

Z8/40. zasedání Zastupitelstva města Brna  
konané dne 6.9.2022

## 158. Návrh prodeje pozemku p.č. 309/1 v k.ú. Žabovřesky

### Anotace

Podání [REDACTED] ve věci prodeje oploceného pozemku p.č. 309/1 v k.ú. Žabovřesky ve vlastnictví statutárního města Brna za účelem rozšíření zahrady u rodinného domu Nohavicova [REDACTED] na pozemku p.č. 307 a stávající zahrady na pozemku p.č. 308 v k.ú. Žabovřesky.

### Návrh usnesení

#### Zastupitelstvo města Brna

- 1. schvaluje** prodej pozemku p.č. 309/1 zahrada o výměře 125 m<sup>2</sup> v k.ú. Žabovřesky do společného jmění [REDACTED] za dohodnutou kupní cenu ve výši 589.500 Kč a za podmínek kupní smlouvy, která tvoří přílohu č...tohoto zápisu.

### Stanoviska

R8/231. Rada města Brna dne 10. 8. 2022 návrh projednala a doporučila ke schválení.  
Schváleno jednomyslně 9 členy.

#### Podpis zpracovatele pro archivaci

#### Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

[REDACTED]

vedoucí odboru - Majetkový odbor

30.8.2022 v 13:05

**Garance správnosti, zákonnosti materiálu**

#### Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

[REDACTED]

vedoucí úseku - Úsek 2. náměstka primátorky

15.8.2022 v 16:37

**Obsah materiálu**

Návrh usnesení	1 - 1
Obsah materiálu	2 - 2
Důvodová zpráva	3 - 5
Příloha (A4_Nohavicova_v1 (1).pdf)	6 - 6
Příloha (letecký snímek mapy (1) (1).pdf)	7 - 7
Příloha (ÚPMB (12) (1).pdf)	8 - 9
Příloha (návrh nového ÚPMB (1) (1).pdf)	10 - 10
Příloha (Fotodokumentace (8).pdf)	11 - 14
Příloha k usnesení (Kupní smlouva [REDACTED].pdf)	15 - 17

## **Důvodová zpráva**

Majetkový odbor MMB eviduje podání [REDAKCE] ve věci prodeje oploceného pozemku p.č. 309/1 v k.ú. Žabovřesky ve vlastnictví statutárního města Brna za účelem rozšíření zahrady u rodinného domu Nohavicova 1515/16 na pozemku p.č. 307 a stávající zahrady na pozemku p.č. 308 v k.ú. Žabovřesky, vše zapsáno v katastru nemovitostí na listu vlastnictví číslo 4218 pro k.ú. Žabovřesky ve společném jmění [REDAKCE]

Pozemek p.č. 309/1 je přístupný přes pozemek p.č. 307 a p.č. 308 v k.ú. Žabovřesky ve vlastnictví navrhovatelů a dále úzkým průchodem rovněž z ulice Bráfova, kde je v současné době vstup na pozemek zaplacený jeho uživateli.

Na pozemku p.č. 309/1 v k.ú. Žabovřesky je zapuštěný venkovní bazén s posuvným zastřešením, přístřešek se zděným základem na zahradnické potřeby a zastřešená pergola s venkovním posezením. Obě stavby byly vybudovány předchozí majitelkou paní [REDAKCE] – užívání pozemku p.č. 309/1 v k.ú. Žabovřesky bylo řešeno Majetkovým odborem v roce 2016 uzavřením pachtovní smlouvy.

*Na předmětný pozemek je dosud evidována pachtovní smlouva č. [REDAKCE] s předchozí majitelkou domu, [REDAKCE] a [REDAKCE] (matka [REDAKCE]).*

*Kupní smlouvou ze dne 15.09.2021 bylo převedeno vlastnické právo p. [REDAKCE] k pozemku p.č. 307, jehož součástí je rodinným dům Nohavicova [REDAKCE] a k pozemkům p.č. 308, 309/3, vše v k.ú. Žabovřesky, na [REDAKCE]*

*Pozn.: Navrhovatelé jsou srozuměni se skutečností, že v případě získání vlastnického práva k pozemku p.č. 309/1 v k.ú. Žabovřesky, vstoupí do práv a povinností propachtovatele předmětného pozemku.*

### **Předmět dispozice:**

pozemek p.č. 309/1 zahrada o výměře 125 m<sup>2</sup>, k.ú. Žabovřesky ve vlastnictví statutárního města Brna.

### **Majetkové poměry:**

Nabývací titul byl prověřen OPS MO v souvislosti se žádostí tehdejšího vlastníka o vydržení vlastnického práva k předmětnému pozemku již v roce 2016.

### **Správce pozemku:**

Správu pozemku p.č. 309/1 v k.ú. Žabovřesky vykonává Odbor správy majetku MMB. Na pozemek je evidována pachtovní smlouva č. [REDAKCE] s původní vlastnící nemovitostí p. [REDAKCE]

### **Místní šetření:**

Dne 15.03.2022 a 04.04.2022 bylo provedeno místní šetření k pozemku p.č. 309/1 v k.ú. Žabovřesky při ulici Nohavicova-Bráfova. Pozemek p.č. 309/1 je užíván jako součást oplocené zahrady u rodinného domu Nohavicova 1515/16. Vstup na pozemek je možný z ulice Nohavicova přes pozemek p.č. 307, 308 v k.ú. Žabovřesky ve vlastnictví navrhovatelů.

Na pozemku je zapuštěný venkovní bazén s posuvným zastřešením, plocha kolem bazénu je vydlážděná. Na části pozemku je situován přístřešek se zděným základem na zahradnické potřeby a zastřešená pergola s venkovním posezením.

Koncová část pozemku na ulici Bráfova je oplocená dřevěným plotem, v blízkosti hranice pozemku je veřejné osvětlení.

### **Ocenění:**

#### **Ocenění pozemku 309/1 k.ú. Žabovřesky**

Vzorek prodejů určený k porovnání:

2020	ul. Jana Nečase, zahrada	4 045 Kč/m <sup>2</sup>
2021	ul. Nohavicova, sousední pozemek zahrada	5 100 Kč/m <sup>2</sup>
2021	ul. Nohavicova, sousední pozemek zahrada	5 000 Kč/m <sup>2</sup>
2021	ul. Jelínkova, pozemek u RD	4 769 Kč/m <sup>2</sup>

S ohledem na umístění, výměru pozemku a využití pozemku (rozšíření zázemí-zahrady u rodinného domu) navrhuje jednotkovou kupní cenu ve středu intervalu realizovaných prodejů, tedy ve výši **4 700 Kč/m<sup>2</sup>**.

Nájemné navrhuje ve výši 3 % z jednotkové kupní ceny, tedy **140 Kč/m<sup>2</sup>/rok**.

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**

Jednotková kupní cena

4 700 Kč/m<sup>2</sup>

**Kupní cena při výměře (125) m<sup>2</sup> × 4 700 Kč/m<sup>2</sup> = 587 500 Kč (+ kolek 2.000 Kč)**

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

#### **Historie projednání:**

**83. Komise majetková RMB** dne 4. 8. 2022 byla ukončena z důvodu její neusnášeníschopnosti, a to vzhledem k nízkému počtu zúčastněných členů.

#### **R8/231. Rada města Brna dne 10. 8. 2022**

1. souhlasí

se záměrem prodeje pozemku p. č. 309/1 zahrada o výměře 125 m<sup>2</sup> v k. ú. Žabovřesky

2. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna schválit prodej pozemku p. č. 309/1 zahrada o výměře 125 m<sup>2</sup> v k. ú. Žabovřesky do společného jmění [redacted] za dohodnutou kupní cenu ve výši 589.500 Kč a za podmínek kupní smlouvy.

Schváleno jednomyslně 9 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Hladík	Bc. Kolářný	JUDr. Oliva	JUDr. Kerndl	Róbert Čuma	Ing. Fišer	Ing. Grund	RNDr. Chvátal	Ing. Kratochvíl	Mgr. Suchý
nepřítomna	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	---

#### **Stanoviska:**

**Odbor územního plánování a rozvoje MMB** podle vyjádření ze dne 23.11.2021 pozemek par. č. 309/1, k.ú. Žabovřesky, obec Brno je z hlediska Územního plánu města Brna (ÚPmB) součástí stavební **stabilizované plochy bydlení** podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem **plocha čistého bydlení (BC)**. Obecně se jedná o stabilizované území, přičemž pozemek není dotčen žádnou navazující územně plánovací dokumentací ani veřejně prospěšnou stavbou či veřejně prospěšným opatřením.

V **upraveném návrhu nového ÚPmB** je předmětný pozemek rovněž součástí plochy bydlení B.

**Městská část Brno-Žabovřesky** ve svém sdělení ze dne 21.02.2022:

**Rada městské části Brno-Žabovřesky** na svém 91. zasedání, konaném dne 10.01.2022 **projednala** žádost [redacted], Bráfova [redacted] 616 00 Brno o vyjádření městské části Brno-Žabovřesky k prodeji pozemku p.č. 309/1, k.ú. Žabovřesky a **doporučila** Zastupitelstvu městské části Brno-Žabovřesky **doporučit** Zastupitelstvu města Brna, prodej pozemku p.č. 309/1 – zahrada o výměře 125 m<sup>2</sup>, k.ú. Žabovřesky, [redacted] a [redacted], Bráfova [redacted] 616 00 Brno, z úrovně statutárního města Brna, **schválit**.

**Zastupitelstvo městské části Brno-Žabovřesky** na XXI. zasedání, konaném dne 17.02.2022 **projednalo** žádost [REDACTED], Bráfova [REDACTED] 616 00 Brno o vyjádření městské části Brno-Žabovřesky k prodeji pozemku p.č. 309/1, k.ú. Žabovřesky a **doporučilo** Zastupitelstvu města Brna, prodej pozemku p.č. 309/1 – zahrada o výměře 125 m<sup>2</sup>, k.ú. Žabovřesky, [REDACTED] [REDACTED], Bráfova [REDACTED], 616 00 Brno, z úrovně statutárního města Brna, **schválit**.

**Odbor správy majetku MMB** ve svém vyjádření ze dne 02.05.2022 pozemek p.č. 309/1 v k.ú. Žabovřesky slouží jako zahrada za rodinným domem Nohavicova [REDACTED] Vstup na zahradu je možný přes pozemky p.č. 307 a 308 v k.ú. Žabovřesky, které jsou ve vlastnictví navrhovatelů [REDACTED]

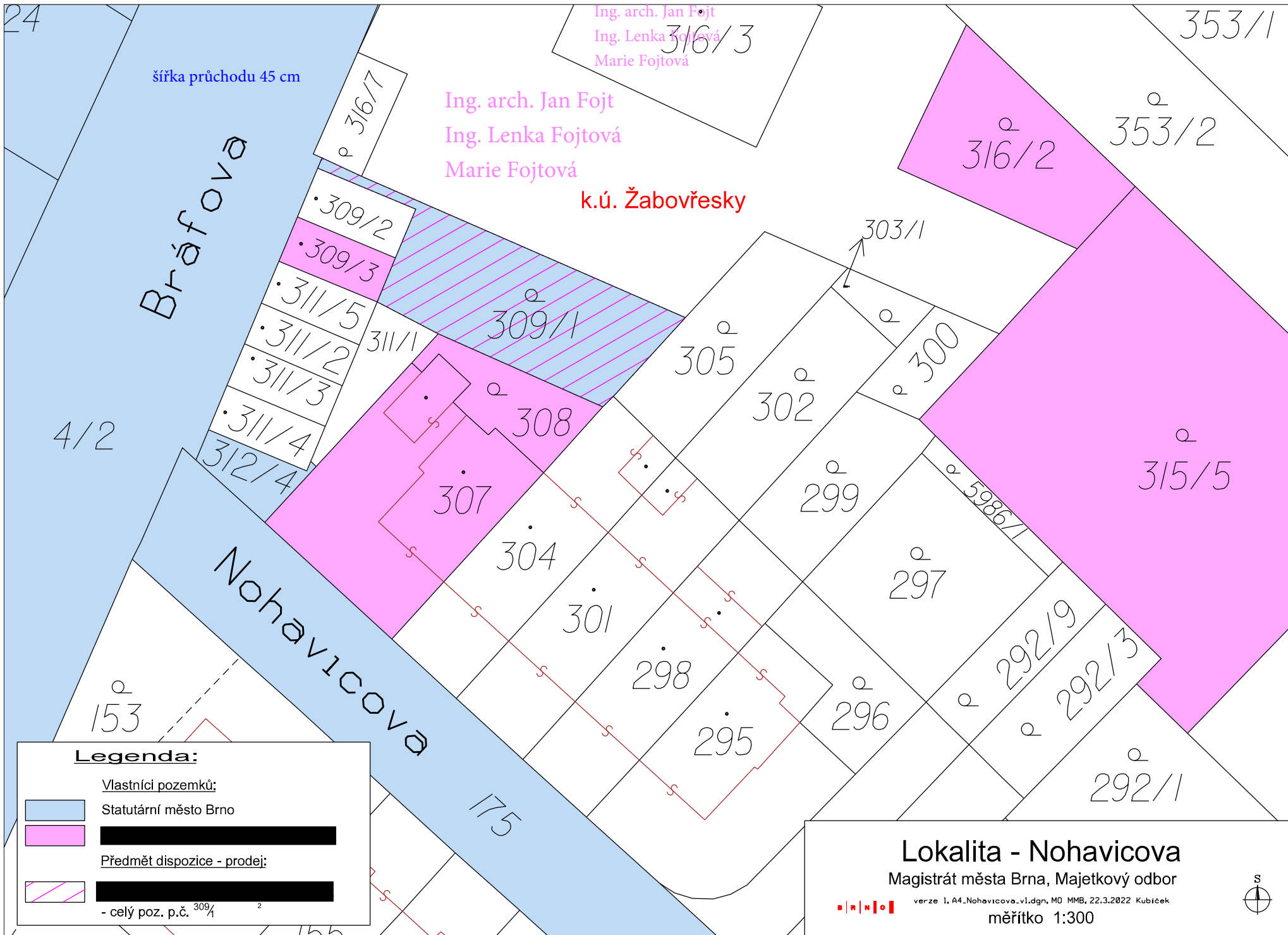
Na pozemek je evidována **NS** [REDACTED] s paní [REDACTED]. Z důvodu prodeje nemovitosti, došlo ke změně vlastníků nemovitosti Nohavicova [REDACTED]

Nájemní smlouva je stále aktuální a ze strany původních majitelů RD nebyla dosud vypovězena. Nájemné ve výši 6 483,- Kč bylo uhrazeno. Dlužné pohledávky nevidují.

K záměru prodeje/pronájmu pozemku p.č. 309/1 v k.ú. Žabovřesky **nemají z hlediska správy námítky**.

**Technické sítě Brno, a.s.** ve svém vyjádření ze dne 24.03.2022 souhlasí bez připomínek s majetkovou dispozicí prodej/pronájem pozemku p.č. 309/1, k.ú. Žabovřesky, neboť pozemek není dotčen zařízením veřejného osvětlení.

**Česká telekomunikační infrastruktura a.s.** podle vyjádření ze dne 14.03.2022 v označeném zájmovém území dojde ke střetu s podzemním vedením sítě elektronických komunikací společnosti CETIN a.s.



**Legenda:**

Vlastníci pozemků:

- Statutární město Brno
- [redacted]

Předmět dispozice - prodej:

- [redacted]
- celý poz. p.č. 309/1<sup>2</sup>

**Lokalita - Nohavicova**

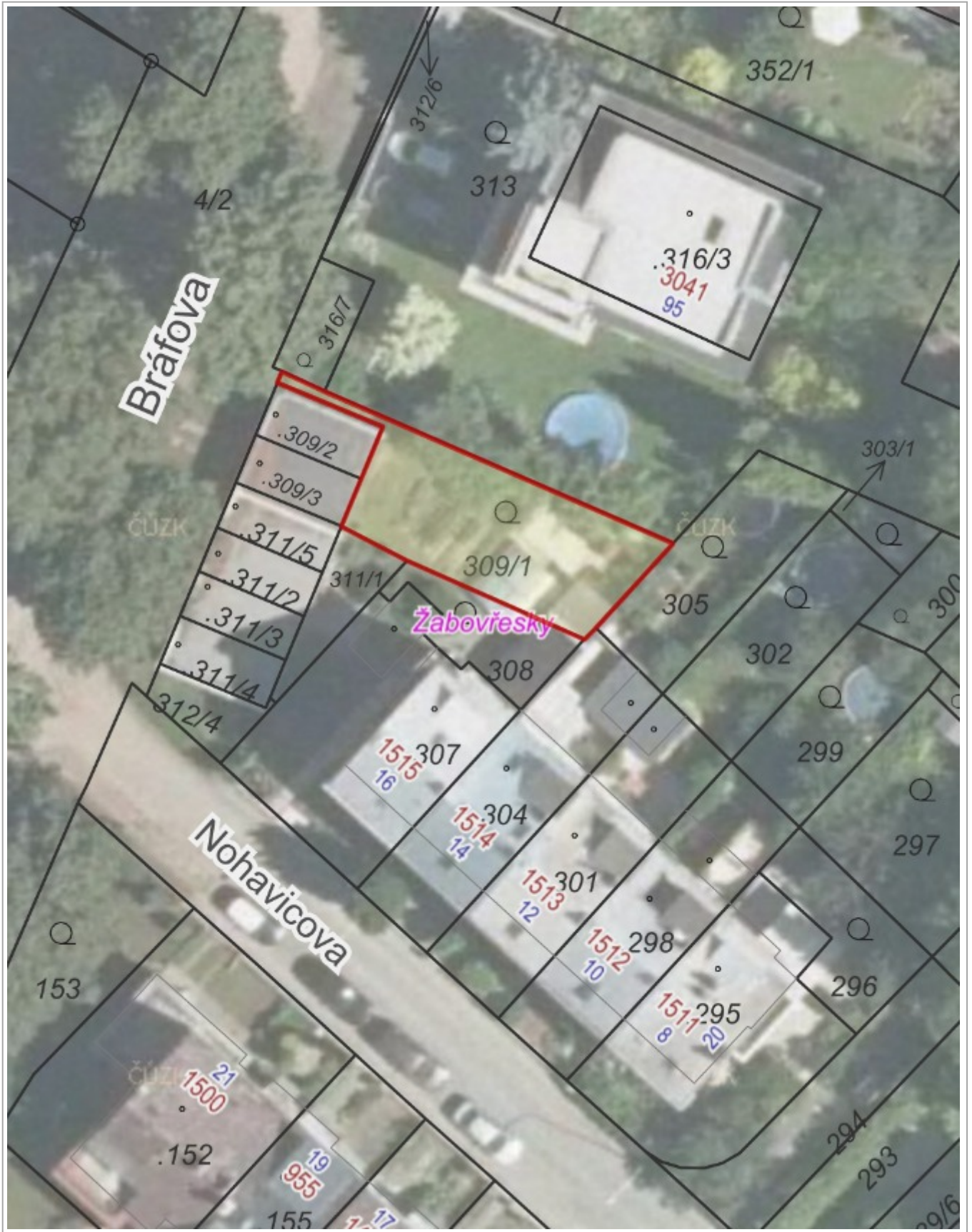
Magistrát města Brna, Majetkový odbor



verze 1, A4\_Nohavicova\_v1.dgn, M0 MMB, 22.3.2022 Kubiček

měřítko 1:300

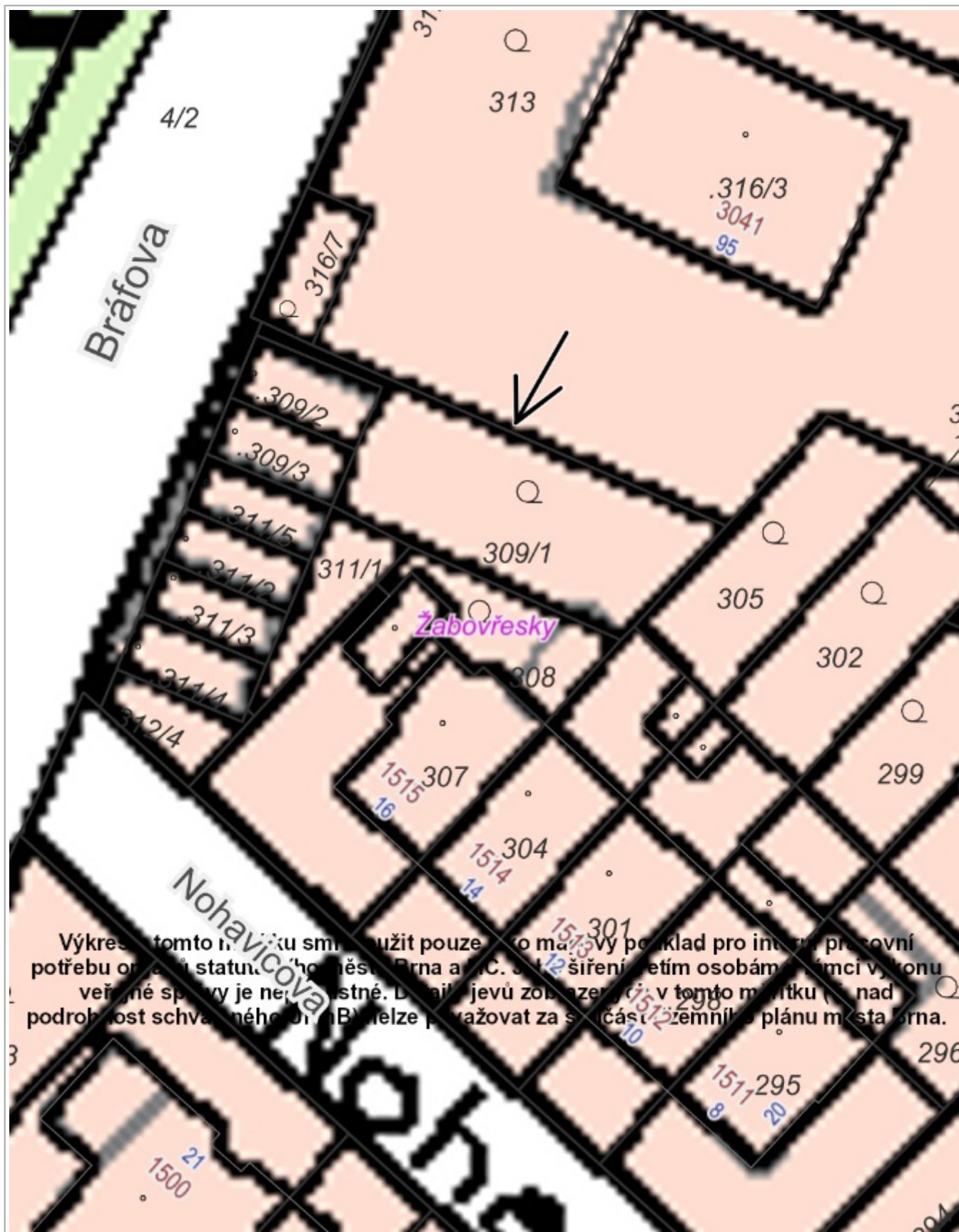




10 m

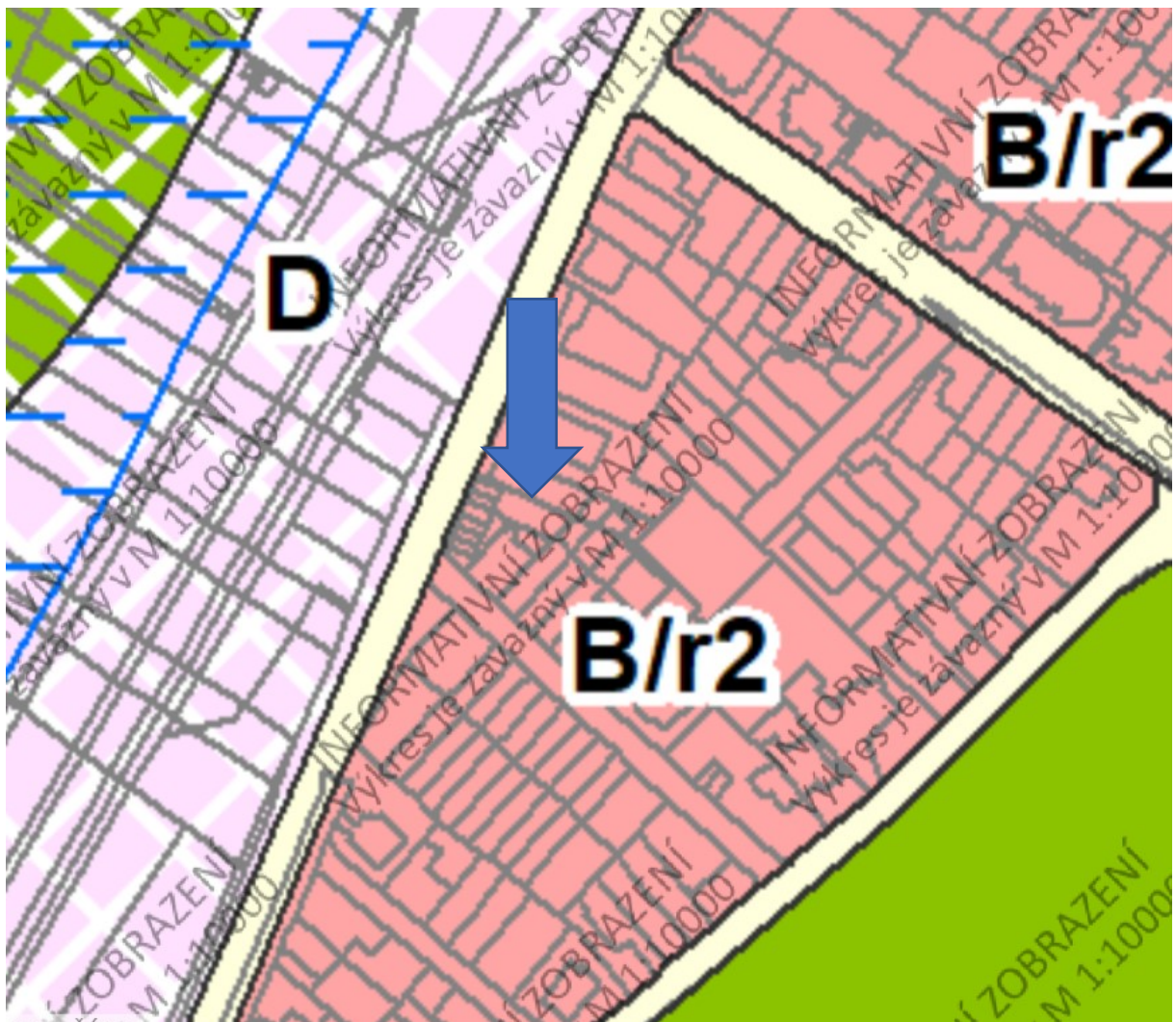
Ortofoto: © ČÚZK, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

# ÚPMB



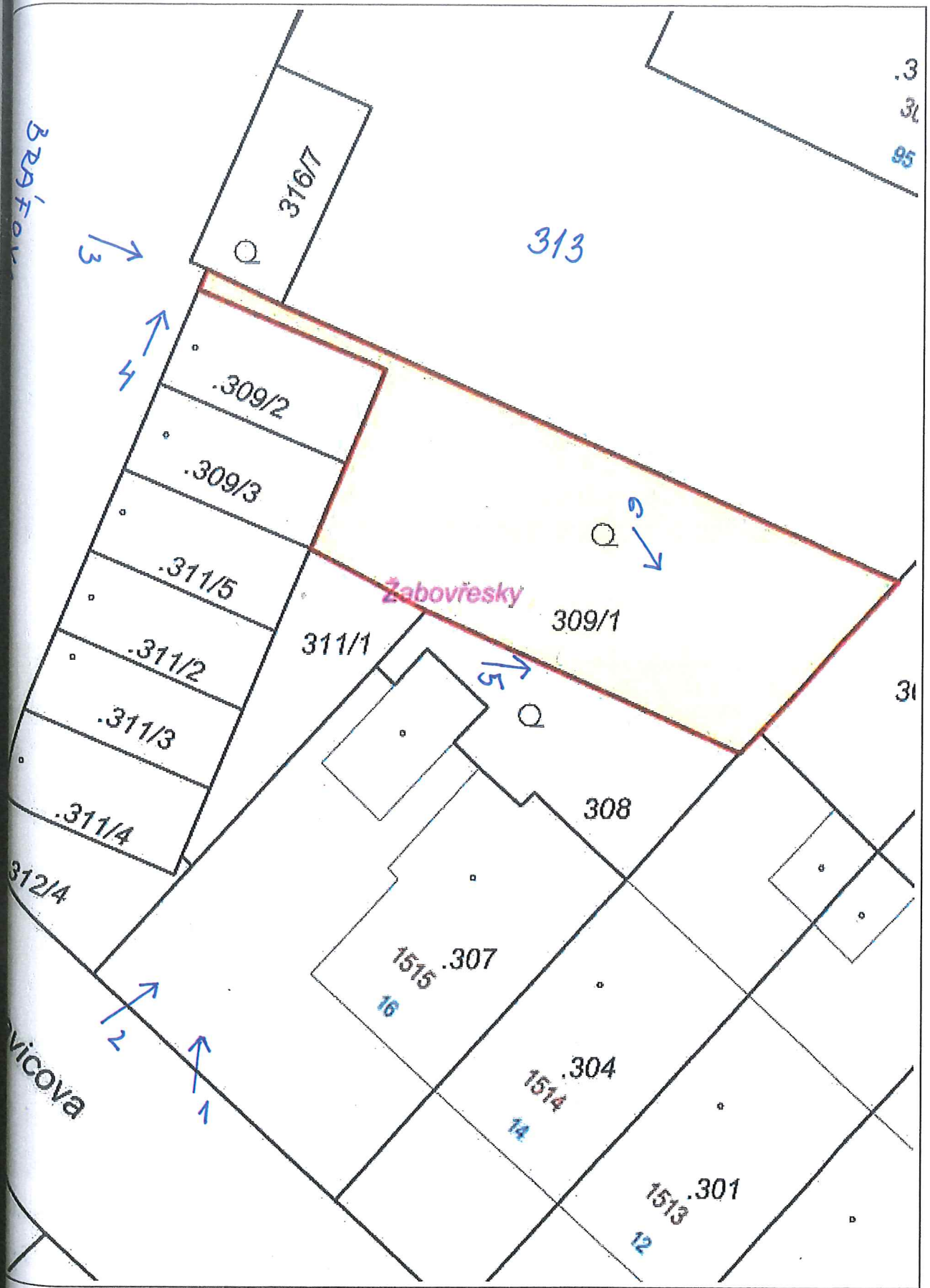






Podle návrhu nového Územního plánu města Brna je pozemek p.č. 309/1 v k.ú. Žabovřesky součástí stabilizované plochy bydlení (B/r2).

NOVIŠTĚ FOCENÍ



5 m

© ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

áno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY



pozemek p.č. 309/1, k.ú. Žabovřesky

3



4



pozemek p.č. 309/1, k.ú. Žabovřesky



5



6

pozemek p.č. 309/1, k.ú. Žabovřesky

## Kupní smlouva

Statutární město Brno  
se sídlem Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno  
zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou  
IČ: 44992785  
DIČ: CZ44992785  
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4  
č. účtu: 111 158 222/0800  
VS: ...  
(dále také jako „prodávající“)

a

manželé

r.č. [REDACTED]

a

r.č. [REDACTED]

oba bydlištěm [REDACTED] Brno  
(dále také jako „kupující“)

### I.

1.1. Proávající prohlašuje, že je ke dni podpisu této smlouvy vlastníkem pozemku p.č. 309/1 zahrada o výměře 125 m<sup>2</sup> v k.ú. Žabovřesky (dále také jako „Předmět koupě“).

1.2. Předmět koupě je zapsán jako vlastnictví prodávajícího v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město na LV č. 10001, pro k.ú. Žabovřesky, obec Brno, okres Brno-město.

### II.

2.1. Proávající touto smlouvou úplatně převádí na kupující vlastnické právo k Předmětu koupě a kupující výše specifikovaný Předmět koupě touto smlouvou z vlastnictví prodávajícího do společného jmění manželů přijímají a zavazují se za něj zaplatit prodávajícímu sjednanou kupní cenu ve výši 589.500 Kč (slovy: pětsetosmdesátdevět tisíc pětset korun českých), tedy prodávající se touto smlouvou ve smyslu ustanovení § 2079 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zavazuje, že kupujícím odevzdá Předmět koupě a umožní jim k němu nabýt vlastnické právo, a kupující se zavazují, že Předmět koupě převezmou a zaplatí za něj prodávajícímu sjednanou kupní cenu.

2.2. Kupující zaplatili prodávajícímu sjednanou kupní cenu ve výši 589.500 Kč (slovy: pětsetosmdesátdevět tisíc pětset korun českých) před podpisem této smlouvy, a to v plné výši na účet prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy.

2.3. Prodej Předmětu koupě je osvobozen od DPH dle § 56 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění.

2.4. Kupující předloží prodávajícímu podepsanou smlouvu do 3 měsíců po obdržení návrhu smlouvy.

### III.

3.1. Kupující berou na vědomí, že mezi statutárním městem Brnem a dvěma fyzickými osobami je uzavřena pachtovní smlouva č. 6316034482 ze dne 23. 2. 2017, kdy předmětem pachtu je pozemek p.č. 309/1 zahrada o výměře 125 m<sup>2</sup> v k.ú. Žabovřesky. Kupující tímto shodně prohlašují, že jsou srozuměni s obsahem této pachtovní smlouvy, kterou si přečetli a porozuměli jejím ustanovením, a to zejména z důvodu, že nabytím vlastnického práva k Předmětu koupě vstoupí kupující v plném rozsahu do práv a povinností propachtovatele z pachtovní smlouvy č. [REDACTED].

3.2. Smluvní strany podpisem této smlouvy prohlašují, že jsou mezi nimi bez dalšího vypořádány veškerá práva a závazky spojená s předchozím užíváním Předmětu koupě.

3.3. Kupující prohlašují, že jsou seznámeni s právním i faktickým stavem Předmětu koupě, s tímto stavem souhlasí a v tomto stavu přijímají Předmět koupě do společného jmění manželů.

### IV.

4.1. Kupující nabydou vlastnictví k Předmětu koupě zápisem vlastnického práva do katastru nemovitostí provedeným na podkladě této smlouvy a návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. Smluvní strany se dohodly, že okamžikem nabytí vlastnictví k Předmětu koupě dochází k jeho odevzdání a převzetí.

4.2. Návrh na povolení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město podá prodávající.

4.3. Pokud příslušný katastrální úřad zamítne návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí dle obsahu této kupní smlouvy nebo řízení zastaví, pak po nabytí právní moci takového rozhodnutí se smluvní strany zavazují bez zbytečného odkladu podat nový návrh na vklad na základě opravené, nebo pokud oprava není možná, na základě nově uzavřené kupní smlouvy – v tomto případě se původní kupní smlouva od počátku ruší. Nebude-li nový návrh na vklad podán ani do šesti měsíců od pravomocného zamítnutí vkladu nebo zastavení řízení, nově uzavřená kupní smlouva se ruší a smluvní strany si jsou povinny do 30 dnů od uplynutí půlroční lhůty vrátit plnění poskytnutá dle této smlouvy.

4.4. Smluvní strany shodně prohlašují, že tato smlouva 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. Prodávající zašle smlouvu správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření smlouvy. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv.

4.5. Kupující berou na vědomí, že prodávající je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění.

4.6. Kupující potvrzují, že byli v okamžiku získání osobních údajů statutárním městem Brnem seznámeni s informací o zpracování osobních údajů pro účely splnění práv a povinností dle této smlouvy. Bližší informace o zpracování osobních údajů poskytuje statutární město Brno na svých internetových stránkách [www.brno.cz/gdpr/](http://www.brno.cz/gdpr/).

4.7. 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.



V.

5.1. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz souhlasu s ustanoveními této smlouvy připojují své podpisy.

5.2. Smlouva je vyhotovena v pěti stejnopisech, přičemž na jednom stejnopise jsou podpisy kupujících úředně ověřeny.

Doložka

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

Záměr obce prodat Předmět koupě byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem.

Prodej Předmětu koupě byl schválen na Z8/... zasedání Zastupitelstva města Brna, konaném dne ..., bod č. ...

V Brně dne:

V Brně dne:

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

-----  
[Redacted signature]

-----  
[Redacted signature]