

Z9/10. zasedání Zastupitelstva města Brna  
konané dne 10.10.2023

## 75. Návrh prodeje pozemků p.č. 1704, 1766 v k.ú. Černovice

### Anotace

V materiálu je předkládán návrh prodeje pozemků pod dvěma garážemi v bloku garáží při ul. Řehořova, a to vlastníků těchto staveb.

### Návrh usnesení

#### Zastupitelstvo města Brna

**1. schvaluje** prodej

- pozemku p.č. 1704 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 19 m<sup>2</sup> v k.ú. Černovice  
[redacted] za dohodnutou kupní cenu 70.400,-Kč a za podmínek kupní smlouvy,  
které tvoří přílohu č. .. tohoto zápisu

- pozemku p.č. 1766 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 22 m<sup>2</sup> v k.ú. Černovice  
manželům [redacted] za dohodnutou kupní cenu  
81.200,-Kč a za podmínek kupní smlouvy, které tvoří přílohu č. .. tohoto zápisu

### Stanoviska

Materiál projednala Rada města Brna na R9/044. schůzi konané dne 23.8.2023 a doporučila Zastupitelstvu města Brna přijmout výše uvedený návrh usnesení.

#### Podpis zpracovatele pro archivaci

#### Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

**Mgr. Dagmar Baborovská**

vedoucí odboru - Majetkový odbor

3.10.2023 v 10:53

**Garance správnosti, zákonnosti materiálu**

## Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

**Mgr. Pavel Blažík**

vedoucí úseku - 3. úsek

27.9.2023 v 07:39

**Obsah materiálu**

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 6
Příloha (katastrální mapa.pdf)	7 - 7
Příloha (letecky snimek.pdf)	8 - 8
Příloha (foto.pdf)	9 - 9
Příloha (UPmB.pdf)	10 - 10
Příloha (navrh UPmB.pdf)	11 - 11
Příloha (cenovy navrh- [REDACTED].pdf)	12 - 13
Příloha k usnesení (Podmínky KS ZMB [REDACTED].pdf)	14 - 14
Příloha k usnesení (Podmínky KS ZMB [REDACTED].pdf)	15 - 15

## Důvodová zpráva

### Úvod:

V materiálu je předkládán návrh prodeje pozemků pod dvěma garážemi v bloku garáží při ul. Řehořova, a to vlastníkům těchto staveb.

### Vlastnictví:

Statutární město Brno je vlastníkem pozemků v k.ú. Černovice

- p.č. 1704 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 19 m<sup>2</sup>,

- p.č. 1766 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 22 m<sup>2</sup>.

Uplatnění restitučních nároků nebylo zjištěno.

Pozemky jsou svěřené městské části Brno – Černovice, jsou pronajaté.

### Popis:

Předmětné pozemky jsou zastavěné řadovými garážemi ve vlastnictví fyzických osob a jsou situovány ve volně přístupném garážovém dvoře při ulici Řehořova. Celkem se zde nachází 148 garáží, z toho 73 je postaveno na pozemcích v soukromém vlastnictví. Pozemky pod garážemi i příjezdové plochy ve vlastnictví SMB jsou svěřeny MČ Brno – Černovice v kategorii III – ostatní nemovitý majetek.

### Zájemci o dispozici, nájemní smlouvy

O odkoupení pozemků p.č. 1704, 1766 k.ú. Černovice požádali vlastníci na nich postavených garáží za účelem sjednocení vlastnictví stavby a pozemku, a to

- ██████████ požádala o prodej pozemku p.č. 1704 k.ú. Černovice

- manželé ██████████ požádali o prodej pozemku p.č. 1766 k.ú. Černovice.

Paní ██████████ se stala vlastníkem garáže na pozemku p.č. 1704 k.ú. Černovice na základě ██████████. Pozemek pod garáží užívá pí ██████████ na základě nájemní smlouvy, uzavřené z úrovně MČ Brno – Černovice dne 23.2. 1998 a dodatku č. 1 k této smlouvě dne 24.8. 2011. Nájemní smlouva je uzavřena na dobu neurčitou, nájemné činí 20,-Kč/m<sup>2</sup>/rok, je řádně hrazeno.

Manželé ██████████ se stali vlastníky garáže na pozemku p.č. 1766 k.ú. Černovice na základě ██████████ s právními účinky ke dni ██████████ Prodávající z této kupní smlouvy nabídl SMB uplatnění předkupního práva; ZMB na zasedání, konaném dne 21.6. 2022, s využitím předkupního práva nesouhlasilo. Manželé ██████████ užívají pozemek pod garáží na základě nájemní smlouvy, uzavřené z úrovně MČ Brno – Černovice dne 20.12. 1922. Nájemní smlouva je uzavřena na dobu neurčitou, nájemné činí 20,-Kč/m<sup>2</sup>/rok, je řádně hrazeno.

### Návrh kupní ceny

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 a činí:

#### Cena obvyklá

Jednotková kupní cena

**3.600,-Kč/m<sup>2</sup>**

Kupní cena při výměře 19 m<sup>2</sup>

= **68.400,- Kč** (kupující ██████████)

Kupní cena při výměře 22 m<sup>2</sup>

= **79.200,- Kč** (kupující manž. ██████████)

Cena obvyklá je cenou konečnou tedy včetně případné DPH.

**Kupní cena je navýšena o správní poplatek na částky 70.400,-Kč a 81.200,-Kč.**

Prodej pozemků není předmětem DPH, neboť prodávající nejedná v dané transakci jako osoba povinná k dani.

Během let 2017-2022 bylo v tomto garážovém dvoře prodáno z vlastnictví města cca 16 pozemků.

### Projednání předkupního práva

V orgánech města byly projednány níže uvedené nabídky na uplatnění předkupního práva na stavbu garáže situované v tomto garážovém dvoře:

- ZMB na Z8/02. zasedání, konaném dne 11.12. 2018, nesouhlasilo s využitím předkupního práva ke stavbě garáže na pozemku p.č. 1695 k.ú. Černovice,
- ZMB na Z8/03. zasedání, konaném dne 5.2. 2019 nesouhlasilo s využitím předkupního práva ke stavbě garáže na pozemku p.č. 1721 k.ú. Černovice,
- ZMB na Z8/07. zasedání, konaném dne 18.6. 2019 nesouhlasilo s využitím předkupního práva ke stavbě garáže na pozemku p.č. 1761 k.ú. Černovice,
- ZMB na Z8/10. zasedání, konaném dne 1.10. 2019, nesouhlasilo s využitím předkupního práva ke stavbě garáže na pozemku p.č. 1731 k.ú. Černovice,
- ZMB na Z8/39. zasedání, konaném dne 21.6. 2022, nesouhlasilo s využitím předkupního práva ke stavbě garáže na pozemku p.č. 1766 k.ú. Černovice.

### **Průběh projednání**

OÚPR MMB a MČ Brno-Černovice nemají k prodeji pozemků p.č. 1704, 1766 k.ú. Černovice námitky, MO MMB předložil na zasedání Komise majetkové RMB a na schůzi RMB návrh souhlasit se záměrem prodeje předmětných pozemků a doporučení schválit prodej pozemku p.č. 1704 k.ú. Černovice [REDACTED] za kupní cenu 70.400,-Kč a prodej pozemku p.č. 1766 v k.ú. Černovice do vlastnictví manželů [REDACTED] za kupní cenu 81.200,-Kč.

### **Komise majetková RMB na R9/14. zasedání, konaném dne 3.8. 2023, pod bodem č. 14/34**

#### **doporučuje Radě města Brna**

**souhlasit** se záměrem prodeje

- pozemku p.č. 1704 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 19 m2
- pozemku p.č. 1766 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 22 m2 v k.ú. Černovice

#### **doporučuje Radě města Brna a Zastupitelstvu města Brna**

schválit prodej

- pozemku p.č. 1704 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 19 m2 v k.ú. Černovice [REDACTED] za dohodnutou kupní cenu 70.400,-Kč a za podmínek kupní smlouvy
- pozemku p.č. 1766 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 22 m2 v k.ú. Černovice manželům [REDACTED] za dohodnutou kupní cenu 81.200,-Kč a za podmínek kupní smlouvy

Hlasování: 8 - pro, 0- proti, 0 - se zdržel

**Členové komise majetkové Rady města Brna hlasováním doporučili ke schválení.**

**Usnesení bylo přijato**

Mgr. Josef Haluza	Ludmila Oulehlová	Ing. Jan Jedelský	Bc. Patrik Doležal	Ing. Petr Havelka	Tomaš Hejl	Mgr. Ondřej Hýsek Ph.D.	Mgr. Jitka Ivčičová	JUDr. Michal Marek	Ing. Roman Vašina	Ing. David Trllo	Mgr. Bc. Marek Viskot	Mgr. Marek Šlapal
pro	pro	pro	pro	-	-	-	pro	-	pro	-	pro	pro

### **Rada města Brna na R9/044. schůzi konané dne 23.8. 2023, pod bodem č. 70**

#### **1. souhlasí**

se záměrem prodeje

- pozemku p.č. 1704 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 19 m2
- pozemku p.č. 1766 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 22 m2 v k.ú. Černovice

#### **2. doporučuje**

**Zastupitelstvu města Brna schválit prodej**

- pozemku p.č. 1704 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 19 m2 v k.ú. Černovice [REDACTED] za dohodnutou kupní cenu 70.400,- Kč a za podmínek kupní smlouvy,

- pozemku p.č. 1766 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 22 m<sup>2</sup> v k.ú. Černovice manželům [redacted] [redacted] za dohodnutou kupní cenu 81.200,- Kč a za podmínek kupní smlouvy.

Schváleno jednomyslně 11 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Černý	Mgr. Suchý	JUDr. Kerndl	Ing. Podivinská	Bc. Aberl	Ing. arch. Bořecký	RNDr. Chvátal Ph.D.	Ing. Kratochvíl	JUDr. Matonohov	JUDr. Oliva
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro

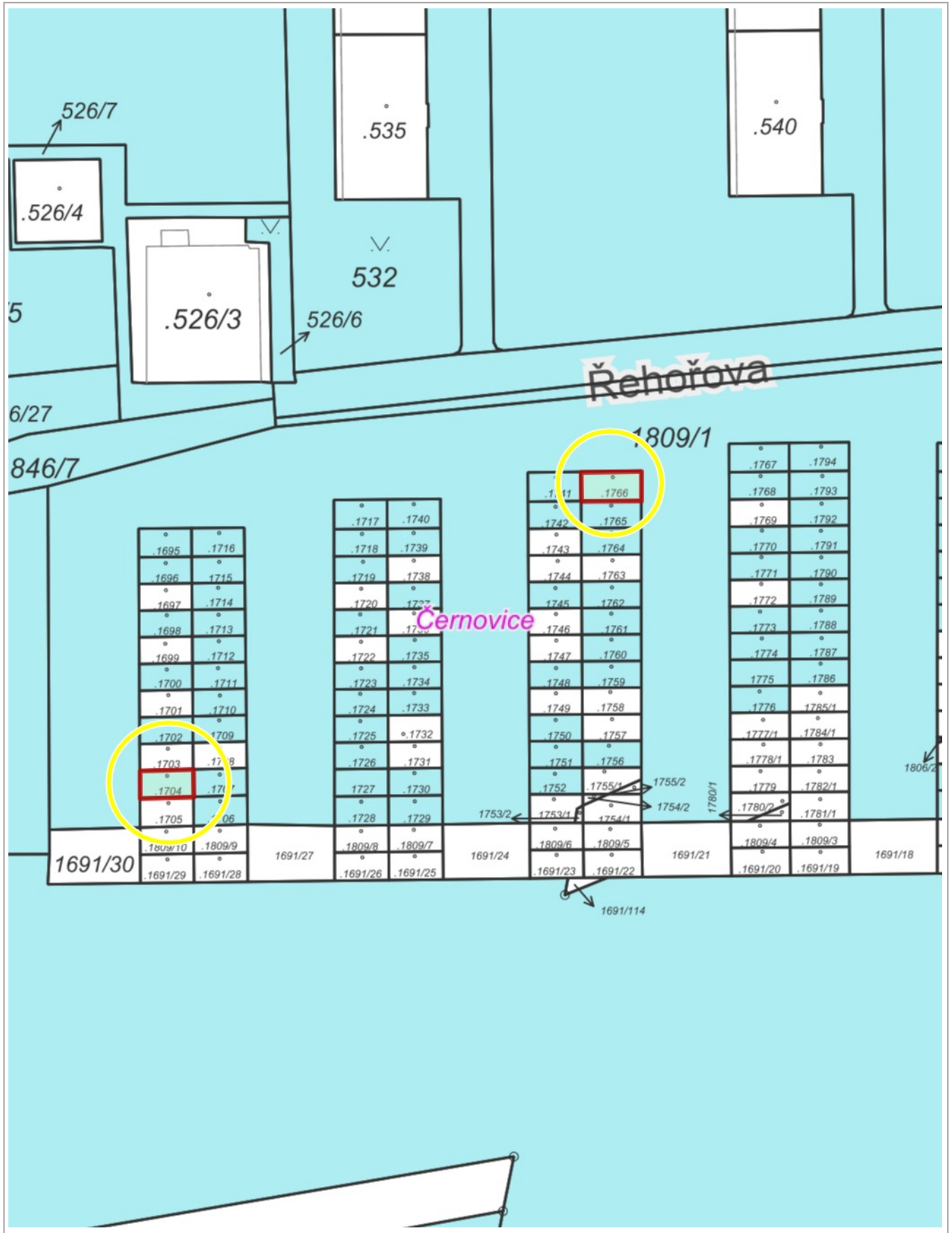
*Záměr prodeje pozemků p.č. 1704, 1766 v k.ú. Černovice byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 28.8. 2023 po dobu 15 dní bez připomínek.*

#### **Stanoviska příslušných orgánů:**

**OÚPR MMB** – pozemky p.č. 1704, 1766 v k.ú. Černovice, **jsou z hlediska ÚPmB** součástí stavební stabilizované plochy pro dopravu s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem hromadné odstavné a parkovacích garáže (DG).

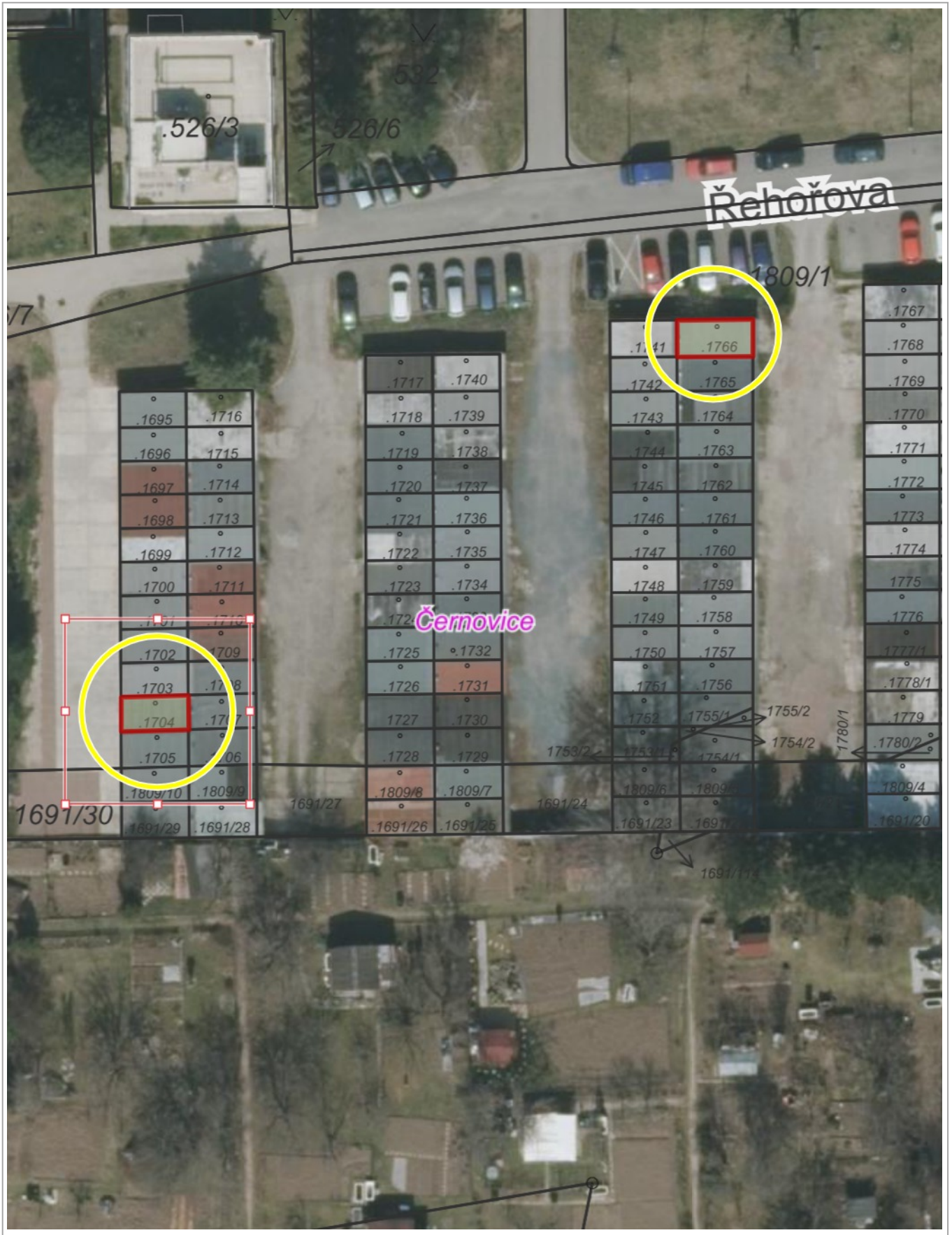
Podle upraveného **návrhu připravovaného ÚPmB** jsou pozemky p.č. 1704, 1766 v k.ú. Černovice součástí plochy přestavby s kódem plochy s rozdílným způsobem využití D a názvem plochy s rozdílným způsobem využití plocha dopravní infrastruktury.

**MČ Brno - Černovice** – ZMČ doporučuje ZMB souhlasit s prodejem pozemku p.č. 1704 k.ú. Černovice [redacted] a s prodejem pozemku p.č. 1766 k.ú. Černovice manželům [redacted]



10 m

1 : 594



10 m

1 : 472



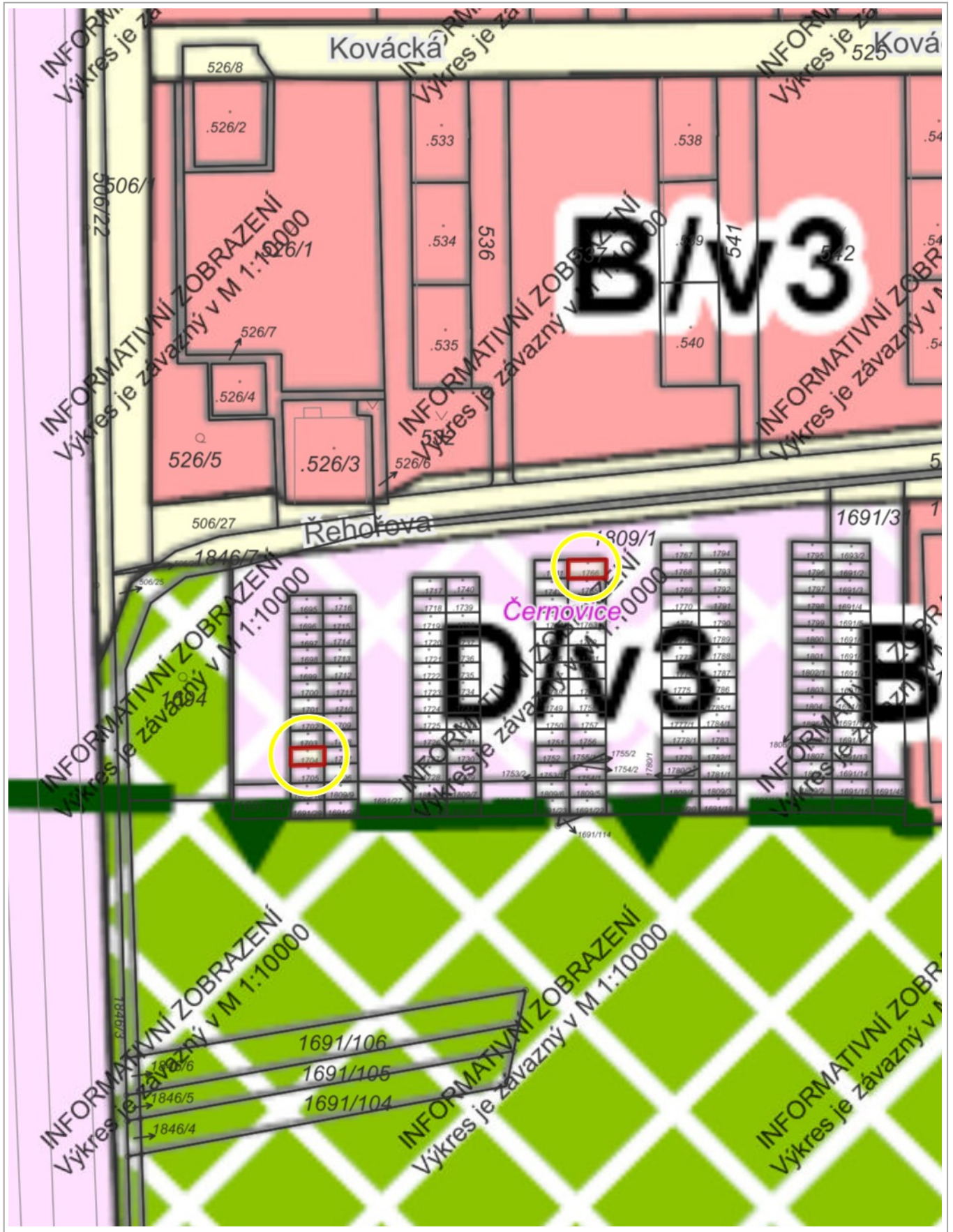
Pohled na blok hromadných garáží, jehož součástí je i stavba garáže ve vlastnictví paní [REDACTED] která je situovaná na pozemku p.č. 1704 v k.ú. Židenice



Pohled na garáž ve vlastnictví manž. [REDACTED] která je situovaná na pozemku p.č. 1766 v k.ú. Černovice







20 m

1 : 944

**OCENĚNÍ NEMOVITÉHO MAJETKU  
ODDĚLENÍ REALITNÍ EKONOMIKY**

**Návrh kupní ceny pro pozemek p.č. 1766 v k.ú. Černovice**

*(zpracováno na žádost ORA – Ing. Frýzová)*

Ocenění ke dni: 25.5.2023

Navrhovatel: XXXXXXXXXX

Umístění: ul. Řehořova

Dispozice: prodej

Dle KN: p.č. 1766 – zastavěná plocha a nádvoří, 22 m<sup>2</sup>

Dle ÚP: stabilizovaná plocha pro dopravu – hromadné odstavné a parkovací garáže

Dle skutečnosti: pozemek zastavěný krajní řadovou garáží

**Ocenění:**

**Realizované prodeje v okolí:**

1) 2022	ul. Řehořova, pozemek zastavěný řadovou garáží (1 m <sup>2</sup> ), převodce SMB	2 400 Kč/m <sup>2</sup>
2) 2021	ul. Skopalíkova, pozemek zastavěný řadovou garáží, podíl 50%	3 889 Kč/m <sup>2</sup>
3) 2020	ul. Krausova, pozemek zastavěný částí garáže u RD, převodce SMB	3 600 Kč/m <sup>2</sup>
4)	ul. Došlíkova, pozemek zastavěný řadovou garáž	3 632 Kč/m <sup>2</sup>

S ohledem na lokalitu, výměru a využití pozemku (zastavěný řadovou garáží) navrhuje koncovou kupní cenu ve výši realizovaných cen v okolí, tj. 3 600 Kč/m<sup>2</sup>.

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

3 600 Kč/m<sup>2</sup>

**Kupní cena při výměře 22 m<sup>2</sup>**

**79 200 Kč**

Cena obvyklá je cenou konečnou, tedy včetně případného DPH.

Zpracováno ORE

XXXXXXXXXX  
Ing. Kateřina Ovečková

Ing. Pavel Dočkal  
vedoucí oddělení

**OCENĚNÍ NEMOVITÉHO MAJETKU  
ODDĚLENÍ REALITNÍ EKONOMIKY**

**Návrh kupní ceny pro pozemek p.č. 1704 v k.ú. Černovice**

*(zpracováno na žádost ORA – Ing. Frýzová)*

Ocenění ke dni: 25.5.2023

Navrhovatel: [REDACTED]

Umístění: ul. Řehořova

Dispozice: prodej

Dle KN: p.č. 1704 – zastavěná plocha a nádvoří, 19 m<sup>2</sup>

Dle ÚP: stabilizovaná plocha pro dopravu – hromadné odstavné a parkovací garáže

Dle skutečnosti: pozemek zastavěný řadovou garáží

**Ocenění:**

Realizované prodeje v okolí:

1) 2022	ul. Řehořova, pozemek zastavěný řadovou garáží, převodce SMB	2 511 Kč/m <sup>2</sup>
2) 2021	ul. Skopalíkova, pozemek zastavěný řadovou garáží, podíl 50%	3 889 Kč/m <sup>2</sup>
3) 2020	ul. Krausova, pozemek zastavěný částí garáže u RD, převodce SMB	3 600 Kč/m <sup>2</sup>
4)	ul. Došlíkova, pozemek zastavěný řadovou garáž	3 632 Kč/m <sup>2</sup>

S ohledem na lokalitu, výměru a využití pozemku (zastavěný řadovou garáží) navrhujeme koncovou kupní cenu ve výši realizovaných cen v okolí, tj. 3 600 Kč/m<sup>2</sup>.

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 3 600 Kč/m<sup>2</sup>

**Kupní cena při výměře 19 m<sup>2</sup> 68 400 Kč**


Cena obvyklá je cenou konečnou, tedy včetně případného DPH.

Zpracováno ORE


[REDACTED]  
Ing. Kateřina Ovečková

[REDACTED]  
Ing. Pavel Dočkal  
vedoucí oddělení

## Podmínky kupní smlouvy

1. Prodávající: statutární město Brno
2. Kupující: 
3. Předmět: pozemek p.č.1704 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 19 m<sup>2</sup> v k.ú. Černovice
4. Kupní cena: dohodou 70.400,-Kč  
prodej pozemku není předmětem DPH, neboť prodávající nejedná v dané transakci jako osoba povinná k dani
5. Splatnost: před podpisem kupní smlouvy oběma stranami
6. Vedlejší ujednání:
- kupující předloží podepsanou smlouvu a doklad o zaplacení kupní ceny nejpozději do 1 měsíce po obdržení návrhu smlouvy
  - smluvní strany se dohodly, že okamžikem nabytí vlastnictví k předmětu koupě dochází k jeho předání a převzetí
  - tato smlouva nabývá účinnosti 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). Statutární město Brno zašle smlouvu správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření smlouvy
  - kupující jako účastník smluvního vztahu dle této smlouvy tímto potvrzuje, že byla v okamžiku získání osobních údajů statutárním městem Brnem seznámena s informacemi o zpracování osobních údajů pro účely splnění práv a povinností dle této smlouvy. Bližší informace o zpracování osobních údajů poskytuje statutární město Brno na svých internetových stránkách [www.brno.cz/gdpr/](http://www.brno.cz/gdpr/).
  - kupující prohlašuje, že není v insolvenční, 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.

## Podmínky kupní smlouvy

1. Prodávající: statutární město Brno
2. Kupující: 
3. Předmět: pozemek p.č.1766 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 22 m<sup>2</sup> v k.ú. Černovice
4. Kupní cena: dohodou 81.200,-Kč  
prodej pozemku není předmětem DPH, neboť prodávající nejedná v dané transakci jako osoba povinná k dani
5. Splatnost: před podpisem kupní smlouvy oběma stranami
6. Vedlejší ujednání:
- kupující předloží podepsanou smlouvu a doklad o zaplacení kupní ceny nejpozději do 1 měsíce po obdržení návrhu smlouvy
  - smluvní strany se dohodly, že okamžikem nabytí vlastnictví k předmětu koupě dochází k jeho předání a převzetí
  - tato smlouva nabývá účinnosti 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). Statutární město Brno zašle smlouvu správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření smlouvy
  - kupující jako účastníci smluvního vztahu dle této smlouvy tímto potvrzují, že byli v okamžiku získání osobních údajů statutárním městem Brnem seznámeni s informacemi o zpracování osobních údajů pro účely splnění práv a povinností dle této smlouvy. Bližší informace o zpracování osobních údajů poskytuje statutární město Brno na svých internetových stránkách [www.brno.cz/gdpr/](http://www.brno.cz/gdpr/).
  - kupující prohlašují, že nejsou v insolvenční, na jejich majetek není vedena exekuce, ani výkon rozhodnutí, a že není žádná jiná překážka, která by jim bránila uzavřít smlouvu a plnit závazky v ní uvedené.