

Z9/12. zasedání Zastupitelstva města Brna  
konané dne 14.11.2023

## 62. Návrh prodeje pozemku p.č. 521, k.ú. Kníničky

### Anotace

Žádost majitelů rekreační chaty v k.ú. Kníničky o prodej pozemku pod chatou.

### Návrh usnesení

#### Zastupitelstvo města Brna

1. **schvaluje** prodej pozemku p.č. 521 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 86 m<sup>2</sup>, k.ú. Kníničky, [REDAKCE] za sjednanou kupní cenu 389 000 Kč a za podmínek kupní smlouvy, která tvoří přílohu č. .... tohoto zápisu.

### Stanoviska

**R9/056. schůze Rady města Brna konaná dne 25.10.2023, bod zápisu č. 3** - doporučila Zastupitelstvu města Brna schválit prodej  
Schváleno jednomyslně 9 členy.

#### Podpis zpracovatele pro archivaci

#### Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

[REDAKCE]

vedoucí odboru - Majetkový odbor

7.11.2023 v 12:33

**Garance správnosti, zákonnosti materiálu**

#### Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

[REDAKCE]

vedoucí úseku - 3. úsek

1.11.2023 v 16:13

**Obsah materiálu**

Návrh usnesení	1 - 1
Obsah materiálu	2 - 2
Důvodová zpráva	3 - 4
Příloha (majetková mapa.pdf)	5 - 5
Příloha (Letecký snímek.pdf)	6 - 6
Příloha (fotky.pdf)	7 - 7
Příloha (návrh nového ÚP.pdf)	8 - 8
Příloha (platný ÚP.pdf)	9 - 9
Příloha (cenový návrh.pdf)	10 - 11
Příloha k usnesení (kupní smlouva ZMB prodej ██████████.pdf)	12 - 14

## Důvodová zpráva

### **Úvod, návrh na dispozici:**

Orgánům města Brna je předkládán k projednání návrh prodeje pozemku p.č. 521 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 86 m<sup>2</sup>, k.ú. Kníničky, obec Brno.

Majitelé rekreační chaty č.e. 206 na pozemku p.č. 521, k.ú. Kníničky, [REDAKCE] (dále jen navrhovatelé dispozice), požádali původně o prodej pozemků p.č. 521 (pozemek pod chatou o výměře 86 m<sup>2</sup>) a p.č. 522/1 (zahrada kolem chaty o výměře 533 m<sup>2</sup>), k.ú. Kníničky, za účelem sjednocení vlastnictví stavby a pozemků. Oba pozemky tvoří funkční celek s chatou navrhovatelů dispozice a jsou jimi užívány na základě nájemní smlouvy uzavřené s MČ Brno-Kníničky, které byly pozemky svěřeny.

Po seznámení s návrhem kupní ceny se navrhovatelé dispozice rozhodli z finančních důvodů zúžit svoji žádost pouze na prodej pozemku pod chatou p.č. 521, k.ú. Kníničky.

MČ Brno Kníničky s prodejem nesouhlasí, chce zachovat fungující nájemní vztah.

Navrhovatelé dispozice doložili v souladu s Postupem při nakládání s pozemky v rekreační oblasti Brněnské přehrady doklad o likvidaci odpadních vod ze stavby pro rodinnou rekreaci, a to potvrzení o vyvezení jímky.

### **Vlastnictví, správa:**

Pozemek p.č. 521, k.ú. Kníničky, je vlastnictvím statutárního města Brna na základě zákona č. 172/1991 o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí (LV 10001).

Pozemek p.č. 521 a navazující zahrada na pozemku p.č. 522/1 orná půda o výměře 533 m<sup>2</sup>, vše k.ú. Kníničky, jsou svěřeny MČ Brno-Kníničky v kategorii III a pronajaty [REDAKCE] na základě nájemní smlouvy č. 02/2020/P na dobu určitou od 1.1.2020 do 1.1. 2030.

### **Popis:**

Pozemek p.č. 521 se nachází v rekreační oblasti Brněnské přehrady, v k.ú. Kníničky, v chatové oblasti nad Sokolským koupalištěm. Je zastavěn objektem rodinné rekreace č.e. 206 v podílovém spoluvlastnictví navrhovatelů dispozice. Kolem rekreačního objektu se nachází oplocená udržovaná zahrada (pozemek p.č. 522/1, vlastník SMB).

Přístup na pozemek je zajištěn z veřejně přístupné účelové komunikace situované na pozemku p.č. 520 v k.ú. Kníničky (vlastník SMB), přes zahradu na pozemku p.č. 522/1, k.ú. Kníničky, kterou navrhovatelé dispozice užívají spolu s pozemkem pod chatou na základě nájemní smlouvy uzavřené z úrovně MČ Brno-Kníničky.

Všechny ostatní pozemky s rekreačními objekty v širším okolí, mimo přístupové cesty, jsou v soukromém vlastnictví, není zde plánován žádný investiční záměr města Brna; pozemky slouží k individuální rekreaci a nenacházejí se v chráněném území.

### **Ocenění:**

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	<b>4 500 Kč/m<sup>2</sup></b>
Kupní cena při výměře 86 m <sup>2</sup> x 4 500 Kč/m <sup>2</sup>	387 000 Kč
Poplatek za návrh na vklad	2 000 Kč
<b>Kupní cena celkem</b>	<b>389 000 Kč</b>

Cena obvyklá je cenou konečnou, tedy včetně případného DPH.

Prodej pozemku je osvobozen od DPH dle § 56 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění (funkční celek s chatou).

### Průběh projednání:

S ohledem na nesouhlasné stanovisko MČ Brno-Kníničky k prodeji pozemku byl do KM RMB a RMB předložen variantní návrh usnesení (viz níže) a projednání v RMB proběhlo formou dohodovacího řízení:

varianta A - souhlas se záměrem prodeje a doporučení návrhu prodeje pozemku p.č. 521, k.ú. Kníničky  
varianta B – nesouhlas se záměrem prodeje pozemku p.č. 521, k.ú. Kníničky.

**R9/KM/17 Komise majetková Rady města Brna konaná dne 16.10.2023, bod č. 41 – doporučila souhlasit se záměrem prodeje a schválit prodej**

Hlasování var. A: 13 - pro, 0- proti, 0 - se zdržel  
Usnesení bylo přijato.

Mgr. Josef Haluza	Ludmila Oulehlová	Ing. Jan Jedelský	Bc. Patrik Doležal	Ing. Petr Havelka	Tomáš Hejčí	Mgr. Ondřej Hýšek Ph.D.	Mgr. Jitka Lvičková	JUDr. Michal Marek	Ing. Roman Vašina	Ing. David Trllo	Mgr. Bc. Marek Viskot	Mgr. Marek Šlapal
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro

**R9/056. schůze Rady města Brna konaná dne 25.10.2023, bod zápisu č. 3 – doporučila Zastupitelstvu města Brna schválit prodej (varianta A)**

Schváleno jednomyslně 9 členy.

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

Záměr prodeje pozemku p.č. 521 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 86 m<sup>2</sup>, k.ú. Kníničky, byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 26.10.2023 do 13.11.2023.

### Závěr:

Na základě výše uvedeného je předkládán k projednání návrh prodeje pozemku p.č. 521, k.ú. Kníničky, s doporučením schválení.

### Stanoviska dotčených orgánů

*Vyjádření se vztahují k původní žádosti navrhovatelů dispozice na prodej pozemků p.č. 521 a 522/1, k.ú. Kníničky. Navrhovatelé dispozice následně svoji žádost zúžili pouze na prodej pozemku pod chatou p.č. ■■■■*

**OÚPR MMB** – Pozemky p.č. 521, p.č. 522/1 vše v k.ú. Kníničky jsou dle platného ÚPmB situované v nestavební – stabilizované ploše s objekty pro individuální rekreaci na ZPF. V návrhu nového ÚPmB jsou pozemky situované ve stabilizované ploše rekreace.

**MČ Brno-Kníničky** – k žádosti statutárního města Brna o vyjádření MČ k prodeji pozemků p.č. 521, 522/1, k.ú. Kníničky, zaslala MČ Brno-Kníničky dopis starostky MČ, adresovaný navrhovatelům dispozice, v němž je uvedeno, že městská část s prodejem pozemků nesouhlasí, mimo jiné z důvodu, že smluvní vztah (nájemní smlouva na oba pozemky) mezi oběma stranami funguje a městská část neshledává důvod tento vztah měnit.



20 m



pronajato z úrovně MC Brno-Kninice (p.č. 521, 522/1)  
 předmět prodeje (p.č. 521, k.ú. Kninice)





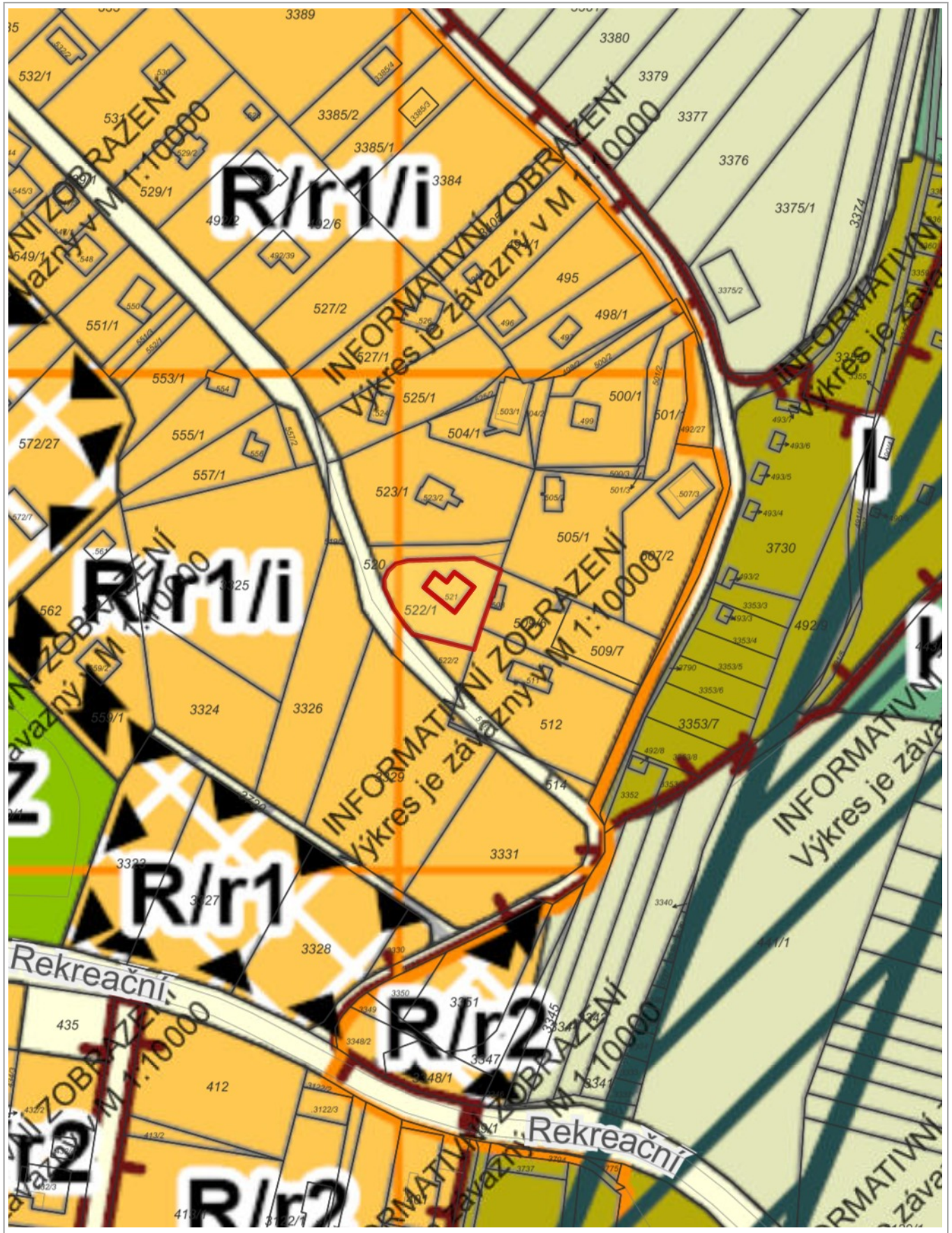
20 m

1 : 944





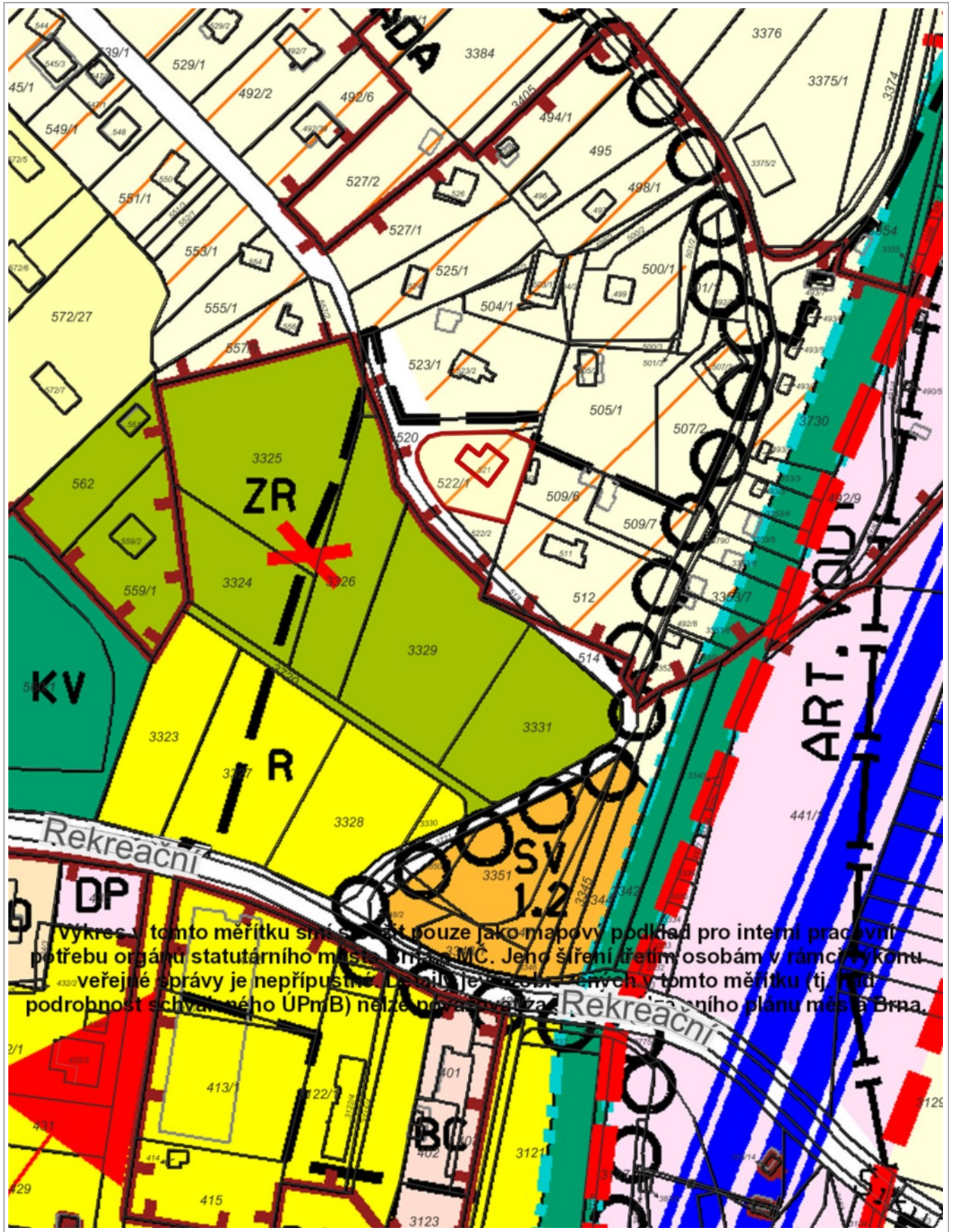




50 m

1 : 1 498





Vykres v tomto měřítku smí být použit pouze jako mapový podklad pro interní pracovní  
 potřebu orgánu statutárního města Brna. Jeho šíření třetím osobám v rámci výkonu  
 veřejné správy je nepřipustné. Detail je zobrazených v tomto měřítku (tj. při  
 podrobnost schváleného ÚPmB) nelze porovnávat s jeho plánem města Brna.

50 m

1 : 1 498



# OCENĚNÍ NEMOVITÉHO MAJETKU

## ODDĚLENÍ REALITNÍ EKONOMIKY

### Návrh kupní ceny pozemku p.č. 521 a 522/1 k.ú. Kníničky

- zpracováno na žádost OPS – Soňa Řehořová

Ocenění ke dni: 29.08.2023  
 Navrhovatel: XXXXXXXXXX  
 Umístění: chatová osada při ulici Hrázní/Rekreační  
 Dispozice: prodej  
 Dle KN: p.č. 521 – zastavěná plocha a nádvoří, 86 m<sup>2</sup>  
 p.č. 522/1 – orná půda, 533 m<sup>2</sup>  
 Dle ÚP: plocha s objekty pro individuální rekreaci  
 Dle nového ÚP: plocha rekreace – nízkopodlažní  
 Dle skutečnosti: pozemek pod chatou a zahrada, volný pozemek, pozemek p.č. 521 se nachází pod chatou, přístup k pozemku je přes p.č. 522/1 (zahrada). K zahradě je samostatný přístup z přilehlé komunikace Hrázní/Rekreační.

### Ocenění

Realizované prodeje pozemků určené k porovnání:

Realizované prodeje:

- |    |      |  |                         |
|----|------|--|-------------------------|
| 1) | 2021 | volný pozemek na výstavbu rekreace v blízkosti, při ulici Rakovecká, k.ú. Bystrc | 4 000 Kč/m <sup>2</sup> |
| 2) | 2021 | pozemek pod chatou a zahrady u chaty, ul. Čihadla, k.ú. Bystrc                   | 4 196 Kč/m <sup>2</sup> |
| 3) | 2022 | pozemek zahrady u chaty, při ulici Rakovecká/K Jelenici, k.ú. Bystrc             | 4 553 Kč/m <sup>2</sup> |
| 4) | 2022 | pozemek sportoviště a rekreační plocha, k.ú. Bystrc                              | 2 703 Kč/m <sup>2</sup> |



Realizovaný prodej č. 1



Realizovaný prodej č. 2



Realizovaný prodej č. 3



Realizovaný prodej č. 4



S ohledem na lokalitu (blízkost Brněnské přehrady), způsob využití pozemku (zahrada) a pozemek pod chatou, s přihlédnutím k využití dle připravovaného ÚP (plochy rekreace) navrhujeme koncovou kupní cenu při středu realizovaných prodejů v okolí 4 500 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

4 500 Kč/m<sup>2</sup>

Kupní cena při výměře pozemku (86 + 533) m<sup>2</sup> × 4 500 Kč/m<sup>2</sup> =

**2 785 500 Kč**

Cena obvyklá je cenou konečnou, tedy včetně případné DPH.

Zpracováno ORE

Specialista cenových analýz

In

vedoucí oddělení

Kupní smlouva

uzavřená podle § 2079 a násl. občanského zákoníku mezi smluvními stranami:

Statutární město Brno

se sídlem v Brně, Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno

zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou

IČ: 44 99 27 85

DIČ: CZ44992785

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s. Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4

č.ú.: 111 158 222/0800

VS:

(dále jen prodávající)

a

██████████ nar. ██████████ a ██████████, nar. ██████████, oba bytem ██████████

██████████ Brno

(dále jen kupující)

I.

1. Proávající je výlučným vlastníkem pozemku p.č. 521 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 86 m<sup>2</sup>, k.ú. Kníničky, obec Brno (uvedený pozemek dále též jako předmět prodeje).

2. Pozemek je zapsán v katastru nemovitostí ČR u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město na LV 10001.

3. Kupující jsou podílovými spoluvlastníky budovy č.e. 206, způsob využití - rodinná rekreace, postavené na pozemku p.č. 521, k.ú. Kníničky, obec Brno, zapsané v katastru nemovitostí ČR u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město na LV 1256.

II.

1. Proávající touto smlouvou úplatně převádí na kupující vlastnické právo k předmětu prodeje a kupující předmět prodeje kupují a přijímají do svého společného jmění manželů za podmínek dále uvedených.

2. Kupní cena byla stanovena dohodou smluvních stran ve výši 389 000,-Kč (slovy: tři sta osmdesát devět tisíc korun českých). Dodání pozemku je osvobozeno od DPH dle § 56 zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty v platném znění.

3. Proávající podpisem této smlouvy potvrzuje, že kupující uhradili dohodnutou kupní cenu v plné výši před podpisem této smlouvy prodávajícím, a to převodem na účet prodávajícího uvedený na první straně smlouvy a pod variabilním symbolem, jímž je číslo smlouvy.

III.

1. Proávající prohlašuje, že předmět prodeje není ke dni uzavření této smlouvy zatížen žádnými dluhy, věcnými břemeny ani jinými právními povinnostmi, mimo nájemní smlouvy č. 02/2020/P uzavřené dne 7.1.2021 mezi statutárním městem Brnem, městskou částí Brno-Kníničky, jako pronajímatelem a ██████████, jako nájemcem.



2. Kupující berou na vědomí, že okamžikem nabytí vlastnictví k předmětu prodeje nájemní vztah k pozemku p.č. 521, k.ú. Kníničky, vzniklý mezi pronajímatelem a nájemcem na základě nájemní smlouvy č. 02/2020/P zaniká. Kupující, [REDAKCE] se zavazuje vypořádat své závazky z uvedené nájemní smlouvy vůči pronajímateli nejpozději do 3 měsíců od nabytí vlastnictví k předmětu prodeje podle této kupní smlouvy.

3. Kupující prohlašují, že jsou obeznámeni s fyzickým i právním stavem předmětu prodeje, s tímto stavem souhlasí a bez výhrad jej akceptují.

4. Kupující čestně prohlašují, že předmět prodeje budou užívat k rekreaci.

5. Kupující se zavazují, že zajistí, že odpadní vody ze stavby rodinné rekreace č.e. 206 na pozemku p.č. 521, k.ú. Kníničky, budou likvidovány v souladu s platnými právními předpisy.

#### IV.

1. Kupující nabudou vlastnické právo k předmětu prodeje vkladem práva do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město.

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

3. V případě, že by řízení o povolení vkladu vlastnického práva z této smlouvy do katastru nemovitostí bylo příslušným katastrálním úřadem přerušeno, zastaveno nebo zamítnuto, zavazují se smluvní strany provést veškerá právní jednání a poskytnout si veškerou součinnost tak, aby došlo k odstranění vad vytýkaných katastrálním úřadem a k povolení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy.

4. Nebude-li na základě této smlouvy povolen vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí z jakéhokoliv důvodu, zavazují se smluvní strany uzavřít novou kupní smlouvu, jejímž obsahem bude převod vlastnického práva k témuž předmětu prodeje, 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.

5. Kupující berou na vědomí, že se na statutární město Brno, jako územní samosprávný celek, vztahuje zákon 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 a tato smlouva bude prostřednictvím registru smluv povinně uveřejněna. Statutární město Brno zašle smlouvu správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření smlouvy.

6. Smluvní strany se dohodly, že den nabytí právních účinků vkladu práv z této smlouvy do katastru nemovitostí bude dnem předání předmětu prodeje. Protokolární předání předmětu prodeje nebude dle dohody smluvních stran realizováno.

7. Kupující, jako účastníci smluvního vztahu dle této smlouvy tímto potvrzují, že byli v okamžiku získání osobních údajů seznámeni statutárním městem Brnem 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/).

#### V.

1. 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.

2. 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.

3. Smlouva je vyhotovena v pěti stejnopisech, přičemž na jednom stejnopise jsou podpisy kupujících úředně ověřeny. Prodávající obdrží pro své potřeby dvě a každý z kupujících jedno vyhotovení smlouvy. Jeden

stejnopis (s úředně ověřenými podpisy) bude podán u příslušného katastrálního úřadu s návrhem na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.

4. Po podpisu smlouvy jsou smluvní strany svými projevy vázány. Tato smlouva nabývá 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), ve znění pozdějších předpisů, účinnosti dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv.

## VI.

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).

### DOLOŽKA

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

1. Záměr obce prodat pozemek p.č. 521 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 86 m<sup>2</sup> k.ú. Kníničky, byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od .....

2. Prodej předmětu prodeje podle této smlouvy a tato smlouva, byly schváleny na Z9/... zasedání Zastupitelstva města Brna, konaném dne .....

V Brně dne

V Brně dne

prodávající:

kupující:

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

-----  
V Brně dne

kupující