

Z9/37. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 15.9.2026

142. Návrh prodeje pozemků p. č. 1503/1, p. č. 1503/2, p. č. 1503/3 a p. č. 1504, vše v k. ú. Černovice

Anotace

Je předkládán k projednání materiál ve věci návrhu prodeje pozemku p. č. 1503/1 v k. ú. Černovice a dále pozemků p. č. 1503/2, p. č. 1503/3 a p. č. 1504, vše v k. ú. Černovice ve vlastnictví statutárního města Brna vlastníkům nebo některým z vlastníků bytových jednotek v budově č. p. 794, bytový dům (Spáčilova 45) v k. ú. Černovice za kupní ceny ve výši 327 000 Kč a ve výši 561 000 Kč.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. bere na vědomí skutečnost, že vlastníci bytových jednotek v budově č. p. 794, bytový dům, stojící na pozemku p. č. 1503/1 v k. ú. Černovice mají zájem o odkup pozemků p. č. 1503/1, p. č. 1503/2, p. č. 1503/3 a p. č. 1504, vše v k. ú. Černovice, které tvoří funkční celek s bytovým domem, přičemž o prodej pozemku p. č. 1503/1 v k. ú. Černovice žádají všichni vlastníci bytových jednotek, tj. [REDAKCE]
[REDAKCE] A o prodej zbývajících pozemků p. č. 1503/2, p. č. 1503/3 a p. č. 1504, vše v k. ú. Černovice žádají pouze [REDAKCE]
2. schvaluje prodej
 - a) pozemku p. č. 1503/1, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 109 m², včetně vodovodní přípojky inventurní číslo M-06006/636 a jejího ochranného pásma, v k. ú. Černovice z vlastnictví statutárního města Brna do podílového spoluvlastnictví [REDAKCE] (spoluvlastnický podíl ve výši id. 3457/10000), [REDAKCE] (spoluvlastnický podíl ve výši id. 3483/10000), [REDAKCE] (spoluvlastnický podíl ve výši id. 51/1000), [REDAKCE] (spoluvlastnický podíl ve výši id. 51/1000) a [REDAKCE] (spoluvlastnický podíl ve výši id. 51/250) za kupní cenu ve výši 327 000 Kč;
 - b) pozemků:
 - p. č. 1503/2, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 35 m², včetně vodovodní přípojky inventurní číslo M-06006/636 a jejího ochranného pásma,
 - p. č. 1503/3, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 28 m²,
 - p. č. 1504, zahrada, o výměře 124 m²,vše v k. ú. Černovice z vlastnictví statutárního města Brna do podílového spoluvlastnictví [REDAKCE] (spoluvlastnický podíl ve výši id. 3457/10000), [REDAKCE] (spoluvlastnický podíl ve výši id. 3483/10000) a [REDAKCE] (spoluvlastnický podíl ve výši id. 306/1000) za kupní cenu ve výši 561 000 Kč, a za podmínek kupní smlouvy, která tvoří přílohu č. ... tohoto zápisu.

Stanoviska

Materiál byl projednán na **R9/187. schůzi Rady města Brna** konané dne 29. 7. 2026.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Nikol Wagnerová

vedoucí odboru - Majetkový odbor

24.8.2026 v 08:25

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

21.8.2026 v 08:31

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 9
Příloha (oceneni.pdf)	10 - 12
Příloha (orto mapa.pdf)	13 - 13
Příloha (majetkova mapa se sverenim.pdf)	14 - 14
Příloha (report UP 1503_1.pdf)	15 - 16
Příloha (report UP 1503_2.pdf)	17 - 18
Příloha (report UP 1503_3.pdf)	19 - 20
Příloha (report UP 1504.pdf)	21 - 22
Příloha k usnesení (KS prodej pozemku Spacilova Cernovice.pdf)	23 - 28

Důvodová zpráva

Úvod

Je předkládán k projednání materiál ve věci návrhu prodeje:

- pozemku p. č. 1503/1 v k. ú. Černovice ve vlastnictví statutárního města Brna vlastníkům bytových jednotek v budově č. p. 794, bytový dům (Spáčilova 45), která stojí na pozemku p. č. 1503/1 v k. ú. Černovice, a to [redacted] (spoluvlastnický podíl ve výši id. 3457/10000), [redacted] (spoluvlastnický podíl ve výši id. 3483/10000), [redacted] (spoluvlastnický podíl ve výši id. 51/1000), [redacted] (spoluvlastnický podíl ve výši id. 51/1000) a [redacted] (spoluvlastnický podíl ve výši id. 51/250) za kupní cenu ve výši 327 000 Kč;

- pozemků p. č. 1503/2, p. č. 1503/3 a p. č. 1504, vše v k. ú. Černovice ve vlastnictví statutárního města Brna některým vlastníkům bytových jednotek v budově č. p. 794, bytový dům (Spáčilova 45), která stojí na pozemku p. č. 1503/1 v k. ú. Černovice, a to [redacted] (spoluvlastnický podíl ve výši id. 3457/10000), [redacted] (spoluvlastnický podíl ve výši id. 3483/10000) a [redacted] (spoluvlastnický podíl ve výši id. 306/1000) za kupní cenu ve výši 561 000 Kč.

Na pozemku p. č. 1503/1 v k. ú. Černovice stojí bytový dům. Pozemek p. č. 1503/2 v k. ú. Černovice tvoří oplocenou předzahrádku před bytovým domem. Pozemky p. č. 1503/3 a p. č. 1504, oba v k. ú. Černovice tvoří zahradu za bytovým domem, která není přístupná z veřejné komunikace, nýbrž jen přes bytový dům.

Na základě kupních smluv o prodeji bytů do osobního vlastnictví z 80. let 20. století byly pozemky, na kterých stojí bytový dům, okolní pozemky tvořící zahradu bytového domu a oplocenou předzahrádku dány vlastníkům bytových jednotek do bezplatného užívání. Dodnes jsou tak užívány předmětné pozemky v k. ú. Černovice bezúplatně, aniž by s vlastníky bytových jednotek byl uzavřen jakýkoliv užívací vztah k pozemkům.

Záměr prodeje pozemků p. č. 1503/1, p. č. 1503/2, p. č. 1503/3 a p. č. 1504, vše v k. ú. Černovice byl odsouhlasen na R9/173. schůzi Rady města Brna konané dne 22. 4. 2026.

Vlastnictví pozemků

Pozemky:

- p. č. 1503/1, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 109 m²,
- p. č. 1503/2, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 35 m²,
- p. č. 1503/3, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 28 m²,
- p. č. 1504, zahrada, o výměře 124 m²,

vše v k. ú. Černovice, jsou zapsány na listu vlastnictví č. 10001 pro k. ú. Černovice, obec Brno, okres Brno-město u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město ve vlastnictví statutárního města Brna.

Statutární město Brno se stalo vlastníkem pozemků na základě ustanovení § 1 a § 2a zákona č. 172/1991 ČNR ze dne 24. 4. 1991 o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí a na základě notářského zápisu o nabytí vlastnictví (zákon č. 172/1991 Sb.) NZ-126/2002 ze dne 11. 4. 2002.

Budova č. p. 794, bytový dům, stojící na pozemku p. č. 1503/1 v k. ú. Černovice, je zapsána na listu vlastnictví č. 1389 pro k. ú. Černovice, obec Brno, okres Brno-město u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město s podílem na společných částech domu: [redacted] (podíl ve výši id. 3457/10000), [redacted] (podíl ve výši id. 3483/10000), [redacted] (podíl ve výši id. 51/1000), [redacted] (podíl ve výši id. 51/1000) a [redacted] (podíl ve výši id. 51/250).

V bytovém domě jsou situovány 3 bytové jednotky:

- jednotka č. 794/1 v podílovém spoluvlastnictví [redacted] (spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/6), [redacted] (spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/6) a [redacted] (spoluvlastnický podíl ve výši id. 2/3);

- jednotka č. 794/2 ve vlastnictví [REDAKCE]
- jednotka č. 794/3 ve vlastnictví [REDAKCE]

Popis pozemků

Pozemek p. č. 1503/2 v k. ú. Černovice je součástí oplocené předzahrádky a slouží i jako vstup do domu.

Pozemek p. č. 1503/1 v k. ú. Černovice je zastavěn stavbou č. p. 794, bytový dům (Spáčilova 45).

Pozemky p. č. 1503/3 a p. č. 1504, oba v k. ú. Černovice jsou užívány jako zázemí a zahrada u domu a jsou přístupné pouze přes bytový dům.

Předmětné pozemky v k. ú. Černovice nejsou předmětem žádné nájemní ani pachtovní smlouvy.

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

Žádost vlastníků bytových jednotek

Předmětné pozemky v k. ú. Černovice byly dlouhodobě ponechány do bezplatného užívání vlastníků bytových jednotek a jsou s bytovým domem užívatelsky i stavebně propojeny. Pozemek p. č. 1503/1 v k. ú. Černovice je zastavěn bytovým domem. Pozemky p. č. 1503/3 a p. č. 1504, oba v k. ú. Černovice nejsou přístupné z veřejné komunikace, jsou přístupné pouze přes bytový dům. Pozemek p. č. 1503/2 v k. ú. Černovice je k bytovému domu připojen jako předzahrádka.

Pozemky jsou dlouhodobě bezúplatně užívány od 80. let 20. století, oproti tomu bytové jednotky byly převedeny do osobního vlastnictví.

Lze konstatovat, že předmětné pozemky v k. ú. Černovice jsou pro jiné osoby než vlastníky bytových jednotek prakticky nevyužitelné. Ti se navíc o ně řadu let starají a nesou veškeré náklady spojené s údržbou a revitalizací.

Na základě kupní smlouvy o prodeji bytu do osobního vlastnictví ze dne 14. 5. 1982 uzavřené s [REDAKCE] jim byl prodán byt č. 794/1. Dle čl. II. smlouvy se kupující přenechali do bezplatného užívání pozemky, na kterých stojí dům včetně dvora v rozsahu, který odpovídá jejich spoluvlastnickým podílům na společných částech domu. V rámci dědického řízení po zesnulém [REDAKCE] se stali podílovými spoluvlastníky bytové jednotky [REDAKCE]

[REDAKCE] nyní žádají, aby pozemek p. č. 1503/1 v k. ú. Černovice, na které stojí rodinný dům, byl převeden do jejich podílového spoluvlastnictví dle spoluvlastnických podílů na stavbě č. p. 794, bytový dům, v k. ú. Černovice. Oproti tomu pozemky p. č. 1503/2, p. č. 1503/3 a p. č. 1504, vše v k. ú. Černovice žádají převést do podílového spoluvlastnictví pouze [REDAKCE]
Spoluvlastnický podíl [REDAKCE] na všech třech výše uvedených pozemcích bude ve výši id. 306/1000 (51/1000 + 51/1000 + 51/250).

Na základě kupní smlouvy o prodeji bytu do osobního vlastnictví ze dne 17. 8. 1988 uzavřené s [REDAKCE] jí byl prodán byt č. 794/2. Dle čl. II. smlouvy se kupující přenechali do bezplatného užívání pozemky, na kterých stojí dům včetně dvora v rozsahu, který odpovídá jejímu spoluvlastnickému podílu na společných částech domu. Na základě smlouvy o převodu vlastnictví bytové jednotky a smlouvy o zřízení věcného břemene doživotního bydlení a užívání bytu ze dne 24. 2. 2009 uzavřené mezi [REDAKCE] se stal vlastníkem bytové jednotky [REDAKCE]

Na základě smlouvy o prodeji bytu do osobního vlastnictví ze dne 14. 5. 1982 uzavřené s [REDAKCE] jim byl prodán byt č. 794/3. Dle čl. II. smlouvy se kupující přenechali do bezplatného užívání pozemky, na kterých stojí dům včetně dvora v rozsahu, který odpovídá jejich spoluvlastnickým podílům na společných částech domu. V rámci dědického řízení a uzavření převodních smluv se vlastníkem bytové jednotky stal [REDAKCE]

Správa pozemků

Správu pozemků p. č. 1503/1, p. č. 1503/2, p. č. 1503/3 a p. č. 1504, vše v k. ú. Černovice vykonává Odbor správy majetku MMB.

Ocenění

Kupní cena byla stanovena v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., 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, v platném znění.

Realizované prodeje v okolí určené k porovnání:

2025 ulice Chvalovka, pozemek pod plánovaným bytovým domem	6 413 Kč/m ²
2025 ulice Proškovo náměstí, zahrada za rodinným domem	2 672 Kč/m ²
2025 ulice Sibiřská, pozemek pod bytovým domem a okolní zahrada	9 836 Kč/m ²
2025 ulice Vyšehradská, pozemek pod garáží a vjezdem	3 000 Kč/m ²
2025 ulice Škroupova, pozemky pod bytovým domem a zahrada	4 481 Kč/m ²
2024 ulice Ctiradova, zastavitelné pozemky	4 000 Kč/m ²
2024 ulice Staré náměstí, zastavitelné pozemky	7 035 Kč/m ²
2024 ulice Charbulova, pozemky pod původním bytovým domem	6 251 Kč/m ²

S ohledem na využití pozemků (pozemky pod bytovým domem a jejich zázemí) a jejich právní stav (dlouhodobě bezplatně užívané) byla navržena jednotková kupní cena ve výši dolní hranice intervalu realizovaných cen v okolí, tj. ve výši 3 000 Kč/m².

Cena obvyklá

- jednotková kupní cena	3 000 Kč/m ²
- kupní cena za pozemek p. č. 1503/1	327 000 Kč
- kupní cena za pozemky p. č. 1503/2, p. č. 1503/3 a p. č. 1504	561 000 Kč
<i>Cena obvyklá je cenou konečnou, tedy včetně případné DPH.</i>	

s navrženými kupními cenami za předmětné pozemky v k. ú. Černovice souhlasili, jelikož navrhovali kupní cenu v obdobné výši.

Úhrada kupní ceny za pozemek p. č. 1503/1 v k. ú. Černovice

██████████ uhradí statutárnímu městu Brnu částku ve výši 113 044 Kč vzhledem ke spoluvlastnickému podílu ve výši id. 3457/10000.

██████████ uhradí statutárnímu městu Brnu částku ve výši 113 894 Kč vzhledem ke spoluvlastnickému podílu ve výši id. 3483/10000.

██████████ uhradí statutárnímu městu Brnu částku ve výši 16 677 Kč vzhledem ke spoluvlastnickému podílu ve výši id. 51/1000.

██████████ uhradí statutárnímu městu Brnu částku ve výši 16 677 Kč vzhledem ke spoluvlastnickému podílu ve výši id. 51/1000.

██████████ uhradí statutárnímu městu Brnu částku ve výši 66 708 Kč vzhledem ke spoluvlastnickému podílu ve výši id. 51/250.

Úhrada kupní ceny za pozemky p. č. 1503/2, p. č. 1503/3 a p. č. 1504, vše v k. ú. Černovice

██████████ uhradí statutárnímu městu Brnu částku ve výši 193 938 Kč vzhledem ke spoluvlastnickému podílu ve výši id. 3457/10000.

██████████ uhradí statutárnímu městu Brnu částku ve výši 195 396 Kč vzhledem ke spoluvlastnickému podílu ve výši id. 3483/10000.

██████████ uhradí statutárnímu městu Brnu částku ve výši 171 666 Kč vzhledem ke spoluvlastnickému podílu ve výši id. 306/1000.

Záměr prodeje

Návrh souhlasu se záměrem prodeje pozemků p. č. 1503/1, p. č. 1503/2, p. č. 1503/3 a p. č. 1504, vše v k. ú. Černovice byl projednán **Komisí majetkovou RMB R9/KM/70**, konanou dne 16. 4. 2026, bod č. 21.

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. Adam Ledina	Mgr. Ondřej Hýšek Ph.D.	Mgr. Jitka Ivičicová	JUDr. Michal Marek	Ing. Roman Vašina	Ing. David Trllo	Mgr. Bc. Marek Viskot	Mgr. Marek Šlapal
pro	pro	pro	pro	omluven	pro	pro	pro	pro	pro	pro	omluven	pro

Souhlas se záměrem prodeje pozemků p. č. 1503/1, p. č. 1503/2, p. č. 1503/3 a p. č. 1504, vše v k. ú. Černovice byl projednán **Radou města Brna na schůzi č. R9/173**, konané dne 22. 4. 2026, bod č. 53.

Schváleno jednomyslně 9 členy.

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

Záměr prodeje pozemků p. č. 1503/1, p. č. 1503/2, p. č. 1503/3 a p. č. 1504, vše v k. ú. Černovice byl zveřejněn v souladu s ustanovením § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, a to ode dne 28. 4. 2026 do dne 15. 5. 2026.

Komise majetková a Rada města Brna

Materiál byl projednán **R9/KM/78. Komisí majetkovou RMB** konanou dne 16. 7. 2026, bod č. 21.

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 Hýšek Ph.D.	Mgr. Jitka Ivičicová	JUDr. Michal Marek	Ing. Roman Vašina	Ing. David Trllo	Mgr. Bc. Marek Viskot	Mgr. Marek Šlapal
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	omluvena	omluven	pro	omluven	pro	pro

Materiál byl projednán **R9/187. schůzí Rady města Brna** konanou dne 29. 7. 2026, bod č. 71.

Schváleno jednomyslně 9 členy.

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

Závěr

S ohledem na výše uvedené je navrhováno schválit prodej pozemku p. č. 1503/1, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 109 m² v k. ú. Černovice ve vlastnictví statutárního města Brna vlastníkům bytových jednotek v budově č. p. 794, bytový dům, stojící na pozemku p. č. 1503/1 v k. ú. Černovice, a to:

- [REDAKCE] (spoluvlastnický podíl ve výši id. 3457/10000),
 - [REDAKCE] (spoluvlastnický podíl ve výši id. 3483/10000),
 - [REDAKCE] (spoluvlastnický podíl ve výši id. 51/1000),
 - [REDAKCE] spoluvlastnický podíl ve výši id. 51/1000) a
 - [REDAKCE] (spoluvlastnický podíl ve výši id. 51/250)
- za kupní cenu ve výši 327 000 Kč.

Dále je navrhováno schválit prodej pozemků:

- p. č. 1503/2, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 35 m²,
 - p. č. 1503/3, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 28 m²,
 - p. č. 1504, zahrada, o výměře 124 m²,
- vše v k. ú. Černovice ve vlastnictví statutárního města Brna vlastníkům některých bytových jednotek v budově č. p. 794, bytový dům, stojící na pozemku p. č. 1503/1 v k. ú. Černovice, a to:
- [REDAKCE] (spoluvlastnický podíl ve výši id. 3457/10000),
 - [REDAKCE] (spoluvlastnický podíl ve výši id. 3483/10000) a
 - [REDAKCE] (spoluvlastnický podíl ve výši id. 306/1000)
- za kupní cenu ve výši 561 000 Kč.

[REDAKCE] požádali, aby pozemek p. č. 1503/1 v k. ú. Černovice, na které stojí rodinný dům, byl převeden do jejich podílového spoluvlastnictví dle spoluvlastnických podílů na stavbě č. p. 794, bytový dům, v k. ú. Černovice. Oproti tomu pozemky p. č. 1503/2, p. č. 1503/3 a p. č. 1504, vše v k. ú. Černovice žádají převést do podílového spoluvlastnictví pouze [REDAKCE]

Pokud jde o stavbu č. p. 794, rodinný dům, v k. ú. Černovice, zde dojde ke sjednocení vlastnictví s pozemkem p. č. 1503/1 v k. ú. Černovice.

Na pozemku p. č. 1503/1 v k. ú. Černovice stojí bytový dům. Pozemek p. č. 1503/2 v k. ú. Černovice tvoří oplocenou předzahrádku před bytovým domem. Pozemky p. č. 1503/3 a p. č. 1504, oba v k. ú. Černovice tvoří zahradu za bytovým domem, která není přístupná z veřejné komunikace, nýbrž jen přes bytový dům.

Lze tak konstatovat, že předmětné pozemky v k. ú. Černovice jsou pro jiné osoby, než vlastníky bytových jednotek v budově Spáčilova 45, prakticky nevyužitelné, protože tvoří funkční celek s tímto bytovým domem.

Navíc vlastníci bytových jednotek se o předmětné pozemky v k. ú. Černovice již řadu let starají a udržují je.

Na základě kupních smluv o prodeji bytů do osobního vlastnictví z 80. let 20. století byly pozemky, na kterých stojí bytový dům, okolní pozemky tvořící zahradu bytového domu a oplocenou předzahrádku dány vlastníkům bytových jednotek do bezplatného užívání. Dodnes jsou tak užívány předmětné pozemky v k. ú. Černovice bezúplatně, aniž by s vlastníky bytových jednotek byl uzavřen jakýkoliv užívací vztah k pozemkům.

Stanoviska dotčených orgánů

městská část Brno-Černovice:

Zastupitelstvo městské části Brno-Černovice na 18. zasedání konaném dne 22. 9. 2025 v souladu se Statutem města Brna a ustanovením § 85 písm. a) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění, **souhlasilo** s prodejem pozemků p. č. 1503/1, p. č. 1503/2, p. č. 1503/3 a p. č. 1504, vše v k. ú. Černovice spoluvlastníkům stavby č. p. 794 (bytový dům Spáčilova 45)

Odbor správy majetku MMB:

Pozemek p. č. 1503/2 v k. ú. Černovice je součástí oplocené předzahrádky a slouží i jako vstup do domu. Pozemek p. č. 1503/1 v k. ú. Černovice je zastavěnou plochou (stavba č. p. 794). Pozemky p. č. 1503/3 a p. č. 1504, oba v k. ú. Černovice jsou užívány jako zázemí a zahrada u domu.

Na pozemku není evidován nájemní vztah. K záměru prodeje pozemků **nemá** OSM MMB z hlediska správy **výhrady**.

Technické sítě Brno, akciová společnost:

S majetkovou dispozicí prodej pozemků p. č. 1503/1, p. č. 1503/2, p. č. 1503/3 a p. č. 1504, vše v k. ú. Černovice **souhlasí**. Pozemky nejsou dotčeny zařízením veřejného osvětlení.

Teplárny Brno, a.s.:

Pozemky p. č. 1503/1, p. č. 1503/2, p. č. 1503/3 a p. č. 1504, vše v k. ú. Černovice nejsou dotčeny zařízením ve vlastnictví ani správě společnosti a nezasahuje do nich ani ochranné pásmo zařízení společnosti.

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.:

S prodejem pozemků p. č. 1503/3 a p. č. 1504, oba v k. ú. Černovice **souhlasí bez připomínek**, neboť nedojde k dotčení inženýrských sítí, objektů a zařízení v provozování společnosti.

Společnost upozorňuje, že na pozemcích se mohou nacházet inženýrské sítě, které neprovozuje.

Pozemky p. č. 1503/1 a p. č. 1503/2, oba v k. ú. Černovice jsou dotčeny uložením vodovodní přípojky inventární číslo M-06006/636 včetně jejího ochranného území, které je v šíři 0,75 m vodorovně od osy potrubí přípojky na každou stranu, jejíž bývalá tzv. veřejná část je v majetku statutárního města Brna a v nájmu společnosti.

V případě prodeje společnost požaduje zřízení služebnosti pro vodovodní přípojku inventární číslo M-06006/636 pouze v případě, že nebude předmětem prodeje.

Společnost upozorňuje, že na pozemcích se mohou nacházet inženýrské sítě, které neprovozuje.

OCENĚNÍ NEMOVITÉHO MAJETKU

ODDĚLENÍ REALITNÍ EKONOMIKY

Návrh výše kupní ceny pro pozemky p. č. 1503/1, p. č. 1503/2, p. č. 1503/3, p. č. 1504, vše v k.ú. Černovice

Aktualizace D35/25

(zpracováno na žádost OSA – [REDACTED])

Ocenění ke dni: 23. 3. 2026

Navrhovatel: [REDACTED]

Umístění: při ulici Spáčilova

Dispozice: prodej

Dle KN: pozemek p. č. 1503/1 (109 m²), zastavěná plocha a nádvoří;
 pozemek p. č. 1503/2 (35 m²), ostatní plocha, jiná plocha;
 pozemek p. č. 1503/3 (28 m²), ostatní plocha, jiná plocha;
 pozemek p. č. 1504 (124 m²), zahrada;
 vše v k.ú. Černovice

Dle ÚP: stabilizovaná plocha všeobecného rezidenčního nízkopodlažního bydlení

Dle skutečnosti: pozemek p. č. 1503/1 – pozemek pod stavbou BD;
 pozemek p. č. 1503/2 – oplocená předzahrádka ve FC s BD;
 pozemky p. č. 1503/3 a p. č. 1504 – zahrada za BD;
 všechny pozemky jsou v JFC s BD ve vlastnictví navrhovatele

Předmětné pozemky jsou dlouhodobě bezúplatně užívány a nebyla k nim uzavřena žádná samostatná smlouva. Vzniklo tak faktické věčné břemeno vydržením (uplynutou dobou). Na společné schůzce zástupců Majetkového odboru SMB a vlastníků BD byla dohodnuta cena v maximální výši jednotkové ceny 3 000 Kč/m².

Ocenění:

Realizované prodeje v okolí určené k porovnání:

1) 2025	ul. Chvalovka, pozemek pod plánovaným BD	6 413 Kč/m ²
2)	ul. Proškovo náměstí, zahrada za RD	2 672 Kč/m ²
3)	ul. Sibiřská, pozemek pod BD a okolní zahradou	9 836 - 10 000 Kč/m ²
4)	ul. Vyšehradská, pozemky pod částí garáže a vjezdem k zahradě u RD	3 000 Kč/m ²
5)	ul. Škroupova, pozemky pod BD a zahradou ve vnitrobloku	4 481 Kč/m ²
6) 2024	ul. Ctiradova, zastavitelné pozemky	4 000 Kč/m ²
7)	ul. Staré náměstí, zastavitelné pozemky	7 035 Kč/m ²
8)	ul. Charbulova, pozemky v blízké ulici v zastavitelné ploše všeobecného rezidenčního bydlení pod původním BD a zahradami v JFC	6 251 - 7 370 Kč/m ²



Realizovaný prodej č. 1



Realizovaný prodej č. 2



Realizovaný prodej č. 3



Realizovaný prodej č. 4



Realizovaný prodej č. 5



Realizovaný prodej č. 6



Realizovaný prodej č. 7



Realizovaný prodej č. 8

S ohledem na využití, a především právní stav předmětných pozemků (pozemky pod BD a jeho zázemí v JFC, na nichž vázne věcné břemeno vydržením) navrhuje koncovou kupní cenu ve výši dolní hranice intervalu realizovaných cen v okolí, tj. 3 000 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

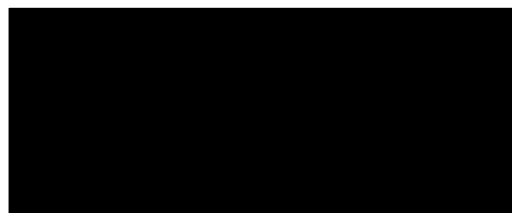
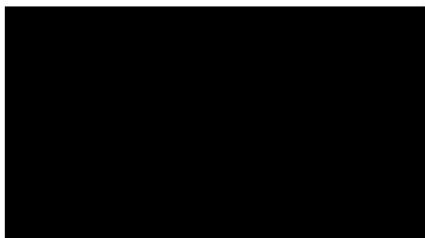
3 000 Kč/m²

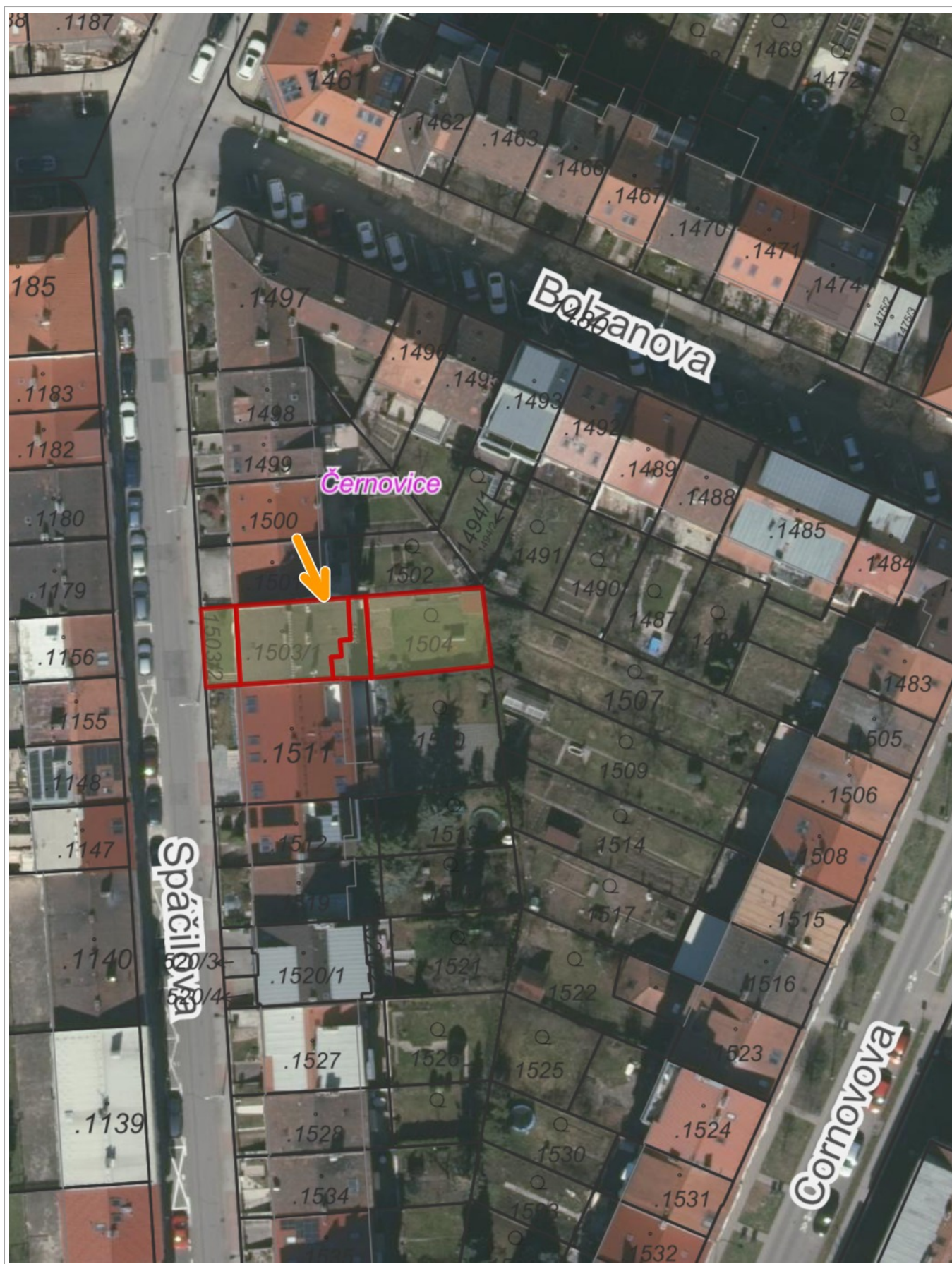
Kupní cena při celkové výměře 296 m²

888 000 Kč

Cena obvyklá je cenou konečnou, tedy včetně případného DPH.

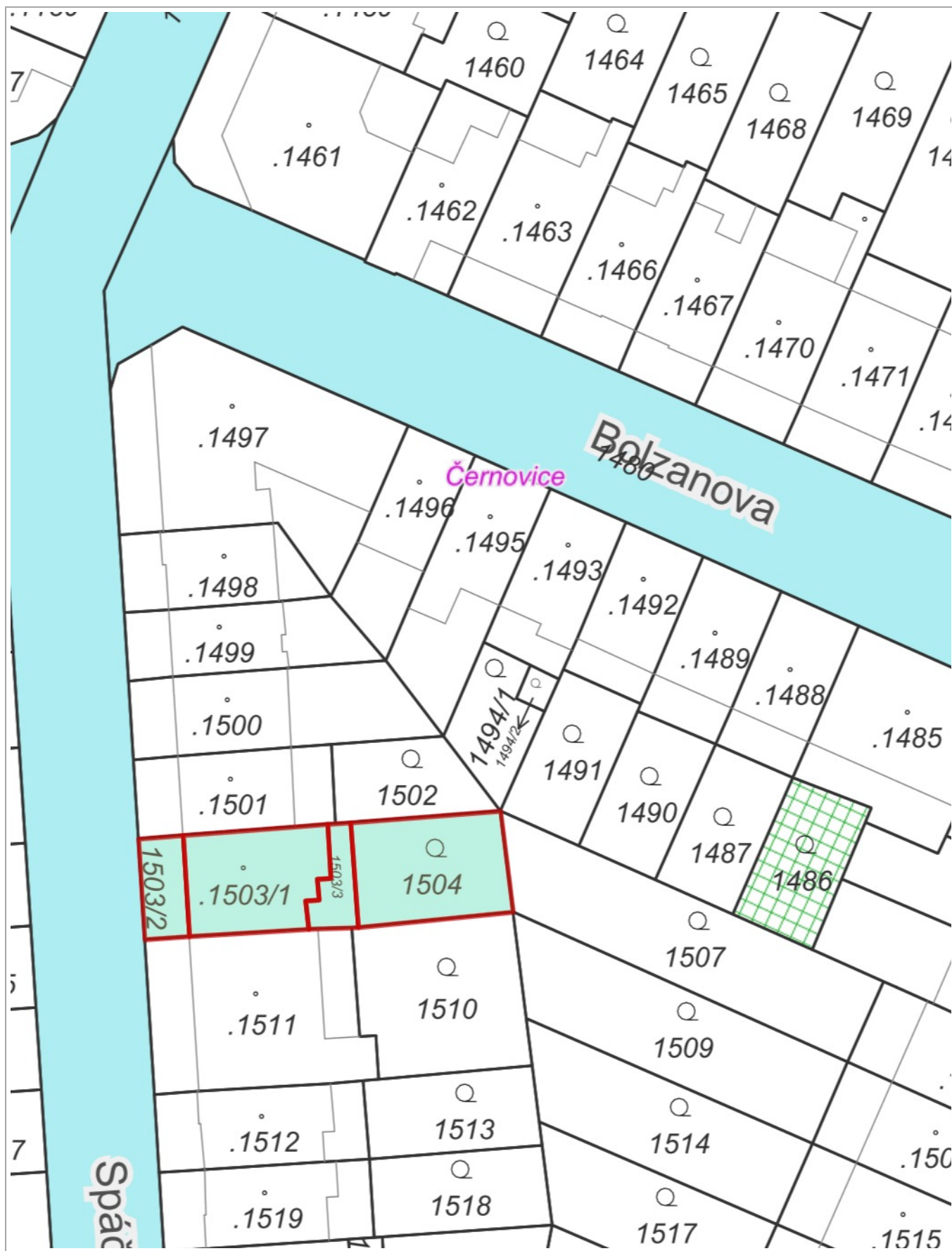
Zpracováno ORE





0 10 m 20 m

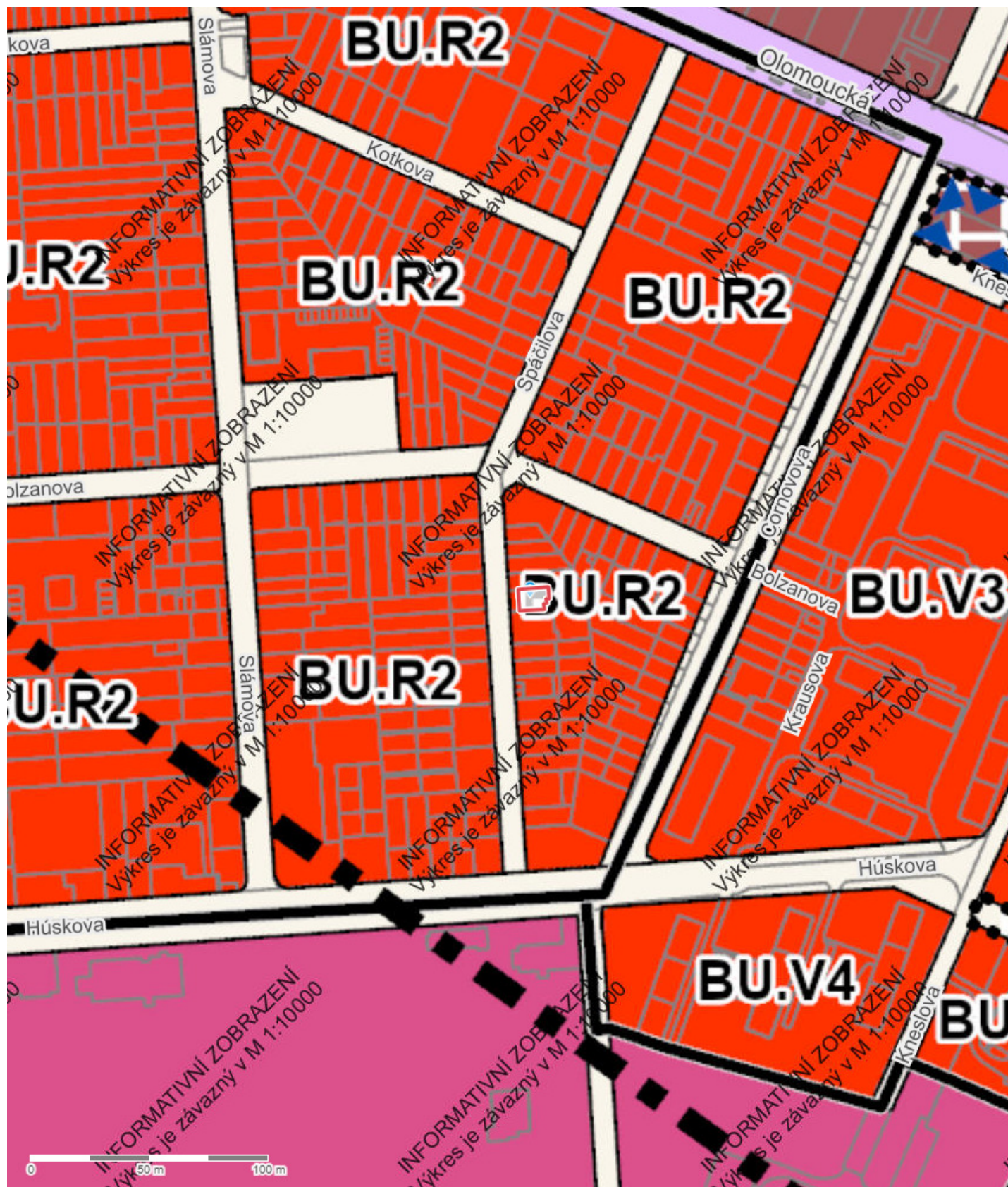
1 : 610



0 10 m 20 m

1 : 472

Report z ÚPmB k pozemku parc. č. .1503/1, k.ú. Černovice



Parcela

Katastrální území	Černovice
Číslo parcely	.1503/1
List vlastnictví	10001
Druh pozemku	zastavěná plocha a nádvoří
Způsob využití	–
Výměra dle KN	109 m ²
Výměra dle geometrie	109 m ²
Stav parcely k	01.08.2025

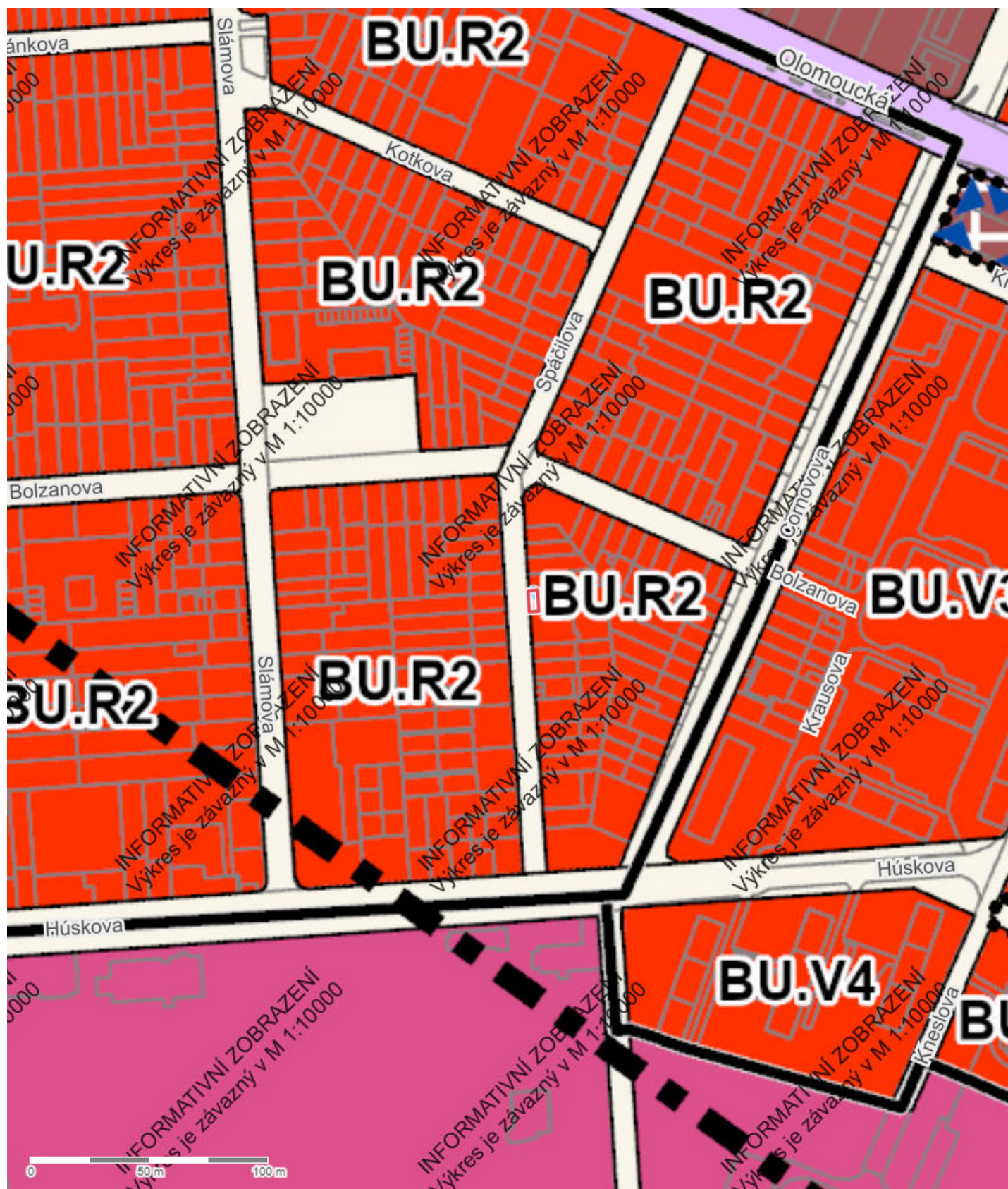
Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	BU
Název RZV	Bydlení všeobecné
Struktura zástavby	rezidenční nízkopodlažní
Výšková úroveň zástavby	3-10 m
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	109 m ² (100%)

Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	–
Zóna se shodným charakterem	Z2.3 Černovice
Rozvojová lokalita	–
Územní rezerva	–
Koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití	–
VPS a VPO s možností vyvlastnění – plošné	–
VPS a VPO s možností vyvlastnění – liniové	–

Report z ÚPmB k pozemku parc. č. 1503/2, k.ú. Černovice



Parcela

Katastrální území	Černovice
Číslo parcely	1503/2
List vlastnictví	10001
Druh pozemku	ostatní plocha
Způsob využití	jiná plocha
Výměra dle KN	35 m ²
Výměra dle geometrie	35 m ²
Stav parcely k	01.08.2025

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	BU
Název RZV	Bydlení všeobecné
Struktura zástavby	rezidenční nízkopodlažní
Výšková úroveň zástavby	3-10 m
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	34 m ² (98%)

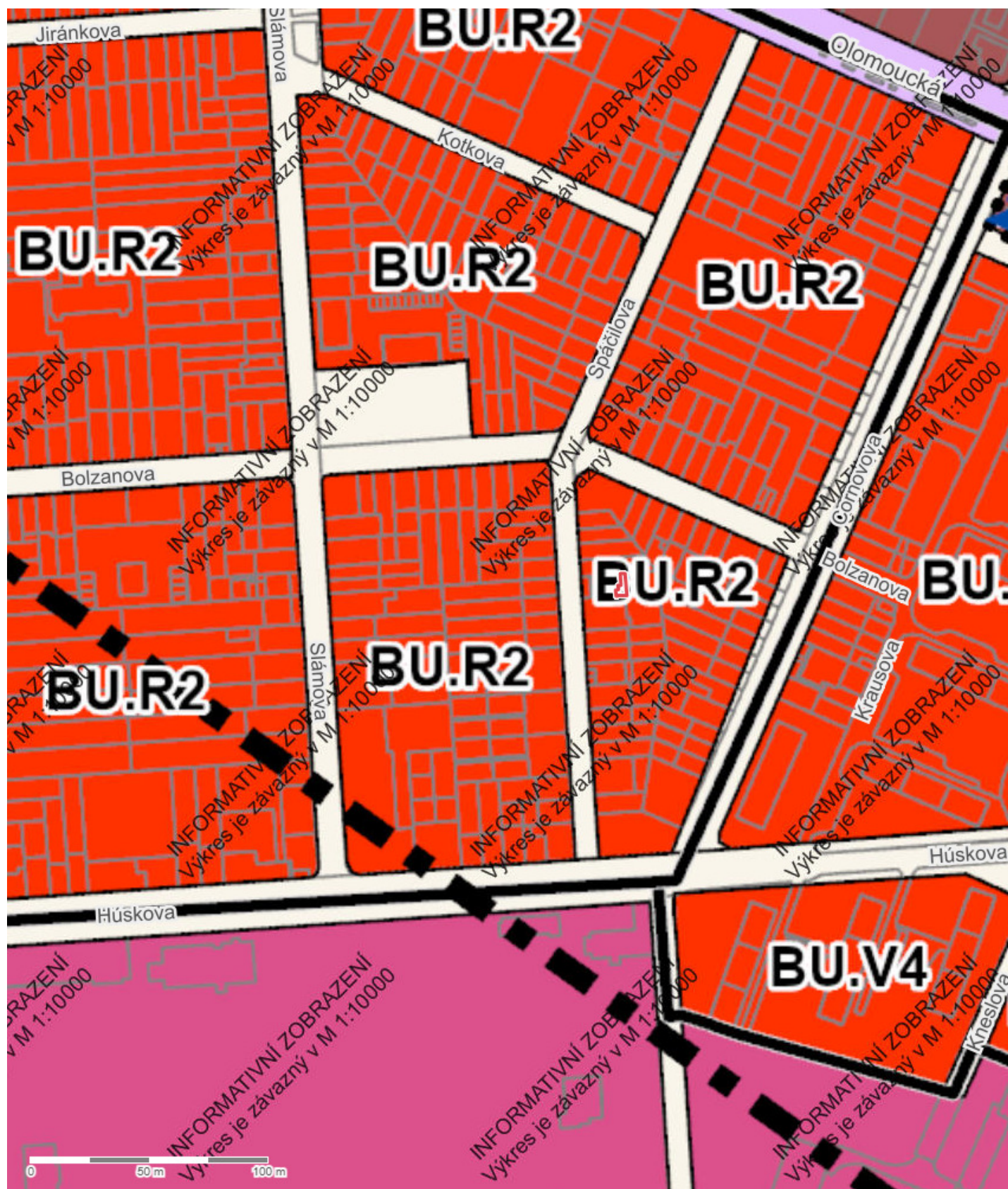
Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

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

Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	–
Zóna se shodným charakterem	Z2.3 Černovice
Rozvojová lokalita	–
Územní rezerva	–
Koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití	–
VPS a VPO s možností vyvlastnění – plošné	–
VPS a VPO s možností vyvlastnění – liniové	–

Report z ÚPmB k pozemku parc. č. 1503/3, k.ú. Černovice



Parcela

Katastrální území	Černovice
Číslo parcely	1503/3
List vlastnictví	10001
Druh pozemku	ostatní plocha
Způsob využití	jiná plocha
Výměra dle KN	28 m ²
Výměra dle geometrie	28 m ²
Stav parcely k	01.08.2025

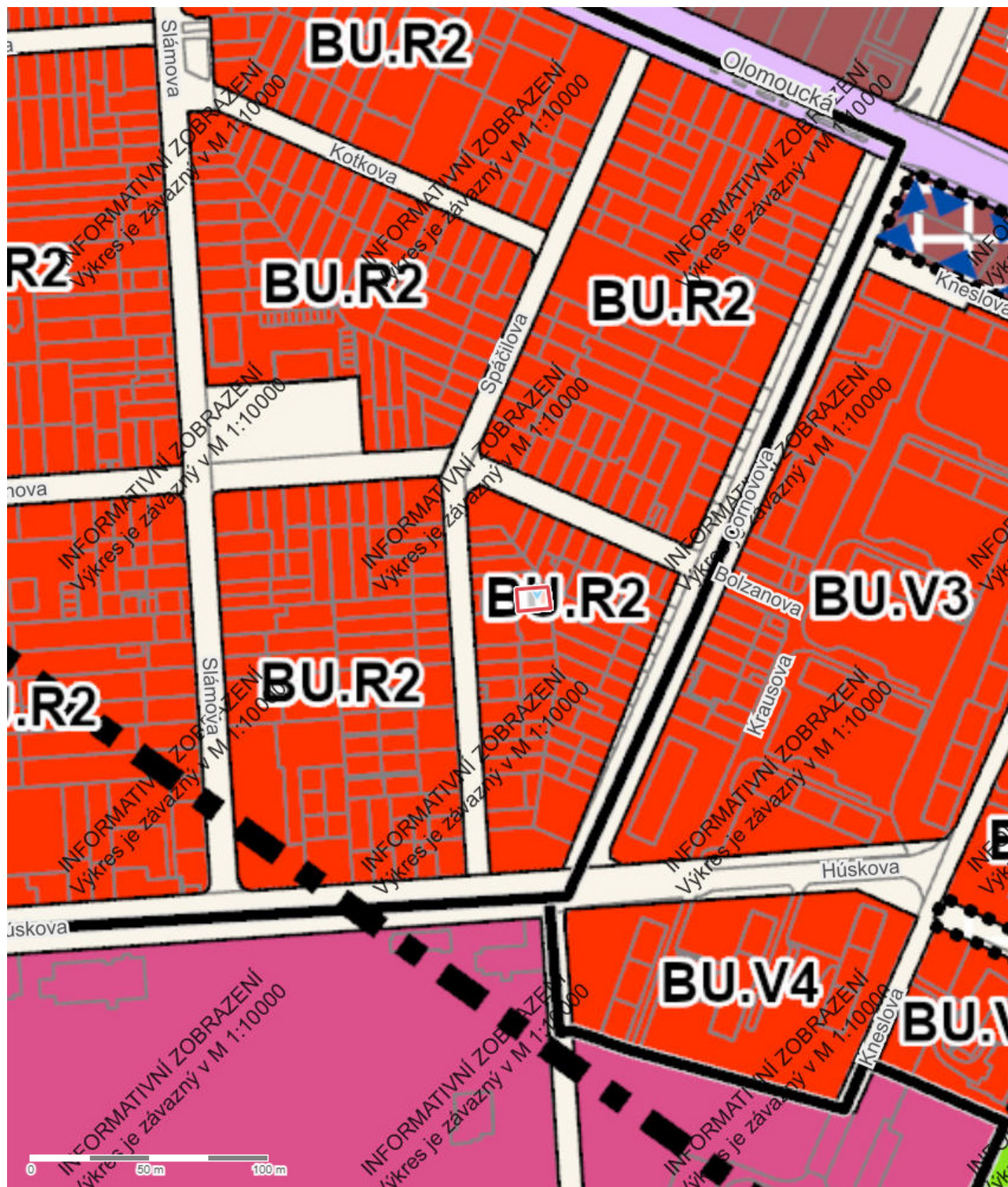
Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	BU
Název RZV	Bydlení všeobecné
Struktura zástavby	rezidenční nízkopodlažní
Výšková úroveň zástavby	3-10 m
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	28 m ² (99%)

Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	–
Zóna se shodným charakterem	Z2.3 Černovice
Rozvojová lokalita	–
Územní rezerva	–
Koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití	–
VPS a VPO s možností vyvlastnění – plošné	–
VPS a VPO s možností vyvlastnění – liniové	–

Report z ÚPmB k pozemku parc. č. 1504, k.ú. Černovice



Parcela

Katastrální území	Černovice
Číslo parcely	1504
List vlastnictví	10001
Druh pozemku	zahrada
Způsob využití	–
Výměra dle KN	124 m ²
Výměra dle geometrie	124 m ²
Stav parcely k	01.08.2025

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	BU
Název RZV	Bydlení všeobecné
Struktura zástavby	rezidenční nízkopodlažní
Výšková úroveň zástavby	3-10 m
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	124 m ² (100%)

Další informace z ÚPmB

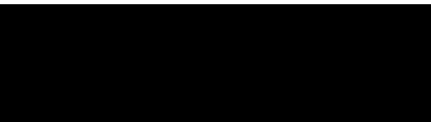
Koridor plošně vymezený	–
Zóna se shodným charakterem	Z2.3 Černovice
Rozvojová lokalita	–
Územní rezerva	–
Koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití	–
VPS a VPO s možností vyvlastnění – plošné	–
VPS a VPO s možností vyvlastnění – liniové	–

smlouva č.

Statutární město Brno
IČO: 449 92 785
se sídlem Dominikánské nám. 1, 602 00 Brno
zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.
Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4
č.ú. 111 158 222/0800
V.S.

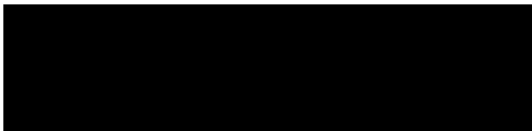
(jako „prodávající“)

a



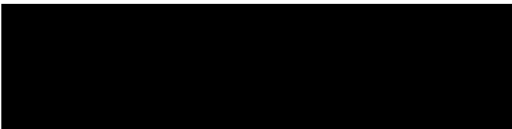
(jako „první kupující“)

a



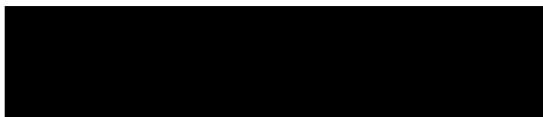
(jako „druhý kupující“)

a



(jako „třetí kupující“)

a



(jako „čtvrtý kupující“)

a



(jako „pátá kupující“)

(první, druhý, třetí, čtvrtý a pátá kupující společně též jako „kupující“)
(prodávající a první, druhý, třetí, čtvrtý a pátá kupující společně též jako „smluvní strany“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

KUPNÍ SMLOUVU

I.

1. Prodávající je vlastníkem pozemku p. č. 1503/1, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 109 m², na kterém stojí stavba č. p. 794, bytový dům (LV č. 1389) včetně vodovodní přípojky inventurní číslo M-06006/636 a jejího ochranného pásma, v k. ú. Černovice, obec Brno, okres Brno-město zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město na listu vlastnictví č. 10001 (dále jen „předmět koupě č. 1“).

2. Prodávající je dále vlastníkem pozemků:

- p. č. 1503/2, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 35 m², včetně vodovodní přípojky inventurní číslo M-06006/636 a jejího ochranného pásma,

- p. č. 1503/3, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 28 m²,

- p. č. 1504, zahrada, o výměře 124 m²,

vše v k. ú. Černovice, obec Brno, okres Brno-město zapsaných v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město na listu vlastnictví č. 10001 (dále jen „předmět koupě č. 2“).

3. Prodávající je vlastníkem předmětu koupě č. 1 a předmětu koupě č. 2 na základě ustanovení § 1 a § 2a zákona č. 172/1991 ČNR ze dne 24. 4. 1991 o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí a na základě notářského zápisu o nabytí vlastnictví (§ 2a zákona č. 172/1991 Sb.) NZ-126/2002 ze dne 11. 4. 2002.

4. Kupující jsou vlastníky bytových jednotek a podílů na společných částech domu stavby č. p. 794, bytový dům, stojící na pozemku p. č. 1503/1 v k. ú. Černovice, obec Brno, okres Brno-město, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město na listu vlastnictví č. 1389.

II.

1. Prodávající touto smlouvou úplatně převádí na kupující své vlastnické právo k předmětu koupě č. 1. První kupující se stane podílovým spoluvlastníkem předmětu koupě č. 1 se spoluvlastnickým podílem ve výši id. 3457/10000.

Druhý kupující se stane podílovým spoluvlastníkem předmětu koupě č. 1 se spoluvlastnickým podílem ve výši id. 3483/10000.

Třetí kupující se stane podílovým spoluvlastníkem předmětu koupě č. 1 se spoluvlastnickým podílem ve výši id. 51/1000.

Čtvrtý kupující se stane podílovým spoluvlastníkem předmětu koupě č. 1 se spoluvlastnickým podílem ve výši id. 51/1000.

Pátá kupující se stane podílovým spoluvlastníkem předmětu koupě č. 1 se spoluvlastnickým podílem ve výši id. 51/250.

2. Prodávající touto smlouvou úplatně převádí na kupující své vlastnické právo k předmětu koupě č. 2. První kupující se stane podílovým spoluvlastníkem předmětu koupě č. 2 se spoluvlastnickým podílem ve výši id. 3457/10000.

Druhý kupující se stane podílovým spoluvlastníkem předmětu koupě č. 2 se spoluvlastnickým podílem ve výši id. 3483/10000.

Čtvrtý kupující se stane podílovým spoluvlastníkem předmětu koupě č. 2 se spoluvlastnickým podílem ve výši id. 306/1000.

3. Kupující předmět koupě č. 1 a předmět koupě č. 2 přijímají do svého podílového spoluvlastnictví.

4. Prodávající se ve smyslu ustanovení § 2079 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, zavazuje, že kupujícím odevzdá předmět koupě č. 1 a předmět koupě č. 2 a umožní jim k nim nabytí vlastnické právo, a kupující se zavazují, že předmět koupě č. 1 a předmět koupě č. 2 převezmou a zaplatí za ně prodávajícímu sjednané kupní ceny.

III.

1. Kupní cena za předmět koupě č. 1 činí částku ve výši 327 000 Kč (slovy: tři sta dvacet sedm tisíc korun českých).

První kupující uhradí na bankovní účet prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy částku ve výši 113 044 Kč (slovy: sto třináct tisíc čtyřicet čtyři korun českých).

Druhý kupující uhradí na bankovní účet prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy částku ve výši 113 894 Kč (slovy: sto třináct tisíc osm set devadesát čtyři korun českých).

Třetí kupující uhradí na bankovní účet prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy částku ve výši 16 677 Kč (slovy: šestnáct tisíc šest set sedmdesát sedm korun českých).

Čtvrtý kupující uhradí na bankovní účet prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy částku ve výši 16 677 Kč (slovy: šestnáct tisíc šest set sedmdesát sedm korun českých).

Pátá kupující uhradí na bankovní účet prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy částku ve výši 66 708 Kč (slovy: šedesát šest tisíc sedm set osm korun českých).

2. Kupní cena za předmět koupě č. 2 činí částku ve výši 561 000 Kč (slovy: pět set šedesát jedna tisíc korun českých).

První kupující uhradí na bankovní účet prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy částku ve výši 193 938 Kč (slovy: sto devadesát tři tisíc devět set třicet osm korun českých).

Druhý kupující uhradí na bankovní účet prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy částku ve výši 195 396 Kč (slovy: sto devadesát pět tisíc tři sta devadesát šest korun českých).

Čtvrtý kupující uhradí na bankovní účet prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy částku ve výši 171 666 Kč (slovy: sto sedmdesát jedna tisíc šest set šedesát šest korun českých).

3. Předmět koupě č. 1 a předmět koupě č. 2 jsou osvobozeny od DPH dle ustanovení § 56 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění.

4. Smluvní strany prohlašují, že kupní ceny dle čl. III. odst. 1. a 2. této smlouvy byly v plné výši, tj. ve výši 888 000 Kč (slovy: osm set osmdesát osm tisíc korun českých), uhrazeny před podpisem této smlouvy na účet prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy.

IV.

1. Kupující prohlašují, že jsou seznámeni s právním i faktickým stavem předmětu koupě č. 1 a předmětu koupě č. 2, s tímto stavem souhlasí a v tomto stavu předmět koupě č. 1 a předmět koupě č. 2 přijímají do svého vlastnictví.

2. Prodávající prohlašuje, že mu nejsou známa žádná zástavní práva, věcná břemena ani jiné právní povinnosti vážnoucí na předmětu koupě č. 1 ani na předmětu koupě č. 2.

3. Kupující berou na vědomí, že pozemky p. č. 1503/1 a p. č. 1503/2, oba v k. ú. Černovice jsou dotčeny uložením vodovodní přípojky inventurní číslo M-06006/636 včetně jejího ochranného území, které je v šíři 0,75 m vodorovně od osy potrubí přípojky na každou stranu.

4. Smluvní strany se dohodly, že okamžikem nabytí vlastnictví k předmětu koupě č. 1 a k předmětu koupě č. 2 dochází k jejich předání a převzetí, protokolární předání předmětu koupě č. 1 a předmětu koupě č. 2 nebude realizováno, a ke stejnému okamžiku přechází nebezpečí škody na předmětu koupě č. 1 a předmětu koupě č. 2.

V.

1. Smluvní strany shodně požadují, aby Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město provedl změny v katastru nemovitostí dle obsahu této smlouvy.
2. Kupující nabydou vlastnictví k předmětu koupě č. 1 a k předmětu koupě č. 2 vkladem vlastnických práv z této smlouvy do katastru nemovitostí vedeného u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město s právními účinky ke dni podání návrhu na vklad.
3. Správní poplatek za návrh na vklad vlastnických práv do katastru nemovitostí uhradí prodávající.
4. Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnických práv do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město podá prodávající.

VI.

1. Kupující jsou seznámeni s tím, že prodávající je při nakládání s veřejnými prostředky povinen dodržovat ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění.
2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami.
3. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv postupem podle 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. Proávající zašle tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření této smlouvy.
4. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva bude uveřejněna v registru smluv.

VII.

1. Proávající a kupující podpisem této smlouvy prohlašují, že mezi nimi nebyla ujednána žádná další vedlejší ujednání, než jsou uvedena v textu této smlouvy. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které smluvní strany měly a chtěly v této smlouvě ujednat a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy. Žádný projev smluvních stran 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 žádné ze smluvních stran.
2. V ostatním se tato smlouva a práva a povinnosti z ní vzniklé řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
3. Tato smlouva je vyhotovena v osmi stejnopisech. Kupující obdrží každý jeden stejnopis, prodávající obdrží dva stejnopisy a jeden stejnopis bude připojen v příloze návrhu na vklad vlastnických práv z této smlouvy do katastru nemovitostí.
4. Jakékoli změny této smlouvy jsou možné výhradně na podkladě písemných, očíslovaných dodatků, sjednaných smluvními stranami v listinné formě.
5. Smluvní strany závěrem prohlašují, že se řádně seznámily s obsahem této smlouvy, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé, omylu prosté vůle, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz souhlasu s obsahem této smlouvy připojují své vlastnoruční podpisy.
6. Kupující podpisem této smlouvy stvrzují, že byli v okamžiku získání osobních údajů prodávajícím seznámeni s informacemi o zpracování osobních údajů pro účely splnění práv a povinností dle této smlouvy. Bližší informace o zpracování osobních údajů poskytuje prodávající na svých internetových stránkách www.brno.cz/gdpr.

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

1. Záměr statutárního města Brna prodat nemovité věci uvedené v čl. I. odst. 1. a 2. této smlouvy byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem ode dne 28. 4. 2026 do dne 14. 5. 2026.

2. Prodej pozemků uvedených v čl. I. odst. 1. a 2. této smlouvy byl schválen na Z9/.... zasedání Zastupitelstva města Brna konaném dne2026.

V dne

V dne

za statutární město Brno
JUDr. Markéta Vaňková
primátorka

[redacted]

V dne

[redacted]

V dne

[redacted]

V dne

.....
[Redacted]

V dne

.....
[Redacted]