

Z9/37. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 15.9.2026

249. Návrh směny části pozemku p.č. 4175/27, pozemku p.č. 4175/216 a id. ¼ pozemku p.č. 4175/26 za pozemky p.č. 4175/28, 4175/29, 4175/42 vše v k.ú. Líšeň

Anotace

V materiálu je předkládána žádost společnosti Ptáček – správa, a.s. o směnu pozemků v k.ú. Líšeň, jejíž realizací bude vypořádáno podílové spoluvlastnictví jednoho z pozemků a žadatel nabyde do vlastnictví nemovitosti, které užívá na základě smluvního vztahu jako součást areálu ve svém vlastnictví. Statutární město Brno získá směnou mj. pozemek, na kterém je plánována veřejná cesta pro pěší. Z důvodu negativního vyjádření Odboru dopravy MMB je navrhováno ve směnné smlouvě sjednat výhradu zpětné koupě a zákaz zcizení a zatížení na dobu 50 let, jako věcná práva, pro nemovitosti, které budou převedeny do vlastnictví žadatele.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. schvaluje

- a) směnu
 - části pozemku p.č. 4175/27 orná půda o výměře 138 m², oddělené geometrickým plánem č. 6659-27/2024 jako pozemek p.č. 4175/217,
 - pozemku p.č. 4175/216 ostatní plocha, manipulační plocha o výměře 315 m²
 - id. ¼ pozemku p.č. 4175/26 ostatní plocha, manipulační plocha o výměře 524 m² v k.ú. Líšeň ve vlastnictví statutárního města Brnaza
 - pozemek p.č. 4175/28 orná půda o výměře 477 m²
 - pozemek p.č. 4175/29 orná půda o výměře 218 m²
 - pozemek p.č. 4175/42 orná půda o výměře 12 m²v k.ú. Líšeň ve vlastnictví společnosti Ptáček – správa, a.s., IČO: 27749231, se sídlem Mostecká 58/2, Malá Strana, 118 00 Praha 1 s doplatkem ve výši 290.200 Kč ve prospěch statutárního města Brna
 - b) výhradu zpětné koupě a zákaz zcizení a zatížení jako práva věcná k
 - části pozemku p.č. 4175/27 orná půda o výměře 138 m², oddělené geometrickým plánem č. 6659-27/2024 jako pozemek p.č. 4175/217,
 - pozemku p.č. 4175/216 ostatní plocha, manipulační plocha o výměře 315 m²
 - id. ¼ pozemku p.č. 4175/26 ostatní plocha, manipulační plocha o výměře 524 m² v k.ú. Líšeň ve prospěch statutárního města Brna na dobu 50 let
- a za podmínek směnné smlouvy, která tvoří přílohu č. ... tohoto zápisu

Stanoviska

Materiál projednala Rada města Brna na R9/180. schůzi dne 10.6.2026 a doporučila Zastupitelstvu města Brna přijmout výše uvedený návrh usnesení.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Nikol Wagnerová

vedoucí odboru - Majetkový odbor

8.9.2026 v 09:24

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

7.9.2026 v 15:41

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 10
Příloha (A4_Holzova_v1.pdf)	11 - 11
Příloha (ortofoto.pdf)	12 - 12
Příloha (ortofoto 2.pdf)	13 - 13
Příloha (fotodokumentace.pdf)	14 - 16
Příloha (sverene pozemky.pdf)	17 - 17
Příloha (Předmět užívání spol. Ptáček-správa, a.s..pdf)	18 - 18
Příloha (stezka pro pesi.pdf)	19 - 20
Příloha (ÚPmB.pdf)	21 - 21
Příloha (Report 4175_27.pdf)	22 - 23
Příloha (Report 4175_216.pdf)	24 - 25
Příloha (Report 4175_26.pdf)	26 - 27
Příloha (Report 4175_28.pdf)	28 - 29
Příloha (Report 4175_29.pdf)	30 - 31
Příloha (Report 4175_42.pdf)	32 - 33
Příloha (oduvodneni zadosti.pdf)	34 - 34
Příloha (Cenovy navrh.pdf)	35 - 38
Příloha k usnesení (návrh směnné smlouvy.pdf)	39 - 43
Příloha k usnesení (geometricky plan.pdf)	44 - 44

Důvodová zpráva:

Úvod

V materiálu je předkládán návrh směny nemovitostí v k.ú. Líšeň, zpracovaný na základě žádosti společnosti Ptáček – správa, a.s. Realizací směny bude vypořádáno podílové spoluvlastnictví jednoho z pozemků a žadatel získá nemovitosti, které na základě smluvního vztahu s městem užívá jako součást svého areálu. Město nabude směnou pozemek, na kterém je plánována veřejná cesta pro pěší a další dva pozemky situované dle ÚPmB ve stabilizované ploše DU-doprava všeobecná.

Směnou město nabyde do vlastnictví pozemky o výměře 707 m², společnost Ptáček – správa, a.s. pozemky o výměře 584 m².

Z důvodu negativního vyjádření Odboru dopravy MMB, neboť celý předmět směny je situován v ploše pro dopravu, je navrhováno schválit směnu s výhradou zpětné koupě a zákazem zcizení a zatížení na dobu 50 let k pozemkům převáděným z vlastnictví města. Jedná se o věcná práva, zapisovaná do katastru nemovitostí.

Vlastnictví, předmět navrhované směny

Vlastnictví města

- id. 1/4 pozemku p.č. 4175/26 ostatní plocha, manipulační plocha o výměře 524 m² k.ú. Líšeň.

Zbývající id.3/4 pozemku je ve vlastnictví společnosti Ptáček – správa, a.s. Na část pozemku je se spoluvlastníkem uzavřena smlouva o úhradě za užívání pozemku.

- pozemek p.č. 4175/27 orná půda o výměře 369 m²,

- pozemek p.č. 4175/216 ostatní plocha, manipulační plocha o výměře 315 m², oba k.ú. Líšeň.

Uvedené pozemky a id. 1/4 pozemku jsou ve vlastnictví města na základě §1 zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí.

Uplatnění restitučních nároků nebylo zjištěno. Pozemky jsou ve správě OSM MMB, jsou pronajaté společnosti Ptáček - správa, a.s. (pozemek p.č. 4175/27 jen zčásti)

Předmětem navrhované směny je id.1/4 pozemku p.č. 4175/26, celý pozemek p.č. 4175/216, část pozemku p.č. 4175/27 o výměře 138 m², oddělená GP č. 6659-27/2024 a označená jako p.č. 4175/217.

Vlastnictví společnosti Ptáček – správa, a.s.

- pozemek p.č. 4175/28 orná půda o výměře 477 m²,

- pozemek p.č. 4175/29 orná půda o výměře 218 m²,

- pozemek p.č. 4175/42 orná půda o výměře 12 m²,

vše v k.ú. Líšeň.

Pozemky jsou ve vlastnictví společnosti na základě kupní smlouvy ze dne 9.4.2018, s právními účinky vkladu práva do katastru nemovitostí ke dni 10.4.2018.

Uvedené pozemky jsou celé předmětem navrhované směny.

V případě realizace směny bude správu nabytých pozemků zajišťovat OSM MMB.

Nájemní smlouva, smlouva o úhradě za užívání pozemku

1) Společnost Ptáček – správa, a.s. užívá oplocenou část pozemku p.č. 4175/26 k.ú. Líšeň o výměře cca 497 m² a městu platí za užívání id. 1/3 této části pozemku úhradu za užívání na základě **smlouvy o úhradě za užívání pozemku č. 6321173075**, uzavřené dne 31.8.2021. Úhrada je dohodnuta na částku 145 Kč/m²/rok. Společnost hradí v rámci této smlouvy rovněž daň z přidané hodnoty. Smlouva obsahuje inflační doložku, aktuální výše úhrady pro r. 2026 činí částku 201,28 Kč/m²/rok. Smlouva je uzavřena na dobu neurčitou s 3 měsíční výpovědní lhůtou.

2) Dále společnost Ptáček – správa, a.s. užívá na základě **nájemní smlouvy č. 6321033336 pozemek p.č. 4175/216 a část pozemku p.č. 4175/27** o výměře 319 m², vše k.ú. Líšeň. Smlouva byla uzavřena na část původního pozemku p.č. 4175/27 o výměře 634 m², ze kterého se oddělila parcela č. 4175/216.

Smlouva byla uzavřena rovněž dne 31.8.2021. Nájemné bylo dohodnuto na částku 145 Kč/m²/rok. Smlouva obsahuje inflační doložku, aktuální výše nájemného pro r. 2026 činí částku 201,28 Kč/m². Smlouva je uzavřena na dobu neurčitou s 3 měsíční výpovědní lhůtou.

Splatnost úhrady za užívání a splatnost nájemného je u obou smluv stanovena ke dni 31.5. běžného roku. Z výše uvedených smluv nejsou evidovány dluhy. Zákres předmětu obou smluv je v příloze materiálu.

Město ve smlouvách souhlasilo se zpevněním plochy pozemků zámkovou dlažbou.

Společnost Ptáček – správa, a.s. realizací směny získá do vlastnictví menší část pozemku p.č. 4175/27 (138 m²), než jakou užívá na základě nájemní smlouvy (319 m²). Společnost souhlasí s ukončením obou smluv ke dni podání návrhu na vklad směnné smlouvy do katastru nemovitostí. Ustanovení o ukončení obou smluv je včleněno do návrhu směnné smlouvy.

Místní šetření, popis

Na základě místního šetření bylo zjištěno, že užívaná část pozemku p.č. 4175/26 a pozemek p.č. 4175/216 jsou oploceny a využívány jako venkovní skladovací plocha, jejich povrch je zpevněn. Zároveň jsou součástí oploceného areálu společnosti Ptáček-správa, a.s. situovaného rovněž mezi komunikací Drčkova a ul. Holzova, a to na pozemcích p.č. 4175/23, 4175/14, 4175/215, 4175/214 k.ú. Líšeň ve vlastnictví společnosti. Součástí pozemku p.č. 4175/14 je výrobní hala č.p. 2876, Drčkova 17. Jižním směrem navazují společně oplocené pozemky p.č. 4175/27 ve vlastnictví města a p.č. 4175/28, 4175/29 k.ú. Líšeň ve vlastnictví společnosti. Pozemky jsou zatravněné a udržované, bez dalšího zřejmého využití. Na konci oplocení je situována vjezdová brána. Rozsah zaplacení nelze s přesností bez odborného geodetického zaměření určit, orientačně zřejmé z dostupných ortofoto map.

Drobný pozemek p.č. 4175/42 k.ú. Líšeň o výměře 12 m² nabízený do majetku SMB je vzdálený od výše uvedených pozemků a je vklíněný mezi pozemky města a pozemky v soukromém vlastnictví. Kolem areálu společnosti a oplocených pozemků vede vyježděná a vyšlapaná cesta z ul. Holzova. Viz foto v příloze materiálu.

Jiné skutečnosti – dotčení pozemku p.č. 4175/29 v k.ú. Líšeň plánovanou cestou pro pěší.

Všechny pozemky, které jsou předmětem směny, jsou situované mezi komunikací Drčkova a ulicí Holzova. Mezi rodinnými domy při ul. Holzova a předmětnými pozemky byla v minulosti umístěna tramvajová trať. Dopravní podnik města Brna, a.s. připravuje v tomto místě stavbu „Znovuzprovoznění tramvajové trati Stránská skála – Líšeň, Holzova“. V souvislosti s touto stavbou je plánováno z úrovně společnosti Brněnské komunikace a.s. vybudování účelové komunikace při ulici Drčkova a vybudování cesty pro pěší přes pozemek **p.č. 4175/29 k.ú. Líšeň** k nové tramvajové trati. Předmětný pozemek město nabude v případě realizace navrhované směny do vlastnictví.

Společnosti Brněnské komunikace a.s. a Dopravní podnik města Brna, a.s. s předmětem navrhované směny souhlasí s tím, že v případě její realizace bude město moci vybudovat plánovanou cestu pro pěší na vlastním pozemku.

Pozemky dle ÚPmB

Všechny pozemky, které jsou předmětem směny, jsou dle ÚPmB situovány ve stabilizované ploše DU-doprava všeobecná. Navazující areál společnosti Ptáček-správa, a.s. se nachází ve stabilizované ploše RZV-výroba lehká, struktura zástavby areálová.

Žadatel o směnu

O směnu požádala společnost Ptáček – správa, a.s. za účelem sjednocení vlastnictví pozemků, které užívá v rámci svého oploceného areálu. Společnost uvádí, že směnu považuje za oboustranně výhodnou zejména z důvodu, že dojde k vypořádání podílového spoluvlastnictví pozemku p.č. 4175/26, (pozn. MO MMB-v podání je chybně uvedeno p.č. 4175/216), město obdrží větší výměru ploch a bude moci na svých pozemcích vybudovat veřejný chodník k plánované tramvajové trati.

Společnost rovněž uvádí, že pozemky, které na základě smluvního vztahu užívá, byly původně ve velmi zanedbaném stavu, zavezené starým stavebním materiálem a porostlé náletovými dřevinami a nyní jsou udržované a ve skvělé kondici.

Společnost dále uvedla, že i když město obdrží pozemky o větší výměře, navrhuje vypořádání bez doplatků (pozn. MO MMB - po seznámení s cenovým návrhem pro směnu společnost souhlasila s navrhovaným doplatkem ve prospěch města).

Odůvodnění žádosti je v příloze materiálu.

Společnost rovněž předložila geometrický plán č. 6659-27/2024 pro rozdělení pozemku p.č. 4175/27 k.ú. Líšeň.

Výhrada zpětné koupě, zákaz zcizení a zatížení

MO MMB navrhuje do směnné smlouvy včlenit ustanovení o výhradě zpětné koupě a s tím související zákaz zcizení a zatížení, jako práva věcná, která se zapisují do katastru nemovitostí, a jsou dohodnuta ve prospěch města.

Důvodem tohoto návrhu je vyjádření Odboru dopravy MMB, který směnu pozemků nedoporučuje, neboť všechny směňované pozemky jsou dle ÚPmB vedeny jako plocha pro dopravu.

Výhrada zpětné koupě je navrhována na dobu 50 let, s tím, že se vztahuje na všechny nemovitosti převáděné z majetku města nebo na jejich část/části, které město využije v souladu s platným územním plánem. V případě realizace zpětné koupě budou nemovitosti (nebo jejich část) převedeny zpět za stejnou jednotkovou kupní cenu, která byla realizována za převod nemovitostí z vlastnictví města.

S výhradou zpětné koupě bude současně zřízeno věcné právo zákazu zcizení a zatížení nemovitostí převáděných z majetku města po dobu právních účinků zpětné koupě.

Společnost Ptáček-správa, a.s. se zřízením výhrady zpětné koupě, včetně zákazu zcizení a zatížení, souhlasila.

Cenový návrh pro směnu

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

Obvyklá cena pozemků, které jsou součástí oploceného areálu žadatele, činí částku 3.200 Kč/m², obvyklá cena ostatních pozemků činí částku 2.000 Kč/m².

LV	Par.č.	Výměra	Podíl	Dotčená část	JC	Cena celkem
		m2		m2	Kč/m2	
9687	4175/26	524	1/4	131	3 200	419 200
10001	4175/27	369	1	138	2 000	276 000
	4175/216	315	1	315	3 200	1 008 000
Celkem				584		1 703 200
13591	4175/28	477	1	477	2 000	954 000
	4175/29	218	1	218	2 000	436 000
	4175/42	12	1	12	2 000	24 000
Celkem				707		1 414 000
Rozdíl						289 200

Výše uvedený výpočet je zpracován i na základě GP, který upřesnil výměru směňované části pozemku p.č. 4175/27 k.ú. Líšeň.

Rozdíl obvyklých cen pozemků vstupujících do směny činí částku **289.200 Kč**. K této částce je připočítána polovina nákladů spojených s návrhem na vklad smlouvy do KN, tj. částka 1.000 Kč.

Návrh doplatku ve směně činí částku 290.200 Kč.

V navržené ceně je zohledněno navržené ujednání o zřízení výhrady zpětné koupě a o zřízení zákazu zcizení a zatížení, jako věcná práva ve prospěch města.

Kupní cena za pozemky města nepodléhá platbě DPH.

Společnost s návrhem doplatku souhlasila, přes skutečnost, že vzhledem k celkovým výměrám směňovaných pozemků (584 m²x 707 m²) navrhovala původně realizaci směny bez doplatku.

Návrh směnné smlouvy

Návrh směnné smlouvy nad rámec standardních ustanovení obsahuje:

- ujednání o zřízení výhrady zpětné koupě a o zřízení zákazu zcizení a zatížení, jako věcných práv ve prospěch města, (viz výše)

- ustanovení o ukončení nájemní smlouvy č. 6321033336 a smlouvy o úhradě za užívání pozemku č. 6321173075 ke dni podání návrhu na vklad práv ze směnné smlouvy do katastru nemovitostí. Přeplatek nájemného a úhrady za užívání bude mezi stranami vypořádán do 30 dnů ode dne podání návrhu na vklad práv ze směnné smlouvy do katastru nemovitostí;

- ustanovení upravující odstranění oplocení z pozemků, které město nabyde do vlastnictví a z části pozemku p.č. 4175/27, která bude ponechána ve vlastnictví města, ve kterém se společnost Ptáček – správa, a.s. zavazuje, že nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ji bylo doručeno vyrozumění o vkladu práva ze směnné smlouvy do katastru nemovitostí, oplocení odstraní a bezodkladně tuto skutečnost oznámí městu. V případě nedodržení tohoto závazku se společnost zavazuje zaplatit smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč za každý den prodlení. Smluvní pokuta je splatná do 14 dnů ode dne doručení výzvy k její úhradě. Uhrazením smluvní pokuty není dotčena povinnost společnosti k odstranění oplocení;

- ustanovení o protokolárním předání a převzetí nemovitostí, které jsou předmětem směny, a to do 30 dnů ode, kdy straně první bude doručeno ze strany příslušného katastrálního úřadu vyrozumění o povolení vkladu práv ze směnné smlouvy do katastru nemovitostí.

Dosavadní průběh projednání

Odbor dopravy MMB směnu nedoporučuje s ohledem na skutečnost, že všechny pozemky vstupující do směny jsou dle ÚPmB vedeny jako plocha pro dopravu.

Ostatní příslušné orgány nemají ke směně námitek, zejm. s ohledem na skutečnost, že realizací směny město nabyde pozemek, na kterém je v souvislosti s plánovanou stavbou „Znovuzprovoznění tramvajové trati Stránská skála – Líšeň, Holzova“ plánováno vybudování veřejného chodníku.

Vzhledem k uvedeným skutečnostem MO MMB předložil na zasedání KM RMB a na schůzi RMB materiál s variantním návrhem usnesení:

- A) - návrh souhlasit se záměrem směny
 - doporučení schválit - směnu s doplatkem ve prospěch města ve výši 290.200 Kč
 - výhradu zpětné koupě a zákaz zcizení a zatížení jako práva věcná k pozemkům převáděným z vlastnictví města, na dobu 50 let
- B) návrh nesouhlasit se záměrem směny

Komise majetková RMB na 74. zasedání, konaném dne 28.5.2026, pod bodem č. 74/44

hlasovala o předloženém návrhu usnesení ve variantě A:

Rada města Brna

1. bere na vědomí

- žádost společnosti Ptáček – správa, a.s., IČO: 27749231, se sídlem Mostecká 58/2, Malá Strana, 118 00 Praha 1, o směnu části pozemku p.č. 4175/27, pozemku p.č. 4175/216 a id. ¼ pozemku p.č. 4175/26 ve vlastnictví statutárního města Brna za pozemky p.č. 4175/28, 4175/29, 4175/42, vše v k.ú. Líšeň, ve svém vlastnictví za účelem vypořádání podílového spoluvlastnictví a sjednocení vlastnictví žadatele;

- skutečnost, že přes pozemek p.č. 4175/29 k.ú. Líšeň, který dle návrhu směny nabyde do vlastnictví statutární město Brno, je plánována v návaznosti na plánovanou stavbu „Znovuzprovoznění tramvajové trati Stránská skála – Líšeň, Holzova“ komunikace pro pěší, vedoucí z plánované účelové komunikace při ulici Drčkova k tramvajové trati;

- skutečnost, že všechny nemovitosti navržené do směny se dle Územního plánu města Brna (dále jen „ÚPmB“) nachází ve stabilizované ploše DU-doprava všeobecná;

- skutečnost, že Odbor dopravy MMB nedoporučuje směnu z důvodu, že všechny pozemky navržené do směny jsou dle ÚPmB vedeny jako plocha pro dopravu;

- skutečnost, že městská část Brno-Líšeň a další příslušné orgány nemají ke směně námitek.

Varianta A

2. souhlasí se záměrem směny

- části pozemku p.č. 4175/27 orná půda o výměře 138 m², oddělené geometrickým plánem č. 6659-27/2024 jako pozemek p.č. 4175/217
- pozemku p.č. 4175/216 ostatní plocha, manipulační plocha o výměře 315 m²
- id. ¼ pozemku p.č. 4175/26 ostatní plocha, manipulační plocha o výměře 524 m² v k.ú. Líšeň ve vlastnictví statutárního města Brna
- za
- pozemek p.č. 4175/28 orná půda o výměře 477 m²
- pozemek p.č. 4175/29 orná půda o výměře 218 m²
- pozemek p.č. 4175/42 orná půda o výměře 12 m² v k.ú. Líšeň ve vlastnictví společnosti Ptáček – správa, a.s., IČO: 27749231, se sídlem Mostecká 58/2, Malá Strana, 118 00 Praha 1

3. doporučuje Zastupitelstvu města Brna

schválit

a) směnu

- části pozemku p.č. 4175/27 orná půda o výměře 138 m², oddělené geometrickým plánem č. 6659-27/2024 jako pozemek p.č. 4175/217,
- pozemku p.č. 4175/216 ostatní plocha, manipulační plocha o výměře 315 m²
- id. ¼ pozemku p.č. 4175/26 ostatní plocha, manipulační plocha o výměře 524 m² v k.ú. Líšeň ve vlastnictví statutárního města Brna
- za
- pozemek p.č. 4175/28 orná půda o výměře 477 m²
- pozemek p.č. 4175/29 orná půda o výměře 218 m²
- pozemek p.č. 4175/42 orná půda o výměře 12 m² v k.ú. Líšeň ve vlastnictví společnosti Ptáček – správa, a.s., IČO: 27749231, se sídlem Mostecká 58/2, Malá Strana, 118 00 Praha 1
- s doplatkem ve výši 290.200 Kč ve prospěch statutárního města Brna

b) výhradu zpětné koupě a zákaz zcizení a zatížení jako práva věcná k

- části pozemku p.č. 4175/27 orná půda o výměře 138 m², oddělené geometrickým plánem č. 6659-27/2024 jako pozemek p.č. 4175/217,
- pozemku p.č. 4175/216 ostatní plocha, manipulační plocha o výměře 315 m²
- id. ¼ pozemku p.č. 4175/26 ostatní plocha, manipulační plocha o výměře 524 m² v k.ú. Líšeň ve prospěch statutárního města Brna na dobu 50 let
- a za podmínek směnné smlouvy

Hlasování: 9 - pro, 0 - proti, 0 - se zdržel

Usnesení bylo přijato

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

Rada města Brna na R9/180. schůzi, konané dne 10.6.2026, pod bodem č. 86

1. bere na vědomí

- žádost společnosti Ptáček – správa, a.s., IČO: 27749231, se sídlem Mostecká 58/2, Malá Strana, 118 00 Praha 1, o směnu části pozemku p.č. 4175/27, pozemku p.č. 4175/216 a id. ¼ pozemku p.č. 4175/26 ve vlastnictví statutárního města Brna za pozemky p.č. 4175/28, 4175/29, 4175/42, vše v k.ú. Líšeň, ve svém vlastnictví za účelem vypořádání podílového spoluvlastnictví a sjednocení vlastnictví žadatele;

- skutečnost, že přes pozemek p.č. 4175/29 k.ú. Líšeň, který dle návrhu směny nabyde do vlastnictví statutárního města Brno, je plánována v návaznosti na plánovanou stavbu „Znovuzprovoznění tramvajové trati Stránská skála – Líšeň, Holzova“ komunikace pro pěší, vedoucí z plánované účelové komunikace při ulici Drčkova k tramvajové trati;

- skutečnost, že všechny nemovitosti navržené do směny se dle Územního plánu města Brna (dále jen „ÚPmB“) nachází ve stabilizované ploše DU-doprava všeobecná;
- skutečnost, že Odbor dopravy MMB nedoporučuje směnu z důvodu, že všechny pozemky navržené do směny jsou dle ÚPmB vedeny jako plocha pro dopravu;
- skutečnost, že městská část Brno-Líšeň a další příslušné orgány nemají ke směně námitky.

2. souhlasí

se záměrem směny

- části pozemku p.č. 4175/27 orná půda o výměře 138 m², oddělené geometrickým plánem č. 6659-27/2024 jako pozemek p.č. 4175/217
 - pozemku p.č. 4175/216 ostatní plocha, manipulační plocha o výměře 315 m²
 - id. ¼ pozemku p.č. 4175/26 ostatní plocha, manipulační plocha o výměře 524 m²
- v k.ú. Líšeň ve vlastnictví statutárního města Brna
- za
- pozemek p.č. 4175/28 orná půda o výměře 477 m²
 - pozemek p.č. 4175/29 orná půda o výměře 218 m²
 - pozemek p.č. 4175/42 orná půda o výměře 12 m²
- v k.ú. Líšeň ve vlastnictví společnosti Ptáček – správa, a.s., IČO: 27749231, se sídlem Mostecká 58/2, Malá Strana, 118 00 Praha 1

3. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna schválit

a) směnu

- části pozemku p.č. 4175/27 orná půda o výměře 138 m², oddělené geometrickým plánem č. 6659-27/2024 jako pozemek p.č. 4175/217,
 - pozemku p.č. 4175/216 ostatní plocha, manipulační plocha o výměře 315 m²
 - id. ¼ pozemku p.č. 4175/26 ostatní plocha, manipulační plocha o výměře 524 m²
- v k.ú. Líšeň ve vlastnictví statutárního města Brna
- za
- pozemek p.č. 4175/28 orná půda o výměře 477 m²
 - pozemek p.č. 4175/29 orná půda o výměře 218 m²
 - pozemek p.č. 4175/42 orná půda o výměře 12 m²
- v k.ú. Líšeň ve vlastnictví společnosti Ptáček – správa, a.s., IČO: 27749231, se sídlem Mostecká 58/2, Malá Strana, 118 00 Praha 1
- s doplatkem ve výši 290.200 Kč ve prospěch statutárního města Brna

b) výhradu zpětné koupě a zákaz zcizení a zatížení jako práva věcná k

- části pozemku p.č. 4175/27 orná půda o výměře 138 m², oddělené geometrickým plánem č. 6659-27/2024 jako pozemek p.č. 4175/217,
 - pozemku p.č. 4175/216 ostatní plocha, manipulační plocha o výměře 315 m²
 - id. ¼ pozemku p.č. 4175/26 ostatní plocha, manipulační plocha o výměře 524 m²
- v k.ú. Líšeň ve prospěch statutárního města Brna na dobu 50 let

a za podmínek směnné smlouvy.

Schváleno jednomyslně 9 členy.

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

Záměr směny byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 15.6.2026 po dobu 15 dní bez připomínek.

Stanoviska příslušných orgánů:

MČ Brno – Líšeň – ZMČ doporučuje ZMB souhlasit s navrhovanou dispozicí – směnou čtvrtinového podílu v majetku SMB p.č. 4175/26 v k.ú. Líšeň, což odpovídá ploše 131 m², části pozemku p.č. 4175/27 v k.ú. Líšeň o ploše 138 m² a pozemku p.č. 4175/216 v k.ú. Líšeň v majetku SMB za pozemky p.č. 4175/28, 4175/29 a 4175/42 v k.ú. Líšeň v majetku navrhovatele.

Odbor dopravy MMB - vzhledem ke skutečnosti, že pozemky p.č. 4175/26, p.č. 4175/216, p.č. 4175/27, p.č. 4175/29, p.č. 4175/42 a p.č. 4175/28 vše k.ú. Líšeň, jsou dle Územního plánu města Brna vedeny jako plocha pro dopravu, odbor dopravy MMB nedoporučuje směnu pozemků p.č. 4175/26, p.č. 4175/216 a p.č. 4175/27 za pozemky p.č. 4175/29, p.č. 4175/42 a p.č. 4175/28 vše k.ú. Líšeň.

Odbor investiční MMB – k návrhu směny sdělujeme: Na předmětných pozemcích nevidujeme žádnou smlouvu o smlouvě budoucí a ani zde město neplánuje v současné době žádný investiční záměr. Před případnou směnou doporučujeme projednat s DPMB, zda některý z předmětných pozemků nezasahuje do plánované tramvajové tratě Stránská skála – Líšeň.

Odbor správy majetku MMB – k navrhované směně nemáme z hlediska správy námitek.

Odbor životního prostředí MMB – s ohledem na to, že se již na předmětných pozemcích nachází rozšířený areál firmy Ptáček a jedná se tedy o narovnání stávajícího stavu, OŽP MMB nemá k navrhované směně námitek.

Dopravní podnik města Brna, a.s. – k návrhu směny sdělujeme: Předmětné pozemky se nachází v zájmové oblasti projektu „Znovuzprovoznění tramvajové trati Stránská skála – Líšeň, Holzova“. Smluvní a územní parametry směny musí respektovat závazky, vyplývající ze Smlouvy o bezúplatném převodu majetku České republiky pro stavbu „Znovuzprovoznění tramvajové trati Stránská skála – Líšeň, Holzova“, uzavřené v roce 2017 mezi statutárním městem Brnem a Českou republikou, s příslušností hospodařit s majetkem státu pro Technické muzeum v Brně, ve znění příslušných dodatků. Na základě provedené směny pozemků bude moci statutární město Brno vybudovat na vlastních pozemcích pozemní komunikaci (přístupový koridor)-veřejný chodník k plánované tramvajové trati.

S návrhem směny souhlasíme s podmínkou akceptace uvedených smluvních závazků.

(Pozn. MO MMB – smluvní závazky z výše uvedené smlouvy o bezúplatném převodu pozemků ve znění dodatku č. 1, se netýkají pozemků navrhovaných do směny)

Technické sítě Brno, akciová společnost - pozemky navržené do směny nejsou dotčeny zařízením veřejného osvětlení.

Brněnské komunikace a.s. – na pozemcích navrhovaných do směny se nenachází žádná komunikační stavba ve správě BKOM a nejsou zde evidovány žádné objekty odvodnění ani se zde nenachází kabelové vedení ve správě BKOM.

Směna je v souladu s námi připravovanou stavbou Stránská skála-obslužná komunikace, v rámci které je přes pozemek p.č. 4175/29 k.ú. Líšeň plánována cesta pro pěší. Tato účelová komunikace a cesta pro pěší budou realizovány v případě realizace stavby „Znovuzprovoznění tramvajové trati Stránská skála – Líšeň, Holzova“. Tuto stavbu má v gesci Dopravní podnik města Brna, a.s. Nemáme aktuálně žádné informace, že by od tohoto záměru upustil, takže stále počítáme s realizací uvedené cesty pro pěší.

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. – se směnou nemovitostí souhlasíme bez připomínek, neboť nedojde k dotčení inženýrských sítí, objektů a zařízení v provozování Brněnských vodáren a kanalizací, a.s.



0 25 m 50 m

1 : 881



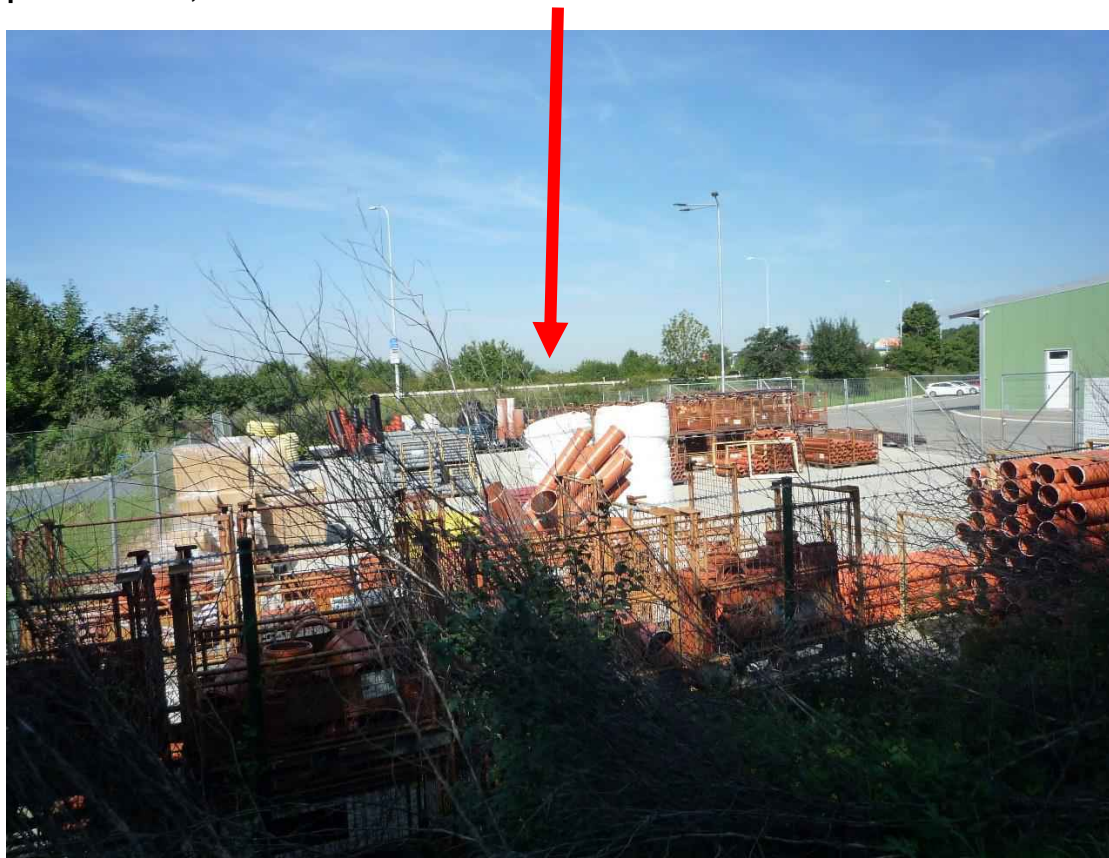
0 25 m 50 m

1 : 1 353

V pozadí sídlo společnosti Ptáček-správa, a.s., na ulici Drčkova 17, Brno



Navazující oplocené užívané pozemky spoluvlastnictví SMB - **p.č. 4175/26** a ve vlastnictví SMB-
p.č. 4175/216, k.ú. Líšeň

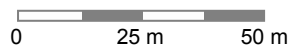


Pokračující pozemky **p.č. 4175/27** ve vlastnictví SMB (část dle návrhu GP navrhována do vlastnictví žadatele) a dále pozemky **p.č. 4175/28, 4175/29** k.ú. Líšeň navrhované do majetku SMB. Pozemky jsou samostatně oploceny. V oplocení je situována vstupní brána.



Stávající cesta podél oploceného areálu – mezi areálem a RD při ul. Holzova



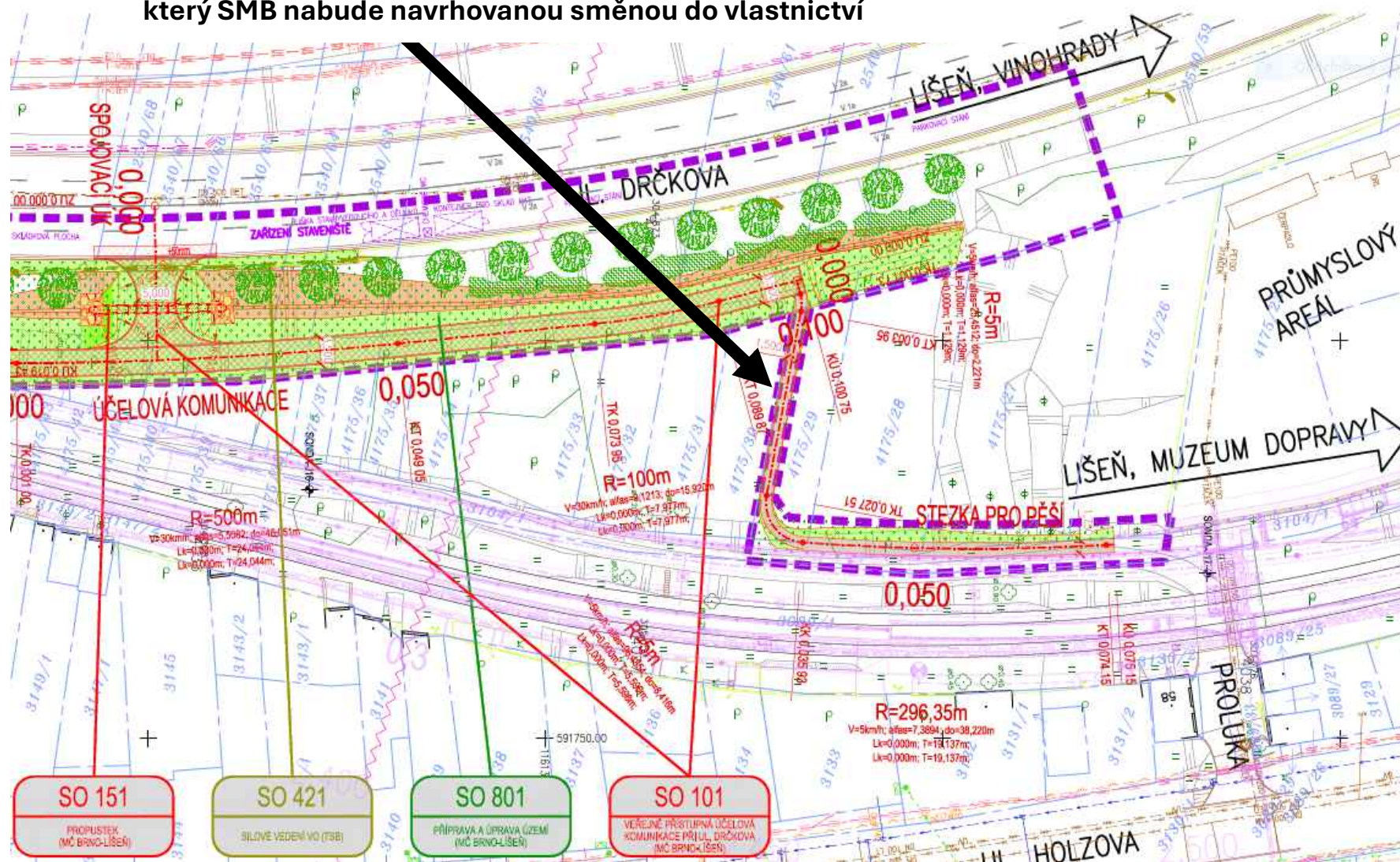


1 : 1 530

Předmět pronájmu (p.č. 4175/216, p.č. 4175/27) a předmět smlouvy o úhradě za užívání pozemku (p.č. 4175/26), vše k.ú. Líšeň.



Plánovaná stezka pro pěší přes pozemek p.č. 4175/29 k.ú. Líšeň,
který SMB nabude navrhovanou směnou do vlastnictví



SOUŘADNÝ SYSTÉM: S-JTSK

VÝŠKOVÝ SYSTÉM: B.P.V

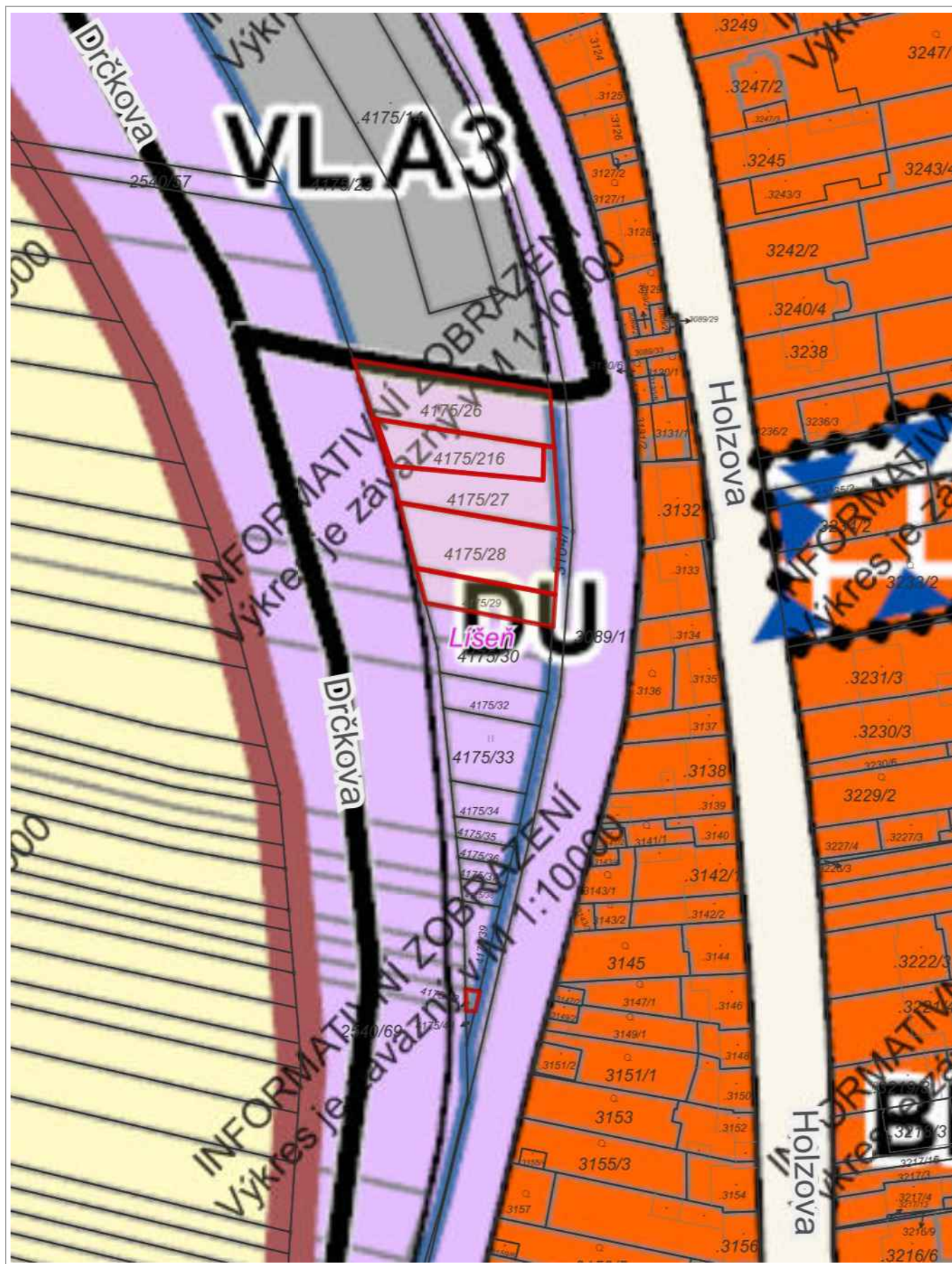
OZN. ZMĚNY	POPIS ZMĚNY	DATUM	PODPIS

PROJEKTANT	IM-PROJEKT, INŽENÝRSKÉ A MOSTNÍ KONSTRUKCE, s.r.o. VODNÍ 1, 602 00 BRNO FAX: 533 446 089, im-projekt@im-projekt.cz, www.im-projekt.cz		
ZAKÁZKOVÉ ČÍSLO	2020701		
ZODP. PROJEKTANT			
VYPRACOVAL			
KONTROLOVAL			

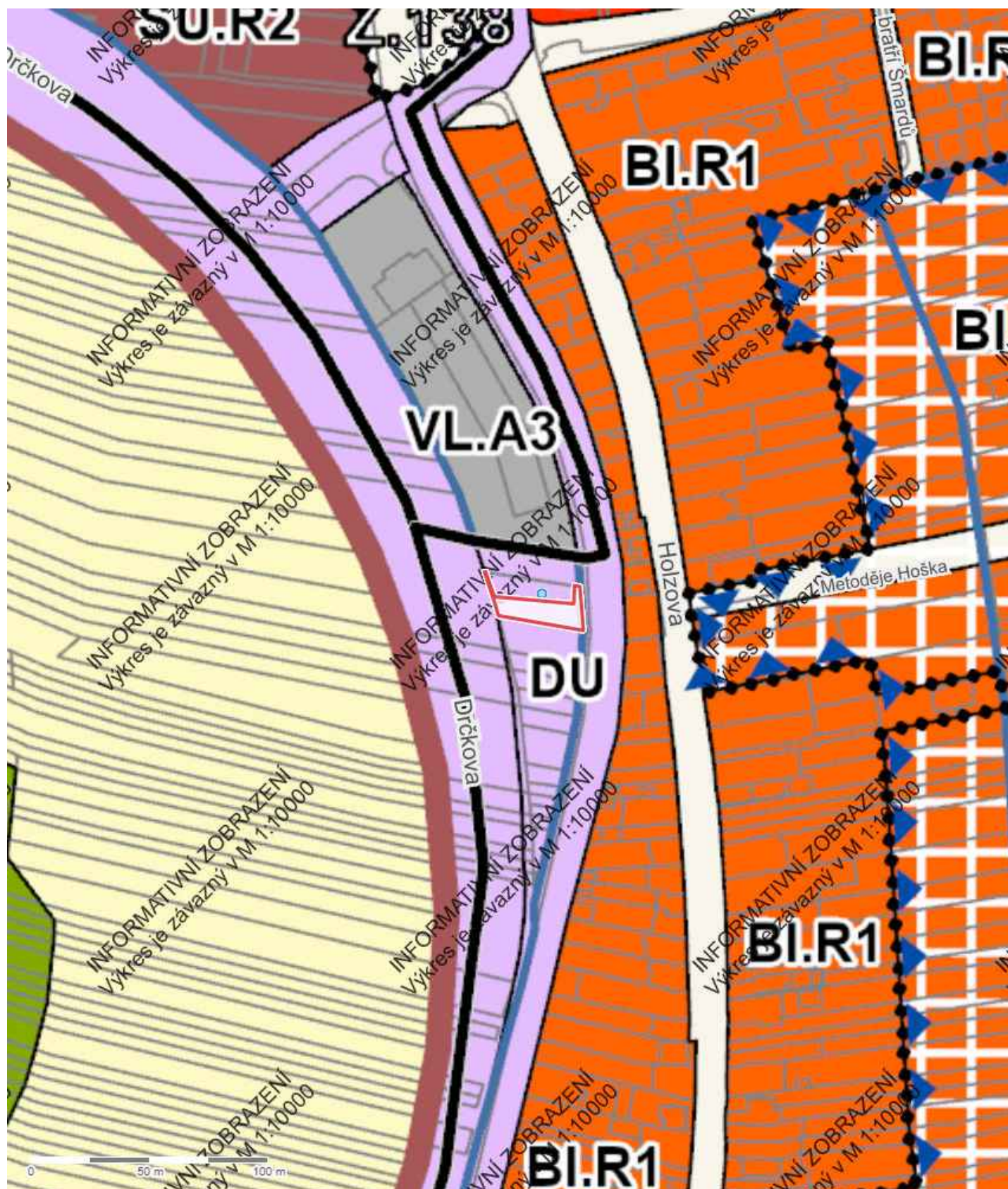


GENERÁLNÍ PROJEKTANT	IM-PROJEKT, INŽENÝRSKÉ A MOSTNÍ KONSTRUKCE, s.r.o. VODNÍ 1, 602 00 BRNO [redacted]m-projekt@im-projekt.cz, www.im-projekt.cz			
HLAVNÍ INŽENÝR PROJEKTU	[redacted]	[redacted]		
KRAJ: JIHMORAVSKÝ	ORP: STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO	KÁTASTR: LIŠEŇ		
STAVBA: RK - STRÁNSKÁ SKÁLA - ÚČELOVÁ PŘÍJEZDOVÁ KOMUNIKACE PŘI ULICI DRČKOVA ČÁST: SITUAČNÍ VÝKRESY			FORMÁT	6 x A4
			DATUM	KVĚTEN 2021
			STUPEŇ	DUSP+PDPS
			ČÍSLO ZAK.	2020701
			MĚŘITKO	1:500
PŘÍLOHA: KOORDINAČNÍ SITUAČNÍ VÝKRES			ČÍSLO PŘÍLOHY: C.3	ČÍSLO PARÉ:

Dokument lze šířit pouze se souhlasem příslušné osoby o dílo výkres, či jako část, může být kopírován nebo jiným způsobem rozšiřován pouze po předchozím souhlasu IM-Projekt, inženýrské a mostní konstrukce, s.r.o.



Report z ÚPmB k pozemku parc. č. 4175/27, k.ú. Líšeň



Parcela

Katastrální území	Líšeň
Číslo parcely	4175/27
List vlastnictví	10001
Druh pozemku	orná půda
Způsob využití	–
Výměra dle KN	369 m ²
Výměra dle geometrie	369 m ²
Stav parcely k	01.06.2025

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

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

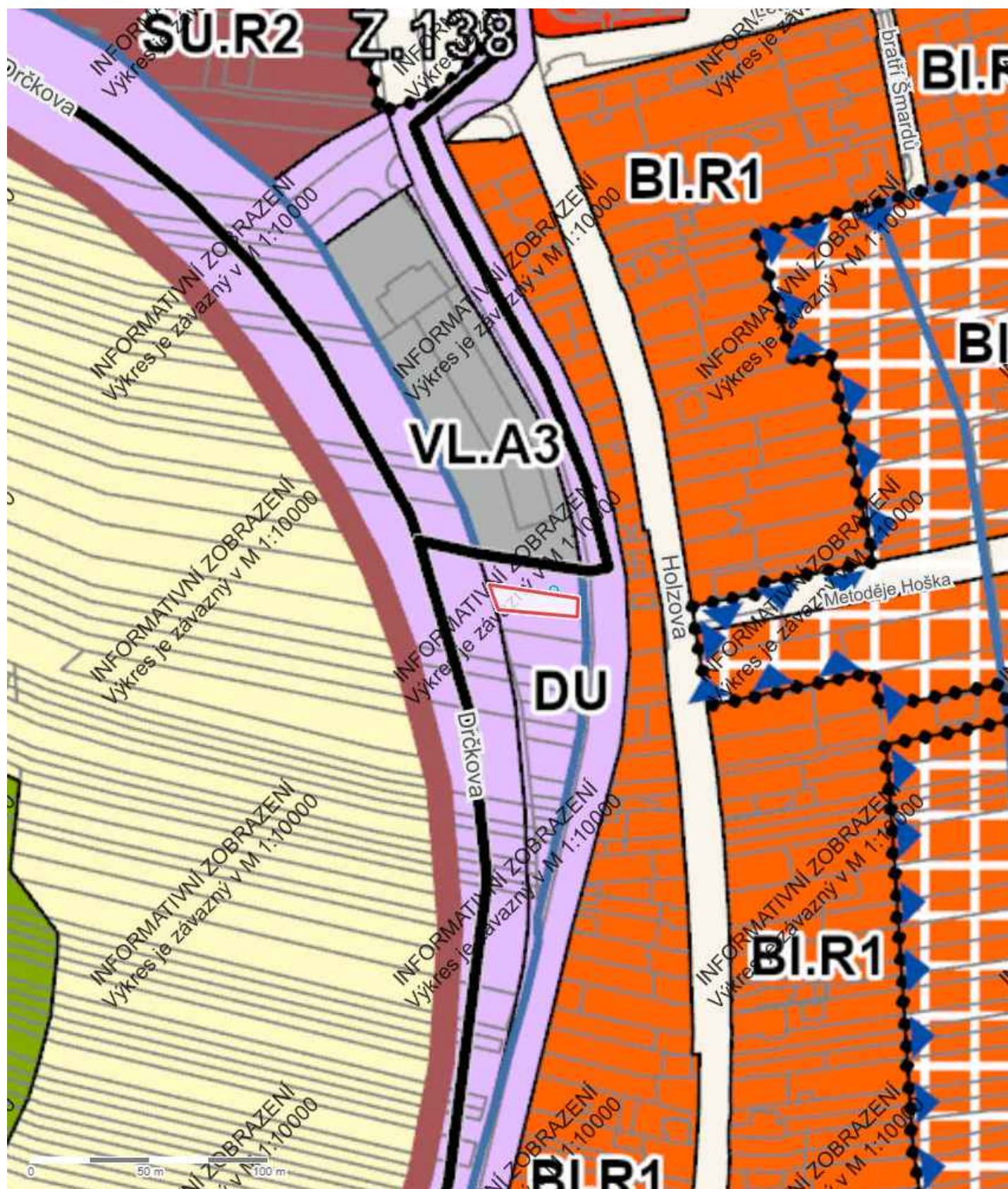
Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	DU
Název RZV	Doprava všeobecná
Struktura zástavby	–
Výšková úroveň zástavby	–
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	369 m ² (100%)

Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	–
Zóna se shodným charakterem	Z3.9 Holzova
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. 4175/216, k.ú. Líšeň



Parcela

Katastrální území	Líšeň
Číslo parcely	4175/216
List vlastnictví	10001
Druh pozemku	ostatní plocha
Způsob využití	manipulační plocha
Výměra dle KN	315 m ²
Výměra dle geometrie	315 m ²
Stav parcely k	01.06.2025

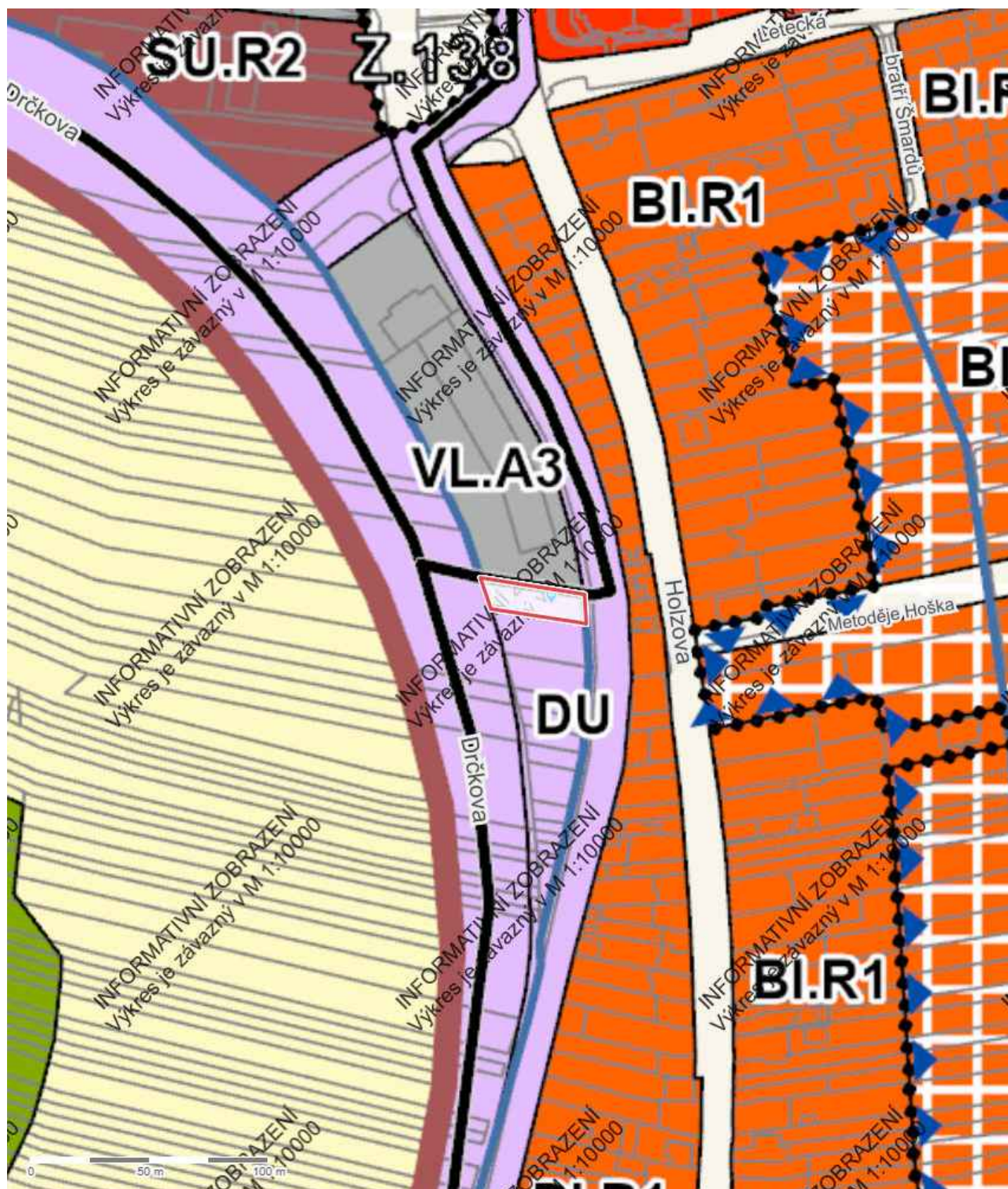
Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	DU
Název RZV	Doprava všeobecná
Struktura zástavby	–
Výšková úroveň zástavby	–
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	315 m ² (100%)

Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	–
Zóna se shodným charakterem	Z3.9 Holzova
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. 4175/26, k.ú. Líšeň



Parcela

Katastrální území	Líšeň
Číslo parcely	4175/26
List vlastnictví	9687
Druh pozemku	ostatní plocha
Způsob využití	manipulační plocha
Výměra dle KN	524 m ²
Výměra dle geometrie	524 m ²
Stav parcely k	01.06.2025

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	VL
Název RZV	Výroba lehká
Struktura zástavby	areálová
Výšková úroveň zástavby	6-16 m
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	0 m ² (0%)

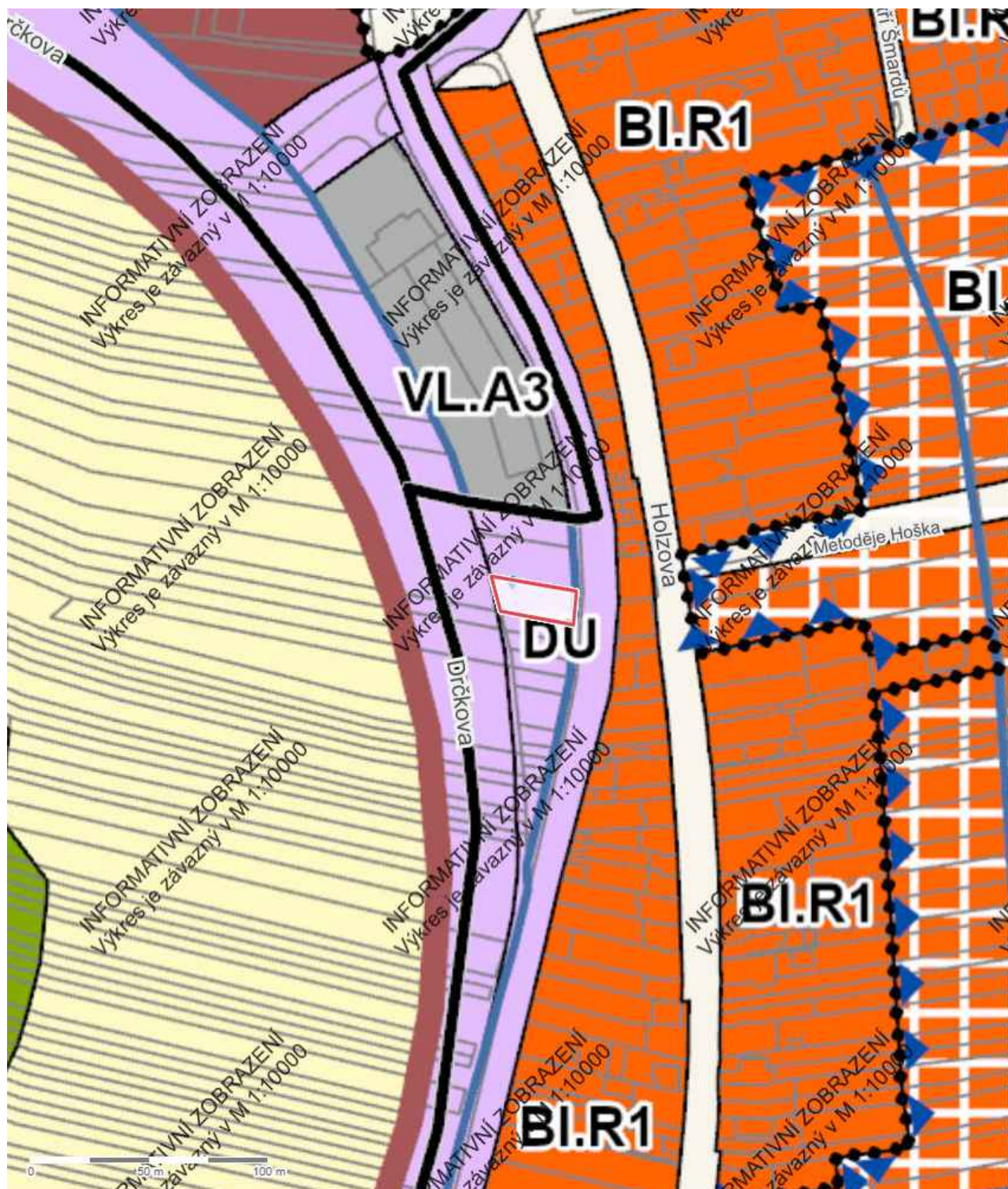
Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	DU
Název RZV	Doprava všeobecná
Struktura zástavby	–
Výšková úroveň zástavby	–
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	524 m ² (100%)

Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	–
Zóna se shodným charakterem	Z6.16 Líšeň - areály, Z3.9 Holzova
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. 4175/28, k.ú. Líšeň



Parcela

Katastrální území	Líšeň
Číslo parcely	4175/28
List vlastnictví	13591
Druh pozemku	orná půda
Způsob využití	–
Výměra dle KN	477 m ²
Výměra dle geometrie	477 m ²
Stav parcely k	01.06.2025

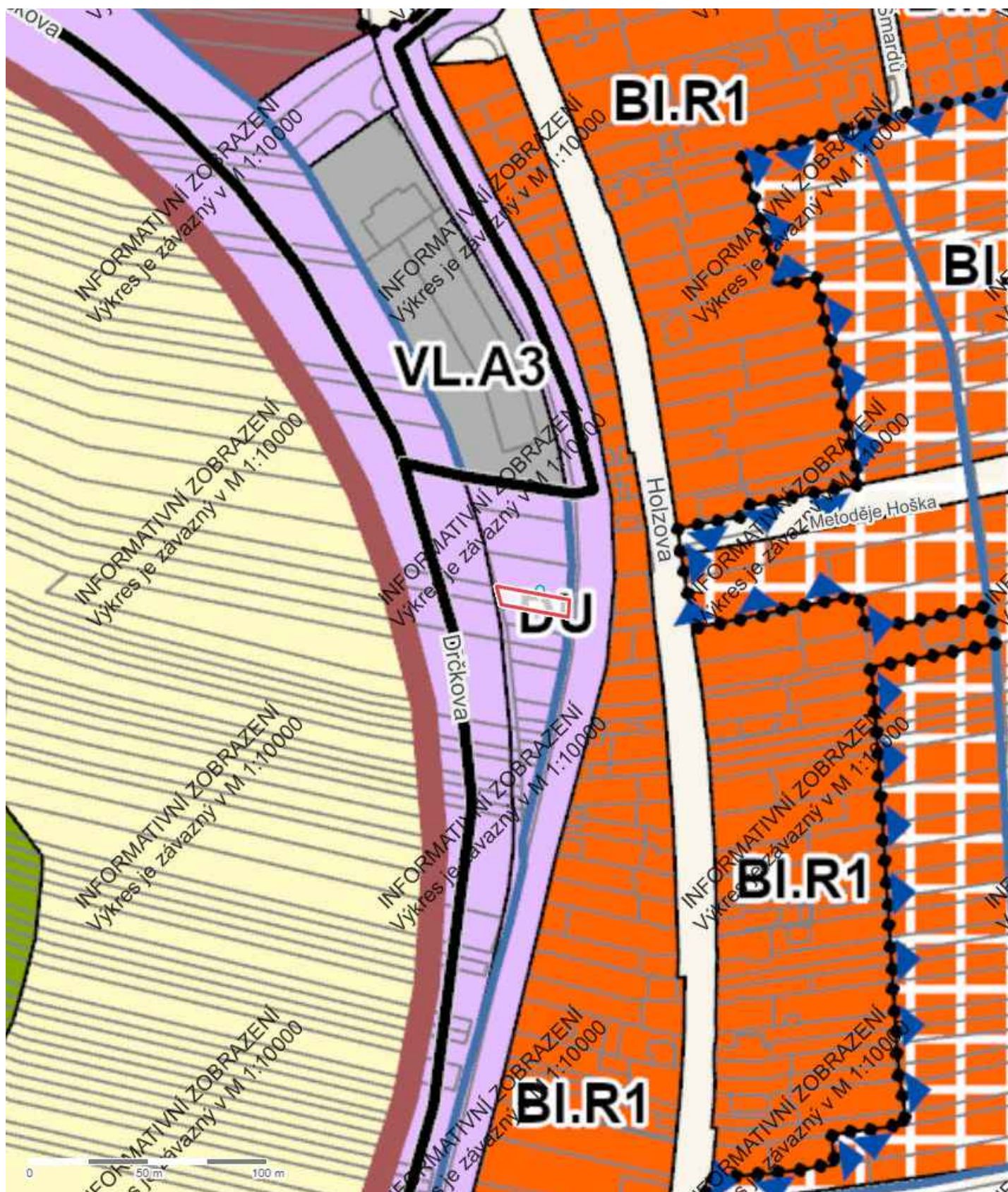
Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	DU
Název RZV	Doprava všeobecná
Struktura zástavby	–
Výšková úroveň zástavby	–
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	477 m ² (100%)

Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	–
Zóna se shodným charakterem	Z3.9 Holzova
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. 4175/29, k.ú. Líšeň



Parcela

Katastrální území	Líšeň
Číslo parcely	4175/29
List vlastnictví	13591
Druh pozemku	orná půda
Způsob využití	–
Výměra dle KN	218 m ²
Výměra dle geometrie	218 m ²
Stav parcely k	01.06.2025

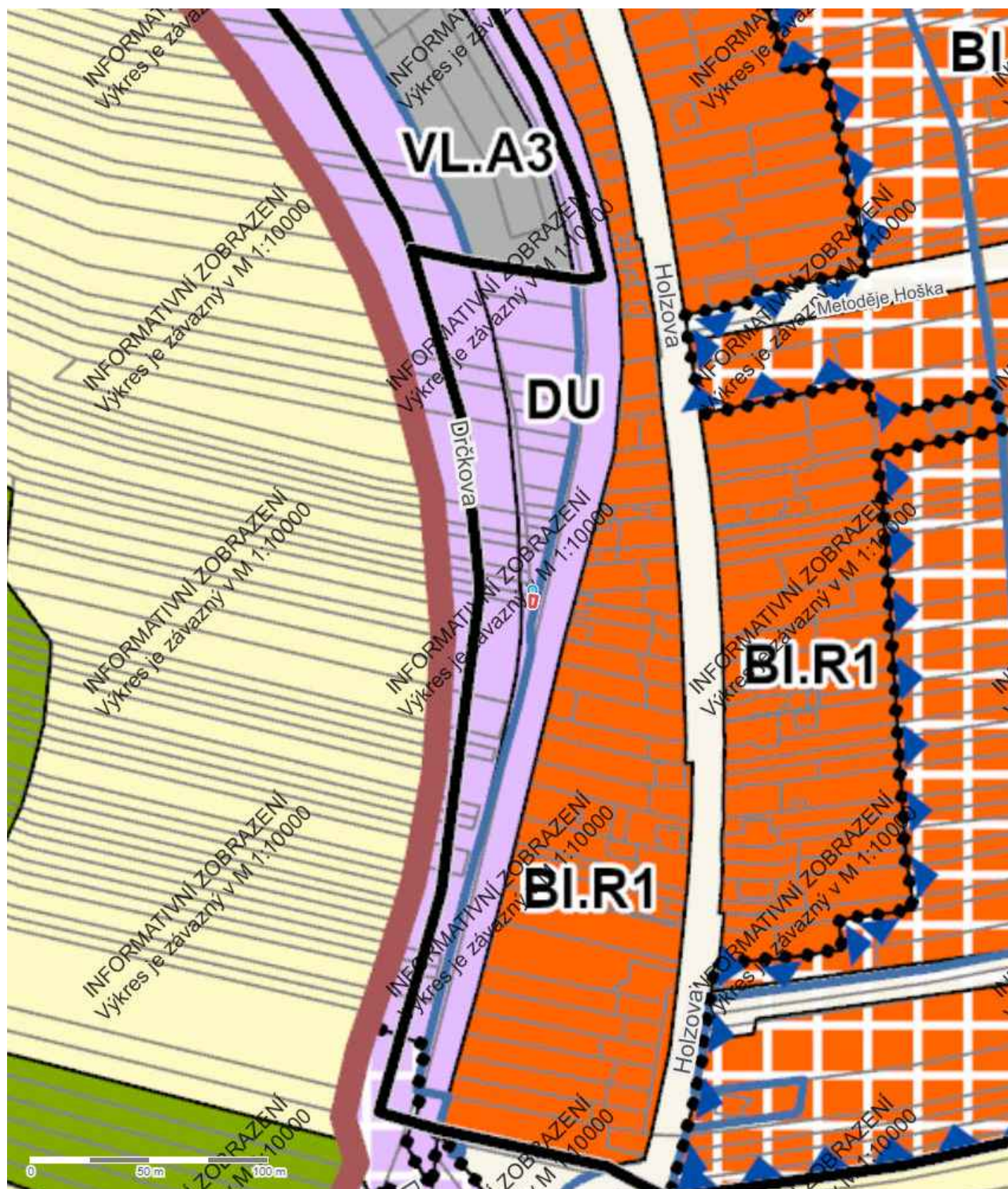
Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	DU
Název RZV	Doprava všeobecná
Struktura zástavby	–
Výšková úroveň zástavby	–
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	218 m ² (100%)

Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	–
Zóna se shodným charakterem	Z3.9 Holzova
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. 4175/42, k.ú. Líšeň



Parcela

Katastrální území	Líšeň
Číslo parcely	4175/42
List vlastnictví	13591
Druh pozemku	orná půda
Způsob využití	–
Výměra dle KN	12 m ²
Výměra dle geometrie	12 m ²
Stav parcely k	01.06.2025

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	DU
Název RZV	Doprava všeobecná
Struktura zástavby	–
Výšková úroveň zástavby	–
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	12 m ² (99%)

Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	–
Zóna se shodným charakterem	Z3.9 Holzova
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	–

3. Návrh na využití nemovitosti:²⁾

Společnost Ptáček – správa, n.s., vlastní od roku 2018 areál umístěný mezi ulicí Drčkovou, Holzovou a kolejistěm původní tramvajové trasy do Lišné, jejíž obnovu společnost Ptáček – správa, a.s. podporuje. V této provozovně zaměstnává aktuálně 12 pracovníků. Společnost v areálu zajišťuje prodej instalatérského a dalšího zboží pro řemeslníky z Lišné a okolí.

V rámci areálu má společnost Ptáček – správa, a.s. v podílovém spoluvlastnictví s městem Brno pozemek p.č. 4175/26. Podíl města na tomto pozemku činí 1/4, čemuž odpovídá 131 m², podíl společnosti Ptáček – správa, a.s. pak 3/4, čemuž odpovídá 393 m². Následují pozemky ve 100% vlastnictví města, parc. č. 4175/216 a 4175/27, za kterými jsou další pozemky ve vlastnictví Ptáček – správa, n.s. parc. č. 4175/28, 4175/29 a 4175/42. Stávající stav je tedy takový, že jak pozemky Ptáček – správa, a.s., tak pozemky Statutárního města Brna, netvoří dohromady souvislý celek a jejich využitelnost je tím nyní výrazně omezena.

Vše je zřejmé z grafických příloh a heslovitého komentáře, který je připojen.

Již v minulosti byl ze strany Statutárního města Brna vyjádřen zájem o realizaci přístupového koridoru k plánovanému kolejistě tramvajové trati. Tento přístupový koridor by aktuálně zasahoval i do pozemků, které jsou ve vlastnictví společnosti Ptáček – správa, a.s. Společnost Ptáček – správa, a.s. má oproti tomu umístěm část zpevněných ploch v areálu na pozemcích, které jsou ve vlastnictví města. Tyto pozemky si společnost Ptáček – správa, a.s. pronajímá pod řádnou nájemní smlouvou uzavřenou s městem Brno a stavby byly umístěny se souhlasem města. Během výstavby byla zároveň společnost Ptáček – správa, a.s. provedena pečlivá rekultivace, dosypání, vyrovnání a osázení pozemků, které byly původně ve velice zanedbaném stavu, zavezené z části starým stavebním materiálem a zarostlé náletovými dřevinami. Aktuálně jsou plochy udržovány a ve skvělé kondici.

S ohledem na vzájemnou potřebu využívat pozemky druhé strany se jeví jako oboustranně prospěšné vzájemné vlastnické vztahy narovnat.

Společnost Ptáček – správa, a.s. navrhuje provést směnu pozemků tak, že nabízí městu pozemky o celkové výměře 707 m², oproti kterým by obdržela pozemky o výměře 584 m². Pozemky jsou v jednom území a zjevně stejně hodnotné, společnost Ptáček – správa, a.s. navrhuje vypořádání bez jakýchkoli doplatků.

Společnost Ptáček – správa, a.s. tedy navrhuje, že směnu považuje za výhodnou zejména z těchto důvodů:

- Na základě směny dojde k vypořádání spoluvlastnictví pozemku parc. č. 4175/216.
- Město obdrží větší výměru ploch.
- Na základě směny bude moci město bez jiných okolností vybudovat na vlastních pozemcích plánovanou pozemní komunikaci - veřejný chodník k plánované tramvajové trati.
- Na základě směny pozemků vzniknou ucelené celky pro vhodnější využití obou majitelů.

Dle obecného nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES, a souvisejících právních předpisů, Vás v rámci informační povinnosti o zpracování osobních údajů informujeme, že na stránce www.brno.cz/GDPR je zveřejněna informace o nakládání s osobními údaji.

OCENĚNÍ NEMOVITÉHO MAJETKU
ODDĚLENÍ REALITNÍ EKONOMIKY

Návrh jednotkové kupní ceny pro pozemky p.č. 4175/26 (podíl id. 1/4), p.č. 4175/27 (část cca 138 m²) a pozemky p.č. 4175/28, 4175/29, 4175/42, 4175/216, vše v k.ú. Líšeň

(zpracováno na žádost JUDr. Rutarové)

aktualizace CN K130/25 ze dne 13.10.2025

Ocenění ke dni: 13.5.2025

Navrhovatel: Ptáček-správa, a.s.

Umístění: mezi ul. Drčkova a Holzova

Dispozice: směna

Dle KN: LV 9687

pozemek p.č. 4175/26 – ostatní plocha, manipulační plocha, 524 m², podíl id. 1/4

LV 10001

pozemek p.č. 4175/27 – orná půda, část cca 138 m² (GP 4175/217)

pozemek p.č. 4175/216 – ostatní plocha, manipulační plocha, 315 m²

LV 13591

pozemek p.č. 4175/28 – orná půda, 477 m²

pozemek p.č. 4175/29 – orná půda, 218 m²

pozemek p.č. 4175/42 – orná půda, 12 m²

Dle ÚP: plocha stabilizovaná, doprava všeobecná

Dle skutečnosti: pozemky p.č. 4175/26 a p.č. 4175/216 jsou součástí připloceného areálu společnosti žadatele, slouží jako venkovní skladovací plocha; navazující pozemky p.č. 4175/27, 4175/28 a 4175/29 tvoří další samostatně oplocený udržovaný areál, pozemek p.č. 4175/42 leží dále od zmíněných areálů.

Převážné části pozemků p.č. 4175/26, 4175/216 a p.č. 4175/27 jsou žadatelem užívány na základě pronájmu, aktuální výše nájemného činí 201 Kč/m²/rok.

Záměrem je sjednocení vlastnictví, s ohledem na užívané zázemí v rámci oploceného areálu žadatele a budoucích záměrů SMB.

S ohledem na charakter a využívání předmětných pozemků je ocenění rozdělené do dvou částí – na ocenění pozemků umístěných v připloceném areálu společnosti žadatele (p.č. 4175/26 a p.č. 4175/216) a ocenění pozemků ostatních (p.č. 4175/27, 4175/28, 4175/29, 4175/42).

V návrhu směnné smlouvy jsou pro pozemky p.č. 4175/26 (podíl id. 1/4), GP 4175/217 a p.č. 4175/216 uvedena omezení, kterými budou Ujednání o zřízení výhrady zpětné koupě jako práva věcného a Ujednání o zřízení zákazu zcizení a zatížení jako práva věcného; tato omezení jsou v navržené ceně obvyklé zohledněna.

Ocenění pro pozemky p.č. 4175/26, 4175/216:

Realizované prodeje v okolí určené k porovnání – areálové pozemky:

1) 2025 ul. Petláková, k.ú. Brněnské Ivanovice, plochy v provozním areálu

3 500 Kč/m²

MO – ORE (K56/26)

2)	ul. Franzova, k.ú. Maloměřice, část zpevněné plochy v provozním areálu	2 968 Kč/m ²
3)	ul. Chaloupkova, k.ú. Královo Pole, plochy v provozním areálu	4 615 Kč/m ²
4)	ul. Vinohradská, k.ú. Brněnské Ivanovice, plochy v provozním areálu	4 146 Kč/m ²



Realizovaný prodej č. 1



Realizovaný prodej č. 2



Realizovaný prodej č. 3



Realizovaný prodej č. 4

S ohledem na lokalitu, charakter pozemků (v provozním areálu) a omezení, kterými budou dotčeny pozemky zatížené dle návrhu směnné smlouvy, navrhujeme jednotkovou kupní cenu při spodní hranici intervalu realizovaných prodejů, ve výši 3 200 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, a činí:

Cena obvyklá

Návrh jednotkové kupní ceny

3 200 Kč/m²

Cena obvyklá je cenou konečnou, tedy včetně případné DPH.

Ocenění pro pozemky p.č. 4175/27, 4175/28, 4175/29, 4175/42

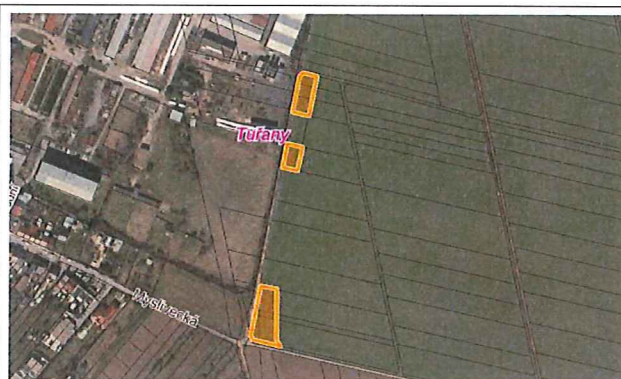
Realizované prodeje určené k porovnání – volné pozemky, dle ÚP pro dopravu:

1)	2026 ul. Hostislavova, k.ú. Žebětín, pro nový chodník	2 100 Kč/m ²
2)	2025 ul. Pratecká, k.ú. Tuřany, pro VPS obchvat Tuřan	2 060 Kč/m ² , 2 020 Kč/m ² , 1 842 Kč/m ² , 1 539 Kč/m ²

- 3) ul. Pratecká, k.ú. Tuřany, pro výstavbu stezky 2 050 Kč/m²
 4) ul. Černovická, k.ú. Černovice, pro VPS Ostravská radiála
 2 192 Kč/m², 1 944 Kč/m², 1 750 Kč/m²



Realizovaný prodej č. 1



Realizovaný prodej č. 2



Realizovaný prodej č. 3



Realizovaný prodej č. 4

S ohledem na lokalitu a charakter pozemků (pro dopravu) navrhujeme koncovou kupní cenu v intervalu realizovaných prodejů, ve výši 2000 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, a činí:

Cena obvyklá

Návrh jednotkové kupní ceny

2 000 Kč/m²

Cena obvyklá je cenou konečnou, tedy včetně případné DPH.

Přehled pozemků a navržených cen

LV	Par.č.	Výměra	Podíl	Dotčená část	JC	Cena celkem
		m2		m2	Kč/m2	
9687	4175/26	524	1/4	131	3 200	419 200
10001	4175/27	369	1	138	2 000	276 000
	4175/216	315	1	315	3 200	1 008 000
Celkem				584		1 703 200
13591	4175/28	477	1	477	2 000	954 000
	4175/29	218	1	218	2 000	436 000
	4175/42	12	1	12	2 000	24 000
Celkem				707		1 414 000
Rozdíl						289 200

Zpracováno ORE

Ing. Kateřina Ovečková

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: 111 158 222/0800
VS:

(dále též strana první)

a

Ptáček – správa, a.s.
se sídlem Mostecká 58/2, Malá Strana, 118 00 Praha 1
zastoupená Ing. Jiřím Ptáčkem, členem správní rady
společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeného Městským soudem v Praze,
oddíl B, vložka 29043
IČO: 277 49 231

(dále též strana druhá)

uzavírají tuto

Směnnou smlouvu

I.

Vlastnictví strany první

1. Strana první je vlastníkem pozemků p.č. 4175/27 orná půda o výměře 369 m² a p.č. 4175/216 ostatní plocha, manipulační plocha o výměře 315 m², oba v k.ú. Líšeň, v obci Brno, v okrese Brno - město. Pozemky jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město, na LV č. 10001 pro statutární město Brno.
2. Strana první je dále vlastníkem id. ¼ pozemku p.č. 4175/26 ostatní plocha, manipulační plocha o výměře 524 m² v k.ú. Líšeň, v obci Brno, v okrese Brno – město. Vlastníkem id. ¾ tohoto pozemku je strana druhá. Pozemek je zapsán u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město, na LV č. 9687.
3. Geometrickým plánem (dále též GP) č. 6659-27/2024 byla z pozemku p.č. 4175/27 v k.ú. Líšeň, blíže specifikovaném v odstavci 1. tohoto článku, oddělena část o výměře 138 m², označená jako p.č. 4175/217. GP č. 6659-27/2024 je nedílnou součástí této smlouvy.
4. Část pozemku p.č. 4175/27, označená GP č. 6659-27/2024 jako p.č. 4175/217, pozemek p.č. 4175/216 a id. ¼ pozemku p.č. 4175/26, vše v k.ú. Líšeň, ve vlastnictví strany první, jsou dále v této smlouvě označeny též jako NEMOVITOSTI č. 1.

II.

Vlastnictví strany druhé

1. Strana druhá je vlastníkem pozemků p.č. 4175/28 orná půda o výměře 477 m², p.č. 4175/29 orná půda o výměře 218 m² a p.č. 4175/42 orná půda o výměře 12 m², vše v k.ú. Líšeň, v obci Brno, v okrese Brno - město. Pozemky jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město, na LV č. 13591 pro společnost Ptáček – správa, a.s. Uvedené pozemky jsou dále v této smlouvě označeny jako NEMOVITOSTI č.2.

III.
Předmět směnné smlouvy

1. Strana první touto smlouvou za podmínek uvedených dále převádí vlastnické právo k NEMOVITOSTEM č. 1 straně druhé, tj. strana první se touto smlouvou ve smyslu ust. § 2184 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, zavazuje, že straně druhé odevzdá NEMOVITOSTI č. 1 a umožní ji nabýt vlastnické právo k nim a strana druhá za podmínek uvedených dále přijímá vlastnické právo k NEMOVITOSTEM č. 1, tj. zavazuje se převzít NEMOVITOSTI č. 1 do svého vlastnictví.

2. Strana druhá touto smlouvou za podmínek uvedených dále, převádí vlastnické právo k NEMOVITOSTEM č. 2 straně první, tj. strana druhá se touto smlouvou ve smyslu ust. § 2184 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, zavazuje, že straně první odevzdá NEMOVITOSTI č. 2 a umožní ji nabýt vlastnické právo k nim a strana první za podmínek uvedených dále, přijímá vlastnické právo k NEMOVITOSTEM č. 2, tj. zavazuje se převzít NEMOVITOSTI č. 2 do svého vlastnictví od strany druhé.

IV.
Dohodnutá cena nemovitostí

1. Dohodnutá cena NEMOVITOSTÍ č.1 činí částku 1.703.200 Kč (jednotková cena pozemků p.č. 4175/26, p.č. 4175/216 k.ú. Líšeň činí částku 3.200 Kč/m², jednotková cena pozemku p.č. 4175/27 činí částku 2.000 Kč/m²). Dodání NEMOVITOSTÍ č.1 je osvobozeno od DPH dle § 56 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění.

2. Dohodnutá cena NEMOVITOSTÍ č. 2 činí částku 1.414.000 Kč (jednotková cena 2.000 Kč/m²). Smluvní strany se dále dohodly na tom, že strana druhá uhradí straně první polovinu správního poplatku spojeného s návrhem na zahájení řízení o vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí, tj. částku 1.000 Kč.

3. Strana druhá zaplatí ve prospěch strany první doplatek ve výši 290.200 Kč (slovy: dvěsetědevadesátisícdevětset korun českých), a to před podpisem směnné smlouvy oběma stranami.

4. Strana druhá předloží straně první podepsanou směnnou smlouvu a doklad o zaplacení doplatku do jednoho měsíce po obdržení návrhu smlouvy.

V.
Stav převáděných nemovitostí

1. Strany směnné smlouvy prohlašují, že se seznámily se stavem převáděných nemovitostí.

2. Smluvní strany konstatují, že mezi sebou uzavřely dne 31.8.2021

- smlouvu o úhradě za užívání části pozemku p.č. 4175/26 k.ú. Líšeň č. 6321173075
- nájemní smlouvu č. 6321033336 na část pozemku p.č. 4175/27 k.ú. Líšeň, odpovídající dle současného stavu katastru nemovitostí pozemku p.č. 4175/216 a části pozemku p.č. 4175/27.

Smluvní strany se dohodly na ukončení výše uvedených smluv ke dni podání návrhu na vklad práv z této směnné smlouvy do katastru nemovitostí. Přeplatek nájemného a úhrady za užívání bude mezi stranami vypořádán do 30 dnů ode dne podání návrhu na vklad práv ze směnné smlouvy do katastru nemovitostí.

3. Strana první prohlašuje, že jí nejsou známy žádné dluhy, zástavní ani jiné právní povinnosti váznoucí NEMOVITOSTECH č. 1, než uvedené v předchozím odstavci a její právo disponovat s nimi není nijak omezeno. Strana první se zavazuje, že v období od podpisu smlouvy do dne podání návrhu na vklad práv ze směnné smlouvy NEMOVITOSTI č. 1 nezatíží žádnými dluhy, zástavním právem ani jinými právními povinnostmi.

4. Strana druhá prohlašuje, že ke dni podpisu smlouvy nevážnou na NEMOVITOSTECH č. 2 žádné dluhy, zástavní práva ani jiné právní povinnosti a její právo disponovat s nimi není nijak omezeno. Strana druhá se zavazuje, že v období od podpisu smlouvy do dne podání návrhu na vklad práv ze směnné smlouvy NEMOVITOSTI č. 2 nezatíží žádnými dluhy, zástavním právem ani jinými právními povinnostmi.

5. Strana druhá bere na vědomí, že NEMOVITOSTI č. 1 se dle platného Územního plánu města Brna nachází ve stabilizované ploše DU – doprava všeobecná.

VI.

Ujednání o zřízení výhrady zpětné koupě jako práva věcného

1. S ohledem na skutečnost uvedenou v článku V., odstavec 5., této smlouvy, sjednaly strana první a strana druhá v souladu s ustanovením § 2135 občanského zákoníku, v platném znění, a za níže uvedených podmínek výhradu zpětné koupě k NEMOVITOSTEM č.1, z níž vzniká straně druhé povinnost úplatně převést NEMOVITOSTI č. 1 na požádání zpět do výlučného vlastnictví strany první. Výhrada zpětné koupě je dohodou sjednána jako věcné právo, které bude zapsáno do katastru nemovitostí vkladem, s čímž strana první i strana druhá výslovně souhlasí.

2. Smluvní strany se výslovně dohodly že předmětem výzvy ke zpětnému převodu nemusí být všechny nemovitosti uvedené v článku I., odst. 4. této smlouvy, ale mohou to být i jednotlivé nemovitosti nebo jejich části, které strana první využije v souladu s platným územním plánem. Pokud bude strana druhá písemně vyzvána ke zpětnému prodeji části nebo částí NEMOVITOSTÍ č.1, bude k výzvě přiložen geometrický plán, oddělující část nebo části NEMOVITOSTÍ č. 1, požadované ke zpětné koupě.

3. Lhůta, ve které má strana první právo žádat zpětnou koupě je dohodou stran stanovena na 50 let. V případě, že strana první výhradu zpětné koupě uplatní k předmětu zpětné koupě vymezeného ve smyslu předchozího odstavce, je strana druhá povinna takto vymezený předmět zpětné koupě převést zpět do vlastnictví straně první ve lhůtě devadesáti dnů ode dne, kdy výhrada zpětné koupě byla uplatněna, tj. doručena straně druhé.

4. Strana první a strana druhá se dohodly, že v případě zpětné koupě budou pozemky převedeny straně první za jednotkovou kupní cenu, za kterou strana druhá předmět zpětné koupě nabyla na základě této směnné smlouvy. Kupní cena bude splatná do 60 dnů ode dne, kdy příslušný katastrální úřad provede vklad vlastnického práva strany první k nemovitostem, které jsou předmětem zpětné koupě.

5. Po dobu, kdy je možné uplatnit výhradu zpětné koupě, strana druhá nemá právo NEMOVITOSTI č.1 zcizit. Dále se strana druhá zavazuje, že v případě přechodu NEMOVITOSTÍ č.1 v rámci přeměny společnosti, je povinna svého právního nástupce o právech a povinnostech dle tohoto článku informovat a v plném rozsahu tato práva převést či jinak postoupit na svého právního nástupce.

6. Strana druhá tímto bere na vědomí, že v případě sjednání výhrady zpětné koupě jako práva věcného lze dle ust. § 2138 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, zatížit NEMOVITOSTI č. 1 jen se souhlasem strany první.

7. Strana první věcné právo výhrady zpětné koupě výslovně přijímá a strana druhá se zavazuje je dodržovat.

VII.

Ujednání o zřízení zákazu zcizení a zatížení jako práva věcného

1. Smluvní strany tímto zřizují k NEMOVITOSTEM č. 1 zákaz zcizení a zatížení, spočívající v zákazu:

- převést jakýmkoli způsobem vlastnické právo k NEMOVITOSTEM č. 1 bez předchozího písemného souhlasu strany první;
- zatížit jakýmkoli způsobem (ať již jakýmkoli obligačním právem či jakýmkoli věcným právem) NEMOVITOSTI č. 1 bez předchozího písemného souhlasu strany první.

2. Smluvní strany sjednávají zákaz zcizení a zatížení jako právo věcné, které vznikne zápisem do katastru nemovitostí vkladem.

3. Smluvní strany sjednávají zákaz zcizení a zatížení na dobu určitou po dobu právních účinků výhrady zpětné koupě.

4. Strana první zákaz zcizení a zatížení, zřízený v její prospěch dle ustanovení tohoto článku, přijímá, strana druhá se zavazuje jej dodržovat.
5. Smluvní strany se dohodly, že až do okamžiku zápisu zákazu zatížení dle tohoto článku jako práva věcného do katastru nemovitostí, má zákaz sjednaný v tomto článku obligační účinky.

VIII.

Návrh na vklad, předání a převzetí nemovitostí

1. Strany směnné smlouvy nabydou vlastnictví k převáděným nemovitostem zápisem do katastru nemovitostí provedeným na podkladě této smlouvy a návrhu na vklad práv z této smlouvy do katastru nemovitostí. Výhrada zpětné koupě, zákaz zcizení a zatížení vzniknou jako věcná práva zápisem do katastru nemovitostí provedeným na podkladě této smlouvy a návrhu na vklad práv z této smlouvy do katastru nemovitostí.
2. Návrh na vklad práv z uzavřené směnné smlouvy do katastru nemovitostí podá strana první, která rovněž uhradí správní poplatek spojený s podáním návrhu na vklad ve výši 2.000 Kč.
3. Strana druhá se zavazuje, že nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ji bylo doručeno vyrozumění o vkladu práva z této smlouvy do katastru nemovitostí, odstraní oplocení z pozemku, označeného GP č. 6659-27/2024 jako parcela č. 4175/27, a z pozemků p.č. 4175/28, 4175/29 k.ú. Líšeň. Odstranění oplocení oznámí bezodkladně straně první - kontaktní osoba JUDr. Marcela Rutarová, pracovnice Majetkového odboru MMB, vedoucí referátu dispozic s majetkem, tel. 542173097, e-mail rutarova.marcela@brno.cz. V případě nedodržení tohoto závazku se strana druhá zavazuje zaplatit smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč za každý den prodlení. Smluvní pokuta je splatná do 14 dnů ode dne doručení výzvy k její úhradě. Uhrazením smluvní pokuty není dotčena povinnost strany druhé k odstranění oplocení dle tohoto odstavce.
4. Strany smlouvy se dohodly na protokolárním předání a převzetí nemovitostí, které jsou předmětem směny, a to do 30 dnů ode, kdy straně první bude doručeno ze strany příslušného katastrálního úřadu vyrozumění o povolení vkladu práv z této smlouvy do katastru nemovitostí. Za stranu první bude nemovitosti předávat a přijímat pracovnice Odboru správy majetku MMB, Bc. Miroslava Smolíková, DiS., vedoucí referátu správy pozemkového fondu města Brna, tel. 542175040, 602772821, e-mail smolikova.miroslava@brno.cz. Kontaktní osoba za stranu druhou je Ing. Jan Všeťečka, manažer staveb, tel. 720854352, e-mail Jan.Vsetecka@ptacek.cz.

IX.

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.
2. Otázky touto smlouvou výslovně neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
3. Smlouva je sepsána ve čtyřech vyhotoveních, z nichž dvě vyhotovení obdrží strana první, jedno vyhotovení obdrží strana druhá a jedno vyhotovení bude připojeno v příloze návrhu na zápis této smlouvy do katastru nemovitostí.
4. Strany smlouvy prohlašují, že se řádně seznámily s jejím obsahem, 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. Strana druhá 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).

6. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

7. Strana druhá prohlašuje, že není v insolvenci, na její majetek není vedena exekuce, ani výkon rozhodnutí, a že není žádná jiná překážka, která by ji bránila uzavřít smlouvu a plnit závazky v ní uvedené.

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

1. Záměr obce směřit nemovitý majetek, uvedený v čl. I., odst. 4. této smlouvy, byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 15.6.2026.

2. Směna nemovitostí uvedených v článku III. této smlouvy, výhrada zpětné koupě a zákaz zcizení a zatížení byly schváleny Zastupitelstvem města Brna na zasedání č. Z9/... konaným dne

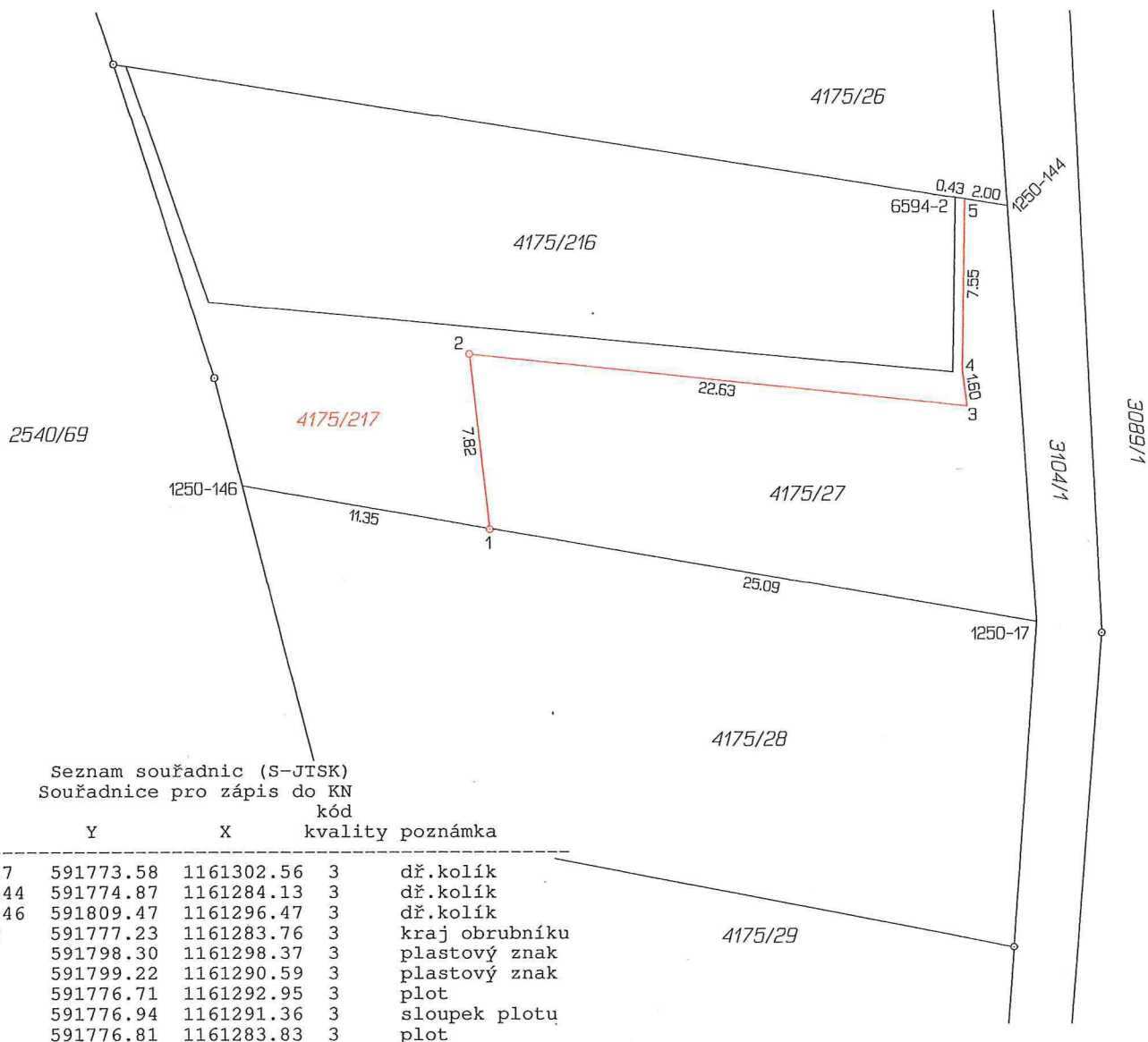
Dne

Dne

za statutární město Brno
primátorka
JUDr. Markéta Vaňková

za společnost Ptáček – správa, a.s.
člen správní rady
Ing. Jiří Ptáček

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ															
Dosavadní stav				Nový stav											
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Zpús. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
			Způsob využití				Způsob využití	Způsob využití		Díl přechází z pozemku označeného v		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
	ha	m²			ha	m²				katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci		ha	m²	
4175/27	3	69	orná půda	4175/27	2	31	orná půda		2	4175/27		10001	2	31	
				4175/217	1	38	orná půda		2	4175/27		10001	1	38	
	3	69			3	69									



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

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku	Geometrický plán ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:		Stejnopis ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:			
	Jméno, příjmení: [redacted]		Jméno, příjmení: [redacted]			
	Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů: 1641		Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů: 1641			
	Dne: 10.července 2026 Číslo: 86/2026		Dne: 15.července 2026 Číslo: 88/2026			
Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.				
Vyhotovitel: Geopen systems GEOPEN s.r.o. Husovická 892/9 614 00 Brno IČ: 46342745		Katastrální úřad souhlasí s očišlováním parcel. [redacted] KÚ pro Jihomoravský kraj KP Brno-město PGP-1501/2026-702 2026.07.14 14:33:52 +02'00'				
Číslo plánu: 6659-27/2024 Okres: Brno-město Obec: Brno Kat. území: Líšeň Mapový list: DKM		Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě. [redacted]				
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:						