

Z9/37. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 15.9.2026

296. Návrh Smlouvy o spolupráci uzavírané se společností SPILBERK SPV kappa s. r. o.

Anotace

Je předkládán k projednání materiál týkající se návrhu na uzavření Smlouvy o spolupráci se společností SPILBERK SPV kappa s. r. o. týkající se pozemků v k. ú. Starý Lískovec a v zájmových lokalitách statutárního města Brna.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. bere na vědomí skutečnosti, že:

- záměrem statutárního města Brna je nabýt vlastnické právo k pozemkům v zájmových lokalitách statutárního města Brna (pozemky potřebné pro dopravní stavby - veřejně prospěšné stavby „VMO Ostravská radiála“, „VMO Vinohrady“ „Komunikační obchvat Tuřan“, protipovodňová opatření, dále má zájem o nabytí pozemků pod stávajícími místními komunikacemi, případně o majetkoprávní scelení lokalit, ve kterých vlastní město Brno významné pozemky pro budoucí městskou bytovou výstavbu „lokalita Západní brána“, „lokalita Traubova“, „lokalita Kamechy“ a „lokalita Údolíček“);

- záměrem společnosti SPILBERK SPV kappa s.r.o., je nabýt vlastnictví k části pozemku p. č. 1684/63 k. ú. Starý Lískovec za účelem výstavby bytového domu, přičemž společnost SPILBERK SPV kappa s.r.o., je vlastníkem sousedního pozemku p. č. 1684/44 k. ú. Starý Lískovec.

2. schvaluje

Smlouvu o spolupráci uzavíranou mezi statutárním městem Brnem a společností SPILBERK SPV kappa s.r.o., IČO: 083 69 275, se sídlem Jaselská 206/27, Veverí, 602 00 Brno, která tvoří přílohu č. ... tohoto zápisu.

Stanoviska

Materiál byl projednán na schůzi Rady města Brna č. R9/192 konané dne 9.9. 2026.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Nikol Wagnerová

vedoucí odboru - Majetkový odbor

7.9.2026 v 09:47

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

7.9.2026 v 10:12

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 5
Příloha (Ortofoto mapa.pdf)	6 - 6
Příloha (Nemovitý majetek SMB + svěření.pdf)	7 - 7
Příloha (Platný ÚPmB.pdf)	8 - 8
Příloha (Vyjádření MČ.pdf)	9 - 9
Příloha (Zákres.pdf)	10 - 10
Příloha (2026-04-08_OIZ_Zapadni_brana_strana_5.pdf)	11 - 11
Příloha (Memorandum.pdf)	12 - 15
Příloha k usnesení (smlouva_o_spolupraci_Spilberk.pdf)	16 - 19

Důvodová zpráva

Úvod

Je předkládán k projednání materiál týkající se návrhu na uzavření Smlouvy o spolupráci se společností SPILBERK SPV kappa s.r.o.

Statutární město Brno dlouhodobě usiluje o získání pozemku p. č. 1684/40 v k. ú. Starý Lískovec, který je nezbytný pro dopravní řešení celé západní části lokality Západní brána, kde má statutární město Brno scelené pozemky vhodné k bytové výstavbě. Společnost SPILBERK SPV kappa s.r.o. dlouhodobě odmítá předmětný pozemek městu prodat, přičemž má zájem výhradně o směnu, a to směnu takovou, kdy by společnost SPILBERK SPV kappa s.r.o., získala směnou majetek řádově cca 30krát hodnotnější, než je pozemek, který by do směny dávala společnost SPILBERK SPV kappa s.r.o. Tato extrémně nevyvážená směna by však byla v rozporu se Strategií a pravidly pro nakládání s nemovitým majetkem ve vlastnictví statutárního města Brna včetně postupu nabývání nemovitého majetku (dále jen "Strategie").

Podstatná okolnost je také ta, že společnost SPILBERK SPV kappa s.r.o., po statutárním městě Brně do směny požaduje stavební pozemky pro bytovou výstavbu, které mohou být bezproblémově využitelné i pro jiné developery, a tedy by bylo vhodné je zpeněžit transparentně formou veřejné dražby.

Tuto patovou situaci je možné vyřešit tak, že by společnost SPILBERK SPV kappa s.r.o., do směny dala i další pozemky, tak aby hodnota pozemků, které vstupují do směny byla u obou smluvních stran zhruba adekvátní, jak ostatně předvídá i Strategie. SPILBERK SPV kappa s.r.o., proto nabízí, že by se pokusila nabýt do vlastnictví některé pozemky, které statutární město Brno potřebuje a z různých důvodů se mu nedaří je nabýt do svého vlastnictví. Proto jsou ve smlouvě o spolupráci demonstrativně uvedeny zájmové lokality statutárního města Brna, přičemž ale se statutární město Brno nezavazuje k jejich pozdějšímu nabytí. Předpokládá se, že společnost SPILBERK SPV kappa s.r.o., bude s Majetkovým odborem MMB, případně s novým vedením města průběžně konzultovat konkrétní pozemky, než je nabude do svého vlastnictví. Předkládaný návrh smlouvy o spolupráci je tedy víceméně nezávazným memorandem, které však vymezuje vzájemné zájmy obou smluvních stran a naznačuje možné řešení patové situace, která není dlouhodobě výhodná ani pro jednu smluvní stranu.

Společnost SPILBERK SPV kappa s.r.o. má současně na Majetkovém odboru MMB evidovanou žádost o majetkovou dispozici pod č. j. MMB/0251581/2026. Předmětem této majetkové dispozice je směna pozemku p. č. 1684 o výměře 766 m² a části pozemku p. č. 1684/44 o výměře cca 546 m² ve vlastnictví společnosti SPILBERK SPV kappa s.r.o. za část pozemku p. č. 1684/63 o výměře cca 1860 m² ve vlastnictví statutárního města Brna.

Takovou směnu by Majetkový odbor MMB musel předložit na nesouhlas se záměrem prodeje, a to i když eviduje kladné stanovisko městské části Brno-Starý Lískovec, a to z toho důvodu, že částí pozemku p. č. 1684/44 v k. ú. Starý Lískovec by měly být převáděny statutárnímu městu Brnu za symbolickou hodnotu na základě plánovací smlouvy, protože se bude jednat o veřejné prostranství vybudované investorem i zejména, protože je taková směna v rozporu se Strategií s ohledem na neadekvátnost směny.

Závěr

S ohledem na výše uvedené je navrhováno schválit smlouvu o spolupráci mezi statutárním městem Brnem a společností SPILBERK SPV kappa s.r.o., IČO: 083 69 275, se sídlem Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno, a to za účelem budoucí realizace záměrů jednotlivých smluvních stran.

Materiál byl projednán na schůzi Rady města Brna č. R9/192 konané dne 9.9. 2026.

Materiál nepodléhá projednání ve Finančním výboru ZMB.

Materiál projednala Komise majetková Rady města Brna č. 81 konaná dne 3. 9. 2026:

81/38 Návrh smlouvy o spolupráci uzavírané se společností SPILBERK SPV kappa s. r. o.

**Komise majetková RMB hlasovala o předloženém návrhu usnesení:
Rada města Brna**

1. bere na vědomí skutečnosti, že:

- záměrem statutárního města Brna je nabytí vlastnické právo k pozemkům v zájmových lokalitách statutárního města Brna (pozemky potřebné pro dopravní stavby - veřejně prospěšné stavby „VMO Ostravská radiála“, „VMO Vinohrady“, „Komunikační obchvat Tuřan“, protipovodňová opatření, dále má zájem o nabytí pozemků pod stávajícími místními komunikacemi, případně o majetkoprávní scelení lokalit, ve kterých vlastní město Brno významné pozemky pro budoucí městskou bytovou výstavbu „lokalita Západní brána“, „lokalita Traubova“, „lokalita Kamechy“ a „lokalita Údolíček“);
- záměrem společnosti SPILBERK SPV kappa s.r.o., je nabytí vlastnictví k části pozemku p. č. 1684/63
- k. ú. Starý Lískovec za účelem výstavby bytového domu, přičemž společnost SPILBERK SPV kappa s.r.o., je vlastníkem sousedního pozemku p. č. 1684/44 k. ú. Starý Lískovec.

2. doporučuje Zastupitelstvu města Brna

schválit

Smlouvu o spolupráci uzavíranou mezi statutárním městem Brnem a společností SPILBERK SPV kappa s.r.o., IČO: 083 69 275, se sídlem Jaselská 206/27, Veveří, 602 00 Brno.

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

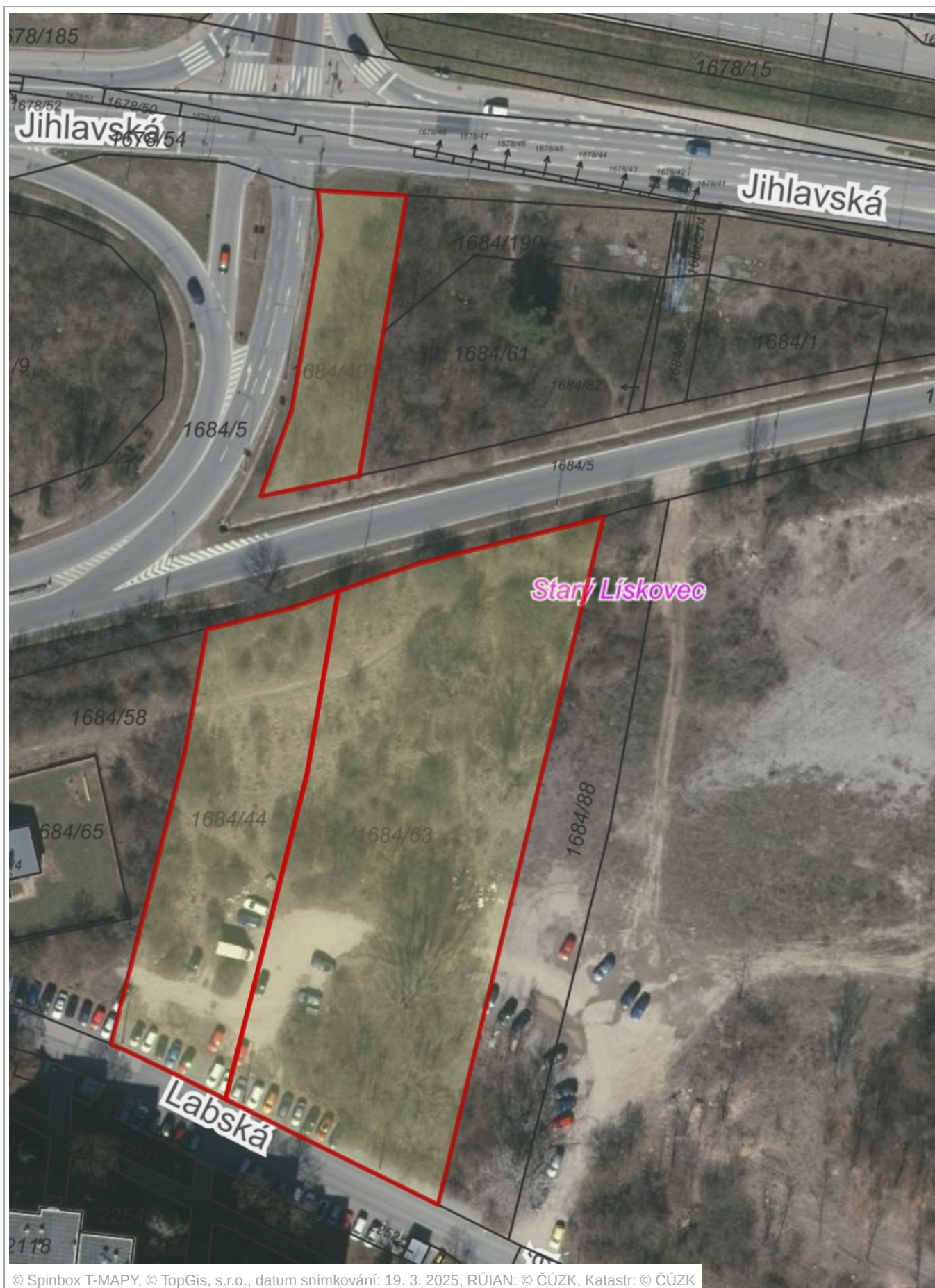
Usnesení nebylo přijato

Mgr. Josef Haluza	Ludmila Oulehlová	Ing. Jan Jedelský	Ing. Antonín Trčálek	Ing. Petr Havelka	Mgr. Adam Ledina	Mgr. Ondřej Hýšek Ph.D.	Mgr. Jitka Ivičková	JUDr. Michal Marek	Ing. Roman Vašina	Ing. David Trlilo	Mgr. Bc. Marek Viskot	Mgr. Marek Šlapal
zdržel se	zdržela se	zdržel se	zdržel se	zdržel se	zdržel se	zdržel se	zdržela se	zdržel se	zdržel se	zdržel se	omluven	omluven

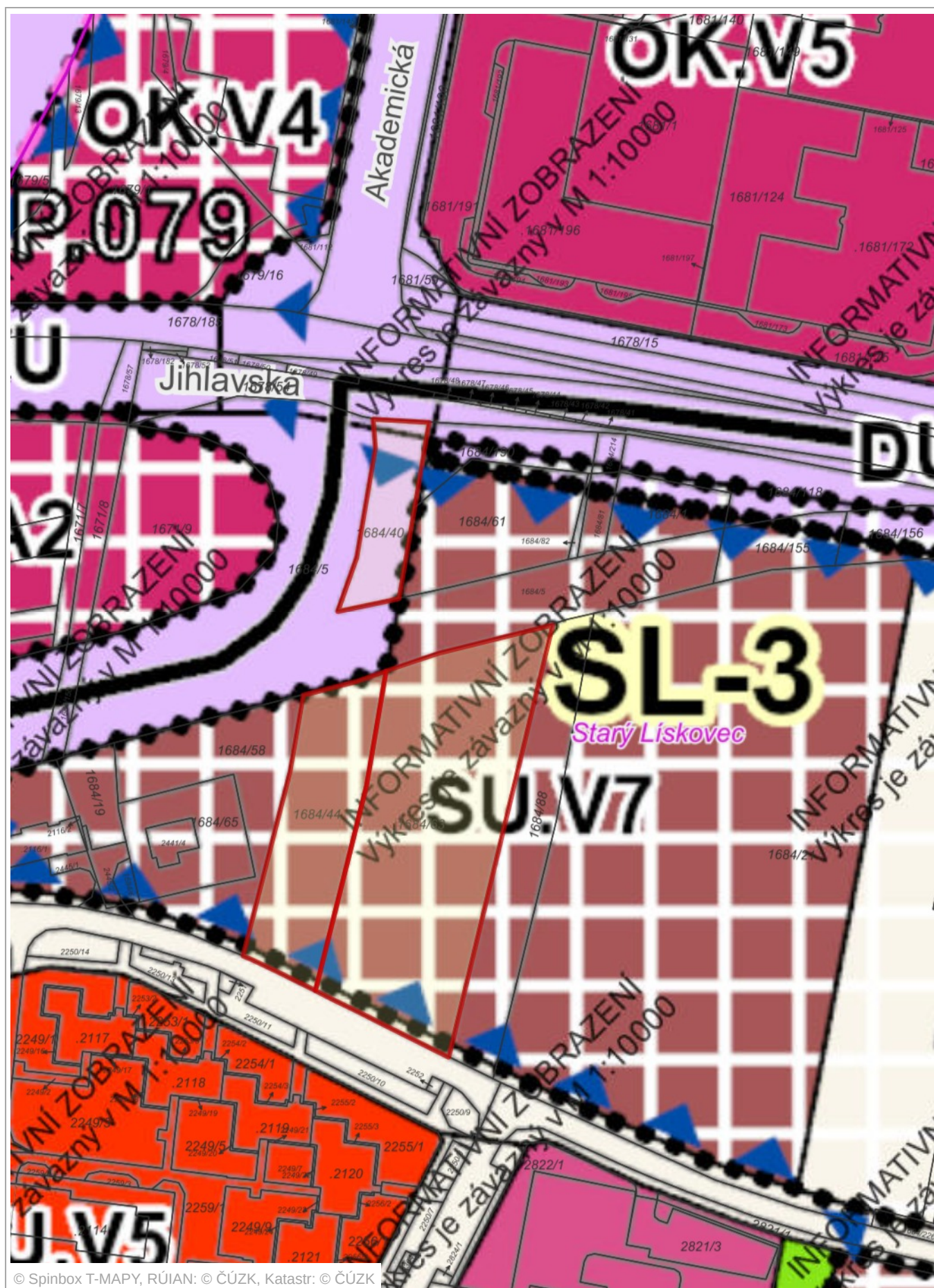
Stanoviska dotčených orgánů

městská část Brno-Starý Lískovec:

Zastupitelstvo městské části Brno-Starý Lískovec na 2/2026. zasedání konaném dne 10. 6. 2026, bod 10, souhlasilo se směnou části pozemku p. č. 1684/63 k. ú. Starý Lískovec ve vlastnictví statutárního města Brna za části pozemků p. č. 1684/40 a p. č. 1684/44 k. ú. Starý Lískovec ve vlastnictví společnosti SPILBERK SPV kappa s.r.o.









Statutární město Brno | Městská část Brno – Starý Lískovec

Úřad městské části Brno – Starý Lískovec

Odbor všeobecný

VÁŠ DOPIS Č. J.: MMB/0270260/2026
ZE DNE: 14. 5. 2026
NAŠE Č. J.: MCBSLI/04465/26/OVŠ/Kou
SPIS. ZN.:
VYŘIZUJE: Pavel Kousal
TELEFON: +420 547 139 245
E-MAIL: pavel.kousal@staryliskovec.cz
DATUM: 15.06.2026
POČET LISTŮ: 01

Magistrát města Brna
Majetkový odbor
Malinovského náměstí 3
601 67 Brno

DS: a7kbrnn

Směna pozemků Západní brána

Zastupitelstvo městské části Brno-Starý Lískovec souhlasí se směnou části pozemku p. č. 1684/63 k. ú. Starý Lískovec ve vlastnictví Statutárního města Brna za části pozemků p. č. 1684/40 a p. č. 1684/44 k. ú. Starý Lískovec ve vlastnictví firmy SPILBERK SPV kapp s. r. o., Jaselská 206/27, 602 00 Brno, IČO: 08369275.

Usnesení UZ-19-2/26 bylo přijato na 2/2026 zasedání Zastupitelstva městské části Brno-Starý Lískovec dne 10. 6. 2026, bod 10.

S pozdravem

Dokument je podepsán elektronickým podpisem
Podepisující: **Mgr. Jarmila Kaplanová**
Organizace: Statutární město Brno, městská
Sériové č. cert.: 24127372
Vydavatel cert.: PostSignum Qualified CA 4
Datum a čas: 22.06.2026 08:54:41
Důvod:
Místo:

Mgr. Jarmila Kaplanová
vedoucí Odboru všeobecného

PŘÍLOHY

Situace majetkových vztahů - plocha směny

Legenda

— hranice parcel

B1 hranice řešeného území investora v bloku B (3200m²)

B2 hranice řešeného území MMB v bloku B (2400m²)

parcely ve vlastnictví investora (plocha celkem 2652m²):
p.č. 1684/44 (1886m²)
p.č. 1684/40 (766m²)

PLOCHY SMĚNY:

 plocha parcel ve vlastnictví investora určená pro směnu
část p.č. 1684/44 (350m² + 196m²)
celá p.č. 1684/40 (766m²)
celkem 1312m²

 plocha části parcely v řešeném území investora ve vlastnictví MMB, určená pro směnu - část p.č. 1684/63 (1860m²)
celkem 1860m²

rozdíl ploch: 1860m²(MMB) - 1312m²(investor) = 548m²



Situace návrh

Legenda ploch B1 - Spilberk_var1

B1	hranice řešeného území	3200 m2
	plocha řešeného území na p.č. 1684/44 (inv.)	1340 m2
	plocha řešeného území na p.č. 1684/63 (MMB)	1860 m2

celková požadovaná plocha zeleně (30% z řešeného území)	960 m2
zeleně na rostlém terénu (min 30% z požadované plochy zeleně)	290 m2
zeleně na konstrukci intenzivní	680 m2
zastavitelná plocha	2912 m2

BYTY 1.NP - 14.NP	HPP celkem	18310 m2
	objem celkem	54930 m3
(70% z HPP) ČBP celkem		12817 m2

1.NP - 6.NP (parking v parteru 1PP)	HPP	11560 m2
	objem	34680 m3
7.NP - 14.NP (parking v 2PP)	HPP	6750 m2
	objem	20250 m3

ZÁZEMÍ A PARKING 1.PP - 2.PP	HPP celkem	5820 m2
	objem celkem	19810 m3
HPP zázemí, parking - 1PP (parter) (cca 79 parkovacích míst)	HPP	2910 m2
	objem	11080 m3
HPP zázemí, parking - 2PP (cca 70 parkovacích míst)	HPP	2910 m2
	objem	8730 m3

nároky na parkování osobních aut a jízdních kol dle BSP, zóna 3 pro HPP 18250 m2:

min. požadovaný počet stání osobních automobilů	149 míst
(138 vázaná / 11 návštěvnická, z toho 1 ZTP)	
potřebná plocha HPP pro parkování (149 míst x cca 32m2)	4768 m2

min. požadovaný počet stání jízdních kol	305 míst
(275 vázaná / 30 návštěvnická)	
potřebná plocha HPP pro kola (305 míst x cca 1,5m2)	458 m2

Legenda ploch B2 - MMB_var1

B2	hranice řešeného území	2400 m2
-----------	------------------------	---------

celková požadovaná plocha zeleně (30% z řešeného území)	720 m2
zeleně na rostlém terénu (min 30% z požadované plochy zeleně)	840 m2
zastavitelná plocha	2184 m2

BYTY 2.NP - 13.NP	HPP celkem	11750 m2
	objem celkem	35250 m3
(70% z HPP) ČBP celkem		8225 m2

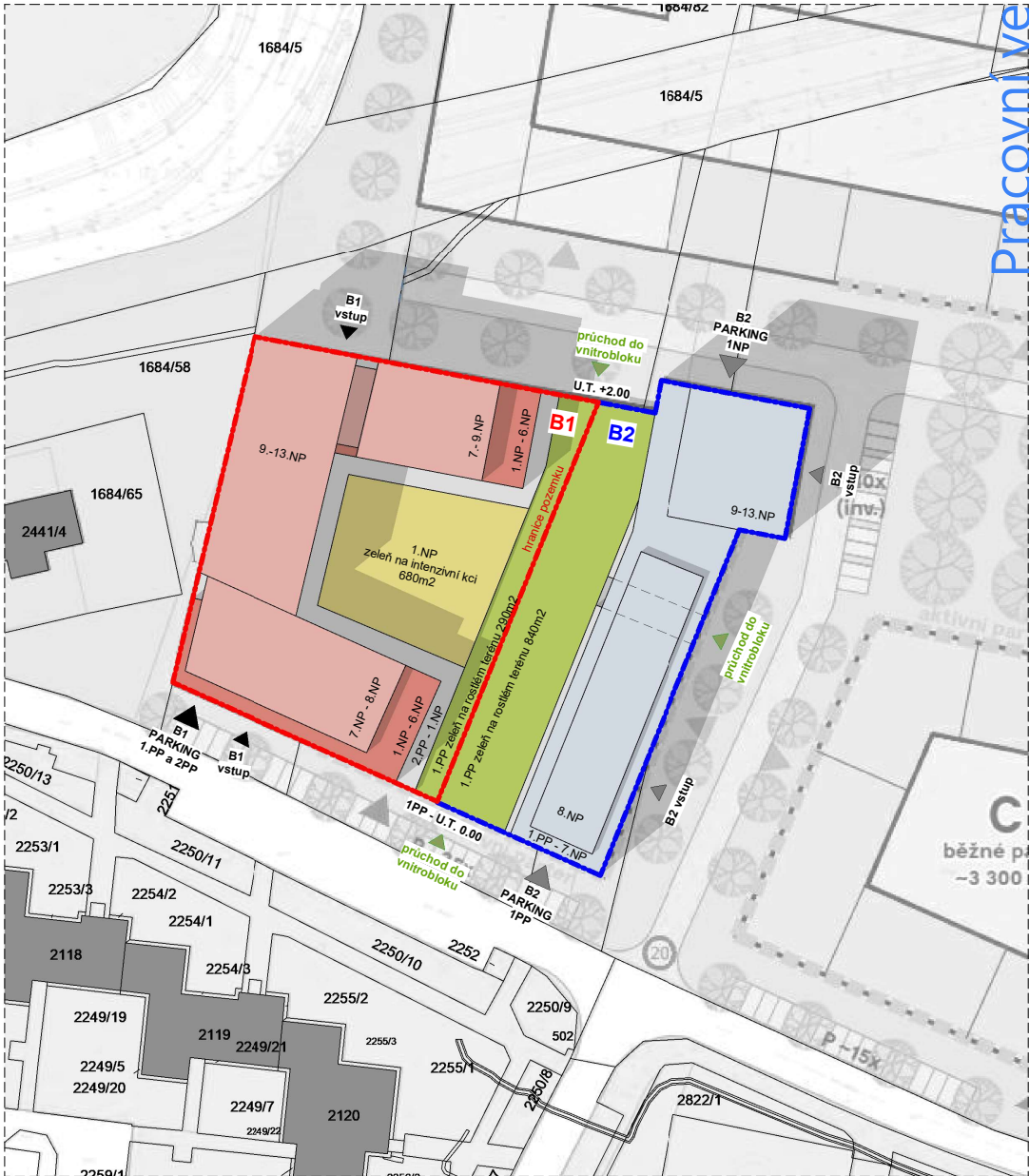
2.NP - 5.NP (parking v parteru 1NP)	HPP	5800 m2
	objem	17400 m3
6.NP - 13.NP (parking v 1PP)	HPP	5950 m2
	objem	17850 m3

ZÁZEMÍ A PARKING 1.NP - 1.PP	HPP celkem	3040 m2
	objem celkem	9880 m3
zázemí, parking - 1NP (parter) (cca 45 parkovacích míst)	HPP	1520 m2
	objem	5320 m3
zázemí, parking - 1PP (cca 45 parkovacích míst)	HPP	1520 m2
	objem	4560 m3

nároky na parkování osobních aut a jízdních kol dle BSP, zóna 3 pro HPP 11750 m2:

min. požadovaný počet stání osobních automobilů	95 míst
(88 vázaná / 7 návštěvnická, z toho 1 ZTP)	
potřebná plocha HPP pro parkování (95 míst x cca 32m2)	3040 m2

min. požadovaný počet stání jízdních kol	196 míst
(176 vázaná / 20 návštěvnická)	
potřebná plocha HPP pro kola (196 míst x cca 1,5m2)	294 m2



Memorandum o spolupráci

při směně pozemků a přípravě výstavby v městské čtvrti v Brně Starém Lískovci při ulicích Labská a Jihlavská

I. Statutární město Brno

se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 602 00 Brno

IČO: 44992785

DIČ: CZ44992785

zastoupené JUDr. Markétou Vaňkovou, primátorkou města Brna

(dále jen jako „**SMB**“)

a

II. SPILBERK SPV kappa s.r.o.

se sídlem Jaselská 206/27, Veverí, 602 00, Brno

ICO: 08369275

DIČ: CZ 08369275

zastoupená Mgr. Robertem Sedláčkem, jednatelem

(dále jen jako „**KZB**“)

(SMB a KZB společně dále jen jako „**Smluvní strany**“ a jednotlivě jako „**Smluvní strana**“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku toto Memorandum o spolupráci při směně pozemku a přípravě výstavby v městské čtvrti v Brně Starém Lískovci při ulicích Labská a Jihlavská

(dále jen jako „**Memorandum o spolupráci**“).

I.

Úvodní prohlášení

1. SMB je obcí, která usiluje o maximalizaci využití veřejného prostoru na pozemcích SMB, a to za účelem zvelebení veřejného prostoru a jeho využití ke komerčním i nekomerčním účelům takovým způsobem, aby byla zachována jednotná kultivovaná podoba veřejného prostoru při vytváření městotvorných řešení. Jedním z hlavních zájmů SMB je mimo jiné výstavba bytové zástavby za účelem uspokojení bytové potřeby na území SMB.
2. V souladu s výše uvedeným SMB prověřuje možnost bytové výstavby v bloku mezi ulicemi Labská a Jihlavská v návaznosti nově zbudované tramvajové trati. (dále jen jako „**Bytová výstavba**“). SMB si za tímto účelem nechalo vyhotovit Kanceláří architekta města Brna, se sídlem Zelný trh 331/13, 602 00 Brno Koncepční hmotovou studii ze dne 21.8.2025 (dále jen jako „**Prověřovací studie**“).
3. Prověřovací studie posuzuje možnost Bytové výstavby na pozemcích parc. č. 1684/63, 1684/88 a 1684/21 v k.ú. Starý Lískovec (okres Brno-město) ve vlastnictví SMB a na pozemku parc. č. 1684/44 v k.ú. Starý Lískovec (okres Brno-město) ve vlastnictví KZB (dále jen jako „**Pozemky v prověřovací studii**“).
4. Vzhledem k tomu, že v současné době probíhá výstavba v areálu FN Brno Bohunice, je třeba přes pozemek parc. č. 1684/40. ve vlastnictví KZB, který je předmětem směny se SMB, vést kabelovou trasu VN a následně zanést vedení této trasy zapsáním věcného břemene do katastru nemovitostí. Vedení kabelové trasy, jak je popsáno v předchozí větě, je pro KZB akceptovatelné, avšak za podmínky že tato

skutečnost nebude pro SMB překážkou směny pozemků nebo nebude mít za následek zhoršující ekonomické podmínky v rámci směny.

5. KZB pro své pozemky již zpracovala projektovou dokumentaci v rozsahu DÚR, kdy bylo zahájeno řízení na vydání rozhodnutí o umístění stavby, které je aktuálně přerušeno. KZB v souladu se zásadou řádného hospodáře usiluje o dokončení tohoto řízení a vydání pravomocného rozhodnutí o umístění stavby (záměru).
6. KZB v návaznosti na zpracovanou Prověřovací studii SMB rozpracovává dílčí studii pro sektor označený jako B1+B2. Tato dílčí studie má v rámci základního hmotového uspořádání vymezit část území určenou pro potřeby SMB na výstavbu bytů v této lokalitě a na zbývající části sektoru navrhnout kapacitní množství bytových jednotek, které by realizovala KZB. Cílem je vyhodnotit ekonomickou návratnost projektu a případnou výhodnost odstoupení od dosud rozpracovaného záměru ve prospěch koncepčního řešení celé lokality, poskytnutí do směny pozemku parc. č. 1684/40 a odkoupení potřebné výměry pozemků parc. č. 1684/63 od SMB podle navrženého řešení.
7. Smluvní strany tímto potvrzují svůj společný zájem na prověření možnosti realizace Bytové výstavby navazující na Prověřovací studii tak, aby mohlo dojít k realizaci záměru SMB na Pozemcích v prověřovací studii a zároveň ke směně pozemků s KZB, a pro uskutečnění tohoto záměru následně uzavřít, v případě shody, plánovací smlouvu dle z. č. 283/2021 Sb. stavení zákon, v platném znění.

II.

Oblasti spolupráce

1. Smluvní strany se dohodly, že budou postupovat společně při prověřování možnosti realizace Společného záměru a za tímto účelem budou mezi sebou sdílet veškeré relevantní informace rozhodné pro realizaci Společného záměru a souvisejících skutečnostech.
2. SMB zajistí na pozemcích dotčených Společným záměrem, tj. zejména Pozemcích v prověřovací studii nezbytné přípravné a prověřovací činnosti pro zajištění podkladů takovým způsobem, aby bylo možné provést řádné posouzení Společného záměru a možnosti jeho realizace. Součástí průzkumů a posouzení dle předchozí věty bude mimo jiné návrh řešení majetkoprávního vypořádání vztahů s KZB. KZB vyjadřuje s postupem SMB souhlas a poskytne k němu SMB veškerou nezbytnou součinnost, přičemž SMB poskytne KZB veškeré výstupy (průzkumy a posouzení dle věty první tohoto odstavce) bezúplatně k užití.
3. Na základě výstupů dle odst. 2. tohoto Memoranda o spolupráci zpracuje KZB na svůj náklad studii, jejímž obsahem budou návrhy variant realizace Společného záměru (dále jen jako „**Studie variant Společného záměru**“), přičemž tato bude zahrnovat vždy Pozemky v prověřovací studii a sousední pozemky, přičemž dle uvážení KZB může být současně zpracována též varianta zahrnující pozemky třetích osob.
4. KZB bude průběžně informovat SMB o průběhu zpracování Studie variant Společného záměru a bude zpracovávat případné požadavky a připomínky SMB do Studie variant společného záměru. KZB bude Studii variant Společného záměru zpracovávat v souladu s podmínkami územního plánu v jeho aktuální podobě v době zpracování Studie variant Společného záměru a dále pak též v souladu se standardy SMB pro výstavbu staveb. KZB se zavazuje dokončenou Studii variant Společného záměru bezúplatně poskytnout SMB k užití, a to mimo jiné jako podklad k případnému rozhodnutí o realizaci Společného záměru a s tím souvisejících dalších opatření.
5. Smluvní strany se dohodly, že informace a případné studie (včetně Studie variant Společného záměru) a další podklady vzniklé za účelem prověřování možnosti realizace Společného záměru může každá ze Smluvních stran použít i pro vlastní potřebu v plném rozsahu, a to zejména k zajištění vypracování na Studii variant Společného záměru navazující projektové dokumentace či dokumentace pro povolení záměru třetími osobami. Za jakékoli užití Studie variant Společného záměru nenáleží smluvním stranám navzájem žádná úplata.

III.

Zásady spolupráce a vzájemné součinnosti

1. SMB jako smluvní strana Memoranda o spolupráci jedná v rámci své samostatné působnosti ve smyslu zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů a neodpovídá za jednání, nekonání či opomenutí orgánů SMB konajících v přenesené působnosti.
2. Smluvní strany berou na vědomí, že účelem tohoto Memoranda o spolupráci není sjednání konkrétní podoby realizace Společného záměru a podmínek pro jeho realizaci, ale jedná se o prvotní prověření variant eventuální realizace Společného záměru.
3. Smluvní strany jednají vůči třetím osobám ve věcech tímto Memorandem o spolupráci spadajících do jejich povinností samostatně, svým jménem, na svůj náklad a nebezpečí.
4. Smluvní strany se dohodly, že náklady spojené s činnostmi prováděnými dle tohoto Memoranda o spolupráci si nese každá Smluvní strana sama, pokud se v konkrétním případě nedohodnou jinak.
5. Smluvní strany berou na vědomí a souhlasí, že SMB je oprávněno pověřit třetí osobu k plnění práv a povinností na základě tohoto Memoranda o spolupráci.
6. Vlastníci sousedních pozemků berou na vědomí, SMB je veřejnoprávní korporací a jeho činnost, zejména pak nabývání majetku, pozbývání majetku a nakládání s prostředky, podléhá zvláštní zákonné a podzákoně úpravě a jakákoliv právní jednání vztahující se k předmětu tohoto Memoranda o spolupráci a naplňující jeho účel, která zavazují SMB, musí být předem schválena orgány SMB. SMB nezaručuje výsledek projednání kterékoliv záležitosti ve svých orgánech, které jsou u Zastupitelstva města Brna a Rady města Brna tvořeny volenými zástupci občanů, kteří musí dbát svého slibu, který složili a mají volný mandát.
7. Z tohoto Memoranda o spolupráci nevznikají jeho stranám žádná práva a povinnosti, pokud to není v Memorandu o spolupráci výslovně uvedeno a Memorandum o spolupráci slouží jako vymezení předpokladů pro možné jednání mezi jeho stranami.

IV.

Závěrečná ustanovení

1. Právní vztahy výslovně neupravené tímto Memorandem o spolupráci se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
2. Smluvní strany se zavazují řešit případné spory vzniklé v souvislosti s tímto Memorandem o spolupráci smírnou cestou a vzájemným jednáním směřujícím ke shodě.
3. Memorandum o spolupráci je uzavíráno na dobu neurčitou. Každá ze Smluvních stran je oprávněna vypovědět toto Memorandum o spolupráci bez udání důvodu a bez výpovědní doby, přičemž v takovém případě není oprávněna po jiné Smluvní straně cokoli požadovat.
4. Smluvní strany výslovně vylučují, že by toto Memorandum o spolupráci mělo povahu smlouvy o smlouvě budoucí, případně jiného závazku, který by zavazoval Smluvní strany k jakémukoliv plnění v budoucnu. Smluvním stranám z tohoto Memoranda o spolupráci nevznikají žádná práva a povinnosti a toto Memorandum o spolupráci je pouze vyjádřením vůle Smluvních stran prověřit možnosti realizace Společného záměru, přičemž případná konkrétní práva a povinnosti Smluvních stran budou upravena v dílčích smlouvách.
5. Smluvní strany výslovně sjednávají, že k samotné realizaci Společného záměru lze přistoupit pouze v případě, že realizace Společného záměru bude v souladu s požadavky veřejného práva a nebude v rozporu s pravidly pro poskytování veřejné podpory (dále jen jako „Požadavky“), přičemž tyto Požadavky musí být naplněny i při realizaci jakýchkoli činností dle tohoto Memoranda o spolupráci. V případě zjištění rozporu s těmito Požadavky u konkrétní činnosti, bude ta Smluvní strana, která tento rozpor zjistila bezodkladně informovat ostatní Smluvní strany. Požadavky mají přednost před plněním závazků z tohoto Memoranda o spolupráci.
6. Smluvní strany výslovně uvádí, že Memorandum o spolupráci neobsahuje žádné jejich obchodní tajemství, ani jiné informace, které by nemohly být zveřejněny či poskytnuty dle zákona č. 106/1999 Sb.,

o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů. Za shora uvedená ujednání či postup dle těchto ujednání si nebudou Smluvní strany nic platit ani jinak nahrazovat či poskytovat. Tato ujednání zůstávají zachována i v případě zániku Memoranda o spolupráci, či v případě jeho neplatnosti, neboť podle vůle Smluvních stran mají zůstat platnými a účinnými bez ohledu na Memorandum samotné.

7. Veškeré změny či doplnění tohoto Memoranda o spolupráci je možné činit výhradně na základě písemných dodatků tohoto Memoranda o spolupráci podepsaných všemi Smluvními stranami.
8. V případě fyzického vyhotovení bude Memorandum o spolupráci vyhotoveno ve dvou (2) vyhotoveních, přičemž každá ze stran obdrží jedno (1) vyhotovení s platností originálu.
9. Toto Memorandum o spolupráci podléhá uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, kdy uveřejnění zajistí SMB.
10. Memorandum o spolupráci nabývá platnosti dnem jeho podpisu Smluvními stranami. Účinnosti pak nabývá dnem zveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem o registru smluv.
11. Smluvní strany prohlašují, že toto Memorandum o spolupráci je výrazem jejich pravé a svobodné vůle, sepsané určité a srozumitelně, učiněné nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek, výslovně berou na vědomí, že jsou svými projevy vůle vázáni a na důkaz toho připojují podpisy a podpisy svých oprávněných zástupců.

Doložka

podle ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů:

Toto memorandum bylo schváleno na schůzi Rady města Brna R9/164 konané dne 24.2.2026, bod č. 36.

V Brně dne _____



Digitálně
podepsal
Mgr. Reně
Černý
17.03.2026
10:51

za Statutární město Brno
JUDr. Markéta Vaňková
primátorka

V Brně dne _____

**Mgr. Robert
Sedláček**

Digitálně podepsal
Mgr. Robert
Sedláček
Datum: 2026.03.16
14:45:37 +01'00'

za SPILBERK SPV kappa s.r.o.
Mgr. Robert Sedláček
jednatel

Statutární město Brno
IČO: 449 92 785
se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno
zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou

(dále jen „město Brno“)

a

SPILBERK SPV kappa s.r.o.
IČO: 083 69 275
se sídlem Jaselská 206/27, Veverří, 602 00 Brno
zastoupená jednatelem Mgr. Robertem Sedláčkem
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 113320

(dále jen „SPILBERK SPV kappa s.r.o.“)

uzavřeli ve smyslu ustanovení § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

SMLOUVU O SPOLUPRÁCI

I.

Prohlášení smluvních stran

1. Město Brno má zájem o nabytí pozemků v zájmových lokalitách, zejména o nabytí pozemků, které jsou dotčeny výstavbou dopravních staveb (veřejně prospěšných staveb – velký městský okruh „VMO Ostravská radiála“, „VMO Vinohrady“ „Komunikační obchvat Tuřan“, apod.), protipovodňovými opatřeními, dále má zájem o nabytí pozemků pod stávajícími místními komunikacemi, případně o majetkoprávní scelení lokalit, ve kterých vlastní město Brno významné pozemky pro budoucí městskou bytovou výstavbu „lokalita Západní brána“, „lokalita Traubova“, „lokalita Kamechy“ a „lokalita Údolíček“.

2. SPILBERK SPV kappa s.r.o., je vlastníkem pozemku p. č. 1684/40, orná půda, o výměře 766 m² v k. ú. Starý Lískovec a pozemku p. č. 1684/44 ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 1 886 m² v k. ú. Starý Lískovec. Město Brno je vlastníkem pozemku p. č. p. č. 1684/63, ostatní plocha, jiná plocha o celkové výměře 4628 m² v k. ú. Starý Lískovec. Město Brno má zájem o pozemek p. č. 1684/40, orná půda, o výměře 766 m² v k. ú. Starý Lískovec, a to za účelem výstavby „Nová JV rampa křižovatky Jihlavská – Bítešská“. SPILBERK SPV kappa s.r.o., má zájem o část pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 1684/63, ostatní plocha, jiná plocha o výměře cca 1860 m² v k. ú. Starý Lískovec, a to za účelem výstavby bytového domu.

3. Město Brno a SPILBERK SPV kappa s.r.o., uzavřeli dne 17. 3. 2026 „Memorandum o spolupráci při směně pozemků a přípravy výstavby v městské čtvrti v Brně Starém Lískovci při ulicích Labská a Jihlavská“ (číslo smlouvy SMB: 6226180947).

4. Zastupitelstvo města Brna schválilo na svém zasedání č. Z9/24 konaném dne 25. 2. 2025 pod bodem č. 39 Strategii a pravidla pro nakládání s nemovitým majetkem ve vlastnictví statutárního města Brna včetně postupu nabývání nemovitého majetku (dále jen „Strategie“), kdy v článku 2 odst. 2.4 je uvedeno

„S ohledem na to, že statutárního město Brno má jen omezené množství zbytných pozemků, vždy by se měl převážně nabízet výkup pozemků a ke směnám by mělo být přistupováno jen ve výjimečných případech. Směna má být zhruba proporcionální, kdy hodnota majetku (vyjádřením ceny obvyklé nelze-li stanovit tržní hodnota a v případech, kdy jsou nabývány nemovitosti z majetku České republiky i cena zjištěná) vstupující na straně SMB a třetího subjektu má být zpravidla zhruba adekvátní. Za neadekvátní bude považována směna, kdy cena obvyklá majetku vstupující do směny na straně SMB by byla více než dvojnásobná oproti ceně obvyklé majetku, který SMB směnou nabývá.“

II.

Záměry smluvních stran

1. Záměrem města Brna je nabýt pozemek p. č. 1684/40, orná půda, o výměře 766 m² v k. ú. Starý Lískovec (hrubý odhad ceny pozemku je 1.608.600,- Kč) a nabýt vlastnictví ke všem pozemkům pro výše uvedené stavební záměry a ve výše uvedených zájmových lokalitách, a aby směna části pozemku p. č. 1684/63, ostatní plocha, jiná plocha o výměře cca 1860 m² v k. ú. Starý Lískovec (hrubý odhad ceny části pozemku je v rozmezí 48.360.000,- Kč – 55.800.000,- Kč) byla v souladu se Strategií, tedy zejména, aby byla hodnotově zhruba adekvátní.

2. Záměrem SPILBERK SPV kappa s.r.o., je nabýt vlastnictví k části pozemku p. č. 1684/63, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře cca 1860 m² v k. ú. Starý Lískovec, a to za účelem výstavby bytového domu.

III.

Závazek SPILBERK SPV kappa s.r.o.

1. SPILBERK SPV kappa s.r.o., povede na vlastní náklady, na vlastní riziko a na vlastní účet samostatná jednání se stávajícími vlastníky či podílovými spoluvlastníky o nabytí pozemků pro výše uvedené stavební záměry města Brna a ve výše uvedených zájmových lokalitách.

2. SPILBERK SPV kappa s.r.o., se zavazuje vyvinout maximální úsilí pro smluvní zajištění získání vlastnického práva k pozemkům pro výše uvedené stavební záměry města Brna a ve výše uvedených zájmových lokalitách.

3. SPILBERK SPV kappa s.r.o., se zavazuje na základě předchozí písemné žádosti informovat město Brno o stavu jednání s vlastníky pozemků pro výše uvedené stavební záměry města Brna a ve výše uvedených zájmových lokalitách, přičemž postačující je forma e-mailové komunikace.

4. V případě, že dojde k uzavření kupní smlouvy s některým z vlastníků pozemků pro výše uvedené stavební záměry města Brna a ve výše uvedených zájmových lokalitách, zavazuje se SPILBERK SPV kappa s.r.o., o této skutečnosti písemně informovat město Brno, přičemž postačující je forma e-mailové komunikace.

5. Město Brno se zavazuje poskytnout SPILBERK SPV kappa s.r.o., nezbytnou součinnost při jednání s vlastníky pozemků pro výše uvedené stavební záměry města Brna a ve výše uvedených zájmových lokalitách.

IV.

Jednání o převodu vlastnického práva

1. Pro budoucí umožnění realizace záměru smluvních stran uvedených v čl. II. této smlouvy se smluvní strany dohodly, že následně mezi sebou povedou jednání o převodu vlastnického práva k části pozemku p. č. 1684/63, ostatní plocha, jiná plocha o výměře cca 1860 m² v k. ú. Starý Lískovec do vlastnictví společnosti SPILBERK SPV kappa s.r.o., a to formou směny za předpokladu, že SPILBERK SPV kappa s.r.o., se stane vlastníkem nebo podílovým spoluvlastníkem pozemků pro výše uvedené stavební záměry města Brna a ve výše uvedených zájmových lokalitách tak, aby tato směna nebyla v rozporu se Strategií..

2. Hodnota převáděných pozemků bude stanovena na základě znaleckého posudku jako cena v místě a čase obvyklá ke dni ocenění, bez ohledu na to, za jakou cenu či podmínky SPILBERK SPV kappa

s.r.o. nemovitosti nabyt. SPILBERK SPV kappa s.r.o. nemá právo si cenu navýšit o náklady, které byt i účelně k získání pozemků vynaložil.

V. Ukončení smlouvy

1. Tato smlouva je sjednána na dobu určitou, a to v délce trvání tří let ode dne jejího uzavření.
2. Tuto smlouvu lze ukončit také písemnou dohodou smluvních stran.

VI. Další ujednání

1. Smluvní strany prohlašují, že touto smlouvou se pouze stanoví základní principy a zásady spolupráce smluvních stran, přičemž jednotlivé kroky smluvních stran k naplnění účelu této smlouvy budou vzájemně koordinovány a v bližších podrobnostech odsouhlaseny mezi smluvními stranami.
2. Smluvní strany výslovně uvádějí, že tato smlouva není budoucí směnnou či kupní smlouvou ve smyslu ustanovení § 1785 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
3. SPILBERK SPV kappa s.r.o., podpisem této smlouvy prohlašuje, že je srozuměna se skutečností, že město Brno je veřejnoprávní korporací a jeho činnost, zejména pak nabývání majetku a pozbývání majetku, podléhá zvláštní zákonné úpravě a jakákoliv právní jednání vztahující se k předmětu této smlouvy a naplňující její účel, která zavazují město Brno, musí být předem schválena orgány města Brna.
4. Smluvní strany se zavazují poskytnout si veškerou nezbytnou součinnost, poskytovat si nezbytné informace a další podklady pro naplnění účelu této smlouvy.
5. V případě, že kterákoliv část této smlouvy se ukáže jako nerealizovatelná, zavazují se smluvní strany vést společná jednání za účelem úpravy vzájemných práv a povinností vyplývajících z této smlouvy, přičemž SPILBERK SPV kappa s.r.o., současně bere na vědomí a je srozuměna s tím, že jakékoliv změny či doplnění této smlouvy lze provést pouze písemně, formou dodatků schválených v orgánech města Brna.
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, v platném znění, a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.

VII. Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího zveřejnění v registru smluv.
2. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech s platností originálu, z nichž město Brno obdrží dva stejnopisy a SPILBERK SPV kappa s.r.o., obdrží jeden stejnopis.
3. SPILBERK SPV kappa s.r.o., bere na vědomí, že město Brno je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění.
4. Město Brno prohlašuje, že se na něj vztahuje zákon č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva bude prostřednictvím registru smluv uveřejněna. Město Brno zašle smlouvu správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření této smlouvy.
5. Stanou-li se jednotlivá ustanovení této smlouvy neúčinnými, neplatnými nebo neproveditelnými nebo obsahuje-li smlouva mezery, není tímto dotčena účinnost, platnost anebo proveditelnost ostatních

ujednání. Namísto neúčinného, neplatného nebo neproveditelného ustanovení musí být sjednáno takové ustanovení, které co možná nejvíce odpovídá smyslu a účelu původního ustanovení a úmyslu smluvních stran vyjádřenému ve smlouvě. Totéž platí i v případě mezer smlouvy, v takovém případě musí být sjednáno takové ustanovení, které bude co nejvíce odpovídat tomu, co by bývalo bylo sjednáno, kdyby smluvní strany vzaly tyto okolnosti v úvahu již při uzavírání smlouvy.

6. V ostatním se tato smlouva a práva a povinnosti z ní vzniklé řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění.

7. Jakékoli změny této smlouvy jsou možné výhradně na podkladě písemných, očíslovaných dodatků, sjednaných smluvními stranami v listinné formě.

8. Město Brno a SPILBERK SPV kappa s.r.o., prohlašují, že se řádně seznámily s obsahem této smlouvy, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé, omylu prosté a svobodné vůle, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz souhlasu s obsahem této smlouvy připojují své podpisy.

9. SPILBERK SPV kappa s.r.o., podpisem této smlouvy potvrzuje, že byla v okamžiku získání osobních údajů městem Brnem seznámena s informacemi a zpracování osobních údajů pro účely splnění práv a povinností dle této smlouvy. Bližší informace o zpracování osobních údajů poskytuje město Brno na svých internetových stránkách www.bрно.cz/gdpr.

Doložka

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

Tato smlouva byla schválena na zasedání Zastupitelstva města Brna č. Z9/.... konaném dne2026.

V Brně dne2026

V Brně dne2026

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

.....
za SPILBERK SPV kappa s.r.o.
Mgr. Robert Sedláček
jednatel