

Z9/19. zasedání Zastupitelstva města Brna  
konané dne 10.9.2024

## 105. Návrh prodeje pozemku p.č. 1300 v k.ú. Bosonohy

### Anotace

Orgánům města je předkládán k projednání návrh prodeje pozemku p.č. 1300 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 13 m 2 v k.ú. Bosonohy žadatelům za účelem majetkoprávního vypořádání skutečného stavu za jednotkovou kupní cenu ve výši 4.300,- Kč/m2.

### Návrh usnesení

#### Zastupitelstvo města Brna

**1. schvaluje** prodej pozemku p.č. 1300 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 13 m 2 v k.ú. Bosonohy manželům [REDACTED] do jejich společného jmění manželů za dohodnutou kupní cenu ve výši 57.900,- Kč a za podmínek kupní smlouvy, která tvoří přílohu č. .... tohoto zápisu.

#### Stanoviska

R9/089. schůze RMB konaná dne 26.6.2024, bod 82:  
Schváleno jednomyslně 10 členy.

#### Podpis zpracovatele pro archivaci

#### Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

**Mgr. Nikol Wagnerová**

vedoucí odboru - Majetkový odbor

2.9.2024 v 15:09

**Garance správnosti, zákonnosti materiálu**

#### Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

**Mgr. Pavel Blažík**

vedoucí úseku - 3. úsek

26.8.2024 v 11:16

**Obsah materiálu**

|   |         |
|---|---------|
| Návrh usnesení                                | 1 - 1   |
| Obsah materiálu                               | 2 - 2   |
| Důvodová zpráva                               | 3 - 5   |
| Příloha (ZMB_ggrafické přílohy_ [redacted])   | 6 - 11  |
| Příloha (ZMB_grafické přílohy2 [redacted])    | 12 - 13 |
| Příloha k usnesení (ZMB_Kupní [redacted].pdf) | 14 - 16 |

## **Důvodová zpráva:**

### **Úvod:**

Orgánům města je předkládán k projednání záměr a návrh prodeje pozemku p.č. 1300 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 13 m<sup>2</sup> v k.ú. Bosonohy, manželům ██████████ (dále též navrhovatelé dispozice), za účelem majetkoprávního vypořádání skutečného stavu.

Navrhovatelé dispozice mají v podílovém spoluvlastnictví (každý id. 1/2) pozemek p.č. 1299 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 208 – rodinný dům (zapsáno na LV č. 963 pro k.ú. Bosonohy).

### **Vlastnictví:**

Pozemek p.č. 1300 v k.ú. Bosonohy je ve vlastnictví statutárního města Brna na základě ustanovení § 1 zákona č. 172/1991 Sb..

### **Správa:**

Pozemek p.č. 1300 v k.ú. Bosonohy je svěřen MČ Brno – Bosonohy (kategorie III. – ostatní nemovitý majetek).

Pozemek je navrhovateli dispozice užíván na základě Nájemní smlouvy, uzavřené s MČ Brno – Bosonohy dne 1.1.2012 na dobu neurčitou.

### **Popis:**

Pozemek p.č. 1300 v k.ú. Bosonohy se nachází při rodinném domě navrhovatelů dispozice na ul. Práčata a je historicky zastavěn přístavbou rodinného domu. Přístup na předmětný pozemek je možný pouze přes rodinný dům č.p. 208 postavený na pozemku p.č. 1299 v k.ú. Bosonohy ve vlastnictví navrhovatelů dispozice. Zadní stěnu pozemku tvoří stěna kolmého skalního masivu, který se tyčí nad rodinným domem č.p. 208 ve vlastnictví navrhovatelů dispozice.

### **Návrh na dispozici:**

O prodej předmětného pozemku požádali navrhovatelé dispozice, neboť je jimi dlouhodobě užíván na základě nájemní smlouvy a je historicky zastavěn přístavbou rodinného domu č.p. 208.

Dle vyjádření OSM MMB nemá tento k prodeji pozemku p.č. 1300 v k.ú. Bosonohy námitek za předpokladu vyřešení zajištění přístupu ke skále na pozemku p.č. 1301 pro případy oprav a údržby v rámci kupní smlouvy. Tento požadavek bude v kupní smlouvě zohledněn.

### **Ocenění:**

Dle stávajícího ÚPmB je pozemek součástí plochy čistého bydlení. Dle návrhu ÚPmB je pozemek součástí stabilizované plochy bydlení, rezidenční nízkopodlažní, výšková úroveň zástavby 3-7 m. Ve skutečnosti je pozemek částečně zastavěn přístavbou rodinného domu ve vlastnictví navrhovatelů dispozice.

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

4.300,- Kč/m<sup>2</sup>

**Kupní cena při výměře 13 m<sup>2</sup> × 4.300 Kč/m<sup>2</sup> =**

**55.900,- Kč**

Poplatek za návrh na vklad

2.000,- Kč

**Kupní cena celkem**

**57.900,- Kč**

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

## **Průběh projednání v orgánech města:**

## Komise majetková RMB na R9/KM/30. zasedání konaném dne 13.6.2024, bod 41:

### Rada města Brna

#### 1. souhlasí se záměrem prodeje

pozemku p.č. 1300 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 13 m 2 v k.ú. Bosonohy.

#### 2. doporučuje Zastupitelstvu města Brna

schválit prodej

pozemku p.č. 1300 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 13 m 2 v k.ú. Bosonohy

manželům [REDAKCE] do jejich společného jmění

manželů za dohodnutou kupní cenu ve výši 57.900,- Kč a za podmínek kupní smlouvy.

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

**Usnesení bylo přijato**

|                   |                   |                   |                      |                   |            |                         |                     |                    |                   |                  |                       |                   |
|-------------------|-------------------|-------------------|----------------------|-------------------|------------|-------------------------|---------------------|--------------------|-------------------|------------------|-----------------------|-------------------|
| Mgr. Josef Haluza | Ludmila Outěhlová | Ing. Jan Jedelský | Ing. Antonín Trčálek | Ing. Petr Havelka | Tomáš Hejč | Mgr. Ondřej Hýšek Ph.D. | Mgr. Jitka Ivičková | JUDr. Michal Marek | Ing. Roman Vašina | Ing. David Trllo | Mgr. Bc. Marek Vískot | Mgr. Marek Šiapal |
| pro               | pro               | pro               | omluven              | pro               | pro        | pro                     | pro                 | pro                | pro               | pro              | omluven               | pro               |

## R9/089. schůze RMB konaná dne 26.6.2024, bod 82:

Rada města Brna

#### 1. souhlasí

se záměrem prodeje pozemku p.č. 1300 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 13 m 2 v k.ú. Bosonohy.

#### 2. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna schválit prodej pozemku p.č. 1300 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 13 m 2 v k.ú. Bosonohy manželům [REDAKCE] do jejich společného jmění manželů za dohodnutou kupní cenu ve výši 57.900,- Kč a za podmínek kupní smlouvy.

Schváleno jednomyslně 10 členy.

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

Záměr prodeje pozemků v k.ú. Bosonohy byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 1.7.2024.

### **Závěr:**

S ohledem na výše uvedené je orgánům města předkládán k projednání záměr a návrh prodeje pozemku p.č. 1300 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 13 m<sup>2</sup> v k.ú. Bosonohy manželům [REDAKCE] za dohodnutou kupní cenu ve výši 57.900,- Kč s doporučením ke schválení.

## **Stanoviska příslušných orgánů:**

- **OÚPR MMB**

Předmětný pozemek je dle platného ÚPmB součástí plochy stavební, stabilizované funkční plochy čistého bydlení (BC). Z hlediska územního plánování nemají k prodeji námitky.

Dle návrhu ÚPmB je pozemek součástí stabilizované plochy bydlení, rezidenční nízkopodlažní, výšková úroveň zástavby 3-7 m.

Dle návrhu ÚPmB pro společné jednání (2024) je pozemek součástí stabilizované plochy bydlení, rezidenční nízkopodlažní, výšková úroveň zástavby 3-7 m.

- **MČ Brno – Bosonohy**

ZMČ souhlasila s prodejem pozemku p.č. 1300 v k.ú. Bosonohy.

- **OSM MMB**

K prodeji pozemku p.č. 1300 v k.ú. Bosonohy nemají námitek za předpokladu vyřešení zajištění přístupu ke skále na pozemku p.č. 1301 pro případy oprav a údržby v rámci kupní smlouvy.

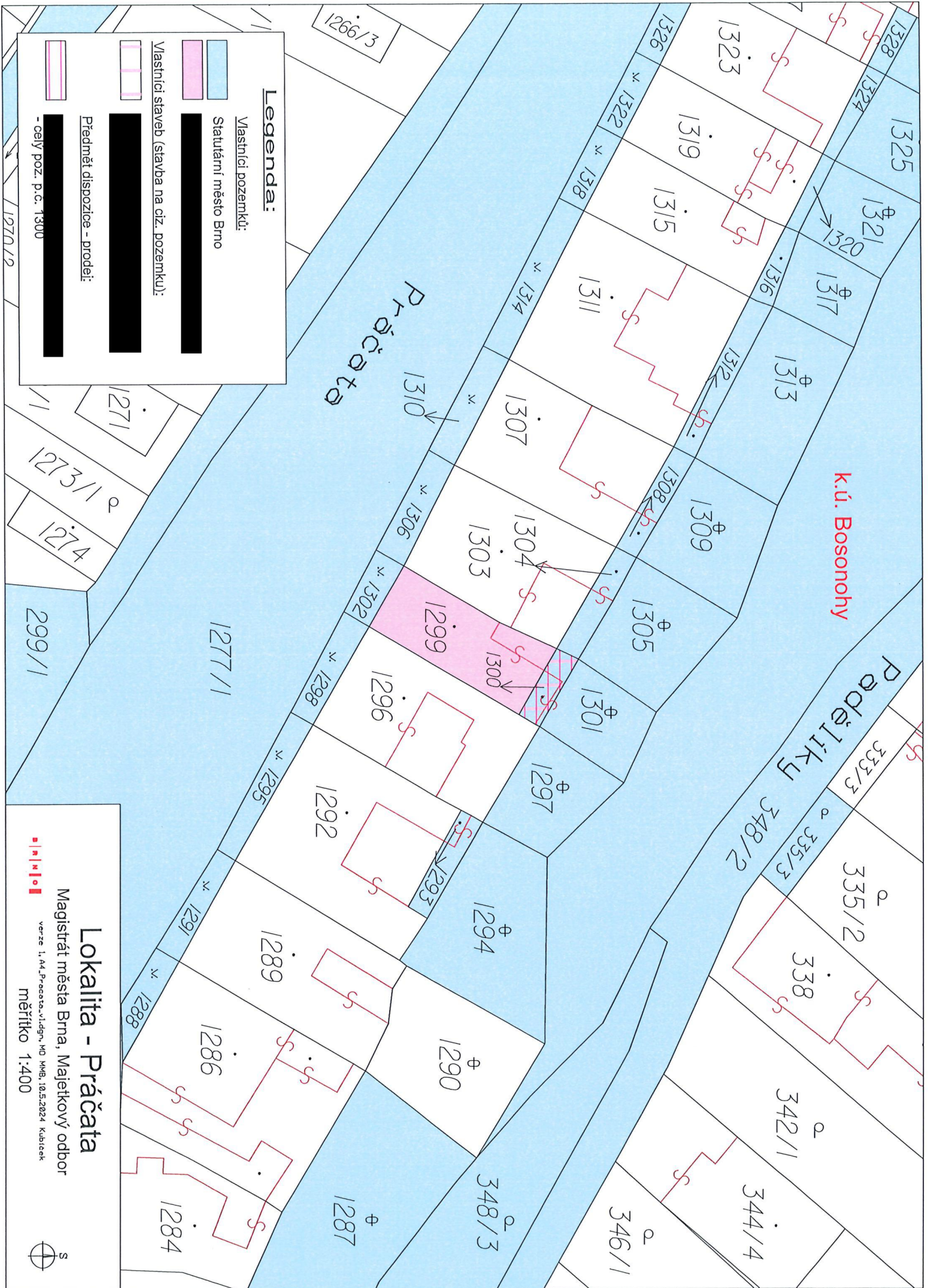
- **Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.**

S prodejem pozemku p.č. 1300 v k.ú. Bosonohy souhlasí bez připomínek, neboť nedojde k dotčení inženýrských sítí, které jejich společnost provozuje.

- **Digitální technická mapa inženýrských sítí**

Dle digitální technické mapy města Brna není pozemek p.č. 1300 v k.ú. Bosonohy dotčen žádnými inženýrskými sítěmi.





K.ú. Bosonohy

Paděliky 348/2

**Legenda:**

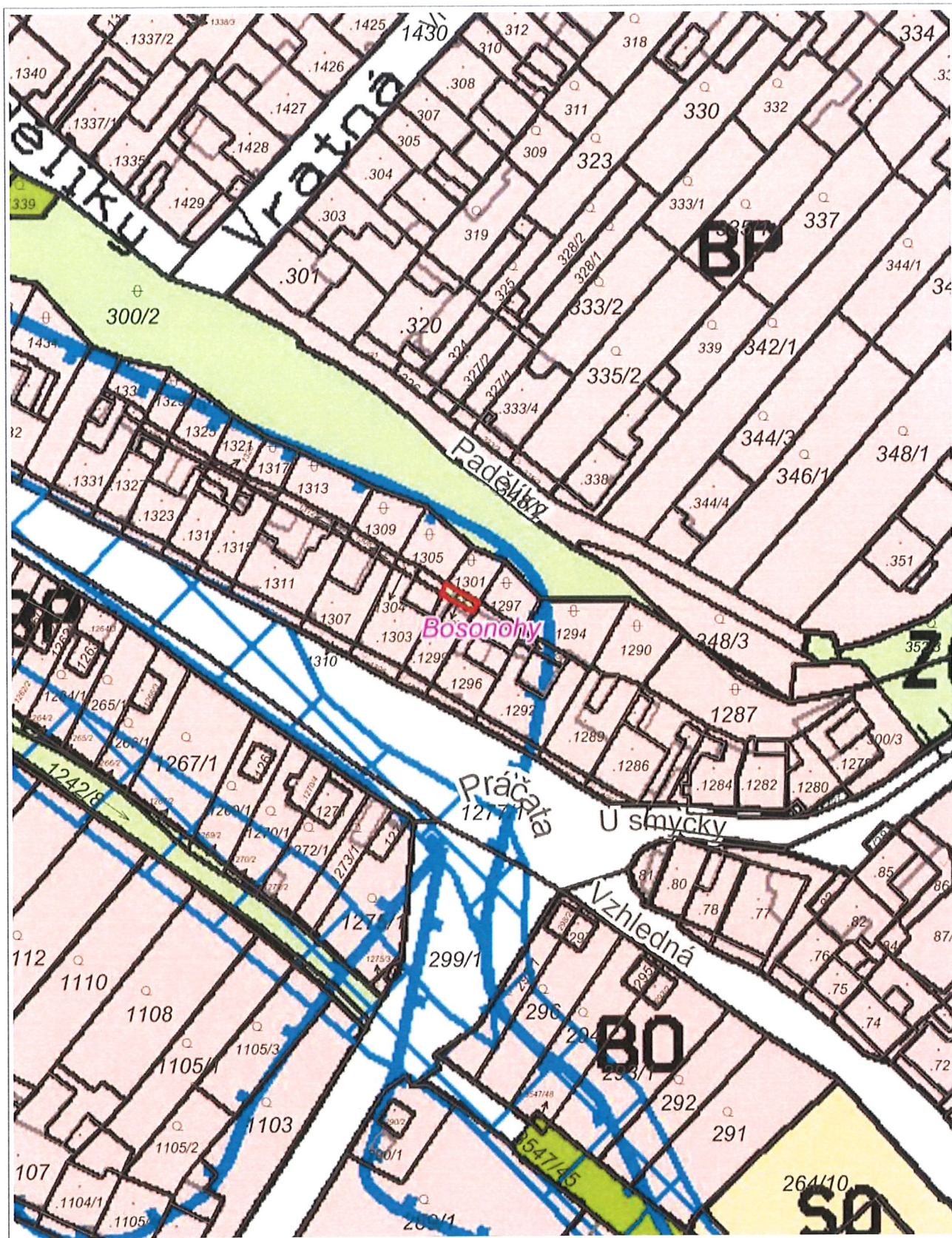
- Vlastnické pozemky:**
- Vlastnické pozemky
  - Státutární město Brno
- Vlastnické stavby (stavba na ciz. pozemku):**
- Vlastnické stavby (stavba na ciz. pozemku)
- Předmět dispozice - prodej:**
- Předmět dispozice - prodej
  - celý poz. p. c. 1300

**Lokalita - Práčečata**

Magistrát města Brna, Májekový odbor  
 verze 1.04, Práčečata, výřez, MO KH8, 10.5.2024, Kubitěck  
 měřítko 1:400





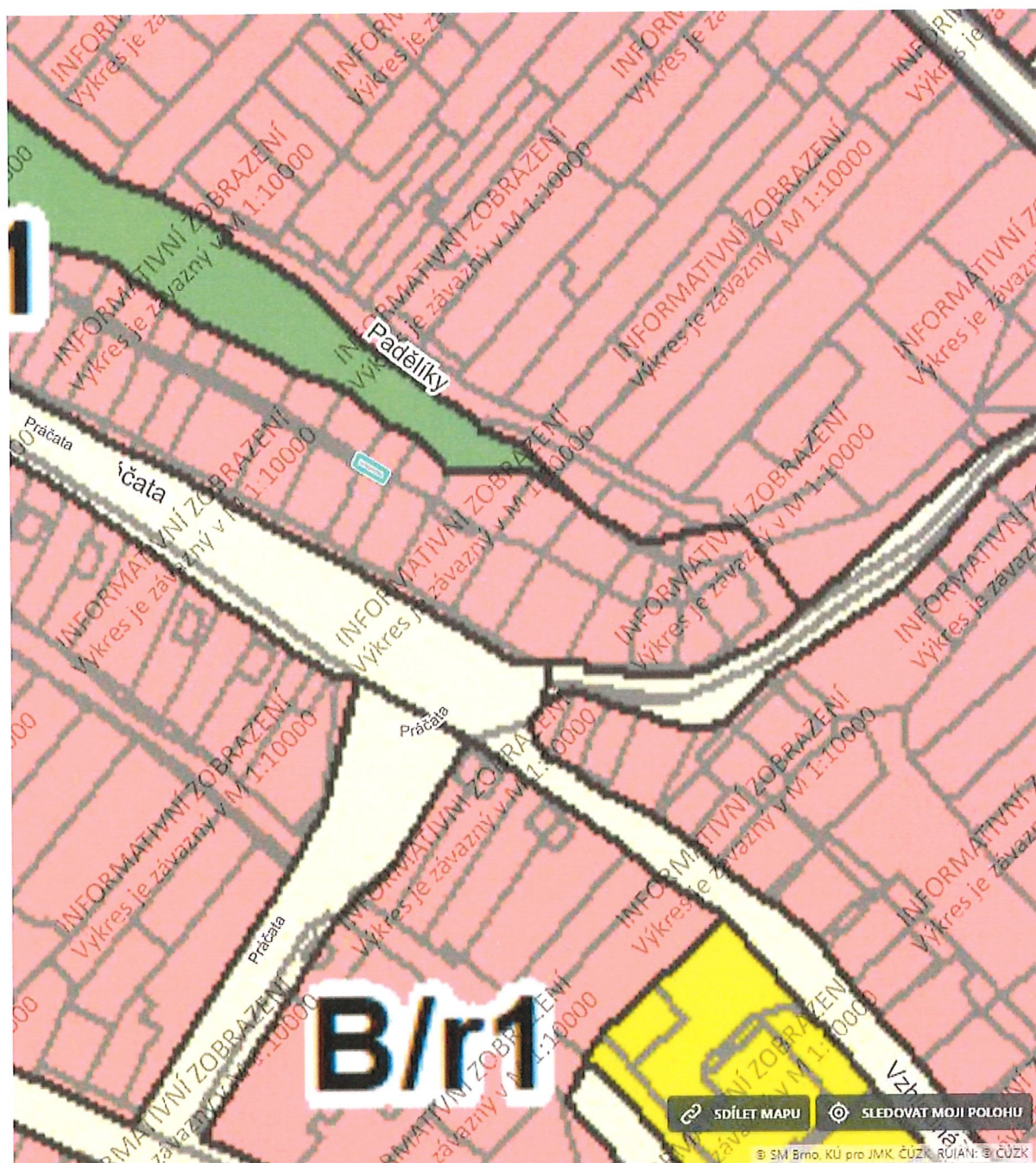


0 25 m 50 m

1 : 944

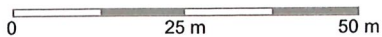
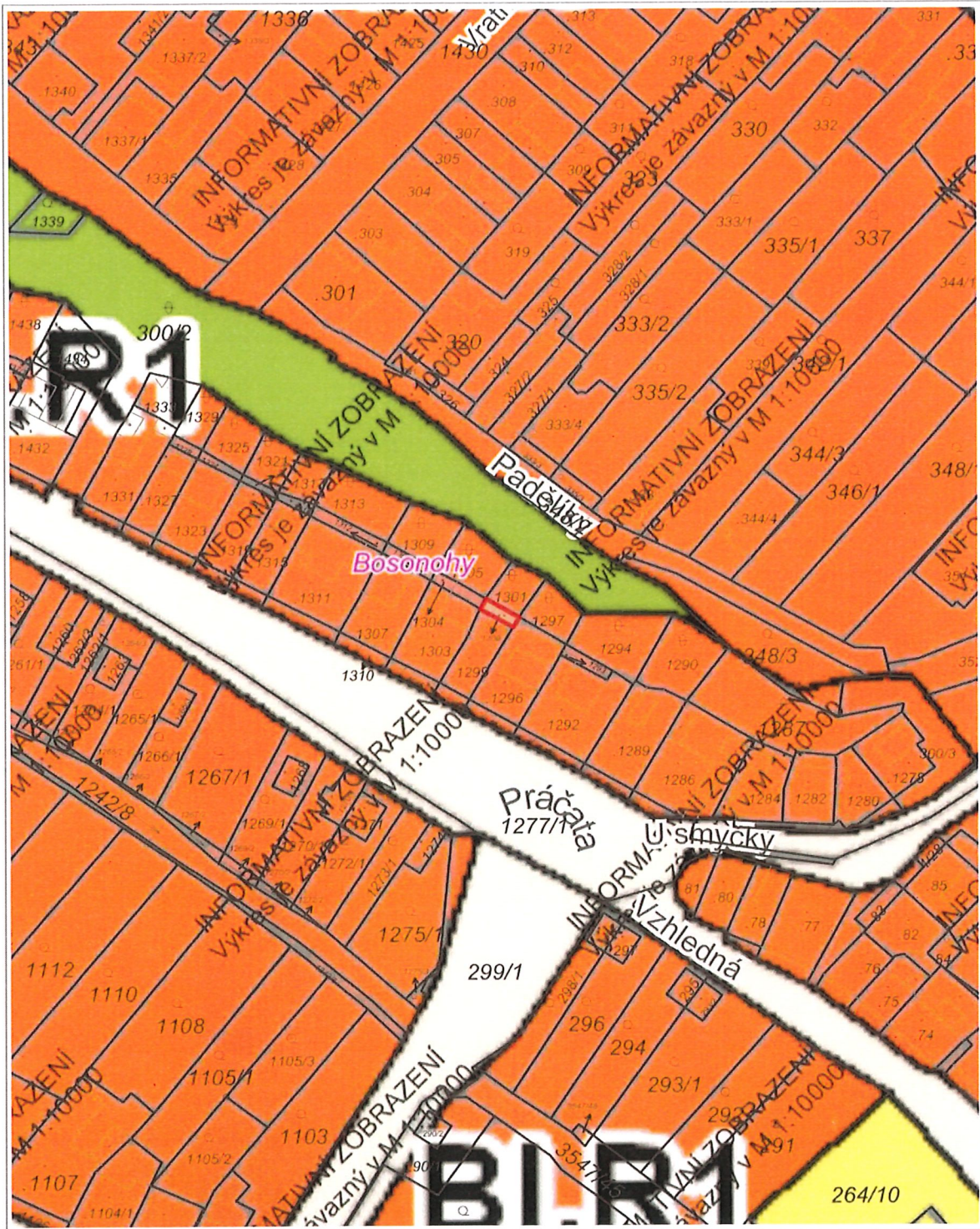
ÚPmB úplné znění k 03.04.2024, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK





B/r1 – stabilizovaná plocha bydlení, rezidenční nízkopodlažní, výšková úroveň zástavby 3-7 m.



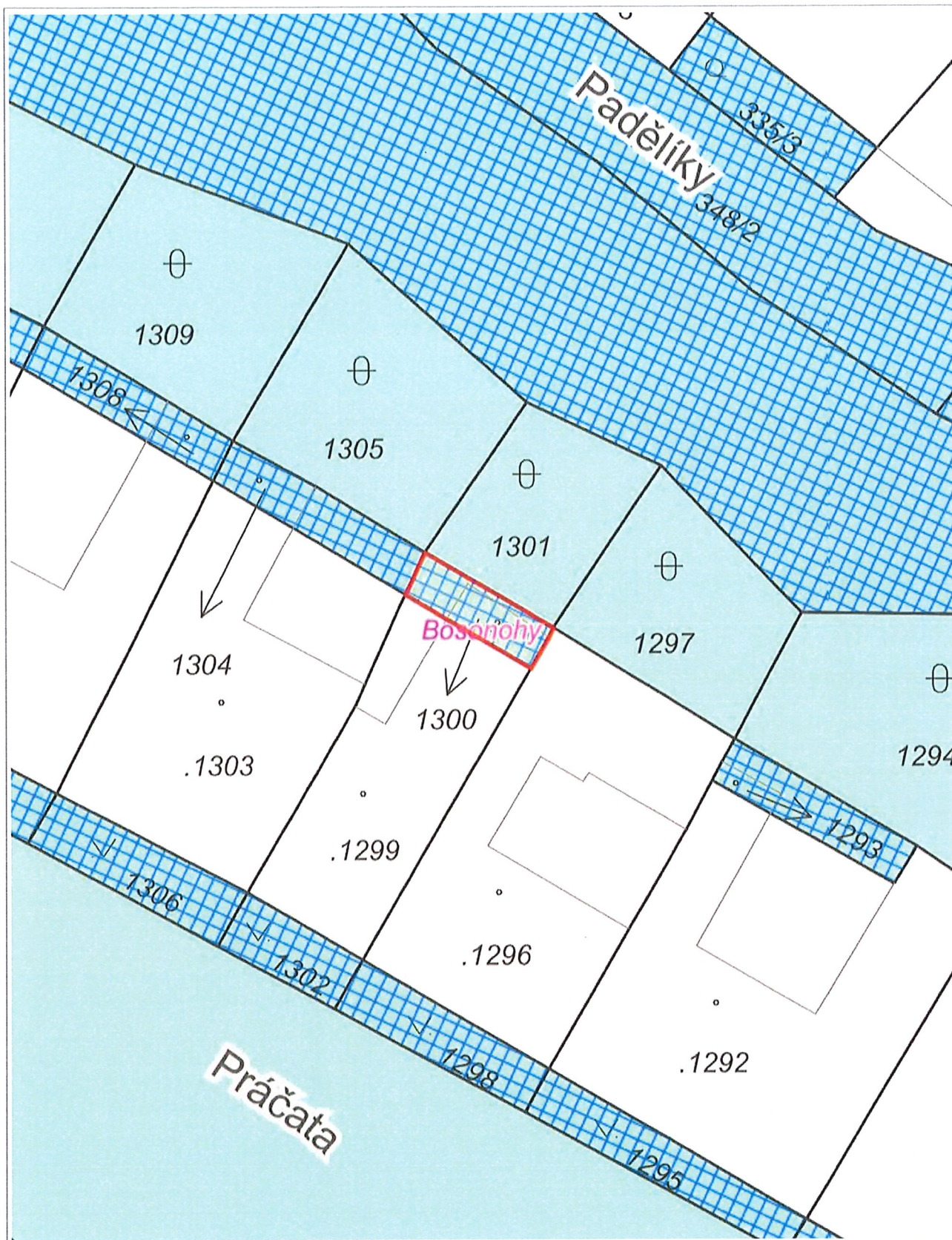


1 : 944

RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

BI.R1 – stabilizovaná plocha bydlení individuálního, struktura zástavby rezidenční nízkopodlažní, výšková úroveň zástavby 3-7 m.





1 : 236

RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK







**OCENĚNÍ NEMOVITÉHO MAJETKU  
ODDĚLENÍ REALITNÍ EKONOMIKY**

**Návrh kupní ceny, návrh nájemného a vyčíslení bezdůvodného obohacení pro pozemky p.č. 1300 a p.č. 1302 v k.ú. Bosonohy**

zpracováno na žádost OPS – Mgr. Zapletalová  
aktualizace CN I71 ze dne 17.6.2016

Ocenění ke dni: 22.2.2024

Navrhovatel: [REDACTED]

Umístění: ul. Práčata

Dispozice: prodej, nájem, BO

Dle KN: pozemek p.č. 1300 – zastavěná plocha a nádvoří, 13 m<sup>2</sup>  
pozemek p.č. 1302 – ostatní plocha, zeleň, 15 m<sup>2</sup>

Dle ÚP: plocha čistého bydlení  
dle návrhu nového ÚP – plocha bydlení

Dle skutečnosti: p. č. 1302 – předzahrádka u RD  
p. č. 1300 – částečně zastavěn sklepem a půdou, dvorek

**Ocenění:**

**Realizované prodeje v okolí určené k porovnání:**

|      |   |                         |
|------|---|-------------------------|
| 2023 | ul. Práčata, k.ú. Bosonohy, pozemek pod garáží u RD s příjezdem, (prodejce SMB) | 4 267 Kč/m <sup>2</sup> |
|      | ul. Ríšova, k.ú. Žebětín, předzahrádka RD, stání, (prodejce SMB)                | 4 287 Kč/m <sup>2</sup> |
|      | ul. Prokofjevova, k.ú. Kohoutovice, zahrada za RD, (prodejce SMB)               | 4 761 Kč/m <sup>2</sup> |
|      | ul. Návrší Svobody, k.ú. Kohoutovice, předzahrádka u RD, (prodejce SMB)         | 3 537 Kč/m <sup>2</sup> |
| 2022 | ul. Bosonožská, k.ú. Starý Lískovec, vjezd na zahradu, (prodejce SMB)           | 3 577 Kč/m <sup>2</sup> |
|      | ul. Ríšova, k.ú. Žebětín, předzahrádka u RD, (prodejce SMB)                     | 4 897 Kč/m <sup>2</sup> |

S ohledem na lokalitu, tvar a využití pozemku (předzahrádka, pozemek pod částí RD a dvorek) navrhujeme jednotkovou kupní cenu při středu intervalu realizovaných cen, ve výši 4 300 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

4 300 Kč/m<sup>2</sup>

**Kupní cena při výměře (13 + 15) m<sup>2</sup> = 28 m<sup>2</sup>**

**120 400 Kč**

Cena obvyklá je cenou konečnou, tedy včetně případného DPH.

**Realizované aktuální nájemné v okolí:**

|   |                              |
|---|------------------------------|
| ul. Ríšova, k.ú. Žebětín, předzahrádka a parkování u RD | 59,78 Kč/m <sup>2</sup> /rok |
| ul. Šoustalova, k.ú. Starý Lískovec, zahrada u RD       | 99,19 Kč/m <sup>2</sup> /rok |
| ul. Čermákova, k.ú. Starý Lískovec, předzahrádka u RD   | 65,20 Kč/m <sup>2</sup> /rok |

MO – ORE (K8/24)

Nájemné je navrženo dle realizovaného nájemného pozemků v okolí, ve výši 75 Kč/m<sup>2</sup>/rok.

### Návrh nájemného

Návrh jednotkového nájemného

**Nájemné při výměře (13 + 15) m<sup>2</sup> = 28 m<sup>2</sup>**


**Návrh nájemného za tři roky zpětně**


75 Kč/m<sup>2</sup>/rok

**2 100 Kč/rok**

**6 300 Kč**

Zpracováno ORE

  
Ing. Kateřina Ovečková

  
Ing. Ivana Vidovičová, Ph.D.  
vedoucí oddělení

# Kupní smlouva

Smluvní strany:

**1. Statutární město Brno**

se sídlem Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno  
k podpisu smlouvy oprávněna Mgr. Nikol Wagnerová, vedoucí Majetkového odboru MMB, na  
základě pověření č.j. MMB/0587133/2023 ze dne 21.12.2023  
IČO: 44 99 27 85  
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4  
č.ú.: 111 158 222/0800  
VS:

(dále také jako prodávající)

a

**2. manželé**

nar. [redacted]  
a

[redacted]  
nar. [redacted]  
oba bytem [redacted]

(dále také jako kupující)

I.

1. Prodávající je výlučným vlastníkem pozemku p.č. 1300 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 13 m<sup>2</sup> v k.ú. Bosonohy, zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, na LV č. 10001 pro k.ú. Bosonohy, obec Brno.

II.

1. Předmětem koupě a prodeje podle této smlouvy (dále též jako předmět prodeje) je:
  - pozemek p.č. 1300 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 13 m<sup>2</sup> v k.ú. Bosonohy.

III.

1. Prodávající touto smlouvou úplatně převádí předmět prodeje kupujícím do jejich společného jmění manželů za vzájemně dohodnutou kupní cenu ve výši 57.900,- Kč (slovy: padesátsedmtisícdevětset korun českých) a kupující předmět prodeje za uvedenou kupní cenu kupují a do společného jmění manželů nabývají.
2. Prodej není předmětem DPH, neboť prodávající nejedná v dané transakci jako osoba povinná k dani.
3. Prodávající podpisem této smlouvy potvrzuje, že kupní cena ve výši 57.900,- Kč byla kupujícími zaplacená v plné výši před podpisem této smlouvy na účet prodávajícího č. 111 158 222/0800 pod variabilním symbolem, jímž je číslo smlouvy.



#### IV.

1. Kupující prohlašují, že jsou s fyzickým a právním stavem předmětu prodeje převáděného na základě této kupní smlouvy seznámeni, předmět prodeje v tomto stavu kupují a nabývají do společného jmění manželů.
2. Smluvní strany se dohodly, že den podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí bude dnem předání předmětu prodeje do užívání. Protokolární předání předmětu prodeje nebude dle dohody smluvních stran realizováno.
3. Kupující se zavazují prodávajícímu na jeho písemnou výzvu přes pozemek p.č. 1300 v k.ú. Bosonohy, který je předmětem prodeje dle této smlouvy, bezplatně umožnit přístup na pozemek prodávajícího p.č. 1301 v k.ú. Bosonohy, a to za účelem oprav a údržby tohoto pozemku, včetně případných sanací skály na tomto pozemku se nacházející.

#### 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. Návrh na povolení vkladu vlastnického práva podá k příslušnému Katastrálnímu úřadu prodávající.
3. Správní poplatek spojený s návrhem na zahájení řízení o zápisu vlastnického práva kupujících do katastru nemovitostí se zavazuje uhradit prodávající.
4. Pokud příslušný katastrální úřad zamítne návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí dle obsahu této 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.

#### VI.

1. Kupující berou na vědomí, že 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).
2. 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), v platném znění. Zveřejnění smlouvy v registru smluv provede prodávající před podáním návrhu na vklad.

#### VII.

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.
2. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech. Proávající obdrží po dvou vyhotoveních smlouvy, kupující obdrží jedno vyhotovení smlouvy a jeden stejnopis (s úředně ověřenými podpisy) bude podán na příslušný katastrální úřad s návrhem na vklad vlastnického práva a práva služebnosti do katastru nemovitostí.

DOLOŽKA

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

1. Záměr obce prodat pozemek p.č. 1300 v k.ú. Bosonohy byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 1.7.2024
2. Prodej pozemku uvedeného v čl. II. této smlouvy byl schválen Z9/..... zasedáním Zastupitelstva města Brna, konaným dne ....., bod usnesení č. ....

V Brně dne:

V Brně dne:

-----  
za statutární město Brno  
Mgr. Nikol Wagnerová  
vedoucí Majetkového odboru MMB

-----  
[REDACTED]  
-----  
[REDACTED]