní moci povolení záměru na stavbu uvedenou v čl. I. této dohody.

2. Tento souhlas se vydává pro potřeby jeho doložení příslušnému stavebnímu úřadu k zajištění všech potřebných povolení či souhlasů, které umožní umístění a provedení stavby uvedené v čl. I. této dohody.

3. Stavebník je tak oprávněn tento souhlas doložit zejména za účelem vydání povolení záměru nebo odstranění stavby, zařízení nebo terénní úpravy, v rámci stavby uvedené v čl. I. této dohody.

[redacted]

IV.

1. Stavebník je na základě této dohody oprávněn provést stavbu uvedenou v článku I. této dohody, jíž budou dotčeny pozemky ve vlastnictví města Brna uvedené v článku II. této dohody za podmínky že:

   A. Stavba bude provedena v rozsahu, jak je vyznačen v příloze č. 1 - Situační výkres, přičemž stavebník je povinen při realizaci postupovat tak, aby byly pozemky uvedené v čl. II této dohody dotčeny činnostmi spojenými s realizací stavby uvedené v čl. I odst.1 této dohody pouze v nezbytné míře a po dobu nezbytně nutnou.

   B. Nově budovaná stavba pozemní komunikace nebo zhodnocení nebo modifikace existující pozemní komunikace ve vlastnictví města Brna včetně jejich součástí a příslušenství bude bezúplatně nebo za úplatu ve výši 1.000,- Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) předána po jejím dokončení městu Brnu, dle platných podmínek pro převody komunikačních novostaveb do vlastnictví města Brna, a to nejpozději do 2 let od doby vydání kolaudačního rozhodnutí/souhlasu pro tuto stavbu.

   C. Stavebník bere na vědomí, že do doby předání nově vybudované stavby pozemní komunikace nebo zhodnocení nebo modifikace existující pozemní komunikace odpovídá za škody vzniklé v souvislosti s prováděnou stavbou způsobené městu Brnu i třetím osobám.

   D. V případě nepředání nově vybudované stavby ve vlastnictví stavebníka do 2 let od doby vydání kolaudačního rozhodnutí/souhlasu pro tuto stavbu, zahájí statutární město Brno řízení o bezdůvodném obohacení za bezprávní užívání pozemků statutárního města Brna, přičemž za počátek bezprávního užívání je v takovém případě považováno datum účinnosti této dohody.

   E. Budou dodrženy realizační podmínky dané budoucím správcem nově vybudované stavby pozemní komunikace – obchodní společností Brněnské komunikace a.s., IČO: 607 33 098, sídlem Renneská třída 787/1a, Štýřice, 639 00 Brno.

   F. Stavebník se zavazuje, že ve lhůtě do třiceti pracovních dnů od nabytí právní moci povolení záměru, doručí vlastníkovi kopii tohoto povolení opatřené doložkou právní moci, a to na adresu: Statutární město Brno, Magistrát města Brna, Odbor dopravy, referát majetkových služeb a dispozic s majetkem, Kounicova 67, 601 67 Brno.

   G. Stavebník se zavazuje, že ve lhůtě do třiceti pracovních dnů od nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí, doručí vlastníkovi kopii tohoto rozhodnutí opatřené doložkou právní moci, a to na adresu: Statutární město Brno, Magistrát města Brna, Odbor dopravy, referát majetkových služeb a dispozic s majetkem, Kounicova 67,601 67 Brno.

   H. Další podmínky stanovené OD MMB dle charakteru konkrétní komunikační stavby.

V.

1. Stavebník je povinen při výstavbě postupovat v souladu s vydanými příslušnými rozhodnutími, povoleními a platnými právními předpisy zejména v oblasti výstavby a životního prostředí, je povinen dodržet bezpečností, protipožární a hygienické předpisy a odpovídá za veškerou újmu na zdraví, majetku a životním prostředí způsobenou při provádění výstavby a v této souvislosti.

2. Stavebník se zavazuje, že po skončení prací uvede pozemky ve vlastnictví města Brna uvedené v článku II. této dohody do řádného stavu, odstraní veškeré výkopy, upraví jejich

povrch v souladu s prováděnou výstavbou a odstraní z nich veškeré nečistoty a odpady na vlastní náklady.

3. Stavebník je povinen na svůj náklad zajistit zpracování geometrického plánu na zaměření stavby a jeho potvrzení příslušným katastrálním úřadem.

4. Stavebník se zavazuje, že nebude vůči městu Brnu uplatňovat nárok na náhradu účelně vynaložených nákladů za zřízení stavby.

5. Stavebník přebírá podle § 1765 občanského zákoníku riziko změny okolností.

6. Stavebník bere na vědomí, že Město Brno je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb. o svobodném přístupu k informacím, v platném znění.

7. Stavebník bere na vědomí, že tato dohoda není užívacím titulem k pozemkům dotčeným stavbou ve smyslu ustanovení § 1240 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

VI.

1. Veškeré změny a doplňky této dohody musí být uzavřeny písemně, formou dodatku k ní.
2. Tato dohoda zaniká, nebude-li do 2 let od podpisu této dohody všemi smluvními stranami vydáno pravomocné povolení záměru pro stavbu uvedenou v čl. I. odst. 1 této dohody.
3. Strany této dohody berou na vědomí, že statutární město Brno je povinným subjektem dle ust. § 2 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, a že tato dohoda bude zveřejněna v registru smluv podle tohoto zákona. Dohodu v registru smluv uveřejní statutární město Brno. Stavebník prohlašuje, že tato dohoda neobsahuje jeho obchodní tajemství, osobní údaje, které by nebylo možno uveřejnit, utajované skutečnosti ve smyslu ustanovení zákona č. 412/2005 Sb., o ochraně utajovaných skutečností, ani jiné informace či skutečnosti, které by nebylo možno uveřejnit.
4. Dohoda nabývá platnosti a účinnosti zveřejněním dohody v registru smluv.
5. Tato dohoda je vyhotovena ve 4 stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po dvou vyhotoveních.
6. Strany této dohody po přečtení této dohody prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že tato dohoda byla sepsána vážně, určitě, srozumitelně a na základě jejich pravé a svobodné vůle, na důkaz čehož připojují své podpisy.

Doložka
Ve smyslu § 41 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění

Podmínky této dohody byly schváleny Radou města Brna na schůzi č. R9/091 dne 24. 7. 2024.

Přílohy této dohody tvoří – příloha č. 1 - Situační výkres.

V Brně dne: 16. 09. 2024

STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO
MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor dopravy
Kounicova 67, Brno
-003-
[redacted]

za statutární město Brno
vedoucí Odboru dopravy MMB
Ing. Bc. Pavel Pospíšek

V Brně dne: 22. 8. 2024

[redacted]

Lukáš Habas

[redacted]

[redacted]

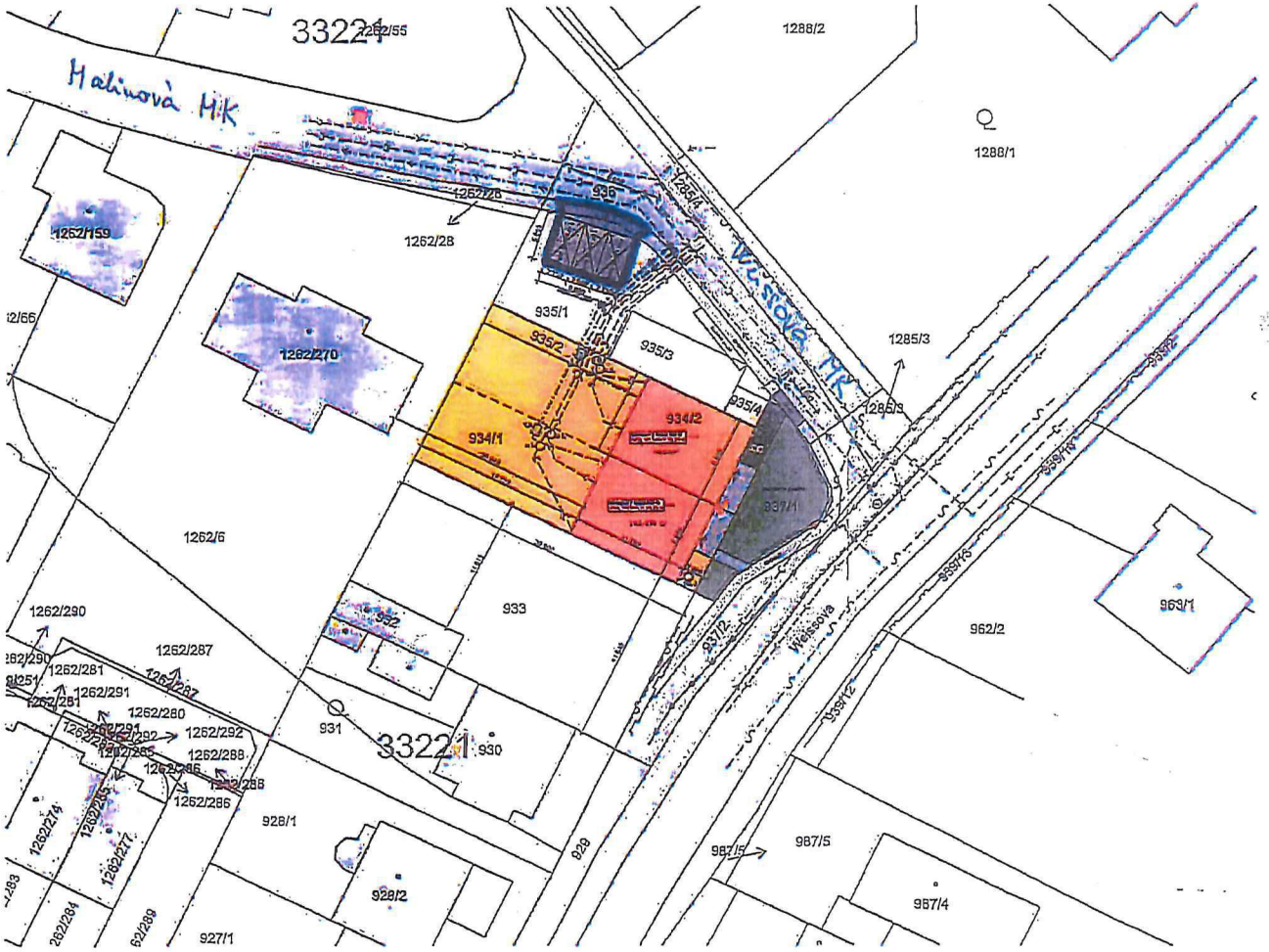
Malinová

Souhlasíme s převodem do vlastnictví SMB

a správy společnosti Brněnské komunikace a.s.

V Brně dne 12.08.2024

[redacted]



LEGENDA PLOCH

- ZASTAVĚNÁ PLOCHA, VEDLEJŠÍ OBJEKTY A ZÁ...
- ZELENÁ PLOCHA
- BETONOVÁ POJÍZDNÁ PLOCHA
- PLASTOVÉ ZATRAVŇOVACÍ DÍLCE NA POZEMKU INVESTORA
- PLASTOVÉ ZATRAVŇOVACÍ DÍLCE NA POZEMKU MĚSTA
- STÁVAJÍCÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA, KOMUNIKACE
- NA POJÍZDNÁ KOMUNIKACE ŽULOVÁ A BETONOVÁ ZÁMKOVÁ DLAŽBA
- ZELENÁ PLOCHA V...

LEGENDA ZNAČEK

- HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
- HRANICE PARCELACE
- HRANICE KATASTRU
- 934/1 PARCELNÍ ČÍSLA POZEMKŮ

LEGENDA STÁVAJÍCÍCH INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ A ZAŘÍZENÍ

- KANALIZACE JEDNOTNÁ
- VODOVOD
- PLYNOVODNÍ POTRUBÍ
- VEDENÍ OSVĚTLENÍ

LEGENDA NOVÝCH PŘÍPOJEK A ZAŘÍZENÍ

- KANALIZACE SPLAŠKOVÁ
- VODOVOD
- VEDENÍ OSVĚTLENÍ
- KANALIZACE DEŠŤOVÁ
- VODOMĚRNÁ ŠACHTA
- VZDUCHOVÁ ZNOVA NA DEŠŤOVOU VODU
- REVIZNÍ ŠACHTA NA PŘÍPOJCE SPLAŠKOVÉ KANALIZACE
- REVIZNÍ ŠACHTA NA PŘÍPOJCE DEŠŤOVÉ KANALIZACE

S

[redacted]		
Ing. Radek Prokop	Odpovědný projektant	Datum: 03/2024
Dokumentace pro změnu stavby před dokončením		Měř. č.: 200/500
[redacted]		Číslo:
Změna stavby: RD na p751/8 a 751/2	135/2, 935/1,	
Koordinační situační výkres	Měřítko:	Formát: Situační výkres: C.3

PŘÍLOHA č. 1

Statutární město Brno se sídlem Dominikánské nám. č. 196/1, 602 00 Brno, IČO 44992785 souhlasí s navrhovaným stavebním záměrem dle § 187 odst. 2 a 3 zákona č. 283/20021 Sb.
K podpisu pověřen vedoucí Odboru dopravy MMB Ing. Bc. Pavel Pospíšek.

16. 09. 2024 [redacted]

STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO
MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor dopravy
Kounicova 67, Brno
-003-

Úřad městské části města Brna, Brno-sever
odbor stavební

Bratislavská 70, 601 47 Brno

Spisová značka:	STU/04/024285/22/Rezl
Číslo jednací:	MCBSev/011602/24
Oprávněná úřední osoba:	Ing. Hana Rézlová, tel.: 545 542 238
E-mail:	rezlova.hana@sever.brno.cz
V Brně:	25.03.2024

Stavebník
Rezidence Malinová s.r.o., IČO 14396947, Kainarova č.p. 2733/70, Brno 16

Weissova - změna stavby před jejím dokončením
- nástavba, přístavba a stavební úpravy dvou rodinných domů

SPOLEČNÉ POVOLENÍ

Úřad městské části města Brna, Brno-sever, odbor stavební, jako stavební úřad (dále jen „stavební úřad") příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon"), ve znění účinném do 31.12.2023, ve smyslu ustanovení § 334a odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „*nový stavební zákon*"), ve společném územním a stavebním řízení (dále jen „společné řízení") posoudil podle § 94o stavebního zákona žádost o vydání společného povolení ve věci změny stavby před jejím dokončením, kterou dne 14.06.2022 podala spol. Rezidence Malinová s.r.o., IČO 14396947, Kainarova č.p. 2733/70, Brno zast. spol. Prokop & Werner s.r.o., IČO 09598952, Staňkova č.p. 557/18a, Brno (dále jen „žadatel"), a na základě tohoto posouzení podle § 94p odst. 1 a § 118 stavebního zákona a § 13a vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu

schvaluje stavební záměr

na stavbu: **změna stavby nástavbou, přístavbou a stavebními úpravami dvou rod.domů při ul. Weissova, pozemky parc.č. 934/2, 934/1, 935/2, k.ú. Soběšice** (dále jen „stavba") jako změnu stavby před jejím dokončením, na které stavební úřad vydal dodatečné povolení dne 06.01.2020 pod spis.zn. 0STU/04/018542/17a dodatečné povolení dne 22.01.2020 pod spis.zn. STU/04/018543/17.

Účastníkem na kterého se vztahuje toto rozhodnutí je dle § 27 odst.1 písm.a) zákona č.500/2004 Sb., správního řádu, kterým je Rezidence Malinová s.r.o., IČO 14396947, Kainarova č.p. 2733/70, Brno a Waldviertler Sparkasse Bank AG, id.č. FN 36924, Sparkassenplatz 3, 3910 Zwettl - Niederosterreich, Austria.

Popis stavby
Na stavbu rod.domu pozemku parc.č. 934/1 při ul. Weissova, včetně akumulační nádrže a přípojek inž. sítí na pozemku parc.č. 934/1, 935/2 a 935/1, k.ú. Soběšice vydal stavební úřad dodatečné povolení dne 06.01.2020 pod spis.zn. STU/04/018542/17.
Na stavbu rod.domu na pozemku parc.č. 934/2 při ul. Weissova, včetně akumulační nádrže na pozemku parc.č. 935/2 a přípojek inž.sítí na pozemku parc.č. 934/1, 935/2 a 935/1, k.ú. Soběšice vydal stavební úřad dodatečné povolení dne 22.01.2020 pod spis.zn. STU/04/018543/17.

Jedná se o zrcadlově totožné dva rod.domy navazující na sebe štítovými stěnami, sestávající z 1.NP a obytného podkroví. Nástavbou dojde k navýšení hřebene střechy o 0,8m. Nově budou mít rod.domy dvě nadzemní podlaží a obytné podkroví. Ve dvorní části budou přistavěny ocelové balkonové konstrukce nesoucí balkon ve 2.NP. Ze střešní roviny jak v uliční části, tak ve dvorní části budou vystupovat pultové vikýře. Podkroví bude zastřešeno sedlovou střechou. Oba domy budou zatepleny.

Jednotlivé rod.domy budou obsahovat vždy (každý bude mít vždy 3 bj.)
v 1.NP chodbu se vstupem a schodištěm do 2.NP, garáž
BJ 3+kk - předsíň, koupelnu , WC, obývací pokoj s kuch.koutem, 2x pokoj
ve 2.NP společné schodiště pro dvě bytové jednotky.

2x BJ 4+kk – chodbu, šatnu , WC, pokoj, obývací pokoj a kuch.koutem a schodištěm do podkroví podkroví - chodbu, koupelnu, šatnu a 2x pokoj

Výškové úrovně 1.NP -0,250m (garáž), ± 0,000m obytná část

2.NP +2,880m

Podkroví +5,880m

Uliční římsa + 6,400m

Dvorní římsa +6,250m

Hřeben sedlové střechy +10,780m (původní +9,980m)

Celková podlahová pl. pro každý dům 246m².

Větrání bude zajištěno pomocí rekuperačních jednotek vždy pro každou bytovou jednotku.

Vytápění bude zajištěno pomocí elektrických topných rohoží umístěných v podlaze v kombinaci s tepelným čerpadlem vzduch – vzduch. Venkovní jednotky budou umístěny na východní straně u vstupu do objektů, orientovaných do ulice Weissova.

Napojení na technickou infrastrukturu je stávající.

Stávající dva rod.domy měly zajištěno 5 parkovacích stání - po jednom v každém rod.domě a tři na pozemku parc.č. 935/1 ve vlastnictví města Brna.

Změna stavby před dokončením vyvolává požadavek na další tři parkovací stání, která budou realizována na pozemku parc.č.935/3, který je ve vlastnictví stavebníka a na pozemku parc.č. 935/4, k.ú.Soběšice na základě souhlasu vlastníka pozemku. Parkovací plocha bude mít 35,43m² a zpevněná plocha bude mít 32,85m², obě plochy budou provedeny z betonové dlažby, dešťové vody budou konstrukcí vsáknuty až na zemní pláň a příčným spádem svedeny do okolní zeleně.

Rod.domy jsou napojeny na ul. Malinová sjezdy, které byly součástí rozhodnutí o dodatečném povolení dvou rod.domů pod spis.zn.STU/04/018543/17ze dne 22.01.2020 a pod spis.zn.STU/04/018572/17 ze dne 06.01.2020.

Jako území dotčené vlivy stavby vymezil stavební úřad plochu pozemků pro stavbu – pozemek par. čís. 934/2, 934/1, 935/3, 935/4, 935/2 a pozemky sousední psarc.č.935/1, 933, 1262/6, 1262/270, k.ú. Soběšice.

Stanoví podmínky pro provedení stavby:

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace, kterou vypracoval [redacted] autorizovaný inženýr pro pozemní stavby ČKAIT 1003391, včetně její dokladové části. Změny v umístění stavby, příp. jiné změny jsou možné pouze s předchozím souhlasem
2. Žadatel oznámí stavebnímu úřadu termín zahájení stavby.
3. Stavbu bude provádět, dle ust. § 160 odst. 1 stavebního zákona stavební podnikatel. Před zahájením prací bude na stavebním úřadě doložen výpis z obchodního rejstříku nebo živnostenský list dodavatele s předmětem podnikání „Provádění staveb, jejich změn a odstraňování".
4. V průběhu provádění stavebních prací dodržte nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.
5. Při provádění stavby je nutno dodržovat předpisy, týkající se bezpečnosti práce, techn. zařízení a dbát o ochranu zdraví osob na staveništi i osob nepatřících ke stavbě (nařízení vlády č. 362/2005 Sb., o bližších požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na pracovištích s nebezpečím pádu z výšky nebo do hloubky, a nařízení vlády č. 591/2006 Sb., o bližších minimálních požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na staveništích, zákon č. 309/2006 Sb., kterým se upravují další požadavky bezpečnosti a ochrany zdraví při práci v pracovněprávních vztazích a o zajištění bezpečnosti a ochrany zdravé při činnosti nebo poskytování služeb mimo pracovněprávní vztahy (zákon o zajištění dalších podmínek bezpečnosti a ochrany zdraví při práci), a zákon č.262/2006 Sb., zákoník práce, v platném znění).
6. Pro stavbu mohou být použity jen takové výrobky, materiály a konstrukce, které mají takové vlastnosti, aby po dobu existence stavby byla při běžné údržbě zaručena požadovaná mechanická pevnost a stabilita, požární bezpečnost, hygienické požadavky, ochrana zdraví a životního prostředí, bezpečnost při užívání, ochrana proti hluku, úspora energie a ochrana tepla. Doklady o ověření požadovaných vlastností použitých výrobků je povinen stavebník přiložit k žádosti o vydání kolaudačního souhlasu.
7. Zhotovitel stavby je povinen dle § 157 odst. 1 stavebního zákona vést na stavbě stavební deník.
8. Dle ust. §18c odst. 2 písm. c) vyhl.č. 503/2006 Sb., se stanoví termín pro dokončení stavby, a to do **dvou let od nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.**

9. Dle ust. § 152 odst. 3 stavebního zákona jsou stavebníci povinni zajistit, aby na stavbě byla k dispozici ověřená projektová dokumentace.
10. Toto stavební povolení neopravňuje provádět jakýkoliv zásah v chodníku nebo komunikaci, ani na ně skládat věci jako lešení, kontejner, stavební materiál. V předstihu 30 dní předem si musíte požádat o rozhodnutí – zvláštní užívání komunikací pro umístění kontejneru na suť u příslušného silničního úřadu (ÚMČ u místních komunikací, MMB OD u komunikací zařazených do seznamu ZÁKOS). O vyměření místních poplatků dle vyhlášky m.Brna č.26/2023 jste povinni požádat ÚMČ Brno-sever, silniční správní úřad.
11. Po dobu realizace je nutné eliminovat dopady na životní prostředí (zejména zvýšená prašnost), které jsou vyvolány jak vlastními pracemi na realizaci díla, tak i provozem vozidel stavby.
12. Před zahájením stavby stavebník umístí na viditelném místě u vstupu na staveniště štítek o povolení stavby „STAVBA POVOLENA“ a ponechá jej tam do dokončení stavby.
13. Vzhledem k rozsahu stavby byl plán kontrolních prohlídek omezen na závěrečnou kontrolní prohlídku.
14. Zařízení staveniště bude na pozemku stavebníka, dočasné zábory mimo pozemek stavebníka budou řešeny v průběhu stavby na základě rozhodnutí vydaných silničním správním úřadem MMB OD nebo ÚMČ BS OS.
15. Dodržte podmínky závazných stanovisek dotčených orgánů a vlastníků technické infrastruktury:
    MMB OÚPR závazné stanovisko ze dne 12.04.2022 sp.zn.4100/OÚPR/MMB/0172339/2022 s podmínkou - Jakékoliv změny výše uvedeného záměru mající vliv na skutečnosti, které jsou posuzovány OÚPR MMB musí být znovu předloženy k posouzení.
    Koordinované stanovisko MMB OÚPR sis.zn.4100/OUPR/MMB/0229858/2022 ze dne 6.6.2022
    MMB OŽP s podmínkami
    - z hlediska ochrany ovzduší
    Bytové jednotky v 1.NP budou vytápěny pomocí elektrokotlů, ve 2NP a podkroví budou vytápěny pomocí tepelných čerpadel systému vzduch-vzduch.
    Prachové částice představují na většině území města Brna velmi problematickou škodlivinu, která může mít negativní vliv na lidské zdraví anebo životní prostředí. Referát ochrany ovzduší OŽP MMB proto vyžaduje, aby při provádění stavebních prací byla dodržována technická a organizační opatření k omezení prašnosti, a to zejména:
    = kropení vzniklých prašných ploch staveniště (zejména v době suchého a větrného počasí)
    = skladování sypkých stavebních materiálů na takových místech a takovým způsobem, aby nedocházelo k jejich roznosu do okolního prostředí vlivem větru
    = kontrola čistoty dotčených příjezdových komunikací na staveniště a v případě způsobeného znečištění jejich bezodkladná očista
    = udržování pořádku na staveništi a v okolí staveniště
    - z hlediska odpadového hospodářství a hydrogeologie
    OŽP MMB upozorňuje, že dne 1.1.2021 nabyl účinnosti zákon.č.541/2020 Sb., o odpadech. OŽP MMB dále upozorňuje na povinnost dodržování hierarchie způsobů nakládání s odpady dle § 3 zákona o odpadech. Stavební a demoliční odpady je třeba přednostně nabídnout k využití před odstraněním na skládku.
    Veškerý odpad vzniklý v rámci realizace bude předán do zařízení určeného pro nakládání s daným druhem a kategorií odpadu dle § 13 odst. e) zákona o odpadech. Průběžná evidence odpadů včetně doložení způsobu nakládání (využití, odstranění) musí být původcem odpadů vedena v rozsahu ustanoveni § 94 zákona o odpadech.
    MMB OVLHZ
    Vodoprávní úřad – stavebník doloží kladné stanovisko provozovatele vodovodní kanalizační sítě a kladné stanovisko hydrogeologa ke vsakování na daném místě navrženým způsobem
    Orgán státní správy lesů – záměrem nejsou dotčeny zájmy chráněné podle lesního zákona
    Orgán ochrany zemědělského půdního fondu – bylo vydáno závazné stanovisko spis.zn. OVLHZ/MMB/ 030304 /2017 ze dne 27.7.2 017 - podmínky zůstávají v platnosti
16. Ostatní podmínky vydaných rozhodnutí
    - Na stavbu rod.domu pozemku parc.č. 934/1 při ul. Weissova, včetně akumulační nádrže a přípojek inž. sítí na pozemku parc.č. 934/1, 935/2 a 935/1, k.ú. Soběšice vydal stavební úřad dodatečné povolení dne 6.1.2020 pod spis.zn. STU/04/018542/17.
    - Na stavbu rod.domu na pozemku parc.č. 934/2 při ul. Weissova, včetně akumulační nádrže na pozemku parc.č. 935/2 a přípojek inž.sítí na pozemku parc.č. 934/1, 935/2 a 935/1, k.ú. Soběšice vydal stavební úřad dodatečné povolení dne 21.1.2020 pod spis.zn. STU/04/018543/17 zůstávají v platnosti
17. Stavby lze užívat jen na základě kolaudačního souhlasu dle § 122 stavebního zákona. Žádost o vydání kolaudačního souhlasu se podává v souladu s § 18i vyhl. č. 503/2006 Sb., na formuláři včetně příloh:
    - závazné stanovisko dotčených orgánů (MMB OŽP, KHS, ...)

- zápis o předání a převzetí dokončené dodávky, prokazující dokončení stavby v souladu s obecnými technickými požadavky na výstavbu
- zprávu o výchozí revizi dotčených vnitřních instalací a rozvodů
- doklady o ověření požadovaných vlastností použitých výrobků a materiálů (např.: pož. sádrokarton)
- doklad o likvidaci odpadu
- projektovou dokumentace skutečného provedení došlo-li v průběhu realizace ke změně
- doklad o funkčnosti ADS
- případně další potřebné doklady prokazující způsobilost užívání stavby

18. Podmínky pro užívání stavby dle § 115 odst. 1 stavebního zákona:
- vlastník je povinen udržovat stavbu formou řádné údržby v uživatelném stavu a provádět pravidelné revize
- stavba bude užívána pouze k účelům stanoveným projektovou dokumentací a v rozsahu této dokumentace
- vlastník je povinen archivovat veškeré doklady o stavbě po dobu užívání stavby a veškeré změny a doplňky je povinen projednat se zdejším stavebním úřadem.

O d ů v o d n ě n í

Od 01.01.2024 nabyl účinnosti zákon č.283/2021 Sb., stavební zákon (dále jen „nový stavební zákon"). V přechodném období, tj. do 30.06.2024, ve smyslu ustanovení § 334a odst. 3 nového stavebního zákona, postupuje stavební úřad u záměrů zahájených před účinností zákona podle dosavadních právních předpisů tedy podle zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu v platném znění do 31.12.2023

Dne 14.06.2022 podal žadatel žádost o vydání společného povolení. Uvedeným dnem bylo zahájeno společné řízení na změnu stavby před jejím dokončením.

Stavební úřad vydal dne 10.08.2022 pod čj. MBSev/032419/22 společné povolení, které bylo v přezkumném řízení rozhodnutím MMB OÚSŘ ze dne 10.03.2023 spis.zn. OUSR/MMB/0474709/2022 s právní mocí dne 12.04.2023, zrušeno a věc vrácena k novému projednání.

Stavební úřad vydal dne 11.04.2023 pod spis.zn. STU/04/011200/23 rozhodnutí o povolení výjimky spočívající v upuštění od zřízení 3 parkovacích stání z požadovaných 8 parkovacích stání na pozemku stavebníka ve věci výše uvedené stavby.

Stavební úřad opatřením ze dne 20.04.2023 oznámil účastníkům řízení, že se mohou podle § 36 odst. 3 správního řádu do 7 dnů po uplynutí lhůty pro podání námitek, seznámit s podklady pro vydání rozhodnutí. Lhůta uplynula dne 9.5.2023 včetně.

Společné povolení stavebního úřadu vydané dne15.05.2023 pod čj.MCBSev/020389/23 bylo rozhodnutím odvolacího orgánu MMB ze dne 29.01.2024 spis.zn:OUSR/MMB/0390803/2023/6 s právní mocí dne 30.01.2024 zrušeno a věc vrácena k novému projednání.

Dne 04.02.2024 stavebník doložil dokumentaci jejíž předmětem je zřízení tří chybějících parkovacích stání.

Stavební úřad opatřením ze dne 09.02.2024 oznámil pokračování řízení a určil lhůtu 15 dnů, která uplynula dne 12.03.2024 a současně vyrozuměl účastníky řízení, že ukončil shromažďování podkladů, a současně podle § 36 odst. 3 správního řádu a sdělil, že mají možnost vyjádřit se k podkladům pro vydání rozhodnutí, a to ve lhůtě 7 dnů, lhůta uplynula dne19.03.2024.

Dle ust.§ 73 odst.2 správního řádu *je pravomocné rozhodnutí závazné pro účastníky a pro všechny správní orgány; ustanovení § 76 odst. 3 věty poslední tím není dotčeno. Pro jiné osoby je pravomocné rozhodnutí závazné v případech stanovených zákonem v rozsahu v něm uvedeném. Pravomocné rozhodnutí o osobním stavu je závazné pro každého. Jestliže je pro práva a povinnosti účastníků určující právo k movité nebo nemovité věci, je pravomocné rozhodnutí závazné i pro právní nástupce účastníků.*

Okruh účastníků řízení byl stanoven dle
§ 94k písm. a) stavebního zákona-stavebník- Rezidence Malinová s.r.o.,
§ 94k písm. b) stavebního zákona – obec Statutární město Brno, zast. starostou MČ Brno-sever Mgr. Martinem Malečkem,
§ 94k písm.c,d) staveního zákona - vlastník pozemku a staveb na nich - [redacted]
§ 94k písm.e) stavebního zákona
- vlastník pozemku parc.č. [redacted]

- vlastníci pozemku parc.č. [redacted]
- vlastníci pozemku parc.č. [redacted]
- vlastník pozemku parc.č. 937/1, 935/1, k.ú Soběšice - Statutární m. Brno, zast. MMB OM

Stavební úřad nezjistil další osoby, které by mohly být tímto rozhodnutím dotčeny ve svých právech nebo povinnostech.

Stavební úřad přezkoumal předloženou žádost, projednal ji s účastníky řízení, a dotčenými orgány a zjistil, že jejím uskutečněním nebo užíváním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy.

Umístění stavby je v souladu se schválenou územně plánovací dokumentací a vyhovuje obecným požadavkům na využívání území – předmětné pozemky jsou dle ÚPMB součástí stabilizované plochy a podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem — plocha všeobecného bydlení BO.
Jedná se o změnu stavby před jejím dokončením, kterou bude navýšena původní kapacita dvou bytů (ve dvou RD) na novou kapacitu šesti bytů (vždy tři byty v jedné stavbě RD). Stávající účel staveb bude zachován, a to stavby rodinných domů určených pro bydlení. Za domy navazuje zahrada, splňující potřebu prostoru pro rekreaci zde bydlících obyvatel. Obě stavby svým funkčním využitím odpovídají funkčnímu regulativu dotčené plochy, včetně funkčního regulativu daného podrobnější územně plánovací dokumentaci zóny (Územní plán zóny Soběšice), a jsou tedy z hlediska svého využití pro bydlení přípustné.
Posuzované rozestavěné stavby dvou rodinných domů se nachází při západní straně ulice Weissova, v její severní části. Území je poměrně hustě zastavěno novodobou výstavbou rodinných domů od samostatně stojících, přes dvojdomky, po řadovou zástavbu. Za stavbami navazují klidové zázemí zahrad, stavby jsou jedno až dvoupodlažní se sedlovými střechami.
Posuzovaná změna staveb řeší zejména navýšení povoleného objemu staveb s navýšením podlažnosti dotčených staveb rodinných domů, kdy stavby budou mít dvě nadzemní podlaží se sedlovou střechou za mírného navýšení hřebene střechy. Svou předloženou změnou, ale stavby nadále dodržují prostorové regulativy Územního plánu zóny Soběšice — kdy zastřešení stavby je šikmé a stavby mají určenou podlažnost 2NP. Svým objemem, výškou a prostorovým řešením jsou stavby posuzovaných RD v souladu se stávajícím charakterem dotčené lokality. Změnou staveb nedochází k jejich půdorysnému rozšíření, proto změna nemá vliv na hodnotu IZP danou podrobnější plánovací dokumentací. Hodnota IPP dle předložené dokumentace zvyšuje současnou hodnotu IPP, avšak v přepočtu k základní ploše a s ohledem na možnost připuštění překročení hodnoty IPP o 0,1, záměr splňuje i regulující hodnotu míry stavebního využití dotčených pozemků. Z hlediska prostorového řešení stavby lze konstatovat, že předložený záměr respektuje charakter dotčené lokality a lze jej tak připustit jak dle regulativů územního plánu, tak dle prostorových regulací vyplývajících z Územního plánu zóny Soběšice.
Na základě výše uvedeného dospěl OÚPR MMB k závěru, že navrhovaný záměr respektuje funkční i prostorové regulativy dotčené plochy pro předměstské bydlení.
Posuzované stavby naplňují požadavky na hospodárné využití území určeného pro bydlení, kdy záměr zachovává charakter dotčené funkční plochy a navazuje svým řešením na stávající stavby, je řešen bez nároků na zábor dalších pozemků a s využitím existující veřejné dopravní a technické infrastruktury.
Závazné stanovisko MMB OÚPR ze dne 12.04.2022 sp.zn.4100/OÚPR/MMB/0172339/2022 bylo závazným stanoviskem Krajského úřadu odboru územního plánování stavebního řádu ze dne 30.11.2023 sp.zn.:S-JMK 128317/2023 OÚPSŘ potvrzeno.

Posouzení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů
Navrhovaná stavba vyhovuje požadavkům stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů. Stavba vyhovuje obecným požadavkům na využívání území stanovenými vyhláškou č. 501/2006 Sb.
Stavební úřad hodnotil vliv navrhované stavby na sousední stavby, zda nedojde ke zhoršení podmínek pro jejich využívání při zachování kvality prostředí. Ta je dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku, čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím a kvalitou zeleně, nízkými emisemi pachu a prachu, osluněním apod.
Navrhovaná stavba není zdrojem závad nebo vlivů, které by dle charakteru lokality byly neslučitelné s pohodou v lokalitě samotné nebo v jejím okolí, což je zárukou toho, že sousedním nemovitostem se podmínky pro jejich využívání nezhorší s ohledem na míru přípustnou stávajícím poměrům.
Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem je stavba v předmětné lokalitě přípustná.

Stavebník spolu se žádostí předložil:
- projektovou dokumentaci, kterou vypracoval [redacted] autorizovaný inženýr pro pozemní stavby

- dokumentaci parkovacího stání a zpevněné plochy , kterou vypracoval [redacted] autorizovaný inženýr pro pozemní stavby
- stavebně konstrukční řešení, které vypracoval [redacted] autorizovaný inženýr pro statiku a dynamiku staveb
- požárně bezpečnostní řešení, které vypracovala [redacted] autorizovaný technik pro požární bezpečnost staveb
- plnou moc k zatupování stavebníka
- souhlas vlastníka pozemku
- průkaz energetické náročnosti budovy, který vypracoval i [redacted] – stavba velmi úsporná B

Stanoviska sdělili:

- MMB OÚPR koordinované stanovisko ze dne 12.04.2022 sp.zn.4100/OÚPR/MMB/0172339/2022
- KHS JmK závazné stanovisko ze dne 12.05.2022 čj.KHSJM 21284/2022/BM/HOK

Stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených závazných stanovisek dotčených orgánů vyžadovaných zvláštními předpisy a zahrnul je do podmínek rozhodnutí.

Dle ust. § 94o stavebního zákona stavební úřad ve společném územním a stavebním řízení stavební úřad posuzuje, zda je stavební záměr v souladu s požadavky

- tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů,
- na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem,
- zvláštních právních předpisů a se závaznými stanovisky, popřípadě s rozhodnutími dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů nebo tohoto zákona, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.

Dále stavební úřad ověří zejména, zda

- dokumentace je úplná, přehledná, a zda jsou v odpovídající míře řešeny obecné požadavky na výstavbu,
- je zajištěn příjezd ke stavbě, včasné vybudování technického, popřípadě jiného vybavení potřebného k řádnému užívání stavby vyžadovaného zvláštním právním předpisem.

A ověří rovněž účinky budoucího užívání stavby.

Předložená projektová dokumentace pro stavební řízení splňuje požadavky přílohy č. 5 vyhlášky č. 499/2006 Sb. o dokumentaci staveb, v platném znění, tj. projektová dokumentace obsahuje části: A Průvodní zpráva, B Souhrnná technická zpráva, C Situační výkresy, D Dokumentace objektů a technických a technologických zařízení, E Dokladová část, a v souladu s vyhl. č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, v platném znění (dále jen vyhl.č. „268/2009 Sb.“) a vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Stavební úřad hodnotil vliv navrhované stavby na sousední stavby, zda nedojde ke zhoršení podmínek pro jejich využívání při zachování kvality prostředí. Ta je dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku, čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím a kvalitou zeleně, nízkými emisemi pachu a prachu, osluněním apod.

Stavba nemění využití území. Navrhovaná stavba není zdrojem závad nebo vlivů, které by dle charakteru lokality byly neslučitelné s pohodou v lokalitě samotné nebo v jejím okolí, což je zárukou toho, že sousedním nemovitostem se podmínky pro jejich využívání nezhorší s ohledem na míru přípustnou stávajícím poměrům.

Stavební úřad v provedeném řízení postupoval v souladu s § 2 odst. 3 a 4 správního řádu. Šetřil tedy oprávněné zájmy osob, jichž se činnost správního orgánu dotýkala, dbal na to, aby přijaté řešení bylo v souladu s veřejným zájmem a aby odpovídalo okolnostem daného případu. Správním uvážením při posouzení veškerých předložených dokladů došel stavební úřad k závěru, že objem stavby a její užívání vzhledem k jejímu charakteru nezhorší, při splnění podmínek uvedených ve výroku rozhodnutí, podmínky pro užívání sousedních nemovitostí.

Vypořádání se s námitkami, které dne 29.7.2022 podal účastník řízení [redacted].

Nově navržená projektová dokumentace, která má být „změnou stavby před jejím dokončením" výrazně mění původní podobu obou domů. Zřízením dalšího podlaží se sedlovou střechou s vikýři, respektive ocelovými balkóny dojde k výraznému navýšení hmoty objektu, přesahující výškově můj dům a domy sousední s tím, že pohledově dojde k znehodnocení klidové části mého rodinného domu a pozemku.

Proto s daným stavebním programem „změny stavby nadstavbou, přístavbou a stavebními úpravami dvou rodinných domů při ul. Wiessova pozemky parc. č. 934/2, 934/1, 935/2 k.ú. Soběšice, před jejím dokončením ve společném řízení rezidence Malinová s.r.o., IČO 14396947, Kainarova č.p. 2733/70, zast. spol. Prokop a Werner s.r.o. IČO 09598952, Staňkova č.p. 557/18a, Brno 2 (žadatel) nesouhlasím.
Jsem si vědom, že v rámci zástavby v intravilánu obce je zpravidla nemožné dosáhnout úplného soukromí. Tohoto jsem si byl vědom při povolení původní podoby stavby ale v rámci dobrých sousedských vztahů a nebráněné výstavbě v tehdy předložené podobě jsem nenamítal. Avšak nově navrhovaný stavební program svým návrhem výrazně negativně ovlivní soukromí mé i mé rodiny, protože z balkónů resp. vikýřů a oken nadstavby půdní vestavby směřujících na dvorní část mého domu/pozemku, se stává celá tato plocha (s bazénem etc) otevřenou.
Novostavbou nepochybně dojde k „obtěžování pohledem" a to považuji za imisní. Jednalo by se tak o nově vzniklou mimořádnou situaci, při které soustavně a závažným způsobem bude docházet k narušováno soukromí vlastníka sousedního pozemku (mému a mé rodiny) a to již zmíněným a žádostí požadovaným navýšením o další podlaží, resp. půdní vestavbou včetně instalací balkónů resp. vikýřů.
Vlastníci stavbou dotčených pozemků nedávají se záměrem souhlas či nesouhlas. Z titulu vlastníka pozemku a stavby na něm uplatňují námitky týkající se dotčení jejich vlastnických práv k tomuto pozemku a stavbě na něm.
Navržená změna obou rod.domů svým objemem a výškou je v souladu s ÚPMB respektive s Územním plánem zóny Soběšice, který zpřesňuje míru stavebního využití dotčených funkčních ploch. Míra stavebního využití pozemků ve stabilizovaných plochách je dána stávajícím stavem zástavby v předmětné ploše a je vyjádřena indexem podlažní plochy, jehož hodnota má při aplikací ve stabilizovaných plochách orientační charakter s tím že při povolování nástaveb a přístaveb stávajících objektů nesmí objem povolované stavby překročit 50% původního objemu, nesmí narušit charakter okolní zástavby a zhoršit podmínky pro užívání sousedním nemovitostí. K přeloženému záměru bylo doloženo závazné stanovisko OÚPR MMB jehož obsah je závazný pro výrokovou část rozhodnutí stavebního úřadu.
S odkazem na rozsudky Nejvyššího správního soudu stavební úřad uvádí, že vývojem zástavby dojde vždy k určitému narušení soukromí. Určité zhoršení komfortu vlastníků sousedních nemovitostí nemůže samo o osobě vést k závěru o nepřípustnosti daného záměru. V soustředěné městské zástavbě nelze požadovat naprostou intimitu pozemku.
Námitka týkající se narušení soukromí a tím i kvality bydlení se především týká vikýře u půdní vestavby, který je součástí projednávané změny stavby. Jedná se o námitku, která souvisí s dodržením ust. § 25 odst. 1 vyhl.č. 501/2006 Sb., v platném znění. Toto ustanovení vyhlášky mimo, jiné požaduje, aby odstupové vzdálenosti staveb splňovaly požadavky na zachování prostředí staveb. Zde je na místě se zmínit o ust. § 25 odst. 2 vyhl.č. 501/2006 Sb., které uvádí, že je-li mezi rodinnými domy volný prostor, vzdálenost mezi nimi nesmí být menší než 7 m a jejich vzdálenost od společných hranic pozemků nesmí být menší než 2 m.
Pod pojem prostředí staveb lze podřadit i namítaný pojem pohoda bydlení. Obecně z hlediska ústavně zaručených hmotných práv, zde zejména ochrany vlastnického práva a ochrany legitimního očekávání, jde ve své podstatě o střet vlastnických práv — vlastnického práva odvolatelů, kteří si chtějí užívat nerušený výkon svého práva k pozemku a stavbě a vlastnického práva souseda — stavebníka, který chce také realizovat své vlastnické právo ke stavbě tím, že chce stavbu stavebně změnit. Tato práva, pokud by byla vykonávána absolutně, se vzájemně vylučují. Proto není možné k věci přistupovat tak, že vlastnická práva sousedů zůstanou absolutně nedotčena. Vlastnické právo účastníka řízení s vlastnickým právem stavebníka na sebe vzájemně působí a v moci práva je pouze zamezit vzniku extrémní nevyváženosti práv vlastníků sousedních nemovitých věcí. Úkolem správního orgánu je tedy posoudit, zda právo nemovitou věc užívat v části práva na soukromí není zde narušeno způsobem, který není přiměřený poměrům. Dále je třeba přihlédnout ke skutečnosti, že v úrovni 2.NP předmětné stavby je již povolen balkon. S ohledem na odstupovou vzdálenost rod.domů [redacted] a staveb na pozemku parc.č. 934/2, která je více jak [redacted] není důvodné se domnívat, že osoby pobývající na balkónu a pohledem z okna podkroví by nepřiměřeným způsobem narušovaly pohodu bydlení v části práva na soukromí. Pohled z oken podkroví lze kvalifikovat jako nahodilý. Za imisi nelze považovat samotnou možnost nahlížení do oken sousední stavby nebo na sousední pozemek, zejména jedná-li se o budovu umístěnou v souvislé zástavbě. Aby bylo možno obtěžování pohledem považovat za imisi muselo by se jednat o mimořádnou situaci, při které by bylo soustavně a závažným způsobem narušováno soukromí vlastníka sousední nemovitosti.
Také je třeba zdůraznit, že v daném případě nejde o nahlížení do oken stavby pro bydlení, ale na pozemek za stavbou a vzhledem ke vzdálenosti se nejedná o nahlížení do zázemí stavby z bezprostřední blízkosti. Jak již bylo uvedeno v soustředěné městské zástavbě nelze požadovat naprostou intimitu pozemku se stavbou a v daném případě omezovat vlastníka sousední stavby při výkonu jeho

vlastnického práva v části stavbu změnit. Takový postup by byl i v rozporu se zásadou legitimního očekávání.
Proti pohledům z výšky lze realizovat pergoly, přístřešky, atria popřípadě využít zelené živé ploty.
V daném případě se nejedná se o mimořádné obtěžování pohledem převyšujícím míru přiměřenou poměrům.
Stavební úřad vyhodnotil námitku jako nedůvodnou.

Na základě vydaného opatření „sdělení seznámení s podklady rozhodnutí" stavební úřad dne 05.05.2023 obdržel námitku účastníka řízení, kterým je [redacted] ve které uvádí, že *obsáhlost dokumentace vyžaduje další návštěvu stavebního úřadu k jejímu prostudováni a seznámení se s detaily řešení navrhované změny stavby před jejím dokončením.*
Stavební úřad uvádí, že opatřením ze dne 29.06.2022 oznámil zahájení společného řízení známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům a stanovil, že ve lhůtě do 15 dnů od doručení tohoto oznámení mohou účastníci řízení uplatnit své námitky a dotčené orgány svá závazná stanoviska. Lhůta uplynula dne 29.07.2022 včetně. Poslední den lhůty stavební úřad obdržel námitky výše uvedeného účastníka řízení. Dle ust. § 36 odst. 3 správního řádu mají účastníci řízení obecné právo vyjádřit se před vydáním rozhodnutí ve věci k podkladům rozhodnutí. Jelikož spisový materiál neobsahuje žádné nové podklady do řízení byla stanovena lhůta 5 dnů pro nahlédnutí do podkladů. Této možnosti účastník využil dne 03.05.2023.
Dne 11.03.2024 stavební úřad obdržel námitku [redacted] *sousedního pozemku parc.č.* [redacted] *k.ú. Soběšice, který bezprostředně sousedí s pozemky, na kterých se nacházejí nové rodinné domy, které společnost Rezidence Malinová , změnou stavby před dokončením, hodlá přestavět na domy bytové. Opakovaně upozorňuji na to, že stavebník nedisponuje žádným právem stavby na vybudování parkovacích stání na pozemku parc.č.935/1 na kterém je projektováno parkování pro tři vozidla. Zmíněná parcela je v majetku MMB a domnívám se, že aktuálně neexistuje žádný nabývací titul ve prospěch stavebníka, který by umožnil parkovací stání vybudovat. Z tohoto důvodu považuji za naprosto nepřijatelné akceptovat takto navrženou projektovou dokumentaci , jenž by měla být podkladem pro vydání stavebního povolení ke změně stavby před jejím dokončením.*

Dle ust. § 2 odst.2 vyhl.č. 501/2006 Sb., je rodinným domem stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.

U obou staveb i po realizaci výše uvedené změny stavby budou splňovat „definici" pro rodinný dům.

Zřízení tří parkovacích stání na pozemku parc,č. 935/1 bylo součástí pravomocných rozhodnutí o dodatečném povolení, která byla vydána pro každý ze dvou rod.domů samostatně, jak je uvedeno v popisu stavby.

A jak vyplývá z ust.§ 73 odst.2 správního řádu je pravomocné rozhodnutí závazné pro účastníky a pro všechny správní orgány; a jestliže je pro práva a povinnosti účastníků určující právo k movité nebo nemovité věci, je pravomocné rozhodnutí závazné i pro právní nástupce účastníků.
Předmětem toho rozhodnutí je změna stavby nástavbou a přístavbou dvou povolených rod.domů, která vyvolala potřebu zřízení dalších tří parkovacích stání, které budou stavebníkem realizovány jednak na vlastním pozemku parc.č.935/3, tak na pozemku parc.č.935/4 se souhlasem vlastníka tohoto pozemku. Připojení tohoto navrženého parkovacího stání bude zajištěno prostřednictvím již dříve povoleného sjezdu na místní komunikaci. Rozhodnutí o připojení bylo součástí již výše uvedených rozhodnutí o dodatečném povolení dvou rod.domů na pozemcích stavebníka.
Námitka je nedůvodná.

Stavební úřad rozhodl, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených. Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení stavby.

P o u č e n í

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k odboru územního a stavebního řízení Magistrátu města Brna, Malinovského náměstí podáním u zdejšího správního orgánu.

Odvolání se podává s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je správní orgán na náklady účastníka.
Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřípustné.
Stavební úřad po dni nabytí právní moci výroku o povolení stavby zašle žadateli jedno vyhotovení ověřené projektové dokumentace a štítek obsahující identifikační údaje o povolené stavbě.

Žadatel je povinen štítek před zahájením stavby umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště a ponechat jej tam až do dokončení stavby, případně do vydání kolaudačního souhlasu; rozsáhlé stavby se mohou označit jiným vhodným způsobem s uvedením údajů ze štítku.

Společné povolení má podle § 94p odst. 5 stavebního zákona platnost 2 roky. Stavba nesmí být zahájena, dokud rozhodnutí nenabude právní moci.

Mgr. Eva Ševečková
vedoucí odboru
v z.Ing. Hana Rézlová

Poplatek:
Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů byl uhrazen.

Obdrží:
- Prokop & Werner s.r.o., IDDS: bngqa6n, Staňkova č.p. 557/18a, 602 00 Brno 2

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- Statutární město Brno, zast. MMB - odbor majetkový, IDDS: a7kbrrn, Malinovského nám. 3, Brno

- Statutární město Brno, Městská část Brno-sever, zastoupené starostou MČ Brno-sever Mgr. Martinem Malečkem, Bratislavská č.p. 251/70, 601 47 Brno

- Waldviertler Sparkasse Bank AG, id.č. FN 36924, Sparkassenplatz 3, 3910 Zwettl - Niederosterreich, Austria

- Krajská hygienická stanice JmK, IDDS: jaaai36, Jeřábkova č.p. 1847/4, Černá Pole, 602 00 Brno 2
- Magistrát města Brna, IDDS: a7kbrrn
  = Odbor dopravy,
  = Odbor územního plánování a rozvoje,
  = Odbor životního prostředí,
  = OVLHZ
- spis