

Z9/36. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 23.6.2026

151. Návrh budoucí směny části pozemku p. č. 564/1 za části pozemků p. č. 563/3 a p. č. 563/11, vše v k. ú. Řečkovice

Anotace

Na základě žádosti společnosti A.D.D.property s.r.o., IČO: 22196714, je předkládán návrh budoucí směny části pozemku p. č. 564/1 k. ú. Řečkovice o výměře cca 966 m² ve vlastnictví SMB za části pozemků p. č. 563/3 k. ú. Řečkovice o výměře cca 94 m² a p. č. 563/11 k. ú. Řečkovice o výměře cca 231 m², za účelem výstavby víceúčelové budovy s bytovými jednotkami a nebytovými jednotkami kanceláří.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. bere na vědomí skutečnosti, že:

- společnost A.D.D.property s.r.o., IČO: 22196714, se sídlem Kohoutova 102/1a, Husovice, 613 00 Brno, (dále jen "A.D.D.property") navrhla směnu části pozemku p. č. 564/1 o výměře cca 966 m² ve vlastnictví statutárního města Brna za části pozemků p. č. 563/3 o výměře cca 94 m² a p. č. 563/11 o výměře cca 231 m², ve vlastnictví A.D.D.property, vše v k.ú. Řečkovice, za účelem výstavby víceúčelové budovy s bytovými jednotkami a nebytovými jednotkami kanceláří
- pozemek p. č. 563/3 je nyní ve vlastnictví společnosti A.D.D. Alfa s.r.o., IČO: 23848278, se sídlem Ječná 2101/26b, Řečkovice, 621 00 Brno. Tento pozemek bude převeden do vlastnictví společnosti A.D.D.property
- na pozemcích p. č. 563/3, 563/11 se nachází stavby, které budou odstraněny tak, aby mohlo dojít k dělení těchto pozemků
- pozemek p. č. 564/1 ve vlastnictví statutárního města Brna je v současné době svěřen městské části Brno - Řečkovice a Mokrá Hora v kategorii 3. Ostatní nemovitý majetek

2. schvaluje

budoucí směnu části pozemku p. č. 564/1 zahrada, o výměře cca 966 m² ve vlastnictví statutárního města Brna za části pozemků p. č. 563/3 zastavěná plocha a nádvoří, o výměře cca 94 m² a p. č. 563/11 zastavěná plocha a nádvoří, o výměře cca 231 m², vše v k. ú. Řečkovice, za podmínek smlouvy o smlouvě budoucí směnné, která tvoří přílohu č...tohoto zápisu

Stanoviska

Rada města Brna na schůzi konané dne 17.6. 2026 návrh projednala a výsledek hlasování bude sdělen na zasedání Zastupitelstva města Brna.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Nikol Wagnerová

vedoucí odboru - Majetkový odbor

16.6.2026 v 08:03

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

15.6.2026 v 15:50

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 8
Příloha (Report z ÚPmB - Řečkovice - 564_1 (1).pdf)	9 - 10
Příloha (Report z ÚPmB - Řečkovice - .563_11 (1).pdf)	11 - 12
Příloha (Report z ÚPmB - Řečkovice - .563_3 (1).pdf)	13 - 14
Příloha (mapové podklady ke směně (1) (1).pdf)	15 - 17
Příloha (nacenění.pdf)	18 - 21
Příloha (Zákres (1) (1).pdf)	22 - 23
Příloha (A4_Jecna_v1 (2).pdf)	24 - 24
Příloha k usnesení (smlouva o budoucí smenne smlouve - rev. HB.pdf)	25 - 29

Důvodová zpráva:

Úvod:

Na základě žádosti společnosti A.D.D.property s.r.o., IČO: 22196714, se sídlem Kohoutova 102/1a, Husovice, 613 00 Brno (dále „navrhovatel“) je předkládán návrh budoucí směny části pozemku p. č. 564/1 k. ú. Řečkovice o výměře cca 966 m² ve vlastnictví SMB za části pozemků p. č. 563/3 k. ú. Řečkovice o výměře cca 94 m² a p. č. 563/11 k. ú. Řečkovice o výměře cca 231 m², za účelem výstavby víceúčelové budovy s bytovými jednotkami a nebytovými jednotkami kanceláří.

Navrhovatel navrhuje realizaci směny s doplatkem, a to směny části pozemku p. č. 563/11, k. ú. Řečkovice o výměře cca 231 m², v jeho výlučném vlastnictví, a části pozemku p. č. 563/3, k. ú. Řečkovice o výměře cca 94 m², (který je zatím ve vlastnictví společnosti A.D.D. Alfa s.r.o., a který nabude navrhovatel v horizontu několika měsíců do svého výlučného vlastnictví), za část pozemku p. č. 564/1, o výměře cca 966 m², v k. ú. Řečkovice ve vlastnictví SMB. Navrhovatel má zájem provést na převedené části pozemku p. č. 564/1, v k. ú. Řečkovice a částech pozemků p. č. 563/11 a p. č. 563/3, v k. ú. Řečkovice, které zůstanou v jeho vlastnictví, realizaci víceúčelové budovy s bytovými jednotkami a nebytovými jednotkami kanceláří, v rozsahu dle příloh č. 1 k tomuto návrhu- situace místa stavby (uvedená příloha je přílohou materiálu).

Popis pozemků:

Zařazení pozemků dle platného Územního plánu města Brna – viz příložený report.

Aktuálně na pozemcích p. č. 563/11 a p. č. 563/3, oba v k. ú. Řečkovice stojí dvě kancelářské budovy. Stávající stavby jsou dle navrhovatele v nevyhovujícím stavebně-technickém stavu a nejsou uzpůsobeny standardům moderních kancelářských budov. Záměrem navrhovatele je provést namísto rekonstrukce stávajících budov jejich demolici, výstavbu jedné nové budovy a kultivaci okolí. Vystavěna bude dle záměru navrhovatele moderní stavba s byty, které mohou přivést do lokality nové obyvatele a mohou umožnit rezidentům bydlet v nových bytech. Nová budova bude lépe odpovídat Územním plánem města Brna předvídanému využití dané lokality především pro stavby pro bydlení. Po demolici staveb a výstavbě nové budovy dojde k obnově zeleně, okolní parkové úpravě a celkovému zkrášlení lokality, která vytvoří příjemné a bezpečné prostředí.

Předmět dispozice

Vlastnictví SMB:

- Část pozemku p. č. 564/1, zahrada o výměře cca 966 m² (celková výměra činí 2872 m²), k. ú. Řečkovice

Vlastnictví A.D.D.property s.r.o.

- Část pozemku p. č. 563/11, zastavěná plocha a nádvoří o výměře cca 231 m² (celková výměra činí 490 m²), k. ú. Řečkovice

Vlastnictví A.D.D. Alfa s.r.o.

- Část pozemku p. č. 563/3, zastavěná plocha a nádvoří o výměře cca 94 m² (celková výměra činí 422 m²), k. ú. Řečkovice.

Majetkové poměry a restituce:

SMB je vlastníkem pozemku p. č. 564/1, k. ú. Řečkovice na základě zákona č. 172/1991 ČNR ze dne 24.4.1991 o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí.

Majetkové poměry k pozemku p. č. 564/1 k. ú. Řečkovice byly v minulosti prověřeny.

Pozemek p. č. 563/3 k. ú. Řečkovice je ve vlastnictví společnosti A.D.D. Alfa s.r.o. na základě Projektu rozdělení obchodní společnosti, družstva, spolku ze dne 4. 9. 2025.

Pozemek p. č. 563/11 k. ú. Řečkovice je ve vlastnictví navrhovatele na základě kupní smlouvy ze dne 30. 10. 2024.

Směnná smlouva nelze uzavřít za stavu, kdy je předmětem směny část pozemku, jež vlastní jiná společnost, než je navrhovatel, a rovněž z důvodu, kdy se na pozemcích p. č. 563/3 a 563/11 v k. ú. Řečkovice nacházejí stavby a předmětem směny mají být pouze části těchto pozemků (v současné době nelze geometricky oddělit). Z uvedených důvodů je navrhováno uzavřít nejprve smlouvu o **budoucí smlouvě směnné**, kdy k uzavření směnné smlouvy dojde pouze za dodržení stanovených podmínek, a sice:

- dojde k demolici budov stojících na pozemcích p. č. 563/3, 563/11 v k. ú. Řečkovice, jejichž části jsou předmětem směny (budoucí směny), a to na náklady navrhovatele, a to nejpozději do 30. 12. 2029. Povolení k provedení demolice vydá stavební úřad, a to demoličním výměrem, který navrhovatel doloží statutárnímu městu Brno před zahájením demolice. Provedení demolice pak navrhovatel doloží bezprostředně po jejím vykonání prostřednictvím fotodokumentace.
- navrhovatel nechá na své náklady vyhotovit geometrický plán na dělení pozemků p. č. 563/3, 563/11 a p. č. 564/1, k. ú. Řečkovice, který bude odpovídat odsouhlasenému záměru směny.
- navrhovatel současně zajistí a doloží statutárnímu městu Brno souhlas stavebního úřadu s dělením těchto pozemků p. č. 563/3, 563/11, k. ú. Řečkovice.
- a současně bude udělen souhlas s dělením pozemku p. č. 564/1, k. ú. Řečkovice.
- pozemek p. č. 563/3 k. ú. Řečkovice bude ve vlastnictví pouze navrhovatele.

Finální ocenění bude stanoveno znaleckým posudkem (na náklady navrhovatele), a to až po odstranění stávajících staveb na pozemcích p. č. 563/11 a p. č. 563/3, oba v k. ú. Řečkovice. Daň z přidané hodnoty bude řešena dle právní úpravy účinné ke dni uzavření směnné smlouvy. Dopltek rozdílu kupních cen v rámci směny bude uhrazen v celé výši na bankovní účet města Brna před uzavřením směnné smlouvy.

Ocenění:

Bylo vypracováno pouze orientační, se záměrně širším rozpětím, neboť finální ocenění bude provedeno až po odstranění stávajících staveb a obvyklá cena bude stanovena znaleckým posudkem, jehož závěry nelze v tuto chvíli předjímat.

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, a činí:

Cena obvyklá

A) Interval jednotkové kupní ceny, část pozemku p. č. 564/1

13 000-19000 Kč/m²

kupní cena při výměře 966 m²(vlastnictví SMB)

12 558 000-18 354 000 Kč

B) Interval jednotkové kupní ceny, části pozemků p. č. 563/3 a p. č. 563/11

2 000-2 500 Kč/m²

kupní cena při výměře (231+94) = 325 m²(vlastnictví navrhovatel)

650 000 – 812 500 Kč

Správa:

Pozemek p. č. 564/1 k. ú. Řečkovice je svěřen MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora v kategorii 3. ostatní nemovitý majetek.

Kolem části pozemků p. č. 563/3 a p. č. 563/11, k. ú. Řečkovice je podél chodníku umístěno oplocení. Pokud by zůstalo oplocení v areálu byla by správa OSM. V případě že části pozemků p. č. 563/3, a p. č. 563/11, k. ú. Řečkovice, které získáme směnou budou brány jako veřejná zeleň a volně přístupné, bude správu vykonávat MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora dle čl. 22 Statutu.

Závěr:

S ohledem na výše uvedené je Zastupitelstvu města Brna předkládán materiál, kterým je navrhováno:

schválit

budoucí směnu části pozemku p. č. 564/1 k. ú. Řečkovice o výměře cca 966 m² ve vlastnictví SMB za části pozemků p. č. 563/3 k. ú. Řečkovice o výměře cca 94 m² a p. č. 563/11 k. ú. Řečkovice, o výměře cca 231 m², za podmínek smlouvy o smlouvě budoucí směnné.

Záměr:

Materiál týkající se záměru budoucí směny byl předložen k projednání Komisi majetkové RMB na její zasedání č. R9/KM/66. konané dne 12.2.2026, bod č. 50.

Komise majetková č. R9/KM/66. na svém zasedání konaném dne 12.2.2026 záměr pod bodem č. 50 projednala a doporučila.

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

Usnesení bylo přijato

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

Rada města Brna na své schůzi č. R9/165. konané dne 25.2.2026, bod č. 114 záměr projednala a souhlasila se záměrem budoucí směny.

Schváleno jednomyslně 9 členy.

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

Záměr budoucí směny byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 27.2.2026 do 16.3.2026.

Návrh:

Materiál týkající se návrhu budoucí směny byl předložen k projednání Komisi majetkové RMB na její zasedání č. R9/KM/75. konané dne 11.6.2026, bod č.41.

Komise majetková č. R9/KM/75. na svém zasedání konaném dne 11.6.2026 návrh pod bodem č. 41 projednala a doporučila Zastupitelstvu města Brna

schválit

budoucí směnu části pozemku p. č. 564/1 zahrada, o výměře cca 966 m2 ve vlastnictví statutárního města Brna za části pozemků p. č. 563/3 zastavěná plocha a nádvoří, o výměře cca 94 m2 a p. č. 563/11 zastavěná plocha a nádvoří, o výměře cca 231 m2, vše v k. ú. Řečkovice, za podmínek smlouvy o smlouvě budoucí směnné.

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

Usnesení bylo přijato

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

Rada města Brna na schůzi konané dne 17.6. 2026 návrh projednala a **výsledek hlasování bude sdělen na zasedání Zastupitelstva města Brna.**

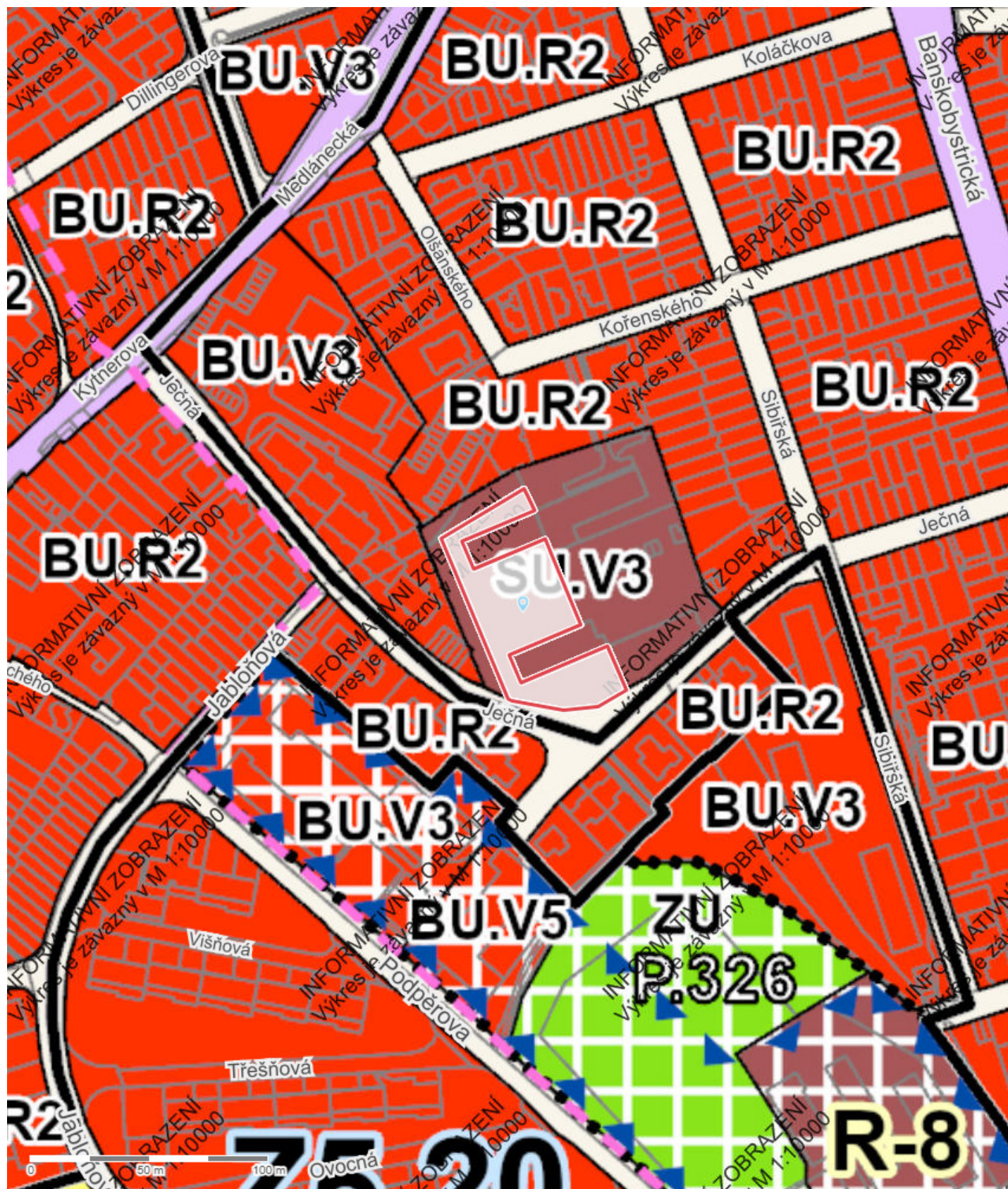
Stanoviska dotčených orgánů

- **MČ Brno – Řečkovice a Mokrá Hora** sdělila dne 7. 1. 2026, že Zastupitelstvo městské části Brno-Řečkovice a Mokrá Hora souhlasí
 - s odejmutím předmětné části svěřeného pozemku p. č. 564/1 v k. ú. Řečkovice
 - se změnou obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna, v platném znění, a to ve vztahu k odejmutí předmětné části svěřeného pozemku p. č. 564/1 v k. ú. Řečkovice
- **MČ Brno – Řečkovice a Mokrá Hora** sdělila dne 25. 9. 2025, že Zastupitelstvo městské části Brno-Řečkovice a Mokrá Hora souhlasí s navrženou směnou částí pozemku p. č. 564/1, p. č. 563/3 a p. č. 563/11, vše k. ú. Řečkovice mezi SMB a společností A.D.D.property s.r.o.
- **Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.** sdělily dne 4. 12. 2025, že se směnou částí pozemku p. č. 564/1 za částí pozemků p. č. 563/3 a p. č. 563/11, v k. ú. Řečkovice souhlasí bez připomínek, neboť nedojde k dotčení inženýrských sítí, objektů a zařízení v provozování BVK, a.s. Upozorňují, že na pozemku p. č. 564/1 k. ú. Řečkovice se nachází inženýrské sítě, které společnost BVK, a.s. neprovozují.
- **Technické sítě Brno, akciová společnost** sdělily dne 18. 11. 2025, že pozemek ve vlastnictví SMB navržený ke směně (SMB pozbyde) – část pozemku p. č. 564/1 k. ú. Řečkovice zakreslená v přiložené situaci – pozemek není dotčen zařízením veřejného osvětlení/ ochranným pásmem VO – s pozbytím části pozemku souhlasí bez připomínek.

Pozemky ve vlastnictví A.D.D. property s.r.o. (SMB nabyde) – částí pozemků p. č. 563/3 a p. č. 563/11, k. ú. Řečkovice vyznačené v přiložené situaci – pozemky nejsou dotčeny zařízením veřejného osvětlení/ ochranným pásmem VO. S nabytím souhlasí bez připomínek.

- **GasNet, s.r.o.** sdělil dne 13. 11. 2025, že se v zájmovém území pozemku p. č. 564/1 k. ú. Řečkovice nachází STL plynovod dn 63 vč. přípojky a zrušení NTL přípojka.
- **EG.D, s.r.o.** sdělil dne 12. 11. 2025, že v zájmovém území pozemku p. č., 564/1 k. ú. Řečkovice se nenachází žádné zařízení ve vlastnictví EG.D, dále v zájmovém území pozemku p. č. 563/3 k. ú. Řečkovice se nachází podzemní vedení NN a v zájmovém území pozemku p. č. 563/11 k. ú. Řečkovice se nachází podzemní vedení NN.
- **CETIN a.s.** sdělil dne 12. 11. 2025, že v zájmovém území pozemků 564/1 a p. č. 563/11 dojde ke střetu se sítí elektronických komunikací společnosti.

Report z ÚPmB k pozemku parc. č. 564/1, k.ú. Řečkovice



Parcela

Katastrální území	Řečkovice
Číslo parcely	564/1
List vlastnictví	
Druh pozemku	zahrada
Způsob využití	–
Výměra dle KN	2 872 m ²
Výměra dle geometrie	2 869 m ²
Stav parcely k	01.05.2026

Aktuální informace pořizovatele ÚPmB

Pořizovaná změna ÚPmB*	Změna 2-25 ÚPmB, dílčí změna 069
* Změna 1-25 ÚPmB představuje úpravu technického charakteru pro celé území města, zejména v oblasti standardizace. Změna 2-25 ÚPmB, dílčí změna 527 se týká úpravy textové části ÚPmB pro celé území města, a to s ohledem na dosavadní aplikační praxi.	

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	SU
Název RZV	Smíšené obytné všeobecné
Struktura zástavby	volná
Výšková úroveň zástavby	6-16 m
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	2 856 m ² (99%)

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

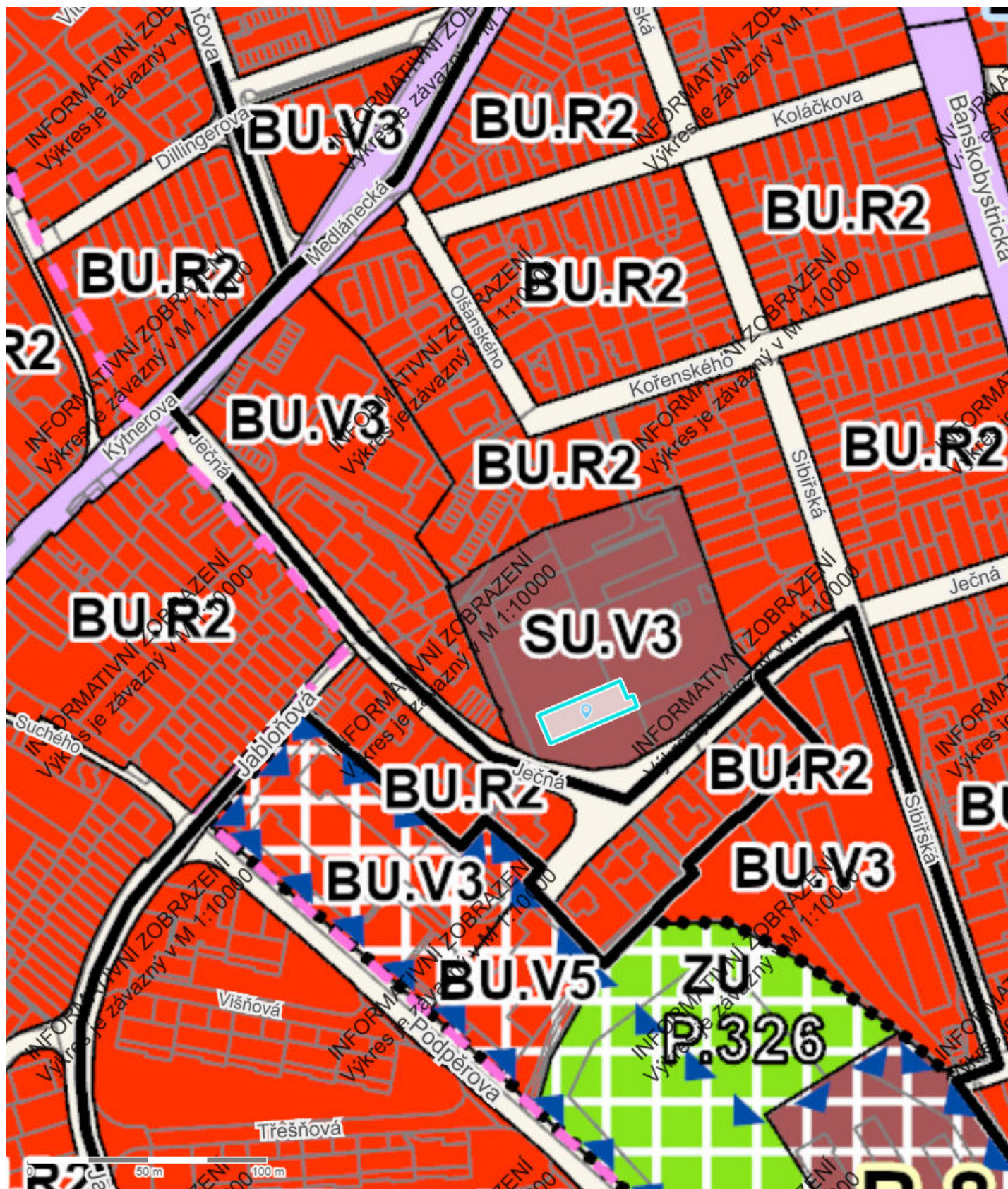
Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	PU
Název RZV	Veřejná prostranství všeobecná
Struktura zástavby	–
Výšková úroveň zástavby	–
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	13 m ² (0%)

Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	–
Zóna se shodným charakterem	Z2.1 Banskobystrická
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	–

Více informací na [Portálu územního plánování města Brna](#).

Report z ÚPmB k pozemku parc. č. .563/11, k.ú. Řečkovice



Parcela

Katastrální území	Řečkovice
Číslo parcely	.563/11
List vlastnictví	
Druh pozemku	zastavěná plocha a nádvoří
Způsob využití	–
Výměra dle KN	490 m ²
Výměra dle geometrie	492 m ²
Stav parcely k	01.05.2026

Aktuální informace pořizovatele ÚPmB

Pořizovaná změna ÚPmB*	Změna 2-25 ÚPmB, dílčí změna 069
* Změna 1-25 ÚPmB představuje úpravu technického charakteru pro celé území města, zejména v oblasti standardizace. Změna 2-25 ÚPmB, dílčí změna 527 se týká úpravy textové části ÚPmB pro celé území města, a to s ohledem na dosavadní aplikační praxi.	

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

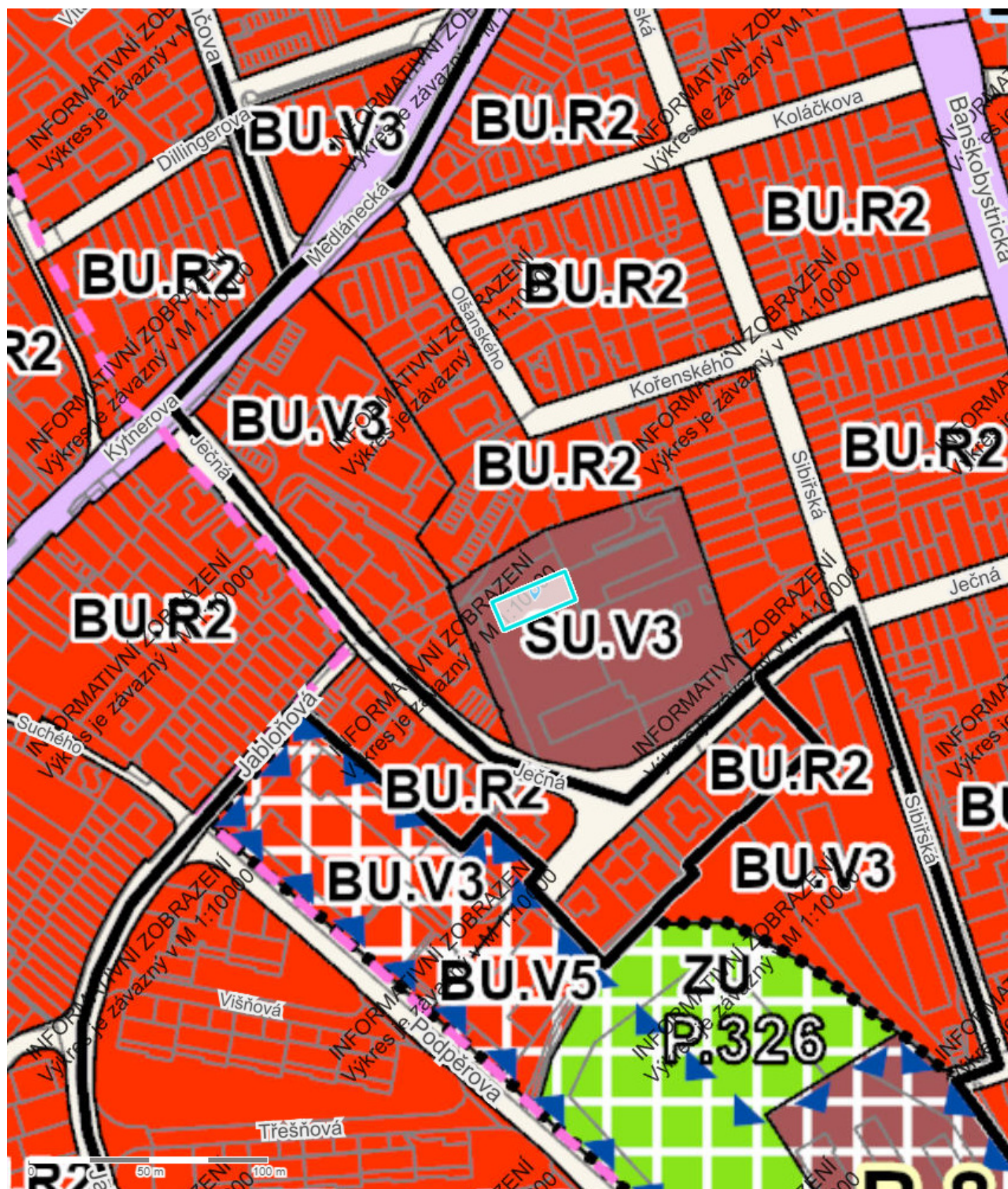
Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	SU
Název RZV	Smíšené obytné všeobecné
Struktura zástavby	volná
Výšková úroveň zástavby	6-16 m
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	492 m ² (100%)

Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	–
Zóna se shodným charakterem	Z2.1 Banskobystrická
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	–

Více informací na [Portálu územního plánování města Brna](#).

Report z ÚPmB k pozemku parc. č. .563/3, k.ú. Řečkovice



Parcela

Katastrální území	Řečkovice
Číslo parcely	563/3
List vlastnictví	
Druh pozemku	zastavěná plocha a nádvoří
Způsob využití	–
Výměra dle KN	422 m ²
Výměra dle geometrie	422 m ²
Stav parcely k	01.05.2026

Aktuální informace pořizovatele ÚPmB

Pořizovaná změna ÚPmB*	Změna 2-25 ÚPmB, dílčí změna 069
* Změna 1-25 ÚPmB představuje úpravu technického charakteru pro celé území města, zejména v oblasti standardizace. Změna 2-25 ÚPmB, dílčí změna 527 se týká úpravy textové části ÚPmB pro celé území města, a to s ohledem na dosavadní aplikační praxi.	

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	SU
Název RZV	Smíšené obytné všeobecné
Struktura zástavby	volná
Výšková úroveň zástavby	6-16 m
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	422 m ² (100%)

Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	–
Zóna se shodným charakterem	Z2.1 Banskobystrická
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	–

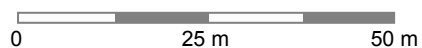
Více informací na [Portálu územního plánování města Brna](#).



0 25 m 50 m

1 : 1 000

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



1 : 1 000

KATASTRY



Katastry

VŠECHNY KATEGORIE



Svěření části pozemku - kat. I.



Svěření celého pozemku - kat. I.



Svěření části pozemku - kat. II.



Svěření celého pozemku - kat. II.



Svěření části pozemku - kat. III.



Svěření celého pozemku - kat. III.

PARCELY SMB



Parcely SMB

OCENĚNÍ NEMOVITÉHO MAJETKU

ODDĚLENÍ REALITNÍ EKONOMIKY

Návrh kupní ceny částí pozemků p.č. 564/1, 563/11 a 563/3 k.ú. Řečkovice

- zpracováno na žádost – Mgr. Lenka Červinková

Ocenění ke dni: 6.5.2026

Navrhovatel: A.D.D.property s.r.o.

Umístění: při ulici Ječná

Dispozice: smlouva o budoucí smlouvě směnné

Dle KN: A) SMB:

p.č. 564/1 – zahrada – část pozemku cca 966 m²

B) Navrhovatel:

p.č. 563/11 – zastavěná plocha a nádvoří – část pozemku cca 231 m²

p.č. 563/3 – zastavěná plocha a nádvoří – část pozemku cca 94 m²

Dle nového ÚP: A) + B) plocha stabilizovaná – smíšené obytné všeobecné – volná – 6-16 m

Dle skutečnosti: A) volný pozemek mezi stavbami navrhovatele. Navrhovatel plánuje demolici sousedních objektů a realizovat zde víceúčelovou budovu s bytovými jednotkami a kanceláři.
B) na pozemcích se nacházejí starší administrativní budovy, které chce navrhovatel odstranit. Po odstranění staveb se bude jednat o pozemky veřejné zeleně okolo plánované novostavby, kterou chce realizovat navrhovatel.

Vzhledem k tomu, že se jedná o smlouvu o budoucí směně, bude stanoven pouze předběžný interval ceny pozemků, a to ve stavu po realizaci plánované demolice staveb nacházejících se na pozemcích. Důvodem je skutečnost, že v tuto chvíli nelze předjímat, k jakému dni dojde k odstranění staveb, a tedy ani k jakému dni bude finální obvyklá cena stanovena. Tu bude nutné určit až po odstranění staveb a následném rozdělení pozemků podle geometrických plánů. Lze předpokládat, že hodnota předmětu směny v době převodu přesáhne 10 mil. Kč a v takovém případě bude nutné obvyklou cenu stanovit znaleckým posudkem.

Pozemky ve vlastnictví SMB (A) budou po směně sloužit jako stavební pozemky pro výstavbu víceúčelové budovy, a budou proto oceněny jako pozemky stavební. Pozemky ve vlastnictví navrhovatele (B) budou po směně tvořit plochu veřejné zeleně v okolí této stavby a vzhledem k jejímu umístění je již nebude možné využít k zastavění, a proto budou oceněny jako pozemky veřejné zeleně.

Ocenění

A) Realizované prodeje pozemků určené k porovnání – stavební pozemky:

1) 2026 ul. Provazníková, pozemek pro výstavbu BD – k.ú. Husovice	21 000 Kč/m ²
2) ul. Železniční, pozemek pro výstavbu BD, vyšší výšková zastavitelnost – k.ú. Komárov	20 246 Kč/m ²
3) 2025 ul. Terezy Novákové, pozemek pro výstavbu BD – podíl 40 %	10 000 Kč/m ²
4) ul. Terezy Novákové, pozemek pro výstavbu BD – podíl 10 %	16 200 Kč/m ²
5) ul. Jelení, pozemek pro výstavbu RD, nižší výšková zastavitelnost	15 668 Kč/m ²



Realizovaný prodej č. 1



Realizovaný prodej č. 2



Realizovaný prodej č. 3 a 4

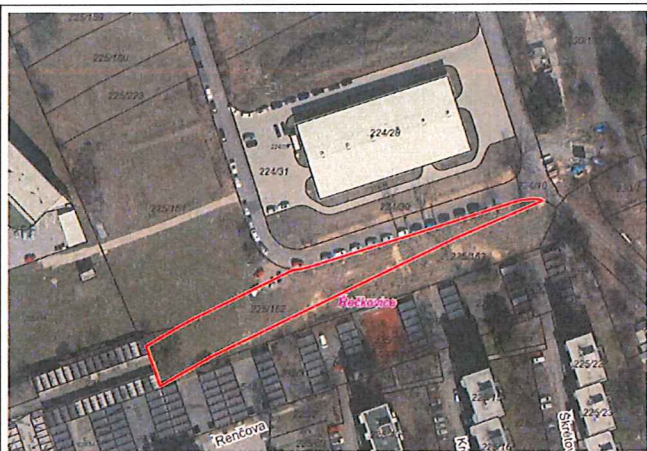


Realizovaný prodej č. 5

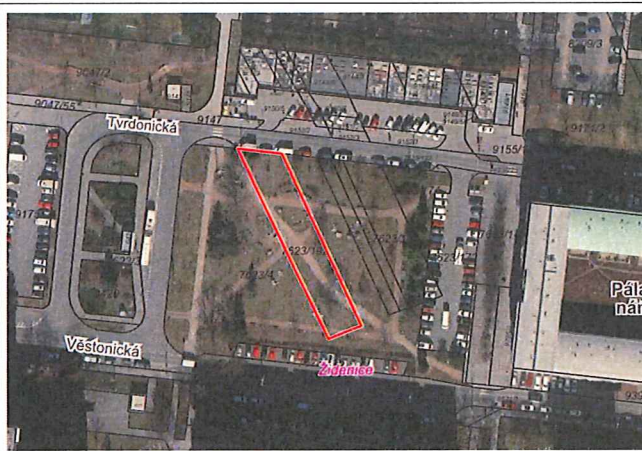
S ohledem na polohu pozemku, jeho výměru a plánované využití (stavební pozemek s výškovou zástavbou až do 16 m – víceúčelová budova) je navrhován předběžný cenový interval přibližně v rozpětí 13 000–19 000 Kč/m². Jde o orientační posouzení se záměrně širším rozpětím, neboť finální ocenění bude provedeno až po odstranění stávajících staveb a obvyklá cena bude stanovena znaleckým posudkem, jehož závěry nelze v tuto chvíli předjímat.

B) Realizované prodeje pozemků určené k porovnání – veřejná prostranství:

- | | |
|---|-------------------------|
| 6) 2026 ul. Renčova, pozemek veřejné zeleně, dle ÚP plocha veřejného prostranství | 3 320 Kč/m ² |
| 7) 2025 ul. Věstonická, pozemek veřejné zeleně – park u sídliště, dle ÚP všeobecná zeleň | 2 073 Kč/m ² |
| 8) 2024 ul. Okrouhlá, pozemek veřejné zeleně u sídliště, dle ÚP občanská vybavenost – sport | 1 692 Kč/m ² |
| 9) ul. Jedovnická, pozemek veřejné zeleně, dle ÚP všeobecná zeleň | 1 500 Kč/m ² |



Realizovaný prodej č. 6



Realizovaný prodej č. 7



Realizovaný prodej č. 8



Realizovaný prodej č. 9

S ohledem na polohu pozemku, jeho výměru a plánované využití (parková zeleň okolo nově vznikajícího polyfunkčního objektu) je navrhován předběžný cenový interval přibližně v rozpětí 2 000–2 500 Kč/m².

Jedná se o orientační posouzení se záměrně širším rozpětím, neboť finální ocenění bude provedeno až po odstranění stávajících staveb a obvyklá cena bude stanovena znaleckým posudkem, jehož závěry nelze v tuto chvíli předjímat.

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

Cena obvyklá

A) Interval jednotkové kupní ceny

13 000 – 19 000 Kč/m²

Kupní cena při výměře 966 m²

12 558 000 – 18 354 000 Kč

B) Interval jednotkové kupní ceny

2 000 – 2 500 Kč/m²

Kupní cena při výměře (231 + 94) = 325 m²

650 000 – 812 500 Kč

Cena obvyklá je cenou konečnou, tedy včetně případné DPH.

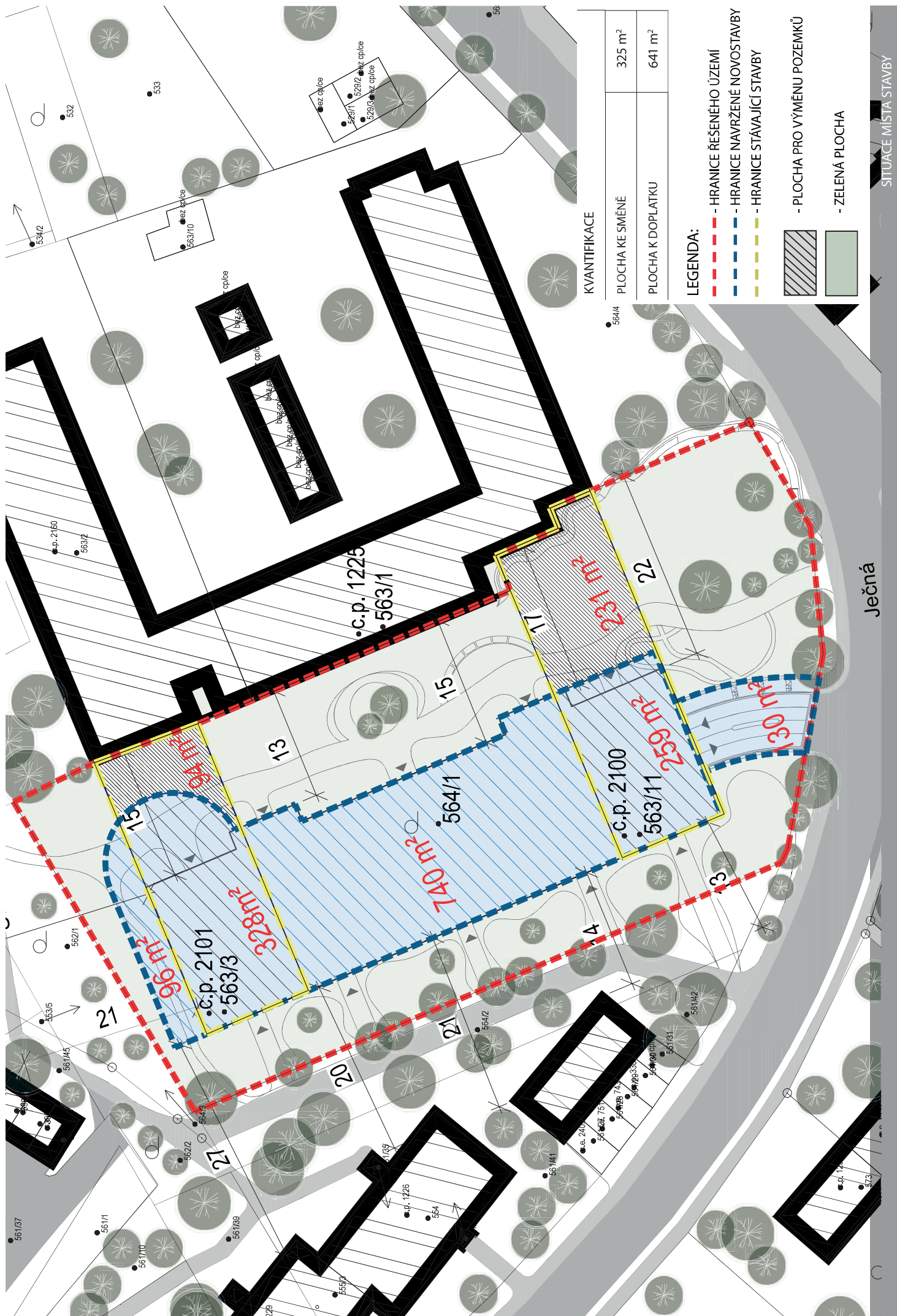
Ing. Marek [redacted]
referent oceňování

Ing. Ivana [redacted]
vedoucí oddělení realitní ekonomiky



LEGENDA:

- - - - - HRANICE HROMADNÉ PODZEMNÍ GARÁŽE
- HRANICE NADZEMNÍ STAVBY

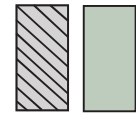


KVANTIFIKACE

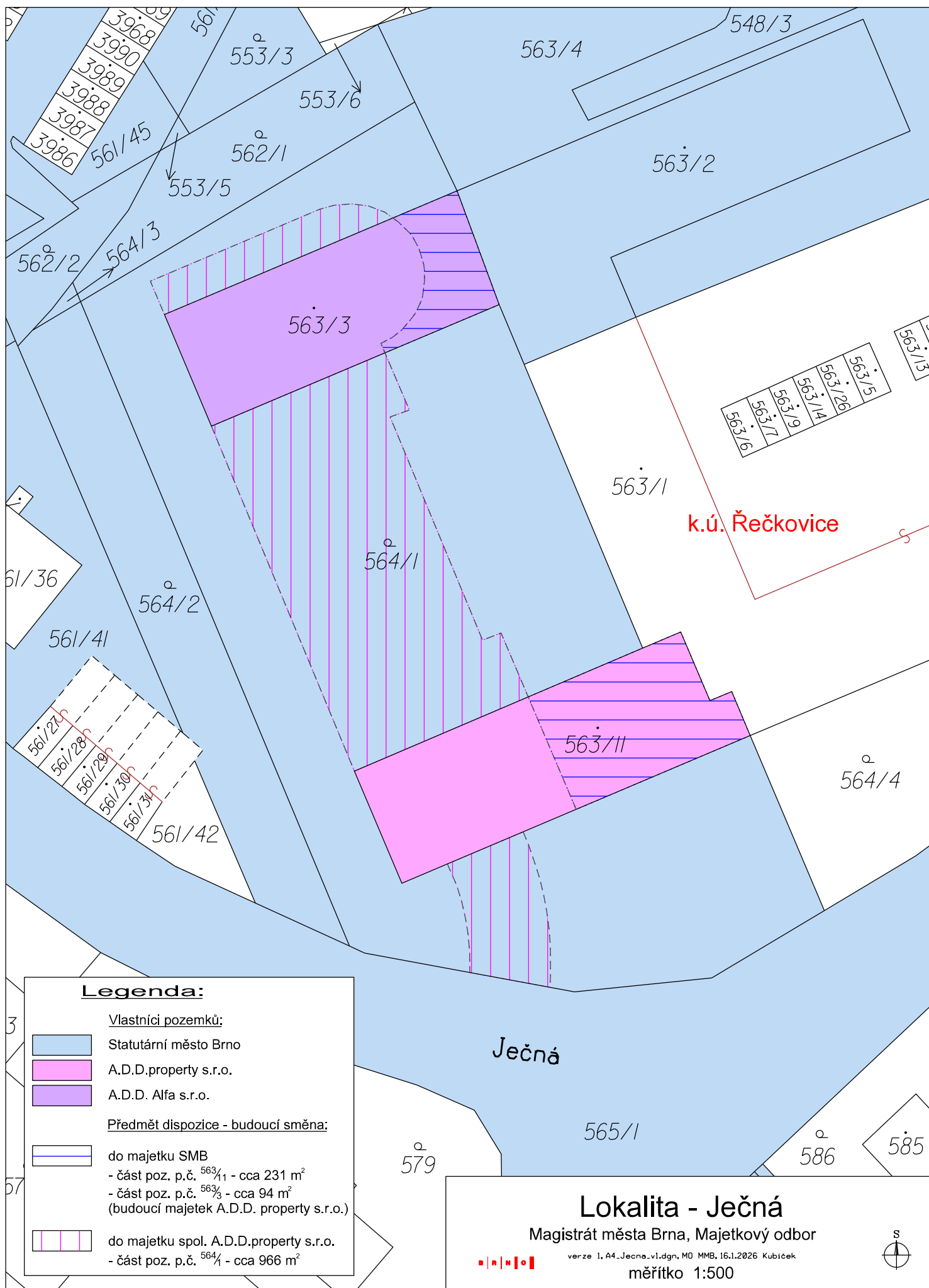
PLOCHA KE SMĚNĚ	325 m²
PLOCHA K DOPLATKU	641 m²

LEGENDA:

- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- HRANICE NAVRŽENÉ NOVOSTAVBY
- HRANICE STÁVAJÍCÍ STAVBY



- PLOCHA PRO VÝMĚNU POZEMKŮ
- ZELENÁ PLOCHA



Statutární město Brno
se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno
zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou
IČO: 449 92 785, DIČ: CZ44992785
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4
č. ú.
v.s.

(dále jako „město Brno“)

a

A.D.D.property s.r.o.,
se sídlem: Kohoutova 102/1a Husovice, 613 00 Brno
IČO: 22196714
zastoupená Ondřejem Jiráskem, jednatelem společnosti

(dále jako „A.D.D.“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ustanoveními § 1785 a násl. a v souladu
s ustanoveními § 2184 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

SMLOUVU O SMLOUVĚ BUDOUCÍ SMĚNNÉ

I.

1. Město Brno je vlastníkem pozemku p. č. 564/1 o výměře 2872 m², v k. ú. Řečkovice, obec Brno, okres Brno-město, který je zapsán na LV č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.
2. Předmětem převodu z vlastnictví města Brna do vlastnictví A.D.D. v rámci směny bude část pozemku uvedeného v odst. 1. tohoto článku smlouvy o výměře 966 m², včetně všech součástí a příslušenství, práv a povinností.

II.

1. A.D.D. je vlastníkem pozemků:
 - p. č. 563/11, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 490 m², v k. ú. Řečkovice, obec Brno, okres Brno-město, který je zapsán na LV č. [REDACTED] u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.
2. A.D.D. se má v horizontu několika měsíců stát rovněž vlastníkem pozemku p. č. 563/3, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 422 m², v k. ú. Řečkovice, obec Brno, okres Brno-město, zapsaného na LV č. [REDACTED] Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.
3. Předmětem převodu z vlastnictví A.D.D. do vlastnictví města Brna v rámci směny budou části pozemků uvedených v odst. 1. a 2. tohoto článku smlouvy, včetně všech součástí a příslušenství, práv a povinností.

III.

1. A.D.D. navrhuje realizaci směny s doplatkem, a to směny části pozemku p. č. 563/11, k. ú. Řečkovice o výměře cca 231 m², v jeho výlučném vlastnictví, a části pozemku p. č. 563/3, k. ú. Řečkovice o výměře cca 94 m², (který je zatím ve vlastnictví společnosti A.D.D. Alfa s.r.o., a který má dle tvrzení A.D.D. nabýt v horizontu několika měsíců do svého výlučného vlastnictví), za část pozemku p. č. 564/1, o výměře cca 966 m², v k. ú. Řečkovice ve vlastnictví statutárního města Brna. Bližší specifikace směňovaných částí pozemků je přílohou č. 1 této smlouvy. A.D.D. má zájem provést na převedené části pozemku p. č. 564/1, v k. ú. Řečkovice a částech pozemků p. č. 563/11 a p. č. 563/3, v k. ú. Řečkovice, které zůstanou v jeho vlastnictví, realizaci víceúčelové budovy s bytovými jednotkami a nebytovými jednotkami kanceláří.
2. Aktuálně na pozemcích p. č. 563/11 a p. č. 563/3, oba v k. ú. Řečkovice stojí dvě kancelářské budovy, stavby občanské vybavenosti. Stávající stavby jsou dle A.D.D. v nevyhovujícím stavebně-technickém stavu a nejsou uzpůsobeny standardům moderních kancelářských budov. Záměrem je tedy provést namísto rekonstrukce stávajících budov jejich demolici, výstavbu jedné nové budovy a kultivaci okolí. Nová budova má lépe odpovídat Územním plánem města Brna předvídanému využití dané lokality především pro stavby pro bydlení. Po demolici staveb a výstavbě nové budovy dojde k obnově zeleně, okolní parkové úpravě a celkovému zkrášlení lokality, která vytvoří příjemné a bezpečné prostředí.
3. Směnná smlouva nelze uzavřít za stavu, kdy je předmětem směny část pozemku, jež vlastní jiná společnost, než je A.D.D., a rovněž z důvodu, kdy se na pozemcích p. č. 563/3 a 563/11 v k. ú. Řečkovice nacházejí stavby občanské vybavenosti a předmětem směny mají být pouze části těchto pozemků (v současné době nelze geometricky oddělit). **Město Brno a A.D.D. se zavazují uzavřít mezi sebou směnnou smlouvu, pokud budou kumulativně splněny níže sjednané podmínky:**
 - dojde k demolici budov stojících na pozemcích p. č. 563/3, 563/11 v k. ú. Řečkovice, jejichž části jsou předmětem směny (budoucí směny), a to na náklady A.D.D., a to nejpozději do 30. 12. 2029. Povolení k provedení demolice vydá stavební úřad, a to demoličním výměrem, který A.D.D. doloží statutárnímu městu Brno před zahájením demolice. Provedení demolice pak A.D.D. doloží bezprostředně po jejím vykonání prostřednictvím fotodokumentace.
 - A.D.D. nechá na své náklady vyhotovit geometrický plán na dělení pozemků p. č. 563/3, 563/11 a parc. č. 564/1, k. ú. Řečkovice, který bude odpovídat odsouhlasenému záměru směny.
 - A.D.D. současně zajistí a doloží statutárnímu městu Brnu souhlas stavebního úřadu s dělením těchto pozemků p. č. 563/3, 563/11, k. ú. Řečkovice.
 - a současně bude udělen souhlas s dělením pozemku parc. č. 564/1, k. ú. Řečkovice.
 - pozemek p. č. 563/3 k. ú. Řečkovice bude ve vlastnictví pouze společnosti A.D.D.property s.r.o.
4. Směnná smlouva bude obsahovat níže uvedené náležitosti, na kterých se smluvní strany dohodly:
 - a) Předmět směny představuje níže uvedená část pozemku ve vlastnictví města Brna (dále jako „pozemek města Brna“), a to:
 - část pozemku p. č. 564/1, zahrada, o výměře 966 m² v k. ú. Řečkovice, obec Brno.

Předmětem převodu z vlastnictví města Brna do vlastnictví A.D.D. v rámci směny bude pozemek města Brna, včetně všech součástí a příslušenství, práv a povinností.
 - b) Předmět směny představují níže uvedené pozemky ve vlastnictví, nebo budoucím vlastnictví A.D.D., a to:
 - pozemek p. č. 563/11, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 231 m², v k. ú. Řečkovice, obec Brno;
 - pozemek p. č. 563/3, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 94 m², v k. ú. Řečkovice, obec Brno;

Předmětem převodu z vlastnictví A.D.D. do vlastnictví města Brna v rámci směny budou pozemky A.D.D., včetně všech součástí a příslušenství, práv a povinností.

- c) Výměry směňovaných pozemků dle písm. a) a b) tohoto odstavce se mohou zpřesněním zákresu budoucí stavby změnit. Smluvní strany si sjednávají, že odchylka v rozměrech budoucích pozemků určených ke směně do $\pm 5 \%$ vč. je přípustná a nelimituje povinnost stran přistoupit k uzavření směnné smlouvy.
- d) Finální ocenění bude stanoveno znaleckým posudkem (na náklady navrhovatele), a to až po odstranění stávajících staveb na pozemcích p. č. 563/11 a p. č. 563/3, oba v k. ú. Řečkovice. Daň z přidané hodnoty bude řešena dle právní úpravy účinné ke dni uzavření směnné smlouvy. Doplatek rozdílu kupních cen v rámci směny bude uhrazen v celé výši na bankovní účet města Brna před uzavřením směnné smlouvy.
- e) Město Brno a A.D.D. ve smyslu ustanovení § 1765 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, výslovně prohlásí, že na sebe přebírají nebezpečí změny okolností.
- f) Správní poplatek za návrh na vklad na zahájení vkladového řízení o povolení vkladu vlastnického práva dle směnné smlouvy do katastru nemovitostí uhradí A.D.D.
- g) Návrh na povolení vkladu vlastnického práva dle směnné smlouvy do katastru nemovitostí podá město Brno.

Směnná smlouva bude podepsána ze strany města Brna a následně bude podán návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí po splnění podmínek uvedených v čl. III odst. 3 této smlouvy.

- h) Protokolární předání pozemků města Brna a pozemků A.D.D. nebude realizováno. Za okamžik předání a převzetí pozemků města Brna a pozemků A.D.D. bude považován den právních účinků zápisu vlastnického práva do katastru nemovitostí dle směnné smlouvy, ke stejnému okamžiku přejde na město Brno nebezpečí škody na pozemcích A.D.D. a na A.D.D. nebezpečí škody na pozemcích města Brna.
- i) A.D.D. vezme na vědomí, že město Brno je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění.
- j) Pro případ, že směnná smlouva bude podléhat uveřejnění v registru smluv ve smyslu 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, bude směnná smlouva uveřejněna v registru smluv ve smyslu citovaného zákona. Město Brno zašle směnnou smlouvu správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do třiceti dnů od uzavření směnné smlouvy.
- k) A.D.D. vezme na vědomí, že v pozemku města Brna mohou být uloženy inženýrské sítě (zařízení). Uvedená zařízení mají taktéž svá ochranná pásma. Zjištění skutečného stavu je věcí A.D.D. Pro případ, že k pozemku města Brna budou muset být zřízeny služebnosti týkající se umístění, vedení a provozování inženýrských sítí, A.D.D. souhlasí s tím, že nejpozději se směnnou smlouvou budou současně uzavřeny smlouvy o zřízení služebnosti. Město Brno vezme na vědomí, že v pozemcích A.D.D. mohou být uloženy inženýrské sítě (zařízení). Uvedená zařízení mají taktéž svá ochranná pásma. Zjištění skutečného stavu je věcí města Brna. Pro případ, že k pozemkům A.D.D. budou muset být zřízeny služebnosti týkající se umístění, vedení a provozování inženýrských sítí, město Brno souhlasí s tím, že nejpozději se směnnou smlouvou budou současně uzavřeny smlouvy o zřízení služebnosti.

IV.

1. Smluvní strany se dohodly, že směnnou smlouvu uzavřou po splnění podmínek uvedených v čl. III. odst. 3. této smlouvy na základě písemné výzvy A.D.D. k uzavření směnné smlouvy, a to nejpozději do 6 měsíců ode dne doručení této výzvy městu Brnu.

2. Tato smlouva o smlouvě budoucí směnné se uzavírá na dobu určitou do uzavření směnné smlouvy, nejdéle však do dne 30. 06. 2030.

V.

1. Nebude-li za sjednaných podmínek a v dohodnutém termínu uzavřena směnná smlouva s výše dohodnutými podstatnými náležitostmi z důvodu nečinnosti jedné ze smluvních stran, má druhá smluvní strana možnost domáhat se u soudu, aby obsah budoucí smlouvy určil soud. Smluvní strany se zavazují učinit vše, co lze po nich spravedlivě požadovat, aby došlo k uzavření směnné smlouvy.
2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami.
3. Tato smlouva podléhá povinnosti uveřejnění v registru smluv ve smyslu 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. Smluvní strany se dohodly, že město Brno zašle smlouvu správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do třiceti dnů od uzavření této smlouvy. Hodnota předmětu smlouvy činí pro účely uveřejnění smlouvy v registru smluv částku ve výši 18 354 000 Kč.
4. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv ve smyslu 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.
5. A.D.D. bere na vědomí, že město Brno je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění.
6. V ostatním se tato smlouva řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
7. Jakékoliv změny této smlouvy jsou možné výhradně na podkladě písemných, očíslovaných dodatků, sjednaných smluvními stranami v listinné formě.
8. Stanou-li se jednotlivá ustanovení této smlouvy neúčinnými, neplatnými nebo neproveditelnými nebo obsahuje-li smlouva mezery, není tímto dotčena účinnost, platnost anebo proveditelnost ostatních ustanovení. Namísto neúčinného, neplatného nebo neproveditelného ustanovení musí být sjednáno takové ustanovení, které co možná nejvíce odpovídá smyslu a účelu původního ustanovení a úmyslu smluvních stran vyjádřenému ve smlouvě. Totéž platí i v případě mezer smlouvy; v takovém případě musí být sjednáno takové ustanovení, které bude nejvíce odpovídat tomu, co by bývalo bylo sjednáno, kdyby smluvní strany vzaly tyto okolnosti v úvahu již při uzavírání smlouvy.
9. Smluvní strany prohlašují, že se dohodly na všech náležitostech, u nichž bylo dosažení shody předpokladem pro uzavření této smlouvy.
10. Smluvní strany prohlašují, že se řádně seznámily s obsahem této smlouvy, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé, omylu prosté a svobodné vůle, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz souhlasu s obsahem této smlouvy připojují své podpisy.
11. Tato smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních, z nichž město Brno obdrží dvě vyhotovení a A.D.D. obdrží jedno vyhotovení.

Doložka

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

Záměr obce provést budoucí směnu pozemku uvedenou v čl. I. odst. 1. této smlouvy byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem ode dne 27.2.2026 do dne 16.3.2026.

Budoucí směna byla schválena Zastupitelstvem města Brna na zasedání č. Z9/. konaném dne, bod č.

V Brně dne

V Brně dne

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

.....
A.D.D.property s.r.o.
Ondřej Jirásek
jednatel