

Z8/33. zasedání Zastupitelstva města Brna  
konané dne 9.11.2021

## 92. Návrh nabytí pozemků p.č. 1310/2 a 1310/3 v k.ú. Nový Lískovec a návrh rozpočtového opatření

### Anotace

majetkoprávní vypořádání pozemků dotčených strategickým projektem "Bytová výstavba Kamenný Vrch II" a v této souvislosti návrh rozpočtového opatření

### Návrh usnesení

#### Zastupitelstvo města Brna

- bere na vědomí** skutečnost, že vlastník pozemků p.č. 1310/2, 1310/3 k.ú. Nový Lískovec, dotčených realizací strategického projektu „Bytová výstavba Kamenný vrch II“, souhlasil s prodejem pozemků do vlastnictví statutárního města Brna;
- schvaluje**
  - nabytí pozemků
    - p.č. 1310/2 zahrada o výměře 1049 m<sup>2</sup>
    - p.č. 1310/3 zahrada o výměře 52 m<sup>2</sup>vše v k.ú. Nový Lískovec, z vlastnictví [REDAKCE] o vlastnictví statutárního města Brna za kupní cenu 4.734.300,-Kč (4.300,-Kč/m<sup>2</sup>) a za podmínek kupní smlouvy, která tvoří přílohu č. .... tohoto zápisu;
  - rozpočtové opatření dle tabulky v souvislosti s navrženým čerpáním prostředků z Fondu bytové výstavby z důvodu zajištění úhrady kupní ceny, která tvoří přílohu č. .... tohoto zápisu.

### Stanoviska

Návrh byl předložen na R8/179. schůzi Rady města Brna konané dne 3.11.2021. Výsledek bude sdělen ústně.

Návrh byl předložen Finančnímu výboru Zastupitelstva města Brna dne 3.11.2021. Výsledek bude sdělen ústně.

Podpis zpracovatele pro archivaci

## Zpracovatel

Elektronicky podepsáno



2.11.2021 v 12:08

**Garance správnosti, zákonnosti materiálu**

## Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno



1.11.2021 v 12:15

**Obsah materiálu**

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 6
Příloha (majetek.pdf)	7 - 7
Příloha (orto (2).pdf)	8 - 8
Příloha (situace s vyznačením předmětu převodu.pdf)	9 - 9
Příloha k usnesení [redacted]	10 - 13
Příloha k usnesení [redacted]	14 - 14

### **Důvodová zpráva:**

Orgánům města Brna je předkládán k projednání materiál ve věci úplatného nabytí pozemků p.č. 1310/2 a 1310/3 v k.ú. Nový Lískovec (dále jen pozemky) z vlastnictví paní [REDAKCE] (dále jen prodávající) do vlastnictví statutárního města Brna (SMB) z důvodu dotčenosti pozemků realizací strategického projektu „Bytová výstavba Kamenný vrch II“, pro který je nutno scelit území do vlastnictví SMB.

### **Vlastnictví:**

Prodávající se stala vlastníkem pozemků děděním na základě usnesení Městského soudu v Brně o schválení dědické dohody sp.zn. 58D 195/1998 ze dne 26.1.2001.

### **Popis nemovitých věcí:**

Pozemky jsou součástí zahrádkářské osady při ulici Travní.

Dle platného Územního plánu města Brna jsou pozemky p.č. 1310/3 a část pozemku p.č. 1310/2 součástí stavební návrhové plochy bydlení s funkčním typem plochy čistého bydlení a zbývající část je součástí nestavební volné stabilizované plochy plnící funkci plochy s objekty pro individuální rekreaci.

V návrhu nového ÚP jsou pozemky situované v ploše přestavby, bydlení.

V případě nabytí budou pozemky předány do správy OSM MMB.

### **Strategický projekt:**

**Rada města Brna č. R7/093 konaná dne 20.12.2016** schválila zařazení projektu „Bytová výstavba v lokalitě Kamenný vrch II“ mezi strategické projekty města Brna pod Řídící výbor pro strategické projekty v gesci Úseku školství a prorodinné politiky.

**Rada města Brna č. R8/015 konaná dne 27.2.2019** schválila aktualizaci záměru „Bytová výstavba Kamenný vrch II, 1. etapa“.

**Rada města Brna č. R8/103 konaná dne 9.9.2020** schválila aktualizaci záměru „Bytová výstavba Kamenný vrch II, 1. etapa“, která nahradila znění záměru schváleného RMB č.R8/015.

Lokalita Kamenný Vrch na ulici Petra Křivky nacházející se v městské části Nový Lískovec, je jednou ze základních rozvojových lokalit bydlení města Brna, zařazena do Strategie bydlení města Brna od roku 2001. Cílem projektu je najít nejvhodnější řešení přípravy a realizace bytové výstavby v lokalitě Kamenný vrch a zajistit rychlou výstavbu bytových domů v této lokalitě včetně technické infrastruktury, občanské vybavenosti a veřejných prostranství.

V současnosti se zpracovává projektová dokumentace pro povolovací řízení na základě zpracované architektonické studie 1. etapy, kde se předpokládá cca 350 bytů, které jsou navrženy jako byty družstevní s tím, že v případě zájmu MČ o financování některého z navržených domů z jejich rozpočtu, by byl tento dům ponechán v majetku SMB a svěřen po dokončení MČ.

Pozemky v dané lokalitě jsou převážně ve vlastnictví města, zbytek cca 10 % tvoří pozemky v soukromém vlastnictví nebo ve spoluvlastnictví SMB a soukromých osob. Tyto pozemky přetínají území celé lokality v několika pruzích a jejich vykoupení městem je pro úspěšnou realizaci projektu velmi žádoucí.

Na předmětných pozemcích jsou navrženy dva bytové domy po 6 bytech, dopravní a technická infrastruktura v rámci horní větve komunikace.

### **Majetkoprávní vypořádání:**

Majetkový odbor MMB zajišťuje majetkoprávní vypořádání soukromých pozemků v dané lokalitě, a to formou výkupů či směn s cílem vytvořit souvislé plochy pozemků ve vlastnictví statutárního města Brna vhodné pro výstavbu.

Výkup pozemků je dle strategického projektu navrhován v rámci jeho 1. etapy.

Byť je projektem dotčena pouze část p.č. 1310/2, při její oddělení by prodávající vznikl pozemek bez přístupu z veřejné pozemní komunikace, k čemuž by stavební úřad nedal souhlas. Pro projekt musí být proto vykoupen celý pozemek.

Prodávající po jednání na MO MMB souhlasila s prodejem pozemků za navrhovanou kupní cenu.

Pro úplnost se dodává, že doposud se podařilo Majetkovému odboru MMB vykoupit pro projekt většinu požadovaných pozemků; ohledně dalších jedná s jejich vlastníky.

#### **Ocenění:**

MO MMB stanovil návrh jednotkové kupní ceny ve středu intervalu realizovaných prodejů, s ohledem na umístění, výměru a využití pozemků (volné pozemky pro výstavbu) a porovnáním s realizovanými prodeji v okolí:

#### **Realizované prodeje:**

2020	ul. Travní, volné pozemky určené k zastavění	4 300 Kč/m <sup>2</sup>
	ul. Travní, volné pozemky v plochách pro individuální rekreaci	4 300 Kč/m <sup>2</sup>
2019	ul. Travní, volné pozemky určené k zastavění – nabyvatel SMB	4 300 Kč/m <sup>2</sup>
	ul. Prostřední, proluka mezi rodinnými domy	4 615 Kč/m <sup>2</sup>
	ul. Žebětínská, volné pozemky určené k zastavění	3 500 Kč/m <sup>2</sup> , 4 350 Kč/m <sup>2</sup>
2018	ul. Petra Křivky, volné pozemky určené k zastavění – nabyvatel SMB	4 300 Kč/m <sup>2</sup>
2017	ul. Petra Křivky, volné pozemky určené k zastavění – nabyvatel SMB	4 061 Kč/m <sup>2</sup> , 4 300 Kč/m <sup>2</sup>
	ul. Petra Křivky, volné pozemky určené k zastavění	5 300 Kč/m <sup>2</sup>
	ul. Petra Křivky, volné pozemky určené k zastavění – nabyvatel SMB	4 061 Kč/m <sup>2</sup>

Cena pak 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**

**Jednotková kupní cena.....4 300 Kč/m<sup>2</sup>**

*Cena obvyklá je cenou konečnou, tedy včetně případné DPH.*

#### **Celková cena pozemků p.č. 1310/2, 1310/3 o výměře 1101 m<sup>2</sup> k.ú. Nový Lískovec je 4.734.300 Kč**

Cena bude hrazena z prostředků Fondu bytové výstavby. Z důvodu zajištění její úhrady je navrhováno schválit rozpočtové opatření dle tabulky. Na ORG 2578 Bytová výstavba Kamenný vrch II – výkupy pozemků zbývá nevyčerpaná částka ve výši 597 tis. Kč. Tato skutečnost je zohledněna v rozpočtovém opatření, kdy na ORG 2578 je navrhován přesun ve výši 4.138 tis. Kč.

Dále s ohledem na růst obvyklých cen pozemků, je nutné navýšit celkové rozpočtové náklady u ORG 2578. Výkupy je možné realizovat za podstatně vyšší ceny, než bylo původně uvažováno.

#### **Závěr:**

**S ohledem na výše uvedené, z důvodu dotčenosti pozemků realizací bytové výstavby v lokalitě Kamenný Vrch, je nyní orgánům města Brna n a v r h o v á n o schválit nabytí pozemků p.č. 1310/2, 1310/3 v k.ú. Nový Lískovec do vlastnictví statutárního města Brna za celkovou kupní cenu ve výši 4.734.300,-Kč a dále schválit rozpočtové opatření dle tabulky z důvodu zajištění úhrady této ceny.**

### **Projednáání v orgánech města:**

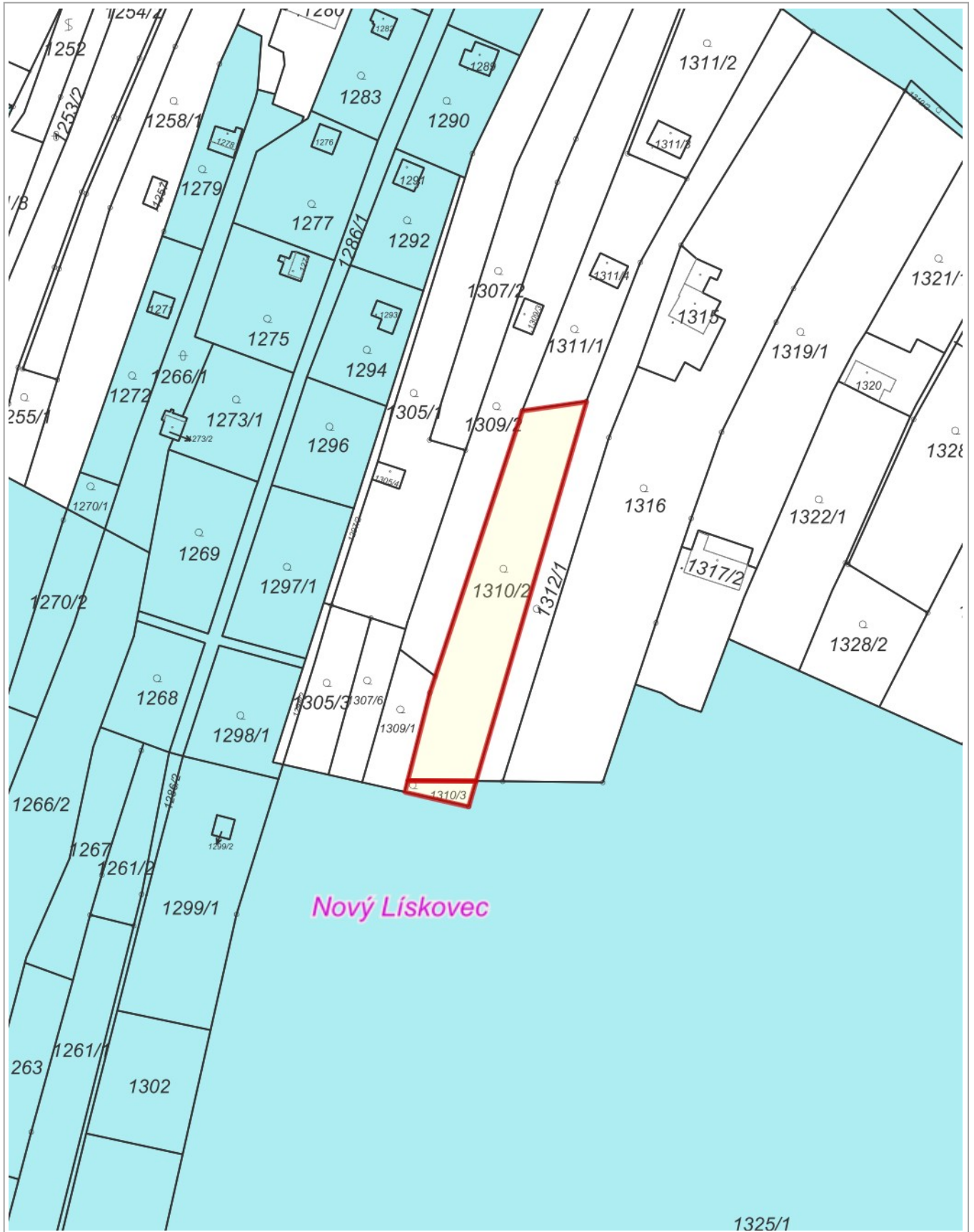
- Komisi majetkové RMB nebyl materiál předložen k projednání z časových důvodů.
- Návrh byl předložen na R8/179. schůzi Rady města Brna konané dne 3.11.2021. Výsledek bude sdělen ústně.
- Návrh byl předložen Finančnímu výboru Zastupitelstva města Brna dne 3.11.2021. Výsledek bude sdělen ústně.

### **Stanoviska dotčených orgánů:**

#### **Bytový odbor MMB:**

Žádá o zajištění výkupů pozemků, případně jejich částí, p.č. 1317/2, 1316, 1312/1, **1310/3, 1310/2**, 1309/1, 1309/2, 1307/6, 1305/3, 1305/1 k.ú. Nový Lískovec, dotčených realizací strategického projektu „Bytová výstavba Kamenný Vrch II“. Předpokládá, že tyto odkupy budou hrazeny z prostředků Fondu bytové výstavby za cenu obvyklou.

Doplňuje žádost o listiny – situaci po zakreslení návrhu hranice a vyznačení části pozemků požadovaných k výkupu, tabulku s výměrami ploch vykupovaných částí pozemků, aktualizaci záměru „Bytová výstavba Kamenný vrch II., 1. etapa“, která byla schválena RMB R8/103 dne 9.9.2020 a nahradila znění záměru schváleného v RMB R8/015 dne 27.2.2019. Právě tato změna záměru spočívá mimo jiné v tom, že původně byla podél severní hranice lokality uvažovaná developerská výstavba cca 25 rodinných domů, ale nyní dle aktualizace záměru bude využita pro výstavbu nízkopodlažních vilových domů jako družstevní bydlení v rozsahu 42 bytů. Na pozemcích, jejichž dotčenou část požadují nyní vykoupit, jsou navrženy dva bytové domy po 6 bytech, dopravní a technická infrastruktura v rámci horní větve komunikace, jak je znázorněno v situaci „Pozemková mapa“ se zákresem navržené výstavby. Souhlasí s odkupem celého pozemku p.č. 1310/2.



20 m

1 : 1 100

RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK





10 m

1 : 472

© TopGis, s.r.o., datum snímkování 26., 28. a 30. 7. 2020, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK





PARCELY STATUTÁRNÍHO MĚSTA BRNA  
 PARCELY SOUKROMÝCH VLASTNÍKŮ  
 ČÁSTI PARCEL K VYKOUPEŇÍ PRO OBJEKTY F



**Bytová výstavba Kamenný vrch II, I. etapa**  
 STUDIE SOUBORU STAVĚB  
 04/2021

**Pozemková mapa**  
 1:2000

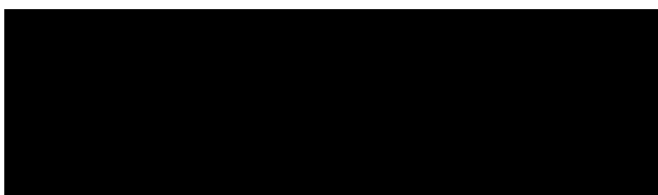




Statutární město Brno  
se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno  
zastoupené primátorkou [REDACTED]  
IČO: 44 99 27 85  
bankovní spojení: [REDACTED]

(dále jen kupující)

a



(dále jen prodávající)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

## KUPNÍ SMLOUVU

### I.

1. Prodávající je výlučným vlastníkem pozemků:
  - p.č. 1310/2 zahrada o výměře 1049 m<sup>2</sup>
  - p.č. 1310/3 zahrada o výměře 52 m<sup>2</sup>vše v k.ú. Nový Lískovec, obec Brno, okres Brno-město.

Pozemky jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město na LV č. 80, k.ú. Nový Lískovec, obec Brno.

2. Prodávající je dále vlastníkem objektu zahradní chatky na pozemku p.č. 1310/2 v k.ú. Nový Lískovec, který není zapsán v katastru nemovitostí a je ve špatném technickém stavu.

### II.

1. Prodávající touto smlouvou úplatně převádí za dohodnutou kupní cenu 4.734.300,-Kč (slovy: čtyři miliony sedm set třicet čtyři tisíc tři sta korun českých) na kupujícího vlastnické právo k pozemkům blíže specifikovaným v článku I., odst. 1 této smlouvy, se všemi součástmi a příslušenstvím, včetně objektu zahradní chatky na pozemku p.č. 1310/2 v k.ú. Nový Lískovec specifikovaného v článku 1., odst. 2 smlouvy a se všemi právy a povinnostmi (dále jen předmět koupě) a kupující se všemi součástmi a příslušenstvím, právy a povinnostmi předmět koupě za sjednanou kupní cenu kupuje a nabývá do svého vlastnictví, jinými slovy se prodávající touto smlouvou ve smyslu ustanovení § 2079 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, zavazuje, že kupujícímu odevzdá předmět koupě a umožní mu k němu nabýt vlastnické právo, a kupující se zavazuje, že předmět koupě převezme a zaplatí za něj prodávající sjednanou kupní cenu.

### III.

1. Kupující uhradí prodávající kupní cenu v celé výši 4.734.300,-Kč na bankovní účet prodávající uvedený v záhlaví této smlouvy do 10 (deseti) kalendářních dnů poté, co kupující obdrží vyrozumění o provedeném vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této smlouvy z příslušného katastrálního úřadu, a to vše za předpokladu, že na výpisu z katastru nemovitostí vyhotovenému k tomuto dni bude předmět koupě prost všech práv třetích osob, tj. v části v části „C“ a v části „Plomby a upozornění“ listu vlastnictví bude bez zápisu a v části „D“ listu vlastnictví bude toliko současný zápis změny výměr obnovou operátu ve vztahu k pozemkům označeným v článku I., odst. 1 této smlouvy.
2. Smluvní strany se dohodly, že uhrazením celé kupní ceny jsou veškerá práva a povinnosti smluvních stran v souvislosti s převodem předmětu koupě dle této smlouvy z prodávající na kupujícího a úhradou kupní ceny vypořádány a v této souvislosti vůči sobě nemají smluvní strany žádné další nároky a pohledávky.

### IV.

1. Prodávající výslovně prohlašuje, že její vlastnické právo k předmětu koupě není soudně či jinak právně napadeno či zpochybněno, že není omezena v disponování s ním, a že na předmětu koupě neváznou žádné faktické ani právní vady, zejména zástavní právo, nájemní právo, věcné břemeno, předkupní právo s účinky věcného práva, dluhy, daňové nedoplatky a práva třetích osob.
2. Prodávající dále prohlašuje, že ke dni podpisu této smlouvy není proti ní vedeno exekuční či insolvenční řízení ani výkon rozhodnutí a zároveň není proti ní podán návrh na zahájení insolvenčního řízení, na nařízení exekuce nebo výkonu rozhodnutí, ani neexistuje žádný titul vydaný v soudním, správním, daňovém či obdobném řízení, na základě kterého by mohl být takový návrh podán.
3. Prodávající se zavazuje, že po podpisu této smlouvy i ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva k předmětu koupě bude tento prost všech práv třetích osob, a že tomu tak bude až do převodu vlastnického práva k předmětu koupě na kupujícího.
4. Jestliže se ukáže, že výše uvedená tvrzení nejsou pravdivá, má kupující právo od této smlouvy odstoupit a zároveň má nárok na náhradu veškeré škody, která mu v důsledku jejich nepravdivosti vznikla, přičemž tyto nároky lze uplatnit samostatně, tj. nezávisle na sobě. Odstoupením se smlouva ruší od samého počátku a smluvní strany jsou si povinny vrátit dosud poskytnutá plnění.

### V.

1. Kupující prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu koupě.
2. V souladu s ust. § 1105 občanského zákoníku nabývá kupující předmět koupě včetně jeho součástí a příslušenství do svého vlastnictví zápisem do katastru nemovitostí provedeným na podkladě této smlouvy.
3. Návrh na povolení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město, podá kupující.
4. Správní poplatek za návrh na zahájení řízení o povolení vkladu práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí uhradí kupující.
5. Smluvní strany shodně požadují, aby u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - město byly provedeny změny v katastru nemovitostí dle obsahu této smlouvy.
6. Smluvní strany se dohodly, že protokolární předání předmětu koupě nebude realizováno. Za okamžik předání a převzetí předmětu koupě se považuje den, kdy bude kupujícímu doručeno vyrozumění z příslušného katastrálního úřadu o provedeném vkladu do katastru nemovitostí na podkladě této smlouvy. Ke stejnému okamžiku přechází na smluvní stranu nebezpečí škody na předmětu koupě.

7. Smluvní strany prohlašují, že si nejsou vědomy žádné skutečnosti, která by v důsledku uzavření této smlouvy mohla mít za následek neplatnost převodu předmětu koupě, nebo která by platnost takového úkonu mohla zpochybnit či ohrozit.
8. V případě, že katastrální úřad přeruší řízení o vkladu věcných práv založených touto smlouvou z jakéhokoliv důvodu, zavazují se smluvní strany poskytovat si vzájemnou součinnost, zejména jsou povinny doložit v termínu stanoveném ve výzvě katastrálního úřadu potřebné doklady a učinit podání za účelem odstranění vad a nedostatků smlouvy a/nebo návrhu na vklad a učinit veškeré další nezbytné právní úkony při odstraňování možných překážek, jež by uskutečnění vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí bránily.
9. Nebude-li na základě této smlouvy povolen vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí z jakéhokoliv důvodu, zavazuje se prodávající, že s kupujícím uzavře novou kupní smlouvu, jejímž obsahem bude převod vlastnického práva k předmětu koupě a za kupní cenu vše uvedeno v čl. I. a II. této smlouvy, a to nejpozději do 3 (tří) měsíců ode dne pravomocného zamítnutí vkladu vlastnického práva katastrálním úřadem, a v případě, že bude nutné smlouvu znovu projednat kolektivními orgány města Brna, nejpozději do 6 (šesti) měsíců ode dne pravomocného zamítnutí vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.

## VI.

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího zveřejnění v registru smluv.
2. Tato smlouva bude prostřednictvím registru smluv uveřejněna v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění. Kupující zašle smlouvu správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření této smlouvy. Smluvní strany zároveň prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
3. Proávající bere na vědomí, že statutární město Brno je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění.
4. Proávající podpisem této smlouvy potvrzuje, že byla v okamžiku získání osobních údajů kupujícím, seznámena s informacemi o zpracování osobních údajů pro účely splnění práv a povinností dle této smlouvy. Bližší informace o zpracování osobních údajů poskytuje kupující na svých internetových stránkách [www.brno.cz/gdpr/](http://www.brno.cz/gdpr/).
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 ustanovení. Namísto neúčinného, neplatného nebo neproveditelného ustanovení musí být sjednáno takové ustanovení, které co možná nejvíce odpovídá smyslu a účelu původního ustanovení a úmyslu smluvních stran vyjádřenému ve smlouvě. Totéž platí i v případě mezer smlouvy; v takovém případě musí být sjednáno takové ustanovení, které bude nejvíce odpovídat tomu, co by bývalo bylo sjednáno, kdyby smluvní strany vzaly tyto okolnosti v úvahu již při uzavírání smlouvy.
6. Právní vztahy ve smlouvě výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění.
7. Smluvní strany prohlašují, že se řádně seznámily s obsahem této smlouvy, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé, omylu prosté a svobodné vůle, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz souhlasu s obsahem této smlouvy připojují své podpisy. Na jednom vyhotovení je podpis prodávající úředně ověřen.

DOLOŽKA

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

Úplatné nabytí předmětu koupě uvedeného v čl. I. této smlouvy a tato kupní smlouva byly schváleny Zastupitelstvem města Brna na zasedání č. Z8/..... konaném dne .....

V Brně dne

V \_\_\_\_\_ dne

.....  
za statutární město Brno  
primátorka

\_\_\_\_\_

.....  
\_\_\_\_\_



## Rozpočtové opatření

v tis. Kč

Běžné a kapitálové výdaje - přesun									
ORJ	§	pol.	ÚZ	ORG	Věcná náplň	Upr. rozpočet k 20.10. 2021	Úprava rozpočtu +-	Rozpočet po změně	
6200	3612	5909	41	7620	Ostatní neinvestiční výdaje j.n.	67 595	-4 138	63 457	
6300	3612	6130	41	2578	Bytová výstavba Kamenný vrch II – výkupy pozemků	5 805	4 138	9 943	