

Z9/37. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 15.9.2026

166. Návrh nabytí pozemků p.č. 4099/1, 4099/2 v k.ú. Tuřany pro stavbu "Komunikační obchvat Tuřan"

Anotace

Je předkládán materiál ve věci nabytí pozemků dotčených stavbou Komunikační obchvat Tuřan na základě nabídky vlastníka těchto pozemků, [REDAKCE]. Pozemky jsou situovány v úseku plánované stavby, na kterou bylo dne 15.10.2025 vydáno rozhodnutí o změně územního rozhodnutí, které dosud nenabylo právní moci. Majetkoprávní vypořádání uvedené stavby je předkládáno standardně k projednání z úrovně OI MMB, a to dosud v úseku nedotčeném změnou územního rozhodnutí. Materiál je předkládán s variantním návrhem kupní ceny takto: varianta A) kupní cena ve výši ceny obvyklé dle návrhu MO MMB, jednotková cena cca 2.264 Kč/m²; varianta B) kupní cena ve výši ceny zjištěné dle nabídky [REDAKCE] jednotková cena cca 4.890 Kč/m². Rada města Brna doporučila na R9/190. schůzi dne 26.8.2026 schválit variantu A).

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. bere na vědomí

- skutečnost, že pozemky p.č. 4099/1, 4099/2 v k.ú. Tuřany, ve vlastnictví [REDAKCE] jsou dotčeny plánovanou stavbou Komunikační obchvat Tuřan, a to v úseku, na který bylo dne 15.10.2025 vydáno rozhodnutí o změně územního rozhodnutí, které dosud nenabylo právní moci;
- nabídku [REDAKCE] ze dne 21.6.2026 na odkoupení pozemku p.č. 4099/1 orná půda o výměře 3035 m² a pozemku p.č. 4099/2 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 25 m², jehož součástí je stavba pro rodinnou rekreaci č.e. 186, vše v k.ú. Tuřany, za kupní cenu zjištěnou dle znaleckého posudku ze dne 9.8.2024, vyhotoveném Ing. Tomášem Janasem, ve výši 14.964.480 Kč (jednotková cena cca 4.890 Kč/m²);
- skutečnost, že obvyklá cena pozemků p.č. 4099/1, 4099/2 v k.ú. Tuřany je stanovena Majetkovým odborem MMB ve výši 6.927.360 Kč jako cena obvyklá dle znaleckého posudku, uvedeného v předchozím odstavci, přiměřeně zvýšená o míru inflace (jednotková cena cca 2.264 Kč/m²);
- skutečnost, že výkupy pozemků pro Komunikační obchvat Tuřan, připravované z úrovně Odboru investičního MMB, byly v roce 2025 a v roce 2026 realizované v úseku, který není dotčený změnou územního rozhodnutí, za obvyklou kupní cenu ve výši 2.060 Kč/m².

Variant A

2. schvaluje

nabytí

- pozemku p.č. 4099/1 orná půda o výměře 3 035 m²
 - pozemku p.č. 4099/2 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 25 m², jehož součástí je stavba pro rodinnou rekreaci č.e. 186
- v k.ú. Tuřany z vlastnictví [REDAKCE] do vlastnictví statutárního města Brna za kupní cenu ve výši 6.927.360 Kč a za podmínek kupní smlouvy, která tvoří přílohu č. tohoto zápisu (*návrh MO MMB ve výši ceny obvyklé*)

Varianta B

3. schvaluje

nabytí

- pozemku p.č. 4099/1 orná půda o výměře 3 035 m²

- pozemku p.č. 4099/2 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 25 m², jehož součástí je stavba pro rodinnou rekreaci č.e. 186

v k.ú. Tuřany z vlastnictví [REDAKCE] do vlastnictví statutárního města

Brna za kupní cenu ve výši 14.964.480 Kč a za podmínek kupní smlouvy, která tvoří přílohu č. tohoto zápisu (*nabídka* [REDAKCE] *ve výši ceny zjištěné*)

Stanoviska

Materiál projednala Rada města Brna na R9/190. schůzi dne 26.8.2026 a doporučila Zastupitelstvu města Brna **schválit nabytí pozemků dle varianty A. za kupní cenu ve výši 6.927.360 Kč.**

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Nikol Wagnerová

vedoucí odboru - Majetkový odbor

7.9.2026 v 20:24

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

7.9.2026 v 16:50

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 11
Příloha (nabídka odkupu.pdf)	12 - 12
Příloha (pripis [REDACTED] na ve veci jeho zadosti, predlozene na RMB dne 26.8..pdf)	13 - 14
Příloha (majetková mapa, sverene pozemky.pdf)	15 - 15
Příloha (letecky snimek.pdf)	16 - 16
Příloha (foto.pdf)	17 - 18
Příloha (LV p.c. 4099_1 4099_2.pdf)	19 - 19
Příloha (obchvat Turan.pdf)	20 - 20
Příloha (Report z ÚPmB - Tuřany - 4099_1.pdf)	21 - 22
Příloha (Report z ÚPmB - Tuřany - .4099_2.pdf)	23 - 24
Příloha (CN P32 [REDACTED] urany.pdf)	25 - 27
Příloha k usnesení (navrh kupni smlouvy var. A.pdf)	28 - 30
Příloha k usnesení (navrh kupni smlouvy var. B..pdf)	31 - 33

Důvodová zpráva:

Úvod:

Je předkládán materiál ve věci nabídky [REDAKCE] na odkoupení pozemků p.č. 4099/1, 4099/2 v k.ú. Tuřany, které jsou dotčeny plánovanou stavbou Komunikační obchvat Tuřan.

[REDAKCE] nabízí uvedené pozemky za cenu zjištěnou dle znaleckého posudku vyhotoveného dne 9.8.2024 Ing. Tomášem Janasem ve výši 14.964.480 Kč. Jednotková zjištěná cena pozemků činí částku cca 4.890Kč/m².

Město vykupuje pozemky pro Komunikační obchvat Tuřan v souladu se zákonem o obcích za cenu obvyklou, výkupy pozemků pro Komunikační obchvat Tuřan, standardně připravované z úrovně Odboru investičního MMB, byly v roce 2025 a v roce 2026 schválené ZMB za kupní cenu obvyklou ve výši 2.060 Kč/m².

Obvyklá kupní cena pozemků nabízených [REDAKCE] je stanovena Majetkovým odborem MMB v částce 6.927.360 Kč jako cena obvyklá dle výše uvedeného znaleckého posudku, přiměřeně zvýšená o míru inflace (jednotková cena cca 2.264 Kč/m²).

Materiál je předkládán s variantním návrhem usnesení

Varianta A návrh nabytí pozemků za kupní cenu ve výši ceny obvyklé dle návrhu MO MMB v částce 6.927.360 Kč, jednotková cena činí částku cca 2.264 Kč/m²

Varianta B) návrh nabytí pozemků za kupní cenu dle nabídky [REDAKCE] v částce 14.964.480 Kč, která odpovídá ceně zjištěné dle znaleckého posudku, jednotková cena činí částku cca 4.890 Kč/m²

Komunikační obchvat Tuřan, změna územního rozhodnutí

Statutární město Brno (SMB) je společně s Jihomoravským krajem (JMK) investorem a stavebníkem veřejně prospěšné dopravní stavby „Komunikační obchvat Tuřan, I. etapa“ (dále též stavba). Obchvat Tuřan je navržen jako dvouproutková obousměrná komunikace, navazující na silnici Brno-Sokolnice II/380 a na ulici Hanácká, IV/15283.

Územní rozhodnutí o umístění stavby „Komunikační obchvat Tuřan“ bylo vydáno v roce 2008 a bylo prodlouženo do 28.7. 2021. Na základě tohoto územního rozhodnutí byla část stavby postavena a zkolaudována, tímto aktem platí územní rozhodnutí i nadále.

U části stavby proběhla změna projektové dokumentace a dne 15.10.2025 bylo vydáno rozhodnutí o změně územního rozhodnutí. Dle informací společnosti Brněnské komunikace a.s. (BKOM) rozhodnutí dosud nenabýlo právní moci, z důvodu odvolání, které podal [REDAKCE] Odvolání bylo podáno po lhůtě pro odvolání. Žádost [REDAKCE] o prominutí zmeškání lhůty pro podání odvolání byla krajským stavebním úřadem zamítnuta. Proti tomu podal [REDAKCE] odvolání k ministerstvu pro místní rozvoj, které tomuto oprávněmu prostředku nevyhovělo. Následně krajský stavební úřad provede z moci úřední formální přezkum napadeného rozhodnutí.

Nabízené pozemky ve vlastnictví [REDAKCE] se nachází v území, dotčeném změnou územního rozhodnutí. Výkupy jsou z úrovně společnosti BKOM a.s. a OI MMB dosud připravovány a předkládány k projednání pro stabilizovanou část obchvatu Tuřan, nedotčenou změnou územního rozhodnutí. Na tuto část stavby jsou zpracovány oddělovací geometrické plány a znalecké posudky.

Aktuální Informace od společnosti Brněnské komunikace, a. s., týkající se výkupu pozemků pro stavbu Komunikační obchvat Tuřan

Obchvat Tuřan – bilance:

[1] Celkový trvalý zábor v rozsahu všech dotčených pozemků (ve stavu před zahájením výkupů od třetích osob):

Trvalý zábor celkem:	Z toho pro JMK:	Z toho pro SMB:
72.313,20 m ²	59.886 m ²	12.427,20 m ²

[2] Trvalý zábor pouze v rozsahu dotčených pozemků pouze ve vlastnictví třetích osob, tj. bez SMB, JMK, ÚZSVM (ve stavu před zahájením výkupů od třetích osob):

Trvalý zábor celkem:	Z toho pro JMK:	Z toho pro SMB:
51.975,23 m ²	46.887 m ²	5.088,23 m ²

= Celkem LV k řešení: 76

= Celkem pozemků k řešení: 95

[3] Trvalý zábor pouze v rozsahu dotčených pozemků ve vlastnictví třetích osob – stav k I. Q 2026 (tj. bez SMB, JMK, ÚZSVM a realizovaných výkupů pozemků od třetích osob) – zůstává k řešení:

Trvalý zábor celkem:	Z toho pro JMK:	Z toho pro SMB:
33.978,23 m ²	29.395 m ²	4.583,23 m ²

= Tzn. že od třetích osob bylo dosud vykoupeno:

Trvalý zábor celkem:	Z toho pro JMK:	Z toho pro SMB:
17.997 m ²	17.492 m ²	505 m ²

= Celkem vyřešených LV: 10

Celkem LV k řešení: 66

= Celkem vyřešených pozemků: 11

Celkem pozemku k řešení: 84

Vypořádání se tedy řeší pouze v úseku nedotčeném změnou ÚR – na ten jsou oddělovací GP a ZP:

- v rámci tohoto úseku je k dořešení ještě 12 LV, celkem 13 pozemků – trvalý zábor celkem 5678 m²;

Na úsek obchvatu, dotčený změnou ÚR, nejsou k dispozici oddělovací GP ani ZP:

- připadá k dořešení 54 majetkových případů (tj. 54 LV) a v rámci toho celkem 71 pozemků, tj. trvalý zábor celkem 28.300,23 m².

Pro obchvat Tuřan byly v roce 2025 ZMB schváleny 4 výkupy pozemků a 3 výkupy pozemků byly schváleny v roce 2026, materiály byly připraveny k projednání z úrovně OI MMB. Uvedené výkupy byly schváleny za jednotkovou kupní cenu 2.060 Kč/m².

Rámcová dohoda

Ve věci zajištění stavby Komunikační obchvat Tuřan byla mezi Jihomoravským krajem (JMK) jakožto hlavním stavebníkem a investorem, statutárním městem Brnem (SMB) jakožto vedlejším stavebníkem a investorem a městskou částí města Brna, Brno-Tuřany (MČ) jakožto participující městskou částí, na jejímž území má být předmětná stavba zrealizována, uzavřena v r. 2016 Rámcová dohoda o spolupráci. Dle Rámcové dohody veškeré nemovité věci dotčené touto stavbou nabývá od třetích osob do svého vlastnictví SMB s tím, že následně probíhá majetkoprávní vypořádání mezi SMB a JMK, kdy se za úplaty, na základě kupní smlouvy, převádí do vlastnictví JMK ty nemovité věci, resp. jejich části, které jsou přímo dotčeny stavebními objekty JMK, a to za cenu, za kterou město Brno dotyčné nemovité věci nabylo od třetích osob, nejvýše však za cenu stanovenou jako tzv. finanční limit postupem podle ust.

§ 3b zákona č. 416/2009 Sb., zákon o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací (liniový zákon), v platném znění.

Veškeré nezbytné činnosti v rámci majetkoprávní přípravy této stavby zajišťuje pro statutární město Brno společnost Brněnské komunikace a.s. V souladu s Rámcovou dohodou vede jednání s vlastníky dotčených nemovitostí starosta MČ, a to v plné součinnosti s OI MMB a společností Brněnské komunikace a.s., která zajišťuje nezbytné podklady pro jednání s vlastníky.

Aktuálně se připravuje ke schválení ZMB dodatek č. 1 k uvedené rámcové dohodě.

Komunikační obchvat Tuřan je veřejně prospěšnou stavbou, u které je možné případně postupovat dle zákonů o vyvlastnění.

Vlastnictví:

██████████ je vlastníkem pozemků v k.ú. Tuřany

- p.č. 4099/1 orná půda o výměře 3 035 m²

- p.č. 4099/2 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 25 m². Součástí pozemku je stavba pro rodinnou rekreaci č.e. 186.

██████████ nabytí pozemky p.č. 4099/1, 4099/2 k.ú. Tuřany ██████████
██████████ Pozemky ve vlastnictví ██████████ jsou
zapsané na LV č. 1756.

Popis

Pozemky p.č. 4099/1, 4099/2 k.ú. Tuřany jsou přístupné z asfaltové komunikace ul. Pratecká. Část pozemku p.č. 4099/1 cca o výměře 1 790 m² a pozemek p.č. 4099/2 jsou užívány jako oplocená zahrada s chatou. Na této části pozemku se nachází dále studna, skleník, ovocné a jehličnaté stromy. Zbývající část pozemku p.č. 4099/1 cca o výměře 1245 m² je užívána jako volně přístupná orná půda.

Rekreační chata na pozemku p.č. 4099/2 je jednopodlažní podsklepená stavba, není napojená na inženýrské sítě. Stavba byla postavena v r. 1990 částečně z již použitých materiálů. V roce 2013 bylo na chatu přiděleno číslo evidenční a byla zapsána do katastru nemovitostí.

Dotčení pozemků ve vlastnictví ██████████ připravovanou stavbou Komunikační obchvat Tuřan:

Pozemek p.č. 4099/2 k.ú. Tuřany je dotčený trvalým zábořem celý a pozemek p.č. 4099/1 k.ú. Tuřany je dotčen trvalým zábořem pro JMK o výměře 1968 m², trvalým zábořem pro SMB o výměře 22 m² a dočasným zábořem o výměře 8 m². Trvalý zábor činí celkem 1990 m², z celkové výměry pozemku 3035 m². Pozemky se nachází v území, dotčeném změnou územního rozhodnutí.

Umístění pozemků podle Územního plánu města Brna

Pozemky ve vlastnictví ██████████

Pozemek p.č. 4099/1 k.ú. Tuřany se z větší části nachází v ploše koridoru plošně vymezeného, z menší části je situován v ploše změny v krajině ZU – zeleň všeobecná.

Pozemek p.č. 4099/2 k.ú. Tuřany se celý nachází v ploše koridoru plošně vymezeného.

Další pozemek ve vlastnictví ██████████

██████████ je dále vlastníkem pozemku p.č. ██████████ orná půda o výměře 2220 m². Pozemek je rovněž dotčen stavbou obchvatu Tuřan, a to trvalým zábořem o výměře 510 m², z toho trvalým zábořem pro JMK o výměře 411 m², trvalým zábořem pro SMB o výměře 99 m² dále je dotčen dočasným zábořem o výměře 39 m².

Pozemek se rovněž nachází v území, dotčeném změnou územního rozhodnutí. ██████████ jej městu nyní nenabízí, v minulosti jej nabízel do směny spolu s pozemky p.č. 4099/1 a p.č. 4099/2 k.ú. Tuřany. Viz blíže část „Historie“.

MO MMB má za to, že po nabytí právní moci rozhodnutí o změně územního rozhodnutí, kdy budou následně na tuto část území vyhotoveny oddělovací geometrické plány a znalecké posudky, bude s ██████████
██████████ jednáno o odkoupení stavbou dotčené části pozemku.

Cenový návrh

V průběhu projednání předchozí žádosti [redacted] o směnu pozemků p.č. 4099/1, 4099/2 a p.č. 4145 v k.ú. Tuřany za část pozemku p.č. 2271 v k.ú. Holásky ve vlastnictví města (viz níže „Historie“), zadal MO MMB zpracování znaleckého posudku na obvyklou a zjištěnou cenu pozemků p.č. 4099/1, 4099/2, jednotkovou obvyklou cenu pozemku p.č. 4145 k.ú. Tuřany a jednotkovou obvyklou cenu části pozemku p.č. 2271 v k.ú. Holásky. Posudek vypracoval dne 9.8.2024 Ing. Tomáš Janas pod číslem 53689/2024.

[redacted] nabízí pozemky p.č. 4099/1 a 4099/2 k.ú. Tuřany za kupní cenu ve výši 14.964.480 Kč, což odpovídá průměrné jednotkové ceně cca 4.890 Kč/m². Výše navržené kupní ceny odpovídá ceně zjištěné dle výše uvedeného znaleckého posudku. Obvyklá cena pozemků p.č. 4099/1, 4099/2 k.ú. Tuřany, včetně součástí a příslušenství, byla v uvedeném posudku stanovena ve výši 6.600.000 Kč, s průměrnou jednotkovou cenou ve výši cca 2.157 Kč/m².

Dle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění, se při úplatném převodu majetku cena sjednává zpravidla ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá.

V současné době město vykupuje pozemky pro komunikační obchvat Tuřan ve výši 2.060 Kč/m².

S ohledem na umístění, územní plán (komunikační obchvat Tuřan), využití pozemků (část jako zahrada pro rekreaci, včetně chaty, a část pro zemědělství) a znalecký posudek č. 53689/2024, je navrženo kupní cenu pozemků, včetně příslušenství, ze znaleckého posudku přiměřeně zvýšit o míru inflace na 6.927.360 Kč s průměrnou jednotkovou cenou ve výši cca 2.264 Kč/m². Tato průměrná jednotková cena leží v intervalu realizovaných cen v okolí vhodných k porovnání.

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

Cena obvyklá

Celková kupní cena při výměře 3060 m²

6.927.360 Kč

Jednotková kupní cena

2.264 Kč/m² zaokrouhleno

Cena obvyklá je cenou konečnou tedy včetně případné DPH.

Správní poplatek ve výši 2.000 Kč zaplatí kupující.

Návrh kupní ceny žadatele ve výši 14.964.480 Kč s ohledem na výše uvedené nelze akceptovat, jelikož neodpovídá obvyklé výši.

Připis [redacted] adresovaný paní primátorce a členům RMB

Před projednáním návrhu [redacted] na schůzi RMB, konané dne 26. 8. 2026, zaslal žadatel e-mail adresovaný paní primátorce a členům RMB. Uvedené podání je přílohou tohoto materiálu. Žadatel v podání uvádí, že by SMB mělo z důvodu péče řádného hospodáře akceptovat jeho nabídku na odkoupení předmětných pozemků za cenu zjištěnou podle znaleckého posudku vypracovaného dne 9. 8. 2024. Argumentuje tím, že v případě vyvlastňovacího řízení bude mít nárok na náhradu za pozemky ve výši ceny zjištěné určené aktuálním znaleckým posudkem, která podle jeho názoru bude vyšší než zjištěná cena, za kterou odkup aktuálně nabízí.

Stanovisko MO MMB k podání žadatele:

V případě, že nedojde k dohodě o výkupu pozemků, budou vedena dvě samostatná vyvlastňovací řízení:

- SMB bude navrhopvat vyvlastnění části pozemku p.č. 4099/1 o výměře 22 m² k.ú. Tuřany.
- JMK bude navrhopvat vyvlastnění části pozemku p.č. 4099/1 o výměře 1968 m² a celého pozemku p.č. 4099/2 o výměře 25 m² (tj. celkem 1993 m²).

Jestliže by SMB odkoupilo oba pozemky za nyní nabízenou zjištěnou cenu, muselo by následně převést na JMK část pozemku p. č. 4099/1 a pozemek p. č. 4099/2 k. ú. Tuřany o celkové výměře 1993 m². Tento převod by se realizoval za cenu určenou podle platné Rámcové dohody, tedy za cenu, za kterou město Brno dotčené nemovitě věci nabylo od třetích osob, nejvýše však do výše tzv. finančního limitu

určeného postupem podle ust. § 3b zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací (liniový zákon), v platném znění. Tato limitní cena by byla určena aktuálním znaleckým posudkem.

V předmětném znaleckém posudku vyhotoveném dne 9.8.2024 Ing. Janasem byla pro orientaci stanovena cena odpovídající tzv. finančnímu limitu ve smyslu Rámcové dohody postupem podle ust. § 3b liniového zákona takto:

Výpočet					
Parc.č.	Status z pohledu liniového zákona	Jednotková obvyklá cena (Kč/m ²)	Výměra pozemku nebo jeho části (m ²)	Obvyklá cena celkem (Kč)	Koeficient v režimu liniového zákona
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
4099/2	stavební	2 240	25	56 000,-	1,5
První část 4099/1	stavební	2 240	1 294*	2 898 560,-	1,5
Druhá část 4099/1	nestavební	220	674*	148 280,-	8
4145	nestavební	220	411*	90 420,-	8

* výměra odečtena z katastrální mapy na základě předložené Situace a tabulky záborového elaborátu

Nemovitosti uvedené v tabulce by byly předmětem následného převodu na Jihomoravský kraj.

Poznámka MO MMB: Část pozemku p.č. 4099/1 k.ú. Tuřany se statusem „stavební“ je užívána jako oplocená zahrada. Část pozemku p.č. 4099/1 k.ú. Tuřany se statusem „nestavební“ je užívána jako pole. (V tabulce je rovněž uveden pozemek p.č. 4145, který žadatel aktuálně nenabízí).

Po vynásobení zákonnými koeficienty činí jednotkové ceny 3 360 Kč/m² a 1 760 Kč/m².

Pro informaci dále uvádíme, že návrh Dodatku č. 1 k Rámcové dohodě nově stanovuje finanční limit pro převody pozemků do vlastnictví JMK na úrovni ceny obvyklé (tržní) podle nových znaleckých posudků (na jejichž vyhotovení se bude aktivně podílet i JMK). Podle přechodných ustanovení tohoto návrhu dodatku se majetkoprávní případy, které ke dni uzavření dodatku ještě nebyly ukončeny, ale nacházejí se již v pokročilé fázi, dokončí podle původního znění Rámcové dohody. To znamená, že v případě využití nynější nabídky [REDAKCE] by se pozemky do vlastnictví kraje převáděly podle pravidel stávající (původní) Rámcové dohody.

Závěr:

Vzhledem k výše uvedenému má MO MMB za to, že v případě akceptace nabídky [REDAKCE] by město Brno nejednalo s péčí řádného hospodáře. Důvody jsou následující:

1. V případném vyvlastňovacím řízení bude město vyvlastňovat pouze 22 m², nikoliv celé pozemky.
2. S ohledem na finanční limit podle dosud platné Rámcové dohody by kupní cena nemovitostí převáděných na JMK dosahovala cca 60% finančních prostředků, které by na ně město muselo nyní vynaložit.
3. Městu by zůstala ve vlastnictví zbytková část pozemku p.č. 4099/1 o výměře 1 045 m², na jejíž výkup by byla vynaložena cena odpovídající více než dvojnásobku jednotkové kupní ceny, za kterou byly v letech 2025 a 2026 realizovány ostatní výkupy pozemků pro obchvat Tuřan (2 060 Kč/m²).

Dosavadní průběh projednání žádosti [REDAKCE]

MO MMB předložil na zasedání Komise majetkové RMB a na schůzi RMB materiál s variantním návrhem usnesení:

Variant A) návrh nabytí pozemků za kupní cenu ve výši ceny obvyklé dle návrhu MO MMB v částce **6.927.360 Kč, jednotková cena činí částku cca 2.264 Kč/m²**

Variant B) návrh nabytí pozemků za kupní cenu dle nabídky [REDAKCE] v částce **14.964.480 Kč, která odpovídá ceně zjištěné dle znaleckého posudku, jednotková cena činí částku cca 4.890 Kč/m²**

KM RMB na 80. zasedání, konaném dne 20.8.2026, pod bodem č. 80/38

hlasovala o předloženém návrhu usnesení nejdříve ve variantě A, poté ve variantě B:

Rada města Brna**1. bere na vědomí**

skutečnost, že pozemky p.č. 4099/1, 4099/2 v k.ú. Tuřany, ve vlastnictví [REDAKCE] jsou dotčeny plánovanou stavbou Komunikační obchvat Tuřan, a to v úseku, na který bylo dne 15.10.2025 vydáno rozhodnutí o změně územního rozhodnutí, které dosud nenabýlo právní moci; nabídku [REDAKCE] ze dne 21.6.2026 na odkoupení pozemku p.č. 4099/1 orná půda o výměře 3035 m² a pozemku p.č. 4099/2 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 25 m², jehož součástí je stavba pro rodinnou rekreaci č.e. 186, vše v k.ú. Tuřany, za kupní cenu zjištěnou dle znaleckého posudku ze dne 9.8.2024, vyhotoveném Ing. Tomášem Janasem, ve výši 14.964.480 Kč (jednotková cena cca 4.890 Kč/m²) skutečnost, že obvyklá cena pozemků p.č. 4099/1, 4099/2 v k.ú. Tuřany je stanovena Majetkovým odborem MMB ve výši 6.927.360 Kč jako cena obvyklá dle znaleckého posudku, uvedeného v předchozím odstavci, přiměřeně zvýšená o míru inflace (jednotková cena cca 2.264 Kč/m²); skutečnost, že výkupy pozemků pro Komunikační obchvat Tuřan, připravované z úrovně Odboru investičního MMB, byly v roce 2025 a v roce 2026 realizované v úseku, který není dotčený změnou územního rozhodnutí, za obvyklou kupní cenu ve výši 2.060 Kč/m².

Varianta A**2. doporučuje Zastupitelstvu města Brna**

schválit nabytí
- pozemku p.č. 4099/1 orná půda o výměře 3 035 m²
- pozemku p.č. 4099/2 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 25 m², jehož součástí je stavba pro rodinnou rekreaci č.e. 186
v k.ú. Tuřany z vlastnictví [REDAKCE] do vlastnictví statutárního města Brna za kupní cenu ve výši 6.927.360 Kč a za podmínek kupní smlouvy (*návrh MO MMB ve výši ceny obvyklé*)

Hlasování: 0 - pro, 0 - proti, 9 - se zdržel **Usnesení nebylo 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 Ivičiová	JUDr. Michal Marek	Ing. Roman Vašina	Ing. David Trllo	Mgr. Bc. Marek Viskot	Mgr. Marek Šlapal
zdržel se	nepřítomna	zdržel se	zdržel se	omluven	zdržel se	zdržel se	zdržela se	zdržel se	zdržel se	omluven	omluven	zdržel se

Varianta B**3. doporučuje Zastupitelstvu města Brna**

schválit nabytí

- pozemku p.č. 4099/1 orná půda o výměře 3 035 m²
- pozemku p.č. 4099/2 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 25 m², jehož součástí je stavba pro rodinnou rekreaci č.e. 186
v k.ú. Tuřany z vlastnictví [REDAKCE] do vlastnictví statutárního města Brna za kupní cenu ve výši 14.964.480 Kč a za podmínek kupní smlouvy (*nabídka [REDAKCE] ve výši ceny zjištěné*)

Hlasování: 0 - pro, 0 - proti, 9 - se zdržel **Usnesení nebylo 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 Ivičiová	JUDr. Michal Marek	Ing. Roman Vašina	Ing. David Trllo	Mgr. Bc. Marek Viskot	Mgr. Marek Šlapal
zdržel se	nepřítomna	zdržel se	zdržel se	omluven	zdržel se	zdržel se	zdržela se	zdržel se	zdržel se	omluven	omluven	zdržel se

Rada města Brna na R9/190. schůzi, konané dne 26.8.2026, pod bodem č. 87

Hlasovala o variantě A. takto:

1. bere na vědomí

- skutečnost, že pozemky p. č. 4099/1, 4099/2 v k. ú. Tuřany, ve vlastnictví [REDAKCE], jsou dotčeny plánovanou stavbou Komunikační obchvat Tuřan, a to v úseku, na který bylo dne 15.10.2025 vydáno rozhodnutí o změně územního rozhodnutí, které dosud nenabylo právní moci;
- nabídku [REDAKCE] ze dne 21.6.2026 na odkoupení pozemku p. č. 4099/1 orná půda o výměře 3035 m² a pozemku p. č. 4099/2 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 25 m², jehož součástí je stavba pro rodinnou rekreaci č.e. 186, vše v k. ú. Tuřany, za kupní cenu zjištěnou dle znaleckého posudku ze dne 9.8.2024, vyhotoveném Ing. Tomášem Janasem, ve výši 14.964.480 Kč (jednotková cena cca 4.890 Kč/m²);
- skutečnost, že obvyklá cena pozemků p. č. 4099/1, 4099/2 v k. ú. Tuřany je stanovena Majetkovým odborem MMB ve výši 6.927.360 Kč jako cena obvyklá dle znaleckého posudku, uvedeného v předchozím odstavci, přiměřeně zvýšená o míru inflace (jednotková cena cca 2.264 Kč/m²);
- skutečnost, že výkupy pozemků pro Komunikační obchvat Tuřan, připravované z úrovně Odboru investičního MMB, byly v roce 2025 a v roce 2026 realizované v úseku, který není dotčený změnou územního rozhodnutí, za obvyklou kupní cenu ve výši 2.060 Kč/m².

2. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna

schválit nabytí

- pozemku p. č. 4099/1 orná půda o výměře 3 035 m²

- pozemku p. č. 4099/2 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 25 m², jehož součástí je stavba pro rodinnou rekreaci č.e. 186

v k. ú. Tuřany z vlastnictví [REDAKCE] do vlastnictví statutárního města Brna za kupní cenu ve výši 6.927.360 Kč a za podmínek kupní smlouvy

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. Matonhová	JUDr. Oliva
---	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	---	pro	pro

Historie projednání návrhů [REDAKCE] na směnu pozemků

V předchozích letech nabízel [REDAKCE] pozemky p.č. 4099/1, 4099/2, 4145 v k.ú. Tuřany za část pozemku p.č. 2271 v k.ú. Holasky, jejíž výměru postupně upravoval, za podmínky zřízení služebnosti cesty a stezky k tíži pozemků města, přičemž nikdy nedošlo ke shodě v cenovém návrhu města a [REDAKCE]

- K žádosti o směnu, podanou [REDAKCE] v roce 2020, Zastupitelstvo města Brna na zasedání č. Z8/39, konaném dne 21.6.2022, nesouhlasilo se záměrem směny a schválilo výkup pozemků p.č. 4099/1, 4099/2 4145 k.ú. Tuřany z vlastnictví [REDAKCE] za kupní cenu stanovenou dle realizovaných výkupů a přeprojeje pozemků pro stavbu Komunikační obchvat Tuřan ve výši 7.840.125 Kč. Cenový návrh [REDAKCE] za pozemky v k.ú. Tuřany činil částku 25.168.000 Kč.
Návrh kupní smlouvy nebyl ze strany [REDAKCE] akceptován.
- Přípisem ze dne 24.5. 2023 předložil [REDAKCE] upravený návrh směny, avšak nedošlo k dohodě o výši kupní ceny předmětných nemovitostí neboť

- dle návrhu [REDACTED] činil doplatek ve směně 10.312.000,-Kč v jeho prospěch,
- dle návrhu Majetkového odboru MMB činil doplatek ve směně 3.788.178,-Kč ve prospěch [REDACTED]

Materiál ve věci této žádosti [REDACTED] byl stažen v průběhu projednání na 21. zasedání KM RMB, konaném dne 18.1.2024.

- Přípisem ze dne 15.2. 2024, podal [REDACTED] dále upravený návrh směny, k dohodě o výši kupní ceny předmětných nemovitostí nedošlo, neboť
 - dle návrhu [REDACTED] činí doplatek ve směně 8.670.450,-Kč v jeho prospěch,
 - dle návrhu Majetkového odboru MMB činí doplatek ve směně 4.190.178,-Kč ve prospěch [REDACTED]

Materiál ve věci této žádosti [REDACTED] byl předložen na Z9/17. zasedání ZMB, konané dne 14.5. 2024, které hlasovalo o jeho stažení.

- Následně bylo zadáno zpracování znaleckého posudku na obvyklou a zjištěnou cenu pozemků p.č. 4099/1, 4099/2 k.ú. Tuřany, jednotkovou obvyklou cenu pozemku p.č. 4145 k.ú. Tuřany a jednotkovou obvyklou cenu části pozemku p.č. 2271 v k.ú. Holásky. Znalecký posudek č. 53689/2024 vypracoval dne 9.8.2024 Ing. Tomáš Janas. Na základě uvedeného znaleckého posudku byl zpracován materiál s variantním návrhem usnesení:
 Var. A) schválení směny s doplatkem ve výši 790.982 Kč ve prospěch [REDACTED]
 Var. B) schválení nabytí pozemků p.č. 4099/1, 4099/2, 4145 k.ú. Tuřany z vlastnictví [REDACTED] [REDACTED] za kupní cenu 8.842.982 Kč.

Materiál byl stažen na schůzi RMB č. R9/128, konané dne 23.4.2025.

Na zasedání ZMB je předkládán variantní návrh usnesení s tím, že RMB doporučila schválit variantu A.

varianta A)

návrh nabytí pozemků za kupní cenu ve výši ceny obvyklé dle návrhu MO MMB v částce 6.927.360 Kč, jednotková cena činí částku cca 2.264 Kč/m²

varianta B)

návrh nabytí pozemků za kupní cenu dle nabídky [REDACTED] v částce 14.964.480 Kč, která odpovídá ceně zjištěné dle znaleckého posudku, jednotková cena činí cca 4.890 Kč/m²

MO MMB nedoporučuje akceptovat cenovou nabídku [REDACTED] neboť neodpovídá ceně v místě a čase obvyklé, za kterou jsou obce povinny sjednávat kupní ceny při úplatném převodu majetku podle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění. Současně nabídnutá cena neodpovídá dosud realizovaným výkupům pozemků pro obchvat Tuřan.

Stanoviska příslušných orgánů:

MČ Brno - Tuřany – ZMČ souhlasí se směnou pozemku p.č. 2271 v k.ú. Holásky o výměře 660 m² ve vlastnictví statutárního města Brna za pozemky p.č. 4145, 4099/1 a 4099/2 v k.ú. Tuřany ve vlastnictví pana [REDACTED] a **nesouhlasí** se zřízením věcného břemene chůze a jízdy k části pozemku p.č. 2293 v k.ú. Holásky, neboť dle platného regulačního plánu je dotčený pozemek zakreslen jako plocha komunikací a prostranství místního významu.

(Jedná se o stanovisko k původní žádosti [REDACTED] o směnu pozemků p.č. 4099/1, 4099/2, 4145 k.ú. Tuřany v jeho vlastnictví za část pozemku p.č. 2271 k.ú. Holásky ve vlastnictví města, kterou podmínil zřízením služebnosti.)

Vlastník

Zájemce

Statutární město Brno

Dominikánské náměstí 196/1

Brno – město 602 00 BRNO

Věc: "Tuřany, Komunikační obchvat Tuřan – změna DÚR Brno, Tuřany" – nabídka odkupu pozemků

Vážení,

na základě ústní nabídky ze dne 23.4.2025 na radě R9/128. Jsem do dnešního dne neobdržel žádnou reakci, ani se mnou nebylo nikterak dále jednáno ohledně majetkoprávního vypořádání. Proto si dovoluji učinit tuto nabídku opakovaně a to touto písemnou formou.

Jako vlastník pozemků p. č. 4099/1 a 4099/2 vše v k. ú. Tuřany obec Brno, které jsou přímo dotčeny plánovanou stavbou „Tuřany – komunikační obchvat Tuřan“, si Vám dovoluji touto cestou nabídnout tyto pozemky se všemi jeho součástmi a zařízením za kupní cenu odpovídající ceně zjištěné dle čl. 5.2 znaleckého posudku č. 053689/2024, tj. za částku ve výši 14.964.480,- Kč. Tato cena vychází z Vašeho posudku vyhotoveného panem Ing. Tomášem Janasem, který jakožto objednatel máte k dispozici.

Tímto si Vás dovoluji požádat o sdělení stanoviska Statutárního města Brna k výše uvedenému návrhu a informaci, zda jste za uvedených podmínek připraveni přistoupit k majetkoprávnímu vypořádání těchto pozemků, jak je navrženo výše.

V dané věci mne prosím kontaktujte prostřednictvím datové schránky:

dne 21.6.2026

Vážená paní Primátorko, Vážení radní,

Dovoluji si Vám touto cestou doplnit materiály k projednávanému bodu č. 87 na Vaší R9/190 konané 26.8.2026. V tomto bodu se řeší výkup pozemků p. č. 4099/1 a 4099/2 pro obchvat Tuřan.

Jak jistě víte, léta se snažím dohodnout na majetkoprávním vypořádání. Nyní však nastala situace, kdy se Vám pokusím přednést argumenty, proč schválit mnou podaný návrh.

V návrhu totiž akceptuji Váš posudek ze dne 9.8.2024 vyhotovený firmou Janas a Partneri pod číslem 053689/2024, ze kterého požaduji cenu 14 964 480,- Kč. Tato cena je cenou Zjištěnou.

Vzhledem k tomu, že jsme se nemohli léta dohodnout, přičemž já jsem projevil několikrát vůli pozemky pro obchvat prodat, směřuje tento proces do vyvlastňovacího řízení, tak jak mi bylo mnohokrát Vašimi úředníky řečeno. Nicméně nyní nastala situace, kdy já se opírám o zákon č. 184/2006 Sb. Ve znění pozdějších předpisů, kde se v části 4 (náhrady při vyvlastnění)

V §10 odstavce 4 píše: „Stanoví-li se náhrada na základě ocenění, musí být ocenění provedeno podle oceňovacího předpisu účinného v době rozhodování o vyvlastnění.

V případě, že obvyklá cena pozemku nebo stavby by byla nižší než cena zjištěná podle oceňovacího předpisu, náleží vyvlastňovanému náhrada ve výši ceny zjištěné podle oceňovacího předpisu.“

Nyní to tedy znamená, že na tuto částku mám ve vyvlastňovacím režimu nárok. Vzhledem k tomu však, že se jedná o posudek z roku 2024, je již nyní jisté, že cena zjištěná od roku 2024 opět stoupla.

Tudíž se domnívám, že v rámci péče řádného hospodáře, byste tuto skutečnost měli vzít v potaz a neoddalovat majetkoprávní vypořádání a s mojí nabídkou souhlasit.

Je totiž jisté, že jakákoliv nedohoda by znamenala odsunutí této záležitosti do vyvlastňovacího režimu, kde by se musel dělat nový znalecký posudek a vzhledem

K tomu, že se jedná o cenu zjištěnou, byla by tato cena opět vyšší a tím pádem byste nekonali s péčí řádného hospodáře.

Proto si Vás touto cestou dovoluji požádat přehodnotit přístup k těmto pozemkům a akceptovat můj návrh.

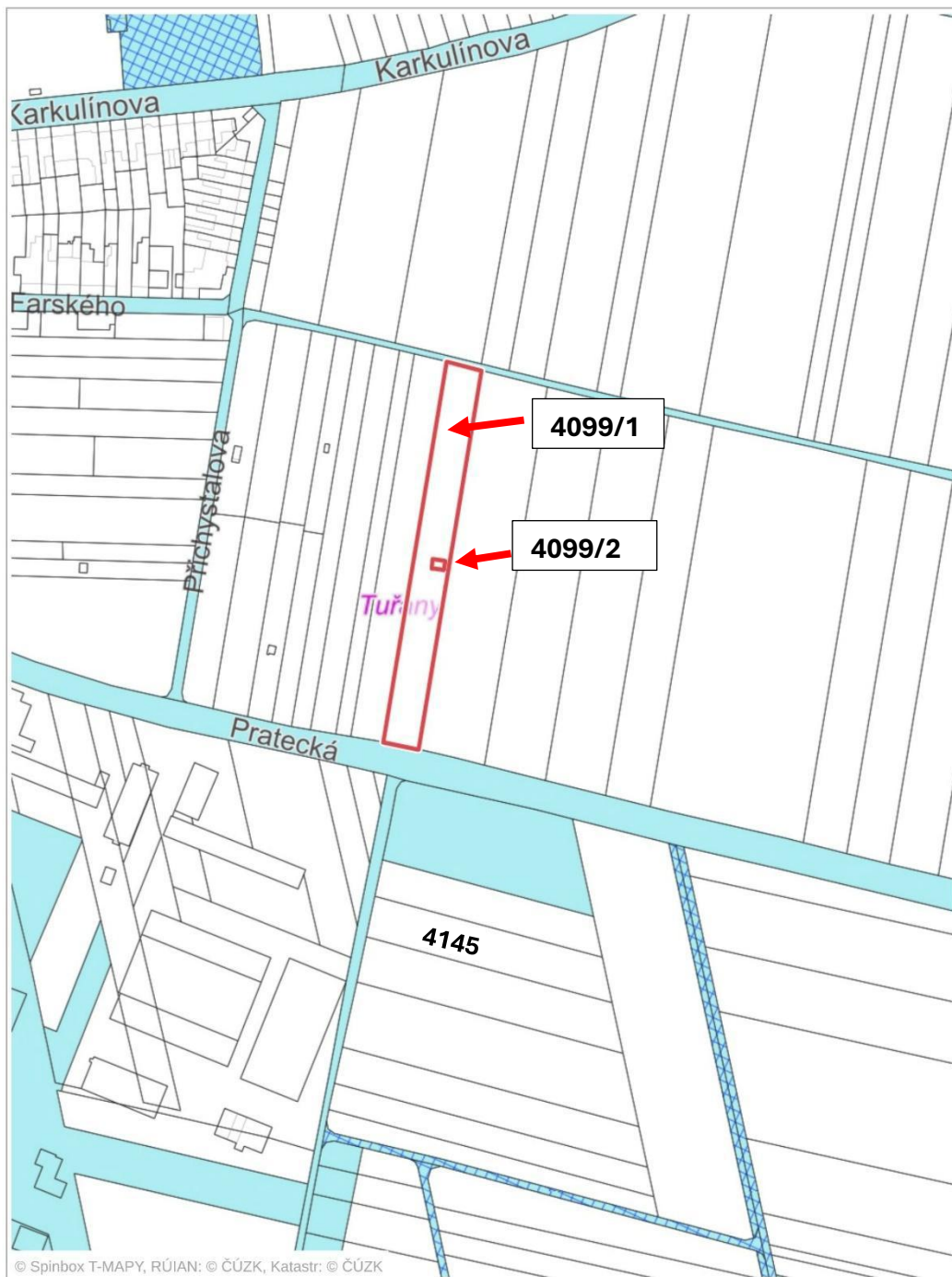
S pozdravem





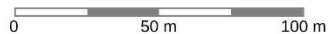
Pozemky SMB, svěřené pozemky

Pozemky p.č. 4099/1, 499/2, 4145 -LV



0 50 m 100 m

1 : 2 500



Pozemky parc.č. 4099/1, 4099/2





VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.08.2026 09:15:02

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

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612171 Tuřany

List vlastnictví: [REDACTED]

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

4099/1

3035 orná půda

zemědělský půdní
fond

4099/2

25 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: Tuřany, č.e. 186, rod.rekr

Stavba stojí na pozemku p.č.: 4099/2

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o [REDACTED]

Z-13002/2006-702

Pro: [REDACTED]

o Ohlášení stavebníka-vlastníka stavby ze dne 31.05.2013.

Z-12031/2013-702

Pro: [REDACTED]

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
4099/1	20501	3035

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

Vyhotovil:

Vyhотовeno: 10.08.2026 09:20:33

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

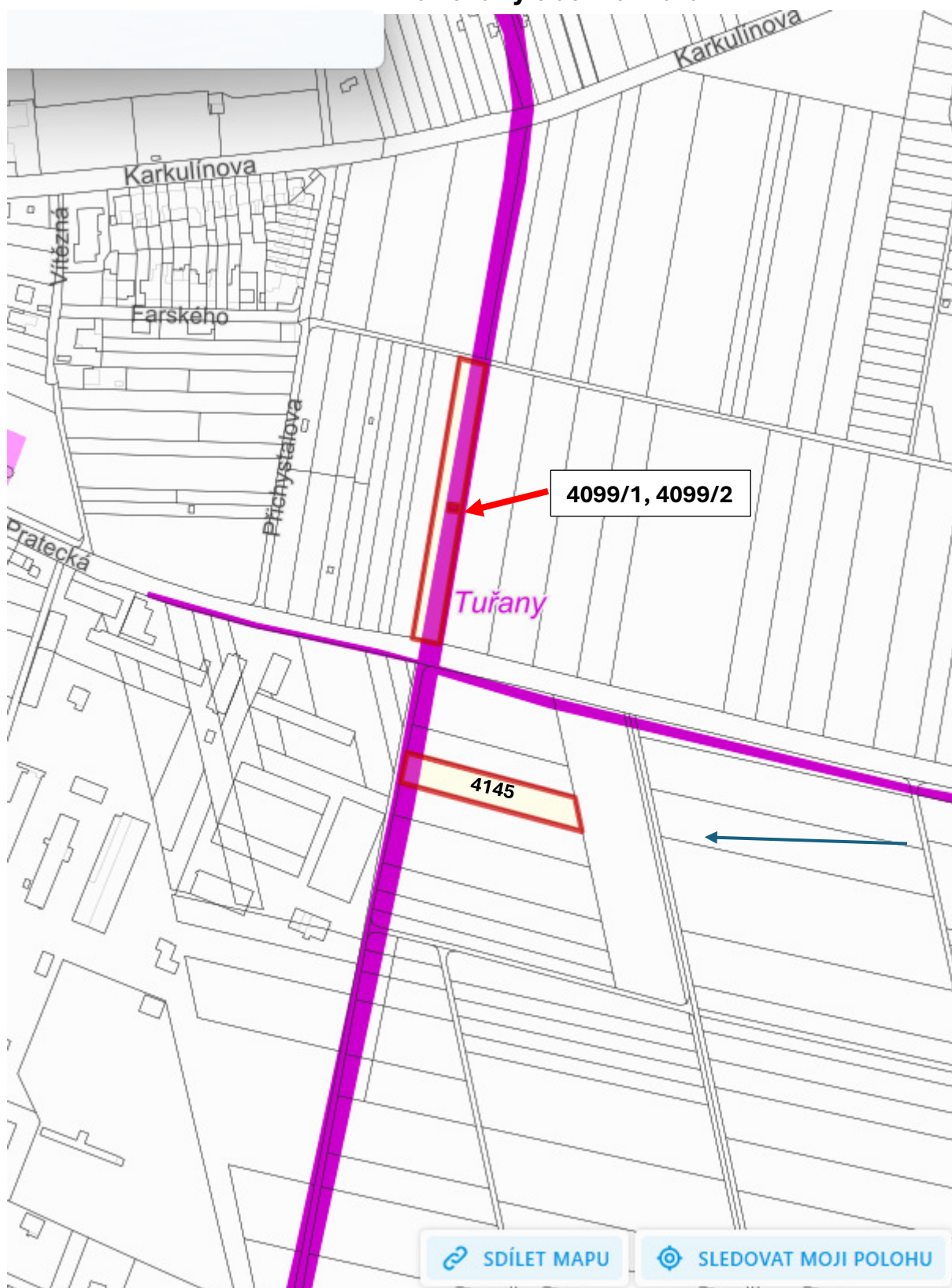
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

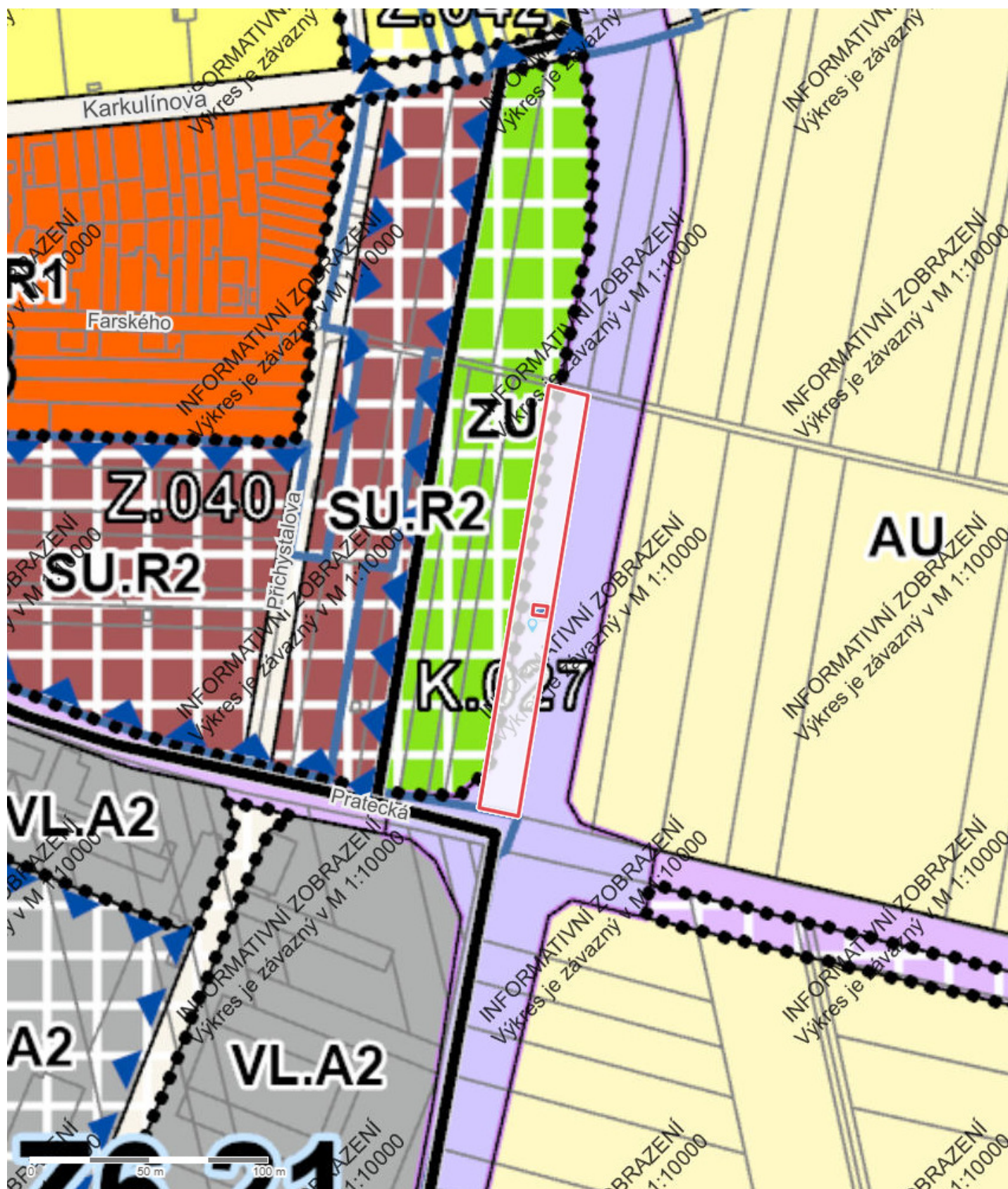
strana 1

Strana 19 / 33

Plánovaný obchvat Tuřan



Report z ÚPmB k pozemku parc. č. 4099/1, k.ú. Tuřany



Parcela

Katastrální území	Tuřany
Číslo parcely	4099/1
List vlastnictví	
Druh pozemku	orná půda
Způsob využití	–
Výměra dle KN	3 035 m ²
Výměra dle geometrie	3 035 m ²
Stav parcely k	01.07.2026

Aktuální informace pořizovatele ÚPmB

Pořizovaná změna ÚPmB*	–
* 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

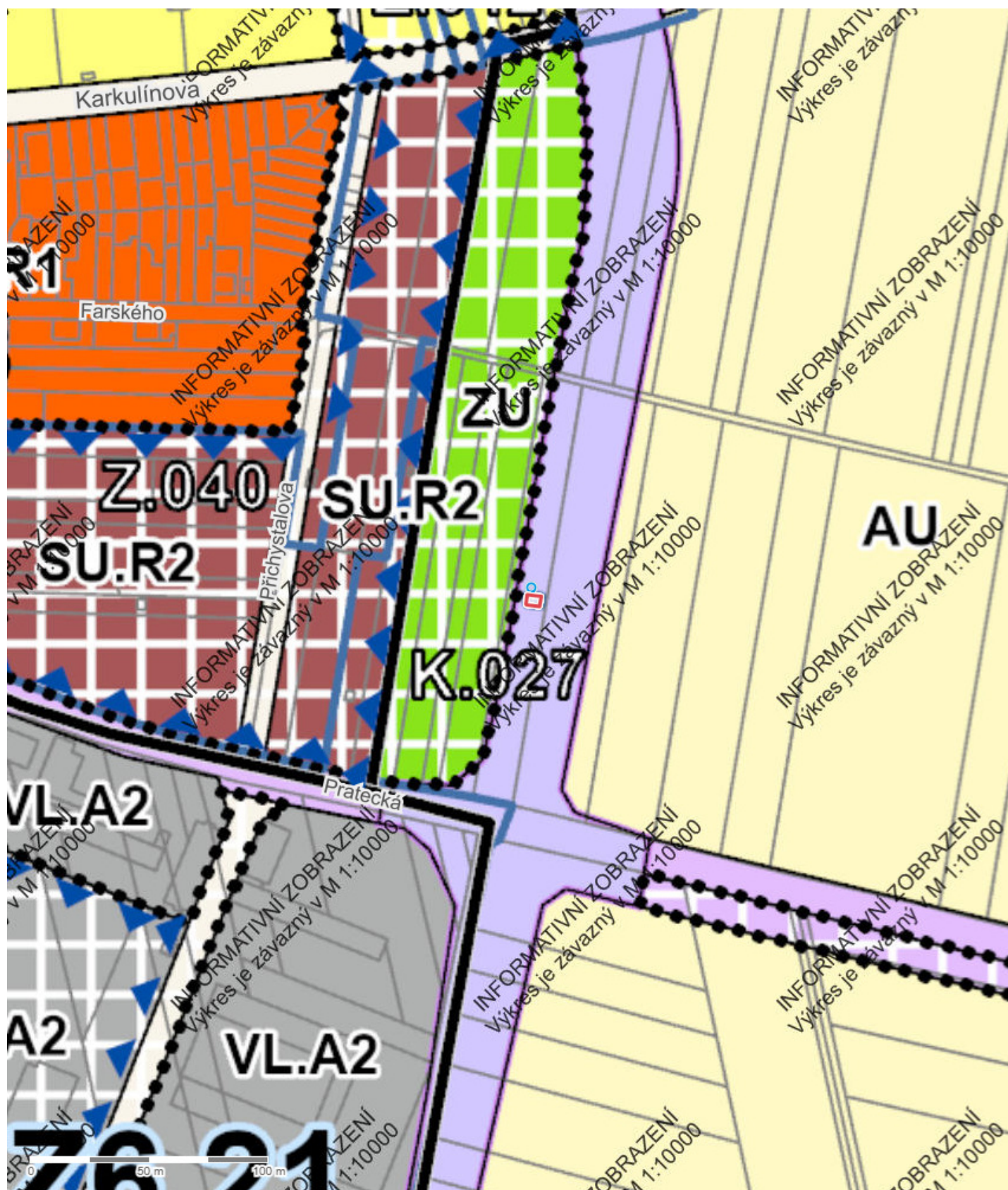
Stav	plocha změny v krajině
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	ZU
Název RZV	Zeleň všeobecná
Struktura zástavby	–
Výšková úroveň zástavby	–
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	600 m ² (20%)

Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	CPZ.DS29
Zóna se shodným charakterem	–
Rozvojová lokalita	–
Územní rezerva	–
Koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití	–
VPS a VPO s možností vyvlastnění – plošné	VD.113
VPS a VPO s možností vyvlastnění – liniové	–

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

Report z ÚPmB k pozemku parc. č. .4099/2, k.ú. Tuřany



Parcela

Katastrální území	Tuřany
Číslo parcely	.4099/2
List vlastnictví	
Druh pozemku	zastavěná plocha a nádvoří
Způsob využití	–
Výměra dle KN	25 m ²
Výměra dle geometrie	25 m ²
Stav parcely k	01.07.2026

Aktuální informace pořizovatele ÚPmB

Pořizovaná změna ÚPmB*	–
* 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	–
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	–
Název RZV	–
Struktura zástavby	–
Výšková úroveň zástavby	–
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	–

Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	CPZ.DS29
Zóna se shodným charakterem	–
Rozvojová lokalita	–
Územní rezerva	–
Koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití	–
VPS a VPO s možností vyvlastnění – plošné	VD.113
VPS a VPO s možností vyvlastnění – liniové	–

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

**OCENĚNÍ NEMOVITÉHO MAJETKU
ODDĚLENÍ REALITNÍ EKONOMIKY**

Návrh kupní ceny pro pozemky p.č. 4099/1, 4099/2 v k.ú. Tuřany a vyjádření k cenovému návrhu pana

zpracováno na žádost – JUDr. Rutarová

Ocenění ke dni: 22.7.2026
Navrhovatel: [REDACTED]
Umístění: ul. Pratecká
Dispozice: výkup
Dle KN: p.č. 4099/1 orná půda, 3 035 m²
p.č. 4099/zastavěná plocha a nádvoří, 25 m²
Dle ÚP: koridory pro dopravní a technickou infrastrukturu – CPZ.DS29 Východní obchvat Tuřan (Tu/1), úzká část plocha Zeleně všeobecné
Dle skutečnosti: Větší část pozemku p.č. 4099/1 je oplocena, zatravněna a nachází se na něm ovocné stromy i okrasné dřeviny. Tato část pozemku je k datu ocenění užívána jako zahrada a obklopuje pozemek p.č. 4099/2, jehož součástí je rekreační objekt. Severní část pozemku je užívána k zemědělským účelům.

Vyjádření a ocenění:

Žadatel nabízí pozemky p.č. 4099/1 a 4099/2 v k.ú. Tuřany za kupní cenu ve výši 14 964 480 Kč, což odpovídá průměrné jednotkové ceně 4 890 Kč/m². Výše kupní ceny odpovídá ceně zjištěné dle znaleckého posudku 53689/2024, který zpracoval znalec Ing. Tomáš Janas dne 9. 8. 2024. Obvyklá cena pozemků včetně součástí a příslušenství ve znaleckém posudku byla stanovena ve výši 6 600 000 Kč s průměrnou jednotkovou cenou ve výši 2 157 Kč/m².

Dle zákona č. 128/2000 Sb. (zákona o obcích) v platném znění se při úplatném převodu majetku cena sjednává zpravidla ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá.

V současné době SmB vykupuje pozemky pro komunikační obchvat Tuřan ve výši 2 060 Kč/m².

Realizované prodeje k porovnání:

Č.	Rok	Umístění a popis prodeje	Jednotková cena
1)	2026	mezi ul. Myslivecká a Pratecká, orná půda, výkup na VPS – komunikační obchvat Tuřan	2 060 Kč/m ²
2)	2025	mezi ul. Myslivecká a Pratecká, orná půda, výkup na VPS – komunikační obchvat Tuřan	2 060 Kč/m ²
3)	2025	mezi ul. Myslivecká a Pratecká, orná půda, výkup na VPS – komunikační obchvat Tuřan	2 060 Kč/m ²
4)	2025	mezi ul. Myslivecká a Pratecká, orná půda, výkup na VPS – komunikační obchvat Tuřan	2 060 Kč/m ²
5)	2025	mezi ul. Myslivecká a Pratecká, orná půda, výkup na VPS – komunikační obchvat Tuřan	2 020 Kč/m ²
6)	2025	mezi ul. Myslivecká, orná půda, výkup na VPS – komunikační obchvat Tuřan	1 842 Kč/m ²
7)	2025	mezi ul. Myslivecká, orná půda, výkup na VPS – komunikační obchvat Tuřan, podíl 50%	1 539 Kč/m ²
8)	2025	mezi ul. Myslivecká a Sokolnická, zahrada vč. nezapsané chatky v KN, ÚP: Rekreační jiná	2 500 Kč/m ²
9)	2025	ul. Švédská, zahrada vč. příslušenství, ÚP: Zemědělství všeobecné	1 166 Kč/m ²
10)	12/2024	ul. V rejích, zahrada vč. chaty č.e. 196, ÚP: Rekreační jiná	2 023 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



Realizovaný prodej č. 9



Realizovaný prodej č. 10



S ohledem na umístění, územní plán (komunikační obchvat Tuřan), využití pozemku (část jako zahrada pro rekreaci včetně chaty a část pro zemědělství) a znalecký posudek č. 53689/2024 navrhujeme kupní cenu pozemků včetně příslušenství ze znaleckého posudku přiměřeně zvýšit o míru inflace na 6 927 360 Kč s průměrnou jednotkovou cenou ve výši 2 264 Kč/m². Průměrná jednotková cena leží v intervalu realizovaných cen v okolí vhodných k porovnání.

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, a činí:

Cena obvyklá

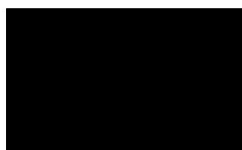
Celková kupní cena při výměře 3 060 m²

6 927 360 Kč

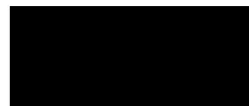
Cena obvyklá je cenou konečnou, tedy včetně případné DPH.

Návrh kupní ceny žadatele ve výši 14 964 480 Kč s ohledem na výše uvedené nelze akceptovat, jelikož neodpovídá obvyklé výši.

Zpracováno ORE



Ing. Petra Křečková



Ing. Ivana Vidovičová, Ph.D.
vedoucí oddělení

Statutární město Brno

se sídlem v Brně, Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno

zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou

IČO: 44 99 27 85

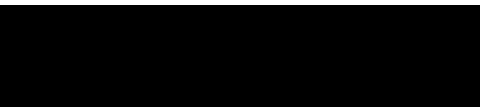
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4

č. účtu: 111 246 222/0800

VS:

(dále též kupující)

a



bankovní spojení: číslo účtu:

(dále též prodávající)

uzavírají tuto

Kupní smlouvu

I.

Úvodní ustanovení

1. Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem níže specifikovaných nemovitých věcí
- pozemku p.č. 4099/1 orná půda o výměře 3 035 m², včetně všech součástí a příslušenství, které tvoří zejm. skleník, studna, trvalé porosty, oplocení s vjezdovou bránou.
- pozemku p.č. 4099/2 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 25 m²; jehož součástí je stavba pro rodinnou rekreaci č.e. 186,
oba v k.ú. Tuřany, v obci Brno, v okrese Brno – město, zapsané u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město, na LV č. [REDACTED]

2. Pozemky, blíže specifikované v předchozím odstavci jsou dále v této smlouvě označené též jako NEMOVITOSTI.

II.

Účel smlouvy

Tato smlouva se uzavírá, aby kupujícímu bylo umožněno nabýt vlastnické právo k NEMOVITOSTEM.

III.

Předmět smlouvy

Prodávající touto smlouvou úplatně převádí níže specifikované NEMOVITOSTI, včetně všech součástí a příslušenství, ze svého vlastnictví do vlastnictví kupujícího a kupující touto smlouvou níže specifikované NEMOVITOSTI, včetně všech součástí a příslušenství, z vlastnictví prodávajícího do svého vlastnictví přijímá a zavazuje se zaplatit za ně prodávajícímu sjednanou kupní cenu, jinými slovy se prodávající touto smlouvou ve smyslu § 2079 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „NOZ“), zavazuje, že kupujícímu odevzdá níže specifikované NEMOVITOSTI, včetně všech součástí a příslušenství, a umožní mu nabýt vlastnické právo k níže specifikovaným NEMOVITOSTEM, včetně všech součástí a příslušenství: pozemku p.č. 4099/1 orná půda o výměře 3 035 m², včetně všech součástí a příslušenství, a k pozemku p.č. 4099/2 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 25 m², jehož součástí je stavba pro rodinnou rekreaci č.e. 186, oba v k.ú. Tuřany, v obci Brno, v okrese Brno - město, a kupující se touto smlouvou zavazuje, že výše specifikované NEMOVITOSTI, včetně všech součástí a příslušenství, převezme a zaplatí za ně prodávajícímu sjednanou kupní cenu.

IV.
Kupní cena a způsob její úhrady

1. Kupní cena za NEMOVITOST byla sjednána dohodou mezi prodávajícím a kupujícím a činí částku ve výši 6.927.360 Kč (slovy: šestmilionůdevětsetdvacetsedmtisícitřistašedesátkorun českých). Prodávající a kupující se dále dohodli na tom, že náklad prodeje - 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.

2. Smluvní strany se dohodly, že kupní cena uvedená v předchozím odstavci bude prodávajícímu uhrazena do 30 (třiceti) dnů ode dne, kdy bude kupujícímu doručeno vyrozumění příslušného katastrálního úřadu o tom, že byl proveden vklad vlastnického práva z této smlouvy do katastru nemovitostí, za předpokladu, že na výpisu z katastru nemovitostí vyhotovenému k tomuto dni bude jako jediný vlastník NEMOVITOSTÍ uveden kupující a současně NEMOVITOSTI budou prosty všech práv třetích osob a dále za předpokladu, že NEMOVITOSTI budou v této lhůtě protokolárně předány kupujícímu. Za kupujícího přebírá NEMOVITOSTI Odbor správy majetku MMB.

V.
Prohlášení prodávajícího

1. Prodávající prohlašuje, že seznámil kupujícího s právním i faktickým stavem NEMOVITOSTÍ a výslovně prohlašuje, že jeho vlastnické právo k předmětu převodu není soudně či jinak právně napadeno či zpochybněno, že není omezen v disponování s předmětem převodu a že na předmětu převodu nevážnou žádné faktické či právní vady, zejména zástavní právo, nájemní právo, věcné břemeno, dluhy, daňové nedoplatky a další práva třetích osob.

2. Prodávající se dále zavazuje, že NEMOVITOSTI nezatíží závazky ve prospěch třetích osob, a to až do převodu vlastnického práva k předmětu převodu na kupujícího, a zdrží se jakéhokoli jednání, kterým by v budoucnu předmět převodu zatížil nebo jakkoli snížil jeho hodnotu.

VI.
Prohlášení kupujícího

Kupující prohlašuje, že se seznámil s právním i faktickým stavem NEMOVITOSTÍ, s právním a faktickým stavem NEMOVITOSTÍ souhlasí a zavazuje se je v tomto stavu převzít.

VII.
Převod vlastnického práva

V souladu s ustanovením § 1105 NOZ nabývá kupující NEMOVITOSTI do svého vlastnictví zápisem do katastru nemovitostí, provedeným na podkladě této smlouvy, ke dni podání návrhu na vklad, pokud bude pravomocně rozhodnuto o povolení vkladu. Pro případ, že dojde k přerušení vkladového řízení katastrálním úřadem, se smluvní strany zavazují, že si navzájem poskytnou veškerou součinnost nezbytnou k realizaci vkladu vlastnického práva z této smlouvy do katastru nemovitostí. Návrh na vklad smlouvy do katastru nemovitostí podá kupující.

VIII.
Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti okamžikem jejího uzavření, účinnosti nabývá 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. Statutární město Brno zašle smlouvu správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva bude uveřejněna v registru smluv.

2. 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.
3. Smlouva je sepsána ve čtyřech vyhotoveních, z nichž jedno vyhotovení obdrží prodávající, dvě vyhotovení obdrží kupující a jedno vyhotovení bude připojeno v příloze návrhu na zápis vlastnického práva kupujícího z této smlouvy do katastru nemovitostí.
4. Smluvní strany prohlašují, že se řádně seznámily s obsahem této smlouvy, že mu porozuměly a nemají vůči němu žádných výhrad, přičemž tuto smlouvu uzavírají na základě jejich svobodné, vážné a omylu prosté vůle, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují pod tuto smlouvu své vlastnoruční podpisy.
5. Prodávající prohlašuje, že ke dni podpisu této kupní smlouvy není proti němu vedeno insolvenční či exekuční řízení ani výkon rozhodnutí a zároveň není proti němu podán návrh na zahájení insolvenčního řízení, na nařízení exekuce nebo výkonu rozhodnutí, ani neexistuje žádný titul vydaný v soudním, správním, daňovém, rozhodčím či obdobném řízení na základě kterého by mohl být takový návrh podán. Jestliže se ukáže, že výše uvedená tvrzení nejsou pravdivá, má kupující právo od této smlouvy odstoupit a zároveň má nárok na náhradu veškeré škody, která mu v důsledku jejich nepravdivosti vznikla, přičemž tyto nároky lze uplatnit samostatně, tj. nezávisle na sobě. Odstoupením se smlouva ruší.
6. Prodávající 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).
7. Prodávající, jako účastník smluvního vztahu dle této smlouvy, tímto potvrzuje, že byl v okamžiku získání osobních údajů statutárním městem Brnem seznámen s informacemi o zpracování osobních údajů pro účely splnění práv a povinností dle této smlouvy. Bližší informace o zpracování osobních údajů poskytuje statutární město Brno na svých internetových stránkách www.bрно.cz/gdpr.

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

Nabytí NEMOVITOSTÍ bylo schváleno na Z9/.... zasedání Zastupitelstva města Brna dne

Dne

Dne

za statutární město Brno
primátorka
JUDr. Markéta Vaňková

Statutární město Brno

se sídlem v Brně, Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno

zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou

IČO: 44 99 27 85

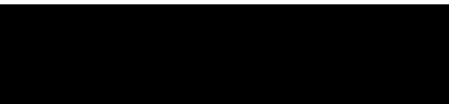
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4

č. účtu: 111 246 222/0800

VS:

(dále též kupující)

a



bankovní spojení: číslo účtu:

(dále též prodávající)

uzavírají tuto

Kupní smlouvu

I.

Úvodní ustanovení

1. Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem níže specifikovaných nemovitých věcí
- pozemku p.č. 4099/1 orná půda o výměře 3 035 m², včetně všech součástí a příslušenství, které tvoří zejm. skleník, studna, trvalé porosty, oplocení s vjezdovou bránou.
- pozemku p.č. 4099/2 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 25 m²; jehož součástí je stavba pro rodinnou rekreaci č.e. 186,
oba v k.ú. Tuřany, v obci Brno, v okrese Brno – město, zapsané u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město, na LV č. [REDACTED]

2. Pozemky, blíže specifikované v předchozím odstavci jsou dále v této smlouvě označené též jako NEMOVITOSTI.

II.

Účel smlouvy

Tato smlouva se uzavírá, aby kupujícímu bylo umožněno nabýt vlastnické právo k NEMOVITOSTEM.

III.

Předmět smlouvy

Prodávající touto smlouvou úplatně převádí níže specifikované NEMOVITOSTI, včetně všech součástí a příslušenství, ze svého vlastnictví do vlastnictví kupujícího a kupující touto smlouvou níže specifikované NEMOVITOSTI, včetně všech součástí a příslušenství, z vlastnictví prodávajícího do svého vlastnictví přijímá a zavazuje se zaplatit za ně prodávajícímu sjednanou kupní cenu, jinými slovy se prodávající touto smlouvou ve smyslu § 2079 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „NOZ“), zavazuje, že kupujícímu odevzdá níže specifikované NEMOVITOSTI, včetně všech součástí a příslušenství, a umožní mu nabýt vlastnické právo k níže specifikovaným NEMOVITOSTEM, včetně všech součástí a příslušenství: pozemku p.č. 4099/1 orná půda o výměře 3 035 m², včetně všech součástí a příslušenství, a k pozemku p.č. 4099/2 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 25 m², jehož součástí je stavba pro rodinnou rekreaci č.e. 186, oba v k.ú. Tuřany, v obci Brno, v okrese Brno - město, a kupující se touto smlouvou zavazuje, že výše specifikované NEMOVITOSTI, včetně všech součástí a příslušenství, převezme a zaplatí za ně prodávajícímu sjednanou kupní cenu.

IV.
Kupní cena a způsob její úhrady

1. Kupní cena za NEMOVITOST byla sjednána dohodou mezi prodávajícím a kupujícím a činí částku ve výši 14.964.480 Kč (slovy: čtrnáctmilionůdevětsetšedesátčtyřtisícečtyřistaosmdesát korun českých). Prodávající a kupující se dále dohodli na tom, že náklad prodeje - 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.

2. Smluvní strany se dohodly, že kupní cena uvedená v předchozím odstavci bude prodávajícímu uhrazena do 30 (třiceti) dnů ode dne, kdy bude kupujícímu doručeno vyrozumění příslušného katastrálního úřadu o tom, že byl proveden vklad vlastnického práva z této smlouvy do katastru nemovitostí, za předpokladu, že na výpisu z katastru nemovitostí vyhotovenému k tomuto dni bude jako jediný vlastník NEMOVITOSTÍ uveden kupující a současně NEMOVITOSTI budou prosty všech práv třetích osob a dále za předpokladu, že NEMOVITOSTI budou v této lhůtě protokolárně předány kupujícímu. Za kupujícího přebírá NEMOVITOSTI Odbor správy majetku MMB.

V.
Prohlášení prodávajícího

1. Prodávající prohlašuje, že seznámil kupujícího s právním i faktickým stavem NEMOVITOSTÍ a výslovně prohlašuje, že jeho vlastnické právo k předmětu převodu není soudně či jinak právně napadeno či zpochybněno, že není omezen v disponování s předmětem převodu a že na předmětu převodu nevážnou žádné faktické či právní vady, zejména zástavní právo, nájemní právo, věcné břemeno, dluhy, daňové nedoplatky a další práva třetích osob.

2. Prodávající se dále zavazuje, že NEMOVITOSTI nezatíží závazky ve prospěch třetích osob, a to až do převodu vlastnického práva k předmětu převodu na kupujícího, a zdrží se jakéhokoli jednání, kterým by v budoucnu předmět převodu zatížil nebo jakkoli snížil jeho hodnotu.

VI.
Prohlášení kupujícího

Kupující prohlašuje, že se seznámil s právním i faktickým stavem NEMOVITOSTÍ, s právním a faktickým stavem NEMOVITOSTÍ souhlasí a zavazuje se je v tomto stavu převzít.

VII.
Převod vlastnického práva

V souladu s ustanovením § 1105 NOZ nabývá kupující NEMOVITOSTI do svého vlastnictví zápisem do katastru nemovitostí, provedeným na podkladě této smlouvy, ke dni podání návrhu na vklad, pokud bude pravomocně rozhodnuto o povolení vkladu. Pro případ, že dojde k přerušení vkladového řízení katastrálním úřadem, se smluvní strany zavazují, že si navzájem poskytnou veškerou součinnost nezbytnou k realizaci vkladu vlastnického práva z této smlouvy do katastru nemovitostí. Návrh na vklad smlouvy do katastru nemovitostí podá kupující.

VIII.
Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti okamžikem jejího uzavření, účinnosti nabývá 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. Statutární město Brno zašle smlouvu správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva bude uveřejněna v registru smluv.

2. 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.
3. Smlouva je sepsána ve čtyřech vyhotoveních, z nichž jedno vyhotovení obdrží prodávající, dvě vyhotovení obdrží kupující a jedno vyhotovení bude připojeno v příloze návrhu na zápis vlastnického práva kupujícího z této smlouvy do katastru nemovitostí.
4. Smluvní strany prohlašují, že se řádně seznámily s obsahem této smlouvy, že mu porozuměly a nemají vůči němu žádných výhrad, přičemž tuto smlouvu uzavírají na základě jejich svobodné, vážné a omylu prosté vůle, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují pod tuto smlouvu své vlastnoruční podpisy.
5. Prodávající prohlašuje, že ke dni podpisu této kupní smlouvy není proti němu vedeno insolvenční či exekuční řízení ani výkon rozhodnutí a zároveň není proti němu podán návrh na zahájení insolvenčního řízení, na nařízení exekuce nebo výkonu rozhodnutí, ani neexistuje žádný titul vydaný v soudním, správním, daňovém, rozhodčím či obdobném řízení na základě kterého by mohl být takový návrh podán. Jestliže se ukáže, že výše uvedená tvrzení nejsou pravdivá, má kupující právo od této smlouvy odstoupit a zároveň má nárok na náhradu veškeré škody, která mu v důsledku jejich nepravdivosti vznikla, přičemž tyto nároky lze uplatnit samostatně, tj. nezávisle na sobě. Odstoupením se smlouva ruší.
6. Prodávající 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).
7. Prodávající, jako účastník smluvního vztahu dle této smlouvy, tímto potvrzuje, že byl v okamžiku získání osobních údajů statutárním městem Brnem seznámen s informacemi o zpracování osobních údajů pro účely splnění práv a povinností dle této smlouvy. Bližší informace o zpracování osobních údajů poskytuje statutární město Brno na svých internetových stránkách www.bрно.cz/gdpr.

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

Nabytí NEMOVITOSTÍ bylo schváleno na Z9/.... zasedání Zastupitelstva města Brna dne

Dne

Dne

za statutární město Brno
primátorka
JUDr. Markéta Vaňková