

Z9/23. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 28.1.2025

50. Návrh zpeněžení (prodeje) pozemků p. č. 2773/1, p. č. 2773/2 a p. č. 2773/7, vše k. ú. Kuřim, formou veřejné elektronické dobrovolné dražby

Anotace

Je předkládán opětovný návrh zpeněžení (prodeje) tzv. zbytného majetku v k. ú. Kuřim, a to tří níže uvedených pozemků v lokalitě "u statku", kde je dle platného ÚP Kuřim (rozvojová plocha smíšená obytná) předpokládána výstavba pro bydlení (schválená územní studie). Pozemky p. č. 2773/2 a p. č. 2773/7, oba v k. ú. Kuřim, jsou dotčeny uložením II. Březovského vodovodu DN 1000 ve vlastnictví statutárního města Brna s ochranným pásmem celkové šířky 12 m (provozovatel - Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.).

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. schvaluje** zpeněžení (prodej) pozemků
- p. č. 2773/1 orná půda o výměře 35930 m²
 - p. č. 2773/2 orná půda o výměře 13842 m²
 - p. č. 2773/7 orná půda o výměře 294 m²
- vše v k. ú. Kuřim
- formou veřejné elektronické dobrovolné dražby podle zákona č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, účinného od 1. 1. 2025, zajišťované prostřednictvím Realitní společnosti města Brna a.s. (IČO: 07379161, sídlo: Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno) za těchto podmínek, zejména:
- vyvolávací cena bude stanovena na základě ocenění pozemků za cenu v místě a čase obvyklou ve výši 130.000.000 Kč (vč. DPH)
(tj. 107 438 016,53 Kč + 21 % DPH ve výši 22 561 983,47 Kč)
 - lhůta pro uhrazení ceny dosažené vydražením 60 dnů ode dne udělení příklepu
 - odměna dražebníka 1,5 % z ceny dosažené vydražením, nejméně však 35.000 Kč bez DPH a nejvýše 5.000.000 Kč bez DPH
 - dražební jistota 3.000.000 Kč
 - minimální příhoz 100.000 Kč

Stanoviska

MB - R9/111 dne 11. 12. 2024 souhlasila se záměrem zpeněžení (prodejem) a doporučila ZMB schválit zpeněžení (prodej) pozemků formou veřejné el. dražby s vyvolávací cenou stanovenou na základě ocenění za cenu v místě a čase obvyklou ve výši 130 000 000 Kč včetně DPH.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Nikol Wagnerová

vedoucí odboru - Majetkový odbor

21.1.2025 v 11:42

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

21.1.2025 v 12:46

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 17
Příloha (CN 25.11.2024-aktualizace k ZP_ Kuřim-bydlení.pdf)	18 - 20
Příloha (CN 17.12.2024-vyjádření ke schválené změně.pdf)	21 - 21
Příloha (majetková mapa Tišnovská - Luční (2) (1).pdf)	22 - 22
Příloha (majetková mapa - přehled Tišnovská - Luční (2) (1).pdf)	23 - 23
Příloha (ortofotomapa Tišnovská-Luční (5) (1).pdf)	24 - 24
Příloha (Přehledová ortomapa Tišnovská-Luční (3) (1).pdf)	25 - 25
Příloha (ÚP Kuřim - výřez lokalita Tišnovská - Luční (1) (1) (1).pdf)	26 - 26
Příloha (Územní studie ÚS 04 Kuřim - u statku (3) (3) (1).pdf)	27 - 27
Příloha (Mapka inženýrských sítí (1) (1).pdf)	28 - 28
Příloha (MŠ Kuřim, Tišnovská - Luční _pozice fotografa (2) (1) (2) (1).pdf)	29 - 29
Příloha (Zápis z MŠ Kuřim Luční-Tišnovská (3) (1) (1).pdf)	30 - 32

Důvodová zpráva

Úvod:

Předmětem předkládaného materiálu je návrh, aby **ZMB opět schválila návrh zpeněžení (prodeje) pozemků p. č. 2773/1, p. č. 2773/2 a p. č. 2773/7, vše v k. ú. Kuřim, a to formou veřejné elektronické dražby dle nového zákona č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, zajišťované prostřednictvím Realitní společnosti města Brna a.s. (IČO: 073 79 161).**

Vyvolávací cena je jako cena v místě a čase obvyklá navrhována na základě usnesení RMB č. R9/111 ze dne 11. 12. 2024 ve výši 130.000.000 Kč, vč. DPH, přičemž základ daně je ve výši 107.438.016,53 Kč a DPH ve výši 21 % činí 22.561.983,47 Kč.

Hlavní podmínky dražby:

- lhůta pro uhrazení ceny dosažené vydražením **60 dnů** ode dne udělení příklepu
- odměna dražebníka 1,5 % z ceny dosažené vydražením, nejméně však 35.000 Kč bez DPH a nejvýše 5.000.000 Kč bez DPH
- dražební jistota **3.000.000 Kč**
- minimální příhoz **100.000 Kč**

Po schválení výše uvedeného návrhu v ZMB bude následně předložen RMB k projednání materiál s návrhem na uzavření dílčí smlouvy k rámcové smlouvě (smlouva o provedení veřejné dražby) ve věci pověření dražebníka k provedení úkonů spojených s elektronickou dražbou, tj. Realitní společnost města Brna a.s.

Ve smlouvě o provedení dražby bude dále doplněno alespoň:

- způsob licitace - anglický
- za účelem - uzavření kupní smlouvy
- způsob úhrady ceny
- označení a popis předmětu dražby.

Jedná se o tzv. zbytný majetek. SMB zařadilo předmětné pozemky do seznamu zbytného majetku určeného ke zcizení tvořícího **přílohu č. 002/2023 Strategie a pravidel pro nakládání s nemovitým majetkem ve vlastnictví statutárního města Brna**, včetně postupu dalšího nabývání nemovitého majetku, která byla schválena Zastupitelstvem města Brna na zasedání č. Z9/10 konaném dne 10. 10. 2023.

Vzít na vědomí:

- Dne 18. 6. 2024 proběhla prostřednictvím Realitní společnosti města Brna a.s. (IČO: 073 79 161) veřejná elektronická dobrovolná dražba podle předchozího **zák. č. 26/2000 Sb.**, o veřejných dražbách, s nejnižším podáním stanoveným na základě znaleckého posudku ve výši **187.187.000 Kč, vč. DPH**, jejímž výsledkem bylo, že nebylo učiněno **žádné podání a pozemky o celkové výměře 50066 m² zůstaly nevydraženy.**

- RMB (R9/111 dne 11. 12. 2024) svým usnesením doporučila ZMB schválit zpeněžení (prodej) předmětných pozemků formou veřejné elektronické dražby s vyvolávací cenou stanovenou na základě ocenění pozemků za cenu obvyklou v místě a čase ve výši 130.000.000 Kč, vč. DPH, a to i přesto, že byla v návrhu usnesení nově dle ocenění ze dne 25. 11. 2024 navrhována cena obvyklá ve výši **150.198.000 Kč (3.000 Kč/m²) jako cena konečná, tj. včetně DPH**, která byla navržena po aktualizaci s ohledem na Znalecký posudek č. 008004/2024 ze dne 24. 12. 2024, kde byla cena obvyklá stanovena ve výši **154.700.000 Kč bez DPH (3.090 Kč/m²)**, s DPH pak **187.187.000 Kč**.

- V cenovém návrhu ze dne **25. 11. 2024** pro účel této nové dražby bylo vyhodnoceno, že se obvyklá cena předmětných pozemků bude pohybovat v rozmezí **cca 2.500 – 3.000 Kč/m²** a že aktuální realitní nabídky odpovídají spíše spodní hranici intervalu, a proto bylo závěrem stanoveno oceněním ze dne **17. 12. 2024**, že lze pro účel veřejné elektronické dražby akceptovat cenu obvyklou ve výši **130.000.000 Kč, vč. DPH (tj. cca 2.597 Kč/m²)**, která byla schválena po úpravě usnesení Radou města Brna dne 11. 12. 2024, neboť se pohybuje při spodní hranici uvedeného intervalu obvyklých cen.

- **Z hlediska platného ÚP Kuřim**, ve znění změn č. 1 – č. 4 (datum nabytí účinnosti změny č. 4 je den 18.7. 2022) jsou pozemky:
- **p. č. 2773/1** v k. ú. Kuřim je vymezen převážně v rozvojové ploše smíšené obytné, částečně v rozvojové ploše veřejných prostranství a částečně v rozvojové ploše veřejné zeleně,
- **p. č. 2773/2** v k. ú. Kuřim je vymezen převážně v rozvojové ploše smíšené obytné, částečně v rozvojové ploše veřejných prostranství,
- **p. č. 2773/3** v k. ú. Kuřim je vymezen ve stabilizované ploše veřejných prostranství.

Pozn.:

MO MMB v souvislosti s pozemky p. č. 2773/1 a p. č. 2773/7, oba v k. ú. Kuřim, které jsou navrhovány do dražby, řešil a předložil k projednání RMB (R9/103 dne 23. 9. 2024) záměr na odprodej částí pozemků p. č. 2773/1 (913 m²) a p. č. 2773/7 (39 m²), oba v k. ú. Kuřim. Žádost si podala společnost **AMERFO o.p.s.** za účelem umístění odstavné parkoviště, které nebylo v souladu s platným ÚP Kuřim ve znění změn č. 1 - č. 4, ani s „Územní studií č. 04 - u statku“ schválenou pro tuto lokalitu, a proto RMB nesouhlasila se záměrem.

Neúspěšná dražba a nové projednávání:

Protože pozemky nebyly vydraženy, je nyní znovu předkládán ZMB k projednání a ke schválení návrh usnesení - zpeněžení (prodeje) předmětných pozemků v k. ú. Kuřim formou veřejné elektronické dobrovolné dražby s anglickým způsobem licitace za účelem uzavření kupní smlouvy.

- **Dne 18. 6. 2024** proběhla prostřednictvím Realitní společnost města Brna a.s (dříve pod obchodní firmou CD CENTRUM COMS, a.s.) **veřejná elektronická dobrovolná dražba**. Dle „Protokolu o provedené dobrovolné dražbě elektronické č. 6324172014“ **nebylo učiněno ani nejnižší podání ve výši 187.187.000 Kč (vč. DPH) a předmět dražby tak zůstal nevydražen.**

Nejnižší podání bylo stanoveno na základě **Znaleckého posudku č. 008004/2024 ze dne 24. 1. 2024**, kde činila obvyklá cena předmětu dražby **154.700.000 Kč bez DPH** (dle zákona o DPH bylo nutné DPH připočíst).

ZMB (Z9/15 dne 5. 3. 2024) schválila zpeněžení pozemků v k. ú. Kuřim formou veřejné elektronické dobrovolné dražby za **187.187.000 Kč**, vč. 21 % DPH (tj. 154.700.000 Kč + 21 % DPH ve výši 32.487.000 Kč).

Následně RMB (R9/075 dne 20. 3. 2024) schválila dílčí smlouvu o provedení dražby uzavřenou se společností CD CENTRUM COMS, a.s., která již pod firmou Realitní společnost města Brna a.s. provedla dražbu. Předmět dražby zůstal nevydražen.

- Za účelem **provedení nové veřejné elektronické dražby** byla dne 25. 11. 2024 aktualizována cena obvyklá, která činila **3.000 Kč/m²**. Za celkovou výměru pozemků **50066 m²** tak činila částku ve výši **150.198.000 Kč, vč. DPH**, která se tak pohybovala v předpokládaném intervalu cen v rozmezí **2.500 až 3.000 Kč/m²**, což bylo při horní hranici intervalu.

Cena obvyklá byla stanovena jako cena konečná, tedy včetně DPH.

Cena obvyklá v místě a čase byla stanovena na základě ocenění a měla být vyvolávací cenou ve smyslu nového zákona o dražbách, který již nepodmiňuje pro určení ceny znalecký posudek.

/viz ocenění ze dne 25. 11. 2024 níže/

Z časového hlediska a s ohledem na opakované projednávání byl přímo **RMB (R9/111 dne 11.12.2024)** bez stanoviska KM RMB předkládán materiál s návrhem, aby **RMB doporučila ZMB schválit zpeněžení (prodej) předmětných pozemků v k. ú. Kuřim formou veřejné elektronické dobrovolné dražby za vyvolávací cenu obvyklou zjištěnou na základě ocenění ve výši 150.198.000 Kč, vč. DPH.**

- **RMB** projednala a svým usnesením **pozměnila původní návrh vyvolávací ceny** stanovené oceněním jako cena obvyklá v místě a čase ve výši **150.198.000 Kč, vč. DPH**, a **snížila tento návrh** v tomto smyslu:

RMB (R9/111 dne 11. 12. 2024) doporučila ZMB schválit zpeněžení (prodej) předmětných pozemků formou veřejné elektronické dražby za vyvolávací cenu stanovenou na základě ocenění pozemků za cenu obvyklou v místě a čase ve výši **130.000.000 Kč, vč. DPH**.

- V cenovém návrhu ze dne 25. 11. 2024 pro účel nové dražby byla původně navržená cena obvyklá ve výši **150.198.000 Kč (3.000 Kč/m²)** navrhována jako cena konečná, tj. **včetně DPH**, a to na základě aktualizace s přihlédnutím na **Znalecký posudek č. 008004/2024 ze dne 24. 1. 2024**, který stanovil cenu obvyklou ve výši 154.700.000 Kč bez DPH (3.090 Kč/m²), tj. s DPH **187.187.000 Kč (3.739 Kč/m²)** (vycházelo se z cen konečných i z cen včetně DPH).

Dle následného Vyjádření k obvyklé ceně předmětných pozemků v k. ú. Kuřim pro účely dražby RMB schváleného upraveného usnesení ze dne 17. 12. 2024 lze akceptovat novou cenu obvyklou ve výši **130.000.000 Kč, vč. DPH**, (tj. cca 2.597 Kč/m²), protože se pohybuje při spodní hranici intervalu cen, který se dle cenového návrhu ze dne 25. 11. 2024 předpokládal v rozmezí cca **2.500 – 3.000 Kč/m²**, a to i proto, že aktuální realitní nabídky odpovídají spíše spodní hranici intervalu. Je zdůvodněno, že při celkové výměře **50066 m²** lze výslednou obvyklou cenu stanovit **v rozmezí cca 125.165.000 Kč až 150.198.000 Kč**.

V této relaci se pohybuje i RMB navrhovaná cena obvyklá 130.000.000 Kč pro schválení v ZMB.

Pozn.:

1) K výše uvedenému lze konstatovat, že výše doporučené vyvolávací ceny ve výši 130.000.000 Kč, která zahrnuje DPH, i přes to, že je podstatně snížena oproti původní ceně obvyklé stanovené znaleckým posudkem, že může být pro účel veřejné elektronické dražby příznivější z pohledu většího zájmu investorů. Cena je zároveň ovlivněna i rozsáhlou plochou, na kterou je schválena územní studie, která tak omezuje investory a zároveň příliš neumožňuje, aby tato plocha byla rozdělena na menší celky více zájemcům.

Na druhou stranu je nutné uvést, že konečný výnos sníží i odvod DPH ve výši 21 %.

2) Zpeněžení (prodej) představuje formu veřejné elektronické dražby podle nového zák. č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách. Zákon je platný a účinný od 1. 1. 2025. Předchozí účinný zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, byl zrušen dnem 31. 12. 2024.

Před účinností nového zákona o veřejných dražbách byla s Realitní společností města Brna a.s. uzavřena Dohoda o ukončení Rámcové smlouvy o provádění dražeb č. 2021/13, č. 6321174565 ze dne 9. 12. 2021 ve znění Dodatku č. 1 ze dne 20. 2. 2024 (RS schválena RMB - R8/187 dne 8. 12. 2021), jehož součástí byla příloha vzoru „Smlouvy o provedení dražby“.

Zároveň byla uzavřena nová Rámcová smlouva o provádění dražeb č. 6324226177 ze dne 10. 12. 2024 s přílohou vzoru Smlouvy o provedení veřejné dražby (vše schváleno RMB - R9/110 dne 4. 12. 2024).

Odměna dražebníka byla stanovena stejná (1,5 % z ceny dosažené vydražením, nejméně však 35.000 Kč bez DPH a nejvýše 5.000.000 Kč bez DPH) jako u předchozí Rámcové smlouvy o provádění dražeb ve znění Dodatku č. 1, která byla uzavřena mezi SMB a společností CD CENTRUM COMS, a.s./COMS/ dne 9. 12. 2021.

Společnost COMS následně změnila obchodní firmu na Realitní společnost města Brna a.s. (IČO: 07379161), která byla zapsána v OR dne 22. 5. 2024. Sídlo společnosti zůstalo beze změny (upravoval dodatek).

3) Rámcová smlouva o provádění dražeb vymezuje podmínky vzájemné spolupráce smluvních stran s tím, že RSMB jako dražebník zajistí pro SMB organizaci elektronických dražeb veřejných prostřednictvím elektronického portálu dražby-brno.cz. SMB za tím účelem poskytne součinnost a za poskytnuté služby zaplatí dohodnutou odměnu. Součástí odměny dražebníka jsou veškeré náklady účelně vynaložené dražebním na materiální a organizační zabezpečení přípravy a průběhu dražby. Zájemci o účast v dražbách budou povinni skládat dražební jistotu za podmínek vymezených v dražební vyhlášce. Rámcová smlouva je uzavřena na dobu neurčitou s možností odstoupení a výpovědi v jednoměsíční výpovědní době pro obě smluvní strany. Dražebník bude provádět jednotlivé dražby na základě dílčích smluv o provedení dražby se SMB za podmínek uvedených v rámcové smlouvě. Záměr zpeněžení nemovitých věcí SMB ve veřejné dražbě a každá dílčí smlouva budou podléhat schvalovacímu procesu v Radě města Brna. Dílčí smlouva musí obsahovat veškeré náležitosti smlouvy o provedení dražby dle nového dražebního zákona.

Předchozí průběh projednávání před neúspěšnou dražbou:

Neúspěšná dražba a společná žádost o část pozemku p. č. 2773/2 v k. ú. Kuřim:

RMB dne 20. 3. 2024 (R9/075) schválila smlouvu o provedení dražby mezi SMB a COMS. Smlouva byla uzavřena dne 4. 4. 2024.

ZMB na svém Z9/15. zasedání dne 5. 3. 2024 schválilo zpeněžení předmětných pozemků v k. ú. Kuřim formou veřejné elektronické dobrovolné dražby zajišťované společností CD CENTRUM COMS, a.s. s tím, že nejnižší podání bylo stanoveno za cenu v místě a čase obvyklou na základě ZP ve výši 187.187.000 Kč, včetně 21 % DPH (tj. 3.739 Kč/m²).

RMB na své R9/070. schůzi konané dne 14. 2. 2024 souhlasila se záměrem zpeněžení a doporučila ZMB schválit zpeněžení pozemku formou veřejné elektronické dobrovolné dražby za nejnižší podání 154.700.000 Kč (cena byla stanovena bez případného DPH). Z časového důvodu nebylo předkládáno KM RMB.

Informace o elektronické dražbě byly zveřejněny na webových stránkách SMB, na stránkách dražebníka dražby-brno.cz.

Konaly se dvě prohlídky předmětných pozemků, a to 16. 5. 2024 a 4. 6. 2024.

Termín konání elektronické dražby byl stanoven na **18. 6. 2024** od 10.00 do 10.30 hod.

Během dražby nebylo učiněno ani nejnižší podání a předmět dražby zůstal nevydražen.

Pro účely provedení této dražby, která byla ve výsledku neúspěšnou, byl společností Nemovitost s.r.o., znalecká kancelář, za účelem zjištění ceny obvyklé vypracován **Znalecký posudek č. 008004/2024 ze dne 24. 1. 2024**. Porovnávací metodou byla stanovena obvyklá cena předmětu dražby 154.700.000 Kč bez DPH, tj. cca 3.090 Kč/m² za užitnou plochu **50066 m²**.

Tato částka byla zvýšena o DPH a stanovena jako nejnižší podání. Odměna dražebníka (1,5 % z ceny dosažené vydražením, nejméně však 35.000 Kč bez DPH a nejvýše 5.000.000 Kč bez DPH) byla stanovena Rámcovou smlouvou o provádění dražeb ve znění Dodatku č. 1, která byla mezi SMB a společností CD CENTRUM COMS, a.s. uzavřena dne 9. 12. 2021.

V rámci projednávání záměru RMB byl předložen návrh, aby RMB nesouhlasila se záměrem prodeje části pozemku p. č. 2773/2 v k. ú. Kuřim. **RMB (R9/070 dne 14. 2. 2024)** schválila usnesení, kde mimo jiné **nesouhlasila** s tímto návrhem.

Návrh na dispozici s majetkem města Brna byl podán dne 6. 3. 2023 jako [REDAKCE]

[REDAKCE] která podala tuto společnou žádost k odkoupení části pozemku p. č. 2773/2 o výměře cca 2600 m² v k. ú. Kuřim přiléhající k jejich nemovitostem v šíři 25 m, a to za účelem vybudování alternativní příjezdové komunikace k jejich nemovitostem, vybudování chodníku a úpravy zeleně, jak ve svém návrhu uvedl. Oddělovaná část se dotýká i pozemku [REDAKCE] v k. ú. Kuřim ve vlastnictví města Kuřim, na kterém je městem Kuřim plánována komunikace směrem k ul. [REDAKCE] na kterou by se tato alternativní komunikace napojovala a umožňovala tak sjezd na ul. [REDAKCE] (její užívání za tímto účelem by musel být dohodnuto s městem Kuřim). Jako důvod jejich žádosti navrhovatelé uvádí [REDAKCE]

[REDAKCE] uvažováno s výstavbou kruhového objezdu a tím se předpokládá další zvýšení dopravní kapacity.

Stavba kruhového objezdu ale umožní odpovídající dopravní obsluhu lokality a realizaci výstavby na předmětných pozemcích města Brna dle platné územní studie US 04 – Kuřim – u statku (výkres regulace, je součástí zaevidované územní studie).

V příloze v žádosti o odkup dále [REDAKCE] upřesňují a zároveň uvádí výměru pozemku 13842 m² a sdělují, že tato část pozemku by byla přímo napojena na komunikaci a chodník, který je plánován na tomto pozemku.

Město Kuřim nemělo dle stanoviska ze dne 3. 3. 2023 k odprodeji této části pozemku námitky.

K tomu byla pozn.:

Pro SMB je výhodnější prodat tyto pozemky v k. ú. Kuřim celé, a to s ohledem na určení pozemků k zástavbě pro bydlení. Na této části dle studie je zakreslena výstavba RD s pozemky. Dále není jisté, zda by stavební úřad povolil oddělení této části z důvodu, že nejsou pozemky přístupné, pokud by mu nestačilo, že bude přístupna tato část přes jednotlivé pozemky žadatelů (dle zákresu by tato část byla rozdělena zájemcům). Zároveň není známo, zda město Kuřim by za tímto účelem povolilo průjezd přes pozemek p. č. [REDAKCE] v k. ú. Kuřim, který je v jeho vlastnictví, i když dle územního plánu a studie je zde napojení na ul. Tišnovskou plánováno /viz mapová příloha/.

Město Kuřim upozorňuje, že pozemek p. č. 2773/2 v k. ú. Kuřim je v platném ÚP určen pro bytovou zástavbu a že pro celé území byla zpracována územní studie,

Zásadní informace k dražbě - shrnutí:

a/ K provádění veřejných dražeb věcí ve vlastnictví SMB je na základě uzavřené Rámcové smlouvy o provádění dražeb pověřena **Realitní společnost města Brna a.s. (IČO: 073 79 161, sídlo Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno). Tuto smlouvu **schválila RMB na své R9/110. schůzi konané dne 4. 12. 2024 a byla uzavřena dne 10. 12. 2021**. Odměna dražebníka činí **1,5 % z ceny nemovité věci dosažené vydražením** v dražbě bez DPH, nejméně však 35.000 Kč bez DPH a nejvýše 5.000.000 Kč bez DPH.**

Veřejná elektronická dražba bude prováděna v souladu se zák. č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, který již nevyžaduje stanovení ceny obvyklé dle znaleckého posudku, a proto bude vyvolávací cena stanovena na základě ocenění jako cena v místě a čase obvyklá.

b/ Z hlediska platného ÚP Kuřim ve znění změn č. 1 – č. 4 (č. 4 vydaná Zastupitelstvem města Kuřim s účinností dne 18. 7. 2022) jsou pozemky v k. ú. Kuřim vymezeny takto:

- p. č. 2773/1 - **převážně v rozvojové ploše smíšené obytné**, částečně v rozvojové ploše veřejných prostranství a částečně v rozvojové ploše veřejné zeleně.
- p. č. 2773/2 - **částečně v rozvojové ploše smíšené obytné**, částečně v rozvojové ploše veřejných prostranství.
- p. č. 2773/7 - ve stabilizované ploše veřejných prostranství.

Byla vypracována Územní studie - 04 - u statku /viz příloha mat./.

Změnou č. 4 ÚP Kuřim v roce 2022 bylo vypuštěno původní vymezení zákonného předkupního práva pro pozemek p. č. 2773/2 v k. ú. Kuřim.

Dle **sdělení města Kuřim** je zde však problematické dopravní napojení, které v současné době město Kuřim řeší přípravou dokumentace pro společné územní a stavební řízení za tímto účelem.

/viz přiložená mapka ÚP/

Dostupná územní studie reflektuje územní plán, vč. návrhu komunikací. **Plochy smíšené obytné** jsou mimo ochranné pásmo vedení Březovského vodovodu. V této zbytkové části jsou zelené plochy představující rozvojovou plochu **veřejného prostranství**. Územní studie prověřuje možnosti nového využití území, kde se nachází pozemky SMB, a to z pohledu především bytové výstavby a výstavby RD a související veřejné infrastruktury (veřejná prostranství, dopravní a technická infrastruktura). Počítá i s rozvojem hřbitova a využitím přilehlého původního statku pro občanské vybavení.

Okolní sousedící volné plochy v severozápadní části jsou ve vlastnictví města Kuřim.

c/ Ze stanoviska společnosti Brněnské vodovody a kanalizace, a.s. vyplývá, že předmětné pozemky:

- jsou dotčeny **platným Generelem odvodnění města Kuřimi** s plánovaným rozšířením vodovodní a kanalizační sítě,
- **p. č. 2773/1 a p. č. 2773/7**, k. ú. Kuřim, jsou v části dotčeny **uložením II. Březovského vodovodu** (dálkový přivaděč DN 1000), vč. jeho ochrann. pásma (podélně v š. celkem 12 m) **a že BVK doporučuje neprodávat dotčené části**, oddělit je a ponechat tyto části v šíři 12 m ve vlastnictví SMB,
- **p. č. 2773/1** v k. ú. Kuřim je dotčen uložením stoky DN 400 kanalizace jednotné pro veřejnou potřebu, vč. jejího ochranného pásma š. celkem 2,8 m,
- **p. č. 2773/1 a p. č. 2773/7**, k. ú. Kuřim stoky DN 400 kanalizace jednotné pro veřejnou potřebu, vč. jejího ochranného pásma šířky celkem 5 m.
- Vlastníkem kanalizací je město Kuřim, provozovatelem BVK.

Umístění Březovského vodovodu, resp. jeho ochranné pásmo není zapsáno v KN. Dle předběžného sdělení BVK v roce 1974 OVLHZ stanovilo ochranné pásmo 12 m. Toto stanovisko dle sdělení je závazné. Věcné břemeno nevzniklo ve smyslu dříve platných ustanovení příslušného zákona.

Umístění stok je zapsáno v KN jako věcné břemeno – *viz níže*.

Pozn. MO:

Oddělením pozemků dotčených Březovským vodovodem by došlo k rozdělení zcizovaných pozemků a tím i k jejich znehodnocení jako celku. Dle územní studie a ÚP je v této lokalitě uvažována zeleň a veřejná prostranství. Dle návrhu (studie) jsou stavby dispozičně umístěny mimo toto ochranné pásmo. Na pozemcích se vyskytují další inženýrské sítě – viz níže a mapová příloha.

d/ smluvní užívání předmětných pozemků:

- Všechny předmětné pozemky jsou **propachtovány zemědělsky podnikající osobě** na základě **Pachtovní smlouvy č. 6321033826** ze dne 30. 9. 2021 **ve znění Dodatku č. 1** ze dne 18. 12. 2023 uzavřené mezi SMB a podnikatelem **Petrem Juránkem (IČO: 670 10 199)** na dobu neurčitou za účelem zemědělské výroby.

Stávající výše pachtovného **za rok 2023** činí celkem dle smlouvy **136.071 Kč**. Pachtovné je každoročně valorizováno.

Tato smlouva **dražbou nezaniká**. Po vydražení pozemků přejdou práva a povinnosti na nového vlastníka pozemků okamžikem právních účinků zápisu do katastru nemovitostí provedeného na základě potvrzení o uzavření kupní smlouvy příklepem.

- Na část pozemku **p. č. 2773/2** v k. ú. Kuřim SMB uzavřelo se společností **hřiště.cz, s.r.o. Nájemní smlouvu č. 6320031828** ze dne 25. 3. 2020 na dobu neurčitou, a to na pronájem části pozemku o výměře 40 m², která se nachází jako úzký travnatý pruh v prostoru zaplaceného areálu společnosti, a to za účelem umístění oplocení a betonové zídky cca 1 m vysoké, která z větší části zasahuje do předmětu nájmu a zpevňuje tak převýšení rostlého terénu nad betonovou plochou. Hranici této části tvoří drátěný plot se sloupky. Předmět nájmu je vyznačen v příloze smlouvy /viz foto/.

Tato smlouva **dražbou nezaniká**. Po vydražení pozemků přejdou práva a povinnosti na nového vlastníka pozemků okamžikem právních účinků zápisu do katastru nemovitostí provedeného na základě potvrzení o uzavření kupní smlouvy příklepem.

Pozn.: Společnosti hřiště.cz, s.r.o. tato část pozemku p. č. 2773/2 v k. ú. Kuřim nebyla prodána, protože v době, kdy se řešil odprodej jiných pozemků uvnitř uzavřeného areálu, byl tento pozemek dotčen VPS dle § 101 dříve platného st. zákona. Toto omezení dle aktuálního LV již tento pozemek od 7/2022 nezatěžuje (změna č. 4 ÚP Kuřim).

e/ V blízkosti pozemku p. č. 2773/7 u příjezdové cesty je historický majetek GasNet, s.r.o. – **regulační stanice STL**, od níž vede potrubí STL. Tato stavba stojí na pozemku p. č. 2773/19 v zaplaceném prostoru části pozemku p. č. 2773/18 a celého pozemku p. č. 2773/20, vše k. ú. Kuřim, které jsou ve vlastnictví GasNet, s.r.o. Přístup do prostoru je z příjezdové cesty přes cca 2,5 m pozemku p. č. 2773/7 v k. ú. Kuřim, který tvoří **zatravněnou krajnici veřejné asfaltové místní komunikace** /viz mapa a foto/. Vlastník stavby ve svém stanovisku **nevznesl** podmínku zřízení služebnosti průchodu přes pozemek SMB p. č. 2773/7 v k. ú. Kuřim.

Přes tyto pozemky GasNet, s.r.o. vede i v katastru nemovitostí zapsané věcné břemeno jednotné kanalizační stoky ve prospěch města Kuřim, která vede i přes pozemek p. č. 2773/1 a p. č. 2773/7, oba k. ú. Kuřim.

f/ Na pozemcích mohou být umístěny inženýrské sítě i jiných neznámých vlastníků, neevidované, ve výstavbě, nebo neprovozované.

Přílohou je mapa umístění inženýrských sítí na pozemcích, která je orientační.

g/ V blízkosti pozemků p. č. 2773/1 a p. č. 2773/7, oba v k. ú. Kuřim, se nachází provozované drážní těleso, přičemž je k němu přiblížena jen nejsevernější část pozemku p. č. 2773/1 v k. ú. Kuřim (vzdálenost cca 33 m od svršku tělesa – může být dotčeno ochranným pásmem).

Dle zákona č. 266/1994 Sb. – zákon o dráhách ve znění pozdějších předpisů je **ochranné pásmo dráhy** prostor po obou stranách dráhy, jehož hranice jsou vymezeny svislou plochou vedenou u dráhy celostátní a u dráhy regionální 60 m od osy krajní koleje, nejméně však ve vzdálenosti 30 m od obvodu dráhy (hranic pozemků dráhy). Každá stavba, terénní úpravy, apod. musí být řádně projednána se Správou železnic, státní organizací, a musí splňovat technické podmínky a požadavky bezpečnosti provozování dráhy a drážní dopravy, a to i v případě, kdy dle stavebního zákona se nevyžaduje povolení stavby.

Vlastnictví pozemků:

Statutární město Brno dle LV č. 1414 pro k. ú. Kuřim, obec Kuřim, okres Brno-venkov, vlastní pozemky:

- p. č. 2773/1 orná půda o výměře 35930 m² (ZPF)
- p. č. 2773/2 orná půda o výměře 13842 m² (ZPF)
- p. č. 2773/7 orná půda o výměře 294 m² (ZPF)

Předmětné pozemky jsou ve správě Odboru správy majetku MMB.

Pozemky jsou **propachtovány k zemědělské výrobě**.

Nabývací tituly:

Jedná se o historický majetek města Brna.

- Pozemky p. č. 2773/1 a p. č. 2773/2 - vznikly z pozemku PK p. č. 345/1 v k. ú. Kuřim a do vlastnictví města Brna přešel dle zákona č. 172/91 Sb. Nabývacím titulem je výpis z Moravských zemských desek, kn. vložka č. 481.

- Pozemek p. č. 2773/7 - vznikl z části původního pozemku PK p. č. 346/1 v k. ú. Kuřim. Nabývacím titulem je Souhlasné prohlášení o nabytí do vlastnictví (dle zákona) č. 172/91 Sb., ze dne 28. 4. 2010.

Dle vyjádření SPÚ ze dne 17. 6. 2016 a ze dne 26. 10. 2011 nebyly předmětné pozemky (původně PK 345/1 a 346/1) v k. ú. Kuřim předmětem restitučního řízení podle zákona č. 229/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů ani v souvislosti s církevními restitucemi.

Věcná břemena dle LV **zatěžující** pozemky v k. ú. Kuřim:

- **p. č. 2773/1 a p. č. 2773/7** - VB vedení, oprávnění mít na pozemcích jednotnou kanalizaci a právo vstupovat za účelem provozu, údržby a oprav v rozsahu GP č. 3283-1034/2015 oprávnění pro město Kuřim, na základě Smlouvy o zřízení věcného břemene č. 5616063950 ze dne 14. 11. 2016, právní účinky zápisu dne 13. 12. 2016.
- **p. č. 2773/7** - VB zřizování a provozování vedení – právo mít na pozemcích zemní sdělovací kabel a chráničky s optickým kabelem a právo vstupovat za účelem provozu, údržby a oprav v rozsahu dle GP č. 3295-451/2015, oprávnění pro Česká republika, vykonává: Správa železnic, státní organizace, a to na základě Smlouvy o zřízení věcného břemene č. 5616062744 ze dne 5.12. 2016, právní účinky zápisu dne 23. 2. 2017.
- **p. č. 2773/1** - VB zřizování a provozování vedení – právo mít na pozemcích STL plynovod a právo vstupu a vjezdu na pozemky za účelem provozu, údržby a oprav STL plynovodu v rozsahu dle GP č. 3336-86/2016, oprávnění pro GasNet, s.r.o., a to na základě Smlouvy o zřízení věcného břemene č. 5616064289 ze dne 8. 2. 2017, právní účinky zápisu dne 16. 3. 2017.

Tato zatížení pozemků dražbou nezanikají. Po vydražení pozemků přejdou práva a povinnosti na nového vlastníka pozemků okamžikem právních účinků zápisu do katastru nemovitostí provedeného na základě potvrzení o uzavření kupní smlouvy příklepem.

Popis předmětu dražby:

Předmětné pozemky se nachází v mírně svažitém terénu mezi železničním tělesem a bývalým statkem a obytnou zástavbou se zahradami s přístupy z ul. Tišnovská. Uvedené pozemky jsou ornou půdou a jsou součástí zemědělského půdního fondu využívanou k zemědělské výrobě. Ze severozápadní strany celého pozemku p. č. 2773/2 v k. ú. Kuřim se nachází uzavřený areál společnosti hřiště.cz, s.r.o. s přístupem z ul. Tišnovská. Z jihovýchodní strany pozemku p. č.2773/1 v k. ú. Kuřim jsou zahrady se stavbami k bydlení situované při ul. Luční.

Příjezd na pozemek p. č. 2773/2 v k. ú. Kuřim je pouze přes pozemky SMB p. č. 2773/1 a p. č. 2773/7, oba k. ú. Kuřim, stávajícími přístupovými komunikacemi z ulice Luční. Jedná se o místní obslužnou komunikaci, která se severně vrací zpět kolem hřbitova na ul. Tišnovskou.

Při ulici Luční ve směru podjezdu pod železničním tělesem je umístěn plynárenský objekt, který je součástí pozemku p. č. 2773/19 v k. ú. Kuřim ve vlastnictví GasNet, s.r.o. s přístupem z ul. Luční zasahující do jinak ucelené plochy. Prostor je oplocen na částí pozemku p. č. 2773/18 v k. ú. Kuřim.

Z ul. Tišnovské je možný pěší přístup stávající prolukou mezi posledním dvorem a výrobním areálem společnosti hřiště.cz, s.r.o. přes pozemek p. č. 2766 v k. ú. Kuřim ve vlastnictví města Kuřim.

Na pozemcích se nenachází žádné stavby. Na pozemku p. č. 2773/1 v k. ú. Kuřim se nachází sloup nadzemního vedení NN a mohou zde být i vodící sloupky plynárenského potrubí, nebo jiné součásti inženýrských sítí (šachty, skruže, značení, apod.).

Ocenění - lokalita Tišnovská-Luční:

a/ Revize navrhované ceny obvyklé po změně RMB ze dne 17. 12. 2024 – viz příloha:

Do RMB R9/111 dne 11. 12. 2024 byl předložen návrh usnesení, kde byla uvedena cena dle nového cenového návrhu ze dne 25. 11. 2024, a to ve výši 150.198.000 Kč, vč. DPH. Protože RMB tuto cenu

upravila a **schválila usnesení s návrhem ceny ve výši 130.000.000 Kč, vč. DPH**, bylo požádáno o stanovisko, zda lze tuto výši ve srovnání s předchozím návrhem ocenění akceptovat.

Na základě Vyjádření k obvyklé ceně předmětných pozemků v k. ú. Kuřim pro účel dražby dle RMB schváleného upraveného usnesení ze dne 17. 12. 2024 bylo sděleno, že po vyhodnocení se tato obvyklá cena ve výši **130.000.000 Kč včetně DPH** pro účely veřejné elektronické dražby, která je **při spodní hranici intervalu** uvedeného v návrhu ocenění ze dne 25. 11. 2024, **lze akceptovat**.

Rozmezí bylo stanoveno **2.500 Kč/m² až 3 000 Kč/m²**, což odpovídá při výměře 50066 m² obvyklé ceně v rozmezí cca **125.165.000 Kč a ž 150.198.000 Kč**.

V souladu se zákonem o DPH se bude počítat DPH.

DPH 21 % ve výši 22.561.983,47 Kč bude součástí vyvolávací ceny, která bude celkem ve výši 130.000.000 Kč, tj. včetně DPH.

b/ Nový cenový návrh ze dne 25. 11. 2024 – viz příloha:

Předchozím **znaleckým posudkem** byla v lednu roku 2024 stanovena cena obvyklá ve výši 3.090 Kč/m² bez DPH, tj. **3.739 Kč/m² včetně DPH**.

V návaznosti na předchozí znalecký posudek je nyní navrhována obvyklá cena ve výši **3.000 Kč/m²**.

Cena byla stanovena v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., jako cena obvyklá, jejíž hodnota byla určena porovnáním a činí:

Cena obvyklá:

Návrh jednotkové ceny**3.000 Kč/m²**

tj. při výměře 50066 m² celkem.....**150.198.000 Kč**

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

c/ Aktualizace ZP:

Obvyklá cena předmětných pozemků v k. ú. Kuřim byla stanovena podle **Znaleckého posudku č. 008004/2024 o ceně pozemků parc. č. 2773/1, 2773/2 a 2773/7, zapsaných na LV č. 1414 v k. ú. Kuřim, obec Kuřim, okres Brno-venkov, kraj Jihomoravský, ze dne 24. 1. 2024**, který byl vypracován společností Nemovitost s.r.o., znalecká kancelář, jako podklad pro jednání o této majetkové dispozici.

Stanovená cena pozemků k datu ocenění činí**154.700.000 Kč. Uvedená cena byla bez DPH.**

d/ Původní ZP:

Obvyklá cena předmětných pozemků v k. ú. Kuřim byla stanovena podle **Znaleckého posudku č. 046661/2023 o ceně pozemků parc. č. 2773/1, 2773/2 a 2773/7, zapsaných na LV č. 1414 v k. ú. Kuřim, obec Kuřim, okres Brno-venkov, kraj Jihomoravský, ze dne 15. 9. 2023**, který byl vypracován společností Nemovitost s.r.o., znalecká kancelář, jako podklad pro jednání o této majetkové dispozici.

Stanovená cena pozemků k datu ocenění činila.....**144.340.000 Kč. Uvedená cena je bez DPH.**

Závěr:

Zastupitelstvu města Brna je nyní předkládán materiál zohledňující nové transparentní způsoby řešení nabídkového řízení směřující ke zpeněžení hmotných a nehmotných nemovitých věcí, a **to formou veřejné elektronické dražby podle zákona č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách s tím, že vyvolávací cena bude stanovena v tomto případě na základě ocenění ve výši v místě a čase obvyklé.**

Výše vyvolávací ceny je navrhována po úpravě usnesení RMB (viz výše) ve výši 130.000.000 Kč, vč. DPH. Jednotková cena dle ZP činí cca 2597 Kč/m².

Předmětem opětovně navrhované veřejné elektronické dražby jsou celé pozemky p. č. 2773/1, p. č. 2773/2 a p. č. 2773/7, vše v k. ú. Kuřim. Celková výměra činí 50066 m².

Dražba pozemků bude probíhat za těchto podmínek, zejména:

- vyvolávací cena bude stanovena na základě ocenění pozemku za cenu obvyklou ve výši

130.000.000 Kč (vč. DPH) - (tj. 107 438 016,53 Kč + 22 561 983,47 21 % DPH)

- lhůta pro uhrazení ceny dosažené vydražením **60 dnů ode dne udělení příklepu**

- odměna dražebníka 1,5 % z ceny dosažené vydražením, nejméně však 35.000 Kč bez DPH a nejvýše 5.000.000 Kč bez DPH

- dražební jistota **3.000.000 Kč**
- minimální příhoz **100.000 Kč**

Bude-li schválen návrh zpeněžení (prodeje) předmětu dražby formou elektronické dražby v ZMB, bude následně předložen RMB k projednání další materiál týkající se návrhu na uzavření dílní smlouvy k rámcové smlouvě (smlouva o provedení veřejné dražby) ve věci pověření dražebníka k provedení úkonů spojených s elektronickou dražbou, tj. Realitní společnost města Brna a.s.

Ve smlouvě o provedení dražby bude dále doplněno alespoň:

- způsob licitace - anglický
- účelem - uzavření kupní smlouvy
- způsob úhrady ceny
- označení a popis předmětu dražby

Dle nového zákona o dražbách se kupní smlouva uzavírá příklepem licitátora. Podkladem pro zápis do KN je potvrzení o uzavření kupní smlouvy příklepem obsahující prohlášení, že byla uhrazena cena dosažená vydražením (vč. splnění případných podmínek).

Projednávání orgány města - nové:

KM RMB - z časového důvodu a s ohledem na opakované projednávání se stejným účelem nebyl záměr a návrh předkládán KM RMB.

RMB na své R9/111. schůzi konané dne 11. 12. 2024

Bylo hlasováno bez rozpravy o upraveném usnesení takto:

Rada města Brna

1. bere na vědomí

skutečnost, že

- se jedná o zbytný majetek statutárního města Brna nacházející se dle platného Územního plánu města Kuřim převážně v rozvojové ploše smíšené obytné a že je vhodné tyto pozemky zcizit jako souvislou plochu v plném rozsahu (studie na bytovou zástavbu, vč. situování komunikací)

- dne 18. 6. 2024 proběhla veřejná elektronická dobrovolná dražba podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, zajišťovaná prostřednictvím Realitní společnosti města Brna a.s. (IČO: 07379161, sídlo: Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno) s tím, že nejnižší podání bylo na základě znaleckého posudku stanoveno ve výši 187.187.000 Kč, vč. DPH, a že nebylo učiněno žádné podání a pozemky zůstaly nevydraženy

- pozemky p. č. 2773/2 a p. č. 2773/7, oba v k. ú. Kuřim, jsou dotčeny uložením II. Březovského vodovodu DN 1000 ve vlastnictví statutárního města Brna s ochranným pásmem celkové šířky 12 m a že jeho provozovatel společnost Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. doporučuje tuto část neprodávat a geodeticky oddělit (část je dle Územního plánu Kuřim v ploše veřejné zeleně a mimo předpokládanou zástavbu dle studie)

2. souhlasí

se záměrem zpeněžení (prodeje) pozemků

- p. č. 2773/1 orná půda o výměře 35930 m²

- p. č. 2773/2 orná půda o výměře 13842 m²

- p. č. 2773/7 orná půda o výměře 294 m²

vše v k. ú. Kuřim

formou veřejné elektronické dobrovolné dražby podle zákona č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, účinného od 1. 1. 2025, zajišťované prostřednictvím Realitní společnosti města Brna a.s. (IČO: 07379161, sídlo: Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno) s tím, že vyvolávací cena bude stanovena na základě ocenění pozemků za cenu v místě a čase obvyklou ve výši 130.000.000 Kč (vč. DPH).

3. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna
schválit

zpeněžení (prodej) pozemků

- p. č. 2773/1 orná půda o výměře 35930 m²
- p. č. 2773/2 orná půda o výměře 13842 m²
- p. č. 2773/7 orná půda o výměře 294 m²

vše v k. ú. Kuřim

formou veřejné elektronické dobrovolné dražby podle zákona č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, účinného od 1. 1. 2025, zajišťované prostřednictvím Realitní společnosti města Brna a.s. (IČO: 07379161, sídlo: Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno) za těchto podmínek, zejména:

- vyvolávací cena bude stanovena na základě ocenění pozemků za cenu v místě a čase obvyklou ve výši **130.000.000 Kč (vč. DPH)**
- lhůta pro uhrazení ceny dosažené vydražením 60 dnů ode dne udělení příklepu
- odměna dražebníka 1,5 % z ceny dosažené vydražením, nejméně však 35.000 Kč bez DPH a nejvýše 5.000.000 Kč bez DPH
- dražební jistota **3.000.000 Kč**
- minimální příhoz **100.000 Kč**

Schváleno jednomyslně 9 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

Záměr byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 13. 12. 2024 do 30. 12. 2024.

Předchozí projednávání – neúspěšná dražba:

KM RMB - z časového důvodu nebylo předloženo.

RMB na své R9/070. schůzi konané dne 14. 2. 2024 vzala na vědomí

- že se jedná o zbytečný majetek statutárního města Brna nacházejícího se dle platného Územního plánu města Kuřim převážně v rozvojové ploše smíšené obytné, a je vhodné tyto pozemky zcizit jako souvislou plochu v plném rozsahu (studie na bytovou zástavbu)

- že byl dne 6. 3. 2023 podán návrh vlastníků přilehlých rodinných domů a pozemků při ul. Tišnovská na dispozici s majetkem města Brna týkající se odkoupení části pozemku p. č. 2773/2 o výměře 2600 m² (š. 25 m) za účelem umístění přístupové komunikace se zázemím k pozemkům p. č. 2766 (vlastní město Kuřim), p. č. 2768/1, p. č. 2768/2, p. č. 2770/1, p. č. 2770/3 a p. č. 2770/4 (vše vlastní fyzické osoby) z důvodu bezpečnějšího výjezdu na hlavní komunikaci přes pozemek p. č. 2766, vše v k. ú. Kuřim

- že pozemky p. č. 2773/2 a p. č. 2773/7, oba v k. ú. Kuřim, jsou dotčeny uložením II. Březovského vodovodu DN 1000 ve vlastnictví statutárního města Brna s ochranným pásmem celkové š. 12 m a že jeho provozovatel společnost Brněnské vodovody a kanalizace, a.s. doporučuje tuto část neprodávat a geodeticky oddělit (část je dle Územního plánu Kuřim v ploše veřejné zeleně a mimo předpokládanou zástavbu dle studie)

2. nesouhlasí

se záměrem prodeje části pozemku
- p. č. 2773/2 orná půda o výměře 2600 m² v k. ú. Kuřim

3. souhlasí

se záměrem zpeněžení pozemků

- p. č. 2773/1 orná půda o výměře 35930 m²
 - p. č. 2773/2 orná půda o výměře 13842 m²
 - p. č. 2773/7 orná půda o výměře 294 m²
- vše v k. ú. Kuřim

formou veřejné elektronické dobrovolné dražby podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, zajišťované prostřednictvím společnosti CD CENTRUM COMS, a.s. (IČO: 07379161, sídlo: Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno) s tím, že nejnižší podání bude na základě znaleckého posudku stanoveno ve výši 154.700.000 Kč (cena je stanovena bez případného DPH)

4. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna schválit zpeněžení pozemků

- p. č. 2773/1 orná půda o výměře 35930 m²
 - p. č. 2773/2 orná půda o výměře 13842 m²
 - p. č. 2773/7 orná půda o výměře 294 m²
- vše v k. ú. Kuřim

formou veřejné elektronické dobrovolné dražby podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, zajišťované prostřednictvím společnosti CD CENTRUM COMS, a.s. (IČO: 07379161, sídlo: Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno) za těchto podmínek:

- nejnižší podání bude na základě znaleckého posudku stanoveno ve výši 154.700.000 Kč (cena je stanovena bez případného DPH)
- lhůta pro uhrazení ceny dosažené vydražením 30 dnů ode dne skončení dražby
- odměna dražebníka 1,5 % z ceny dosažené vydražením, nejméně však 35.000 Kč bez DPH a nejvýše 5.000.000 Kč bez DPH
- dražební jistota 10.000.000 Kč
- minimální příhoz 200.000 Kč

Schváleno jednomyslně 10 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

Záměr byla zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 16. 2. 2024 do 4. 3. 2024.

ZMB na své Z9/15dne 5. 3. 2024 schválilo zpeněžení pozemků

- p.č. 2773/1 orná půda o výměře 35930 m²
 - p.č. 2773/2 orná půda o výměře 13842 m²
 - p.č. 2773/7 orná půda o výměře 294 m²
- vše v k. ú. Kuřim

formou veřejné elektronické dobrovolné dražby podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, zajišťované prostřednictvím společnosti CD CENTRUM COMS, a.s. (IČO: 07379161, sídlo: Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno) za těchto podmínek:

- nejnižší podání bude na základě znaleckého posudku stanoveno ve výši 187.187.000 Kč, včetně 21 % DPH

- (tj. 154.700.000 Kč + 21% DPH ve výši 32.487.000 Kč).

- lhůta pro uhrazení ceny dosažené vydražením 30 dnů ode dne skončení dražby

- odměna dražebníka 1,5 % z ceny dosažené vydražením, nejméně však 35.000 Kč bez DPH a nejvýše 5.000.000 Kč bez DPH

- dražební jistota 10.000.000 Kč

- minimální příhoz 200.000 Kč.

Díličí smlouva o provedení dražby:

RMB na své R9/075. schůzi konané dne 20. 3. 2024

1. vzala na vědomí

skutečnost, že

- Zastupitelstvo města Brna na svém Z9/15. zasedání konaném dne 5. 3. 2024 vydalo usnesení, ve kterém schválilo zpeněžení níže uvedených pozemků v k. ú. Kuřim formou veřejné elektronické dobrovolné dražby podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, zajišťované prostřednictvím společnosti CD CENTRUM COMS, a. s. (IČO: 07379161, sídlo: Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno) za těchto podmínek:

- nejnižší podání bude na základě znaleckého posudku stanoveno ve výši 187.187.000 Kč, včetně 21 % DPH (tj. 154.700.000 Kč + 21 % DPH ve výši 32.487.000 Kč)

- lhůta pro uhrazení ceny dosažené vydražením 30 dnů ode dne skončení dražby

- odměna dražebníka 1,5 % z ceny dosažené vydražením, nejméně však 35.000 Kč bez DPH a nejvýše 5.000.000 Kč bez DPH

- dražební jistota 10.000.000 Kč

- minimální příhoz 200.000 Kč

- Nejnižší podání je stanoveno jako cena obvyklá na základě Znaleckého posudku č. 008004/2024 ze dne 24. 1. 2024, a to ve výši 154.700.000 Kč bez DPH. K této ceně obvyklé se dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, připočítává 21 % DPH ve výši 32.487.000 Kč, což činí celkem 187.187.000 Kč.

- Rada města Brna na své R8/187. schůzi konané dne 8. 12. 2021 schválila "Rámcovou smlouvu o provádění dražeb č. 6321174565", která byla uzavřena dne 9. 12. 2021 mezi statutárním městem Brnem a společností CD CENTRUM COMS, a. s. , ve znění Dodatku č. 1, jehož Přílohou č. 1 je "Smlouva o provedení dražby" jako rámcové znění, která bude vždy uzavírána ke každé samostatné dražbě prováděné touto společností ve spojení s Rámcovou smlouvou o provádění dražeb č. 6321174565 ve znění Dodatku č.1 ze dne 20. 2. 2024.

2. schválila

Smlouvu o provedení dražby uzavíranou mezi statutárním městem Brnem a společností CD CENTRUM COMS, a. s. (IČO: 07379161, sídlo: Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno), jejímž předmětem je provedení veřejné elektronické dobrovolné dražby hmotných nemovitých věcí, a to pozemků

- p. č. 2773/1 orná půda o výměře 35930 m²

- p. č. 2773/2 orná půda o výměře 13842 m²

- p. č. 2773/7 orná půda o výměře 294 m²

vše v k. ú. Kuřim

za níže uvedených podmínek, zejména:

- nejnižší podání bude na základě znaleckého posudku stanoveno ve výši 187.187.000 Kč, včetně 21 % DPH

- lhůta pro uhrazení ceny dosažené vydražením 30 dnů ode dne skončení dražby

- odměna dražebníka 1,5 % z ceny dosažené vydražením, nejméně však 35.000 Kč bez DPH a nejvýše 5.000.000 Kč bez DPH

- dražební jistota 10.000.000 Kč

- minimální příhoz 200.000 Kč

Smlouva o provedení dražby je přílohou č. 27 tohoto zápisu. Ověřená příloha je uložena na Organizačním odboru MMB.

3. pověřila vedoucí Majetkového odboru MMB podpisem předkládané Smlouvy o provedení dražby.

Schváleno jednomyslně 11 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Černý	RNDr. Chvátal Ph.D.	JUDr. Kerndl	Ing. Podvinská	Bc. Aberl	Ing. arch. Bořecký	Bořecký	Ing. Kratochvíl	JUDr. Matonhová	JUDr. Oliva
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro

Vyjádření dotčených orgánů:

Město Kuřim, Odbor majetkoprávní – dle vyjádření ze dne 4. 4. 2023, zn. MK/17362/230MP:

Město Kuřim z hlediska zájmů města nemá námitek k prodeji předmětných pozemků, pouze upozorňuje u pozemku **p. č. 2773/2** v k. ú. Kuřim, že je v platném ÚP určen pro bytovou zástavbu a že pro celé území byla zpracována územní studie, jejíž urbanistický návrh je přiložen, vč. výkresu regulace.

Využití území je omezeno dopravním napojením, které v současné době město řeší přípravou dokumentace pro společné územní a stavební řízení.

Investiční odbor, Úřad územního plánování Kuřim – dle vyjádření ze dne 4. 4. 2023, zn. MK/13422/23/OI:

Z hlediska platného ÚP Kuřim, ve znění změn č. 1 – č. 4, datum nabytí účinnosti změny č. 4 je dne 18. 7. 2022:

- pozemek **p. č. 2773/1** v k. ú. Kuřim je vymezen převážně v rozvojové ploše smíšené obytné, částečně v rozvojové ploše veřejných prostranství a částečně v rozvojové ploše veřejné zeleně,
- pozemek **p. č. 2773/2** v k. ú. Kuřim je vymezen převážně v rozvojové ploše smíšené obytné, částečně v rozvojové ploše veřejných prostranství,
- pozemek **p. č. 2773/3** v k. ú. Kuřim je vymezen ve stabilizované ploše veřejných prostranství,

Brněnské vodovody a kanalizace, a.s. /BVK/ – dle vyjádření ze dne 12. 12. 2023, zn. BVK/21985/2023:

Upozorňují na skutečnost, že předmětné pozemky jsou dotčeny **platným Generelem odvodnění města Kuřimi** s plánovaným rozšířením vodovodní a kanalizační sítě. BVK požaduje dodržení koncepce uvedeného generelu, jehož pořizovatelem je Odbor Investiční města Kuřim.

- Na pozemku **p. č. 2773/2** v k. ú. Kuřim nedojde k dotčení zařízení v provozování společnosti BVK, mohou se zde však nacházet inženýrské sítě – vodovod i kanalizace, které BVK neprovozuje.
- Pozemek **p. č. 2773/1** v k. ú. Kuřim je dotčen uložením **II. Březovského vodovodu pro město Brno (dálkový přivaděč DN 1000), vč. jeho ochranného pásma**, které je v souladu se zákonem č. 274/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, a dle Rozhodnutí – Odboru vodního hospodářství, energetiky a pro věci zemědělství a lesnictví Národního výboru města Brna, č.j. Vod 2632/70-Va/Ju ze dne 17. 5. 1971 **6,0 m** od osy potrubí na každou stranu (celkem 12,0 m).

Dále je pozemek dotčen uložením **stoky DN 400 kanalizace jednotné pro veřejnou potřebu, vč. jejího ochranného pásma**, které je dle § 23 zákona č. 274/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, odst. 3. písm. a) a c), v šíři 2,5 m vodorovně od vnějšího líce stěny potrubí stoky DN 400 kanalizace jednotné pro veřejnou potřebu na každou stranu.

II. Březovský vodovod pro město Brno DN 1000 je v majetku SMB a v provozování BVK, stoka DN 400 kanalizace jednotné pro veřejnou potřebu je v majetku města Kuřimi a v provozování Brněnských vodáren a kanalizací, a.s. (viz. přiložená ověřená situace).

Upozorňují, že na pozemku se mohou nacházet inženýrské sítě, které BVK neprovozuje.

- Pozemek **p. č. 2773/7** v k. ú. Kuřim je dotčen uložením **II. Březovského vodovodu pro město Brno (dálkový přivaděč DN 1000), vč. jeho ochranného pásma**, které je v souladu se zákonem č. 274/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů a dle Rozhodnutí – Odboru vodního hospodářství, energetiky a pro věci zemědělství a lesnictví Národního výboru města Brna, č.j. Vod 2632/70-Va/Ju ze dne 17.5.1971 **6,0 m** od osy potrubí na každou stranu (celkem 12,0 m).

Dále je pozemek dotčen uložením **stoky DN 400 kanalizace jednotné pro veřejnou potřebu, vč. jejího ochranného pásma**, které je dle § 23 zákona č. 274/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, odst. 3. písm. a) v šíři 1,5 m vodorovně od vnějšího líce stěny potrubí stoky DN 400 kanalizace jednotné

pro veřejnou potřebu na každou stranu a **stoky DN 600 kanalizace jednotné pro veřejnou potřebu, vč. jejího ochranného pásma**, které je dle § 23 zákona č. 274/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, odst. 3. písm. b) v šíři **2,5 m** vodorovně od vnějšího líce stěny potrubí stoky DN 600 kanalizace jednotné pro veřejnou potřebu na každou stranu.

II. **Březovský vodovod** pro město Brno DN 1000 je **v majetku SMB a v provozování BVK**. Stoka DN 400 kanalizace jednotné pro veřejnou potřebu a stoka DN 600 kanalizace jednotné pro veřejnou potřebu jsou **v majetku města Kuřimi a v provozování BVK** (viz. přiložená ověřená situace).

Upozorňují, že na pozemku se mohou nacházet inženýrské sítě, které **BVK neprovozují**.

Brněnské vodárny a kanalizace doporučují geodetické oddělení II. Březovského vodovodu pro město Brno, vč. jeho ochranného pásma, a tyto části neprodávat.

V případě potřeby mohou pro tento účel vytyčit naši příslušní zaměstnanci přesnou polohu dotčených vedení v terénu za obvyklých podmínek.

EG.D, s.r.o. – (dříve EG.D, a.s.) dle vyjádření ze dne 18. 10. 2023, zn. M84748-26274066:

V zájmovém území se nachází stávající elektrická zařízení distribuční soustavy vlastněné a provozované společností EG.D, s.r.o.:

podzemní vedení VN, nadzemní vedení NN, podzemní vedení NN.

GasNet, s.r.o. – dle vyjádření ze dne 18. 10. 2023, zn. 5002912718:

Předmětné pozemky jsou dotčeny vedením STL plynovodu ve vlastnictví společnosti GasNet, s.r.o.

Jeho průběh je vyznačen v příloze vyjádření.

CETIN a.s. – dle vyjádření ze dne 18. 10. 2023, č.j. 296412/23:

Předmětné pozemky nejsou dotčeny výskytem sítí elektronických komunikací společnosti CETIN, a.s. nedojde ke střetu se sítí elektronických komunikací.

OCENĚNÍ NEMOVITÉHO MAJETKU ODDĚLENÍ REALITNÍ EKONOMIKY

Odhad obvyklé ceny pozemků parc.č. 2773/1, 2773/2, 2773/7 v k.ú. Kuřim pro účely dražby

(zpracováno na žádost OPS, Mgr. Bc. Renata Frimmelová)

Ocenění ke dni: 25.11.2024

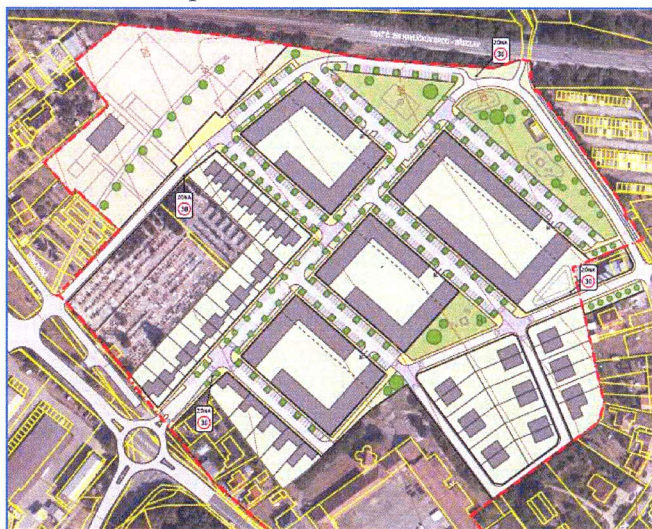
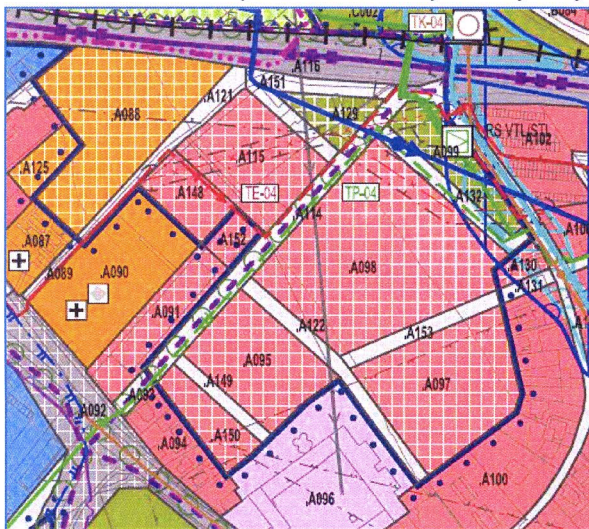
Navrhovatel:

Umístění: při ulici Tišnovská

Dispozice: prodej – veřejná elektronická dobrovolná dražba

Dle KN: pozemek p.č. 2773/1 – orná půda o výměře 35 930 m²
pozemek p.č. 2773/2 – orná půda o výměře 13 842 m²
pozemek p.č. 2773/7 – orná půda o výměře 294 m²

Dle ÚP: podle platného ÚP převážně v ploše návrhové smíšené obytné; dále byla na danou lokalitu vydána územní studie „US-04 - U STATKU“, kde je předpokládána výstavba rodinných i bytových domů včetně parkovacích míst.



Dle skutečnosti: pozemky mírně svažité o celkové výměře 50 066 m², zemědělsky obdělávané, navazující na zástavbu ulice Tišnovská a Luční. Z ulice Luční je přímý přístup včetně možnosti napojení na inženýrské sítě. Z ulice Tišnovská je navržen kruhový objezd a komunikace přes pozemek v majetku Města Kuřim.

Ocenění stavebních pozemků pro bydlení v k.ú. Kuřim:

Dne 18.6.2024 proběhla elektronická dražba uvedených pozemků, a to za cenu 187 187 000,- Kč včetně DPH, tj. jednotková cena cca **3 739,- Kč/m²** (včetně DPH). Pozemky nebyly vydraženy.

Uvedená cena vycházela ze znaleckého posudku, kde byla stanovena cena pozemků 154 700 000,- Kč bez DPH, tj. cca 3 090,- Kč/m² bez DPH.

Realizované prodeje v okolí určené k porovnání:

1) 8/2023 – k.ú. Kuřim, pozemek 11 736 m², pozemek uprostřed zemědělsky obdělávaných pozemků, dle ÚP převážně v ploše návrhové pro bydlení, KC 19 859 800,- Kč, j.c. **1 692,- Kč/m²**

2) 10/2022 - k.ú. Kuřim, soubor pozemků v sousedství oceňovaných 13 832 m², zemědělsky obdělávané, v části hřbitov, kupující Město Kuřim, KC 41 496 000,- Kč, j.c. **3 000,- Kč/m²**

3) vklad 11/2023, smlouva z 11/2020 - k.ú. Rosice u Brna, pozemky 15 743 m², pozemky navazující na zástavbu, dle UP pro bydlení, KC 31 500 000,- Kč, j.c. **2 001,- Kč/m²**



Realizovaný prodej č. 1



Realizovaný prodej č. 2



Realizovaný prodej č. 3



Nabídkový prodej č. 4

Nabídky realitních kanceláří:

4) Zbýšov u Oslavan – pozemky pro bydlení 13 304 m², nabídková cena 2 250,- Kč/m² vč. DPH

5) okres Brno-město – poz. pro výstavbu 70 rodinných domů 33001 m², nabídková cena 2 100,- Kč/m²

Poznámka: Nabídky realitních kanceláří nejsou v závěrečném hodnocení uvažovány, slouží pouze pro dokreslení celé situace na trhu ke dni ocenění.

Ocenění:

Prodej pod bodem ad 1) – jedná se o menší pozemek situovaný uprostřed lánu, bez přístupu, s nutností dokoupení dalších navazujících pozemků, spíše investice do budoucna, ve smlouvě není řešeno DPH, tedy se jedná o cenu konečnou, uvažují zvýšení 50% - **2 538,- Kč/m²**

Prodej pod bodem ad 2) – pozemky navazující na oceňované, menší výměra, kupující Město Kuřim, v období konce roku 2022 dosahovaly ceny nemovitých věcí maxima, převod osvobozen od DPH, tedy cena konečná, úpravu neuvažují - **3 000,- Kč/m²**

Prodej pod bodem ad 3) – smlouva z roku 2020 s vkladem do KN na konci roku 2023, mírně horší lokalita, menší výměra pozemků, bez přístupu, avšak navazuje na bytovou zástavbu, ve smlouvě není řešeno DPH, jedná se tedy o cenu konečnou, uvažují zvýšení o 40% - **2 801,- Kč/m²**

Aktuální nabídka zveřejněná na realitním serveru S-reality pod bodem ad 4) – menší pozemky, mírně horší lokalita, přístup, návaznost na zastavěné území obce, dle inzerce se jedná o cenu včetně všech poplatků a DPH, celkově uvažují zvýšení 10% - **2 475,- Kč/m²**

Pod bodem ad 5) inzerát z počátku roku 2024, bez upřesnění lokality, výměra přibližující se pozemkům oceňovaným, hodnocení nebude provedeno.

S ohledem na značnou výměru, atraktivní situování pozemků na okraji obce, přístupné z ulice Luční, využití pozemků zejména pro bydlení, s vypracovanou územní studií, lze konstatovat, že obvyklá cena se bude pohybovat v rozmezí cca **2 500 – 3 000,- Kč/m²**. Vychází se z cen konečných a z cen včetně DPH.

Znaleckým posudkem byla stanovena obvyklá cena v lednu 2024 ve výši 3 090,- Kč/m² bez DPH, tedy 3 739,- Kč/m² včetně DPH.

V současné době navrhuje v návaznosti na znalecký posudek obvyklou cenu ve výši **3 000,- Kč/m²**.

Cena byla stanovena v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), 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 o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), a činí:

Cena obvyklá

Návrh jednotkové ceny

3 000,- Kč/m²

tj. při výměře 50 066 m² celkem

150 198 000,- Kč

Cena obvyklá je cenou konečnou, tedy včetně DPH.

Zpracováno ORE
Ing. Jana Kuncová

Ing. Ivana Vidovičová, Ph.D.
vedoucí oddělení

**OCENĚNÍ NEMOVITÉHO MAJETKU
ODDĚLENÍ REALITNÍ EKONOMIKY**

**Vyjádření k obvyklé ceně pozemků parc.č. 2773/1, 2773/2, 2773/7 v k.ú. Kuřim pro účely dražby
dle RMB schváleného upraveného usnesení**

(zpracováno na žádost OPS, Mgr. Bc. Renata Frimmelová)

Vyjádření ke dni: 17.12.2024

Navrhovatel:

Umístění: při ulici Tišnovská

Dispozice: prodej – veřejná elektronická dobrovolná dražba

Dle KN: pozemek p.č. 2773/1 – orná půda o výměře 35 930 m²
pozemek p.č. 2773/2 – orná půda o výměře 13 842 m²
pozemek p.č. 2773/7 – orná půda o výměře 294 m²

Dle ÚP: podle platného ÚP převážně v ploše návrhové smíšené obytné; dále byla na danou lokalitu vydána územní studie „US-04 - U STATKU“, kde je předpokládána výstavba rodinných i bytových domů včetně parkovacích míst.

Dle skutečnosti: pozemky mírně svažité o celkové výměře 50 066 m², zemědělsky obdělávané, navazující na zástavbu ulice Tišnovská a Luční. Z ulice Luční je přímý přístup včetně možnosti napojení na inženýrské sítě. Z ulice Tišnovská je navržen kruhový objezd a komunikace přes pozemek v majetku Města Kuřim.

Cenový návrh ze dne 25.11.2024:

Na základě dostupných podkladů bylo v cenovém návrhu ze dne 25.11.2024 vyhodnoceno, že obvyklá cena předmětných pozemků se bude pohybovat v rozmezí cca **2 500 – 3 000,- Kč/m²**. Vycházeno bylo z cen konečných a z cen včetně DPH. Následně byla o ohledem na původní znalecký posudek stanovena hodnota při horní hranici intervalu. Je však nutné konstatovat, že aktuální realitní nabídky odpovídají spíše spodní hranici intervalu. Při celkové výměře pozemků 50 066 m², lze výslednou obvyklou cenu stanovit v rozmezí cca **125 165 000,- až 150 198 000,- Kč**.

Cena byla stanovena v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), 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 o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

Vyhodnocení

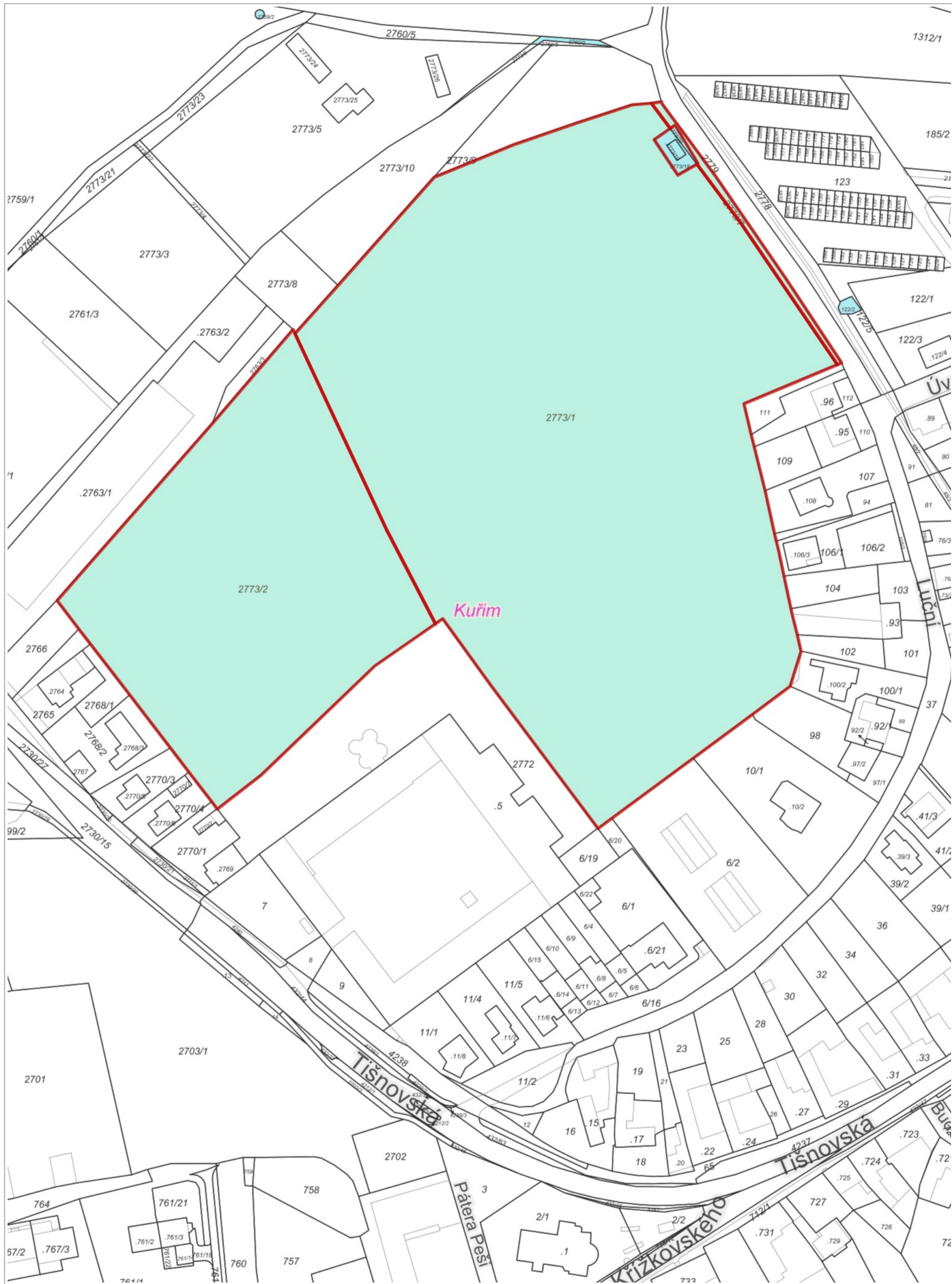
Na základě všech výše uvedených podkladů a na základě cenového návrhu ze dne 25.11.2024 uvádíme, že RMB v upraveném usnesení schválenou **obvyklou cenu 130 000 000,- Kč včetně DPH** pro účely veřejné elektronické dražby, která je při spodní hranici intervalu, **lze akceptovat**.

Zpracováno ORE
Ing. Jana Kuncová



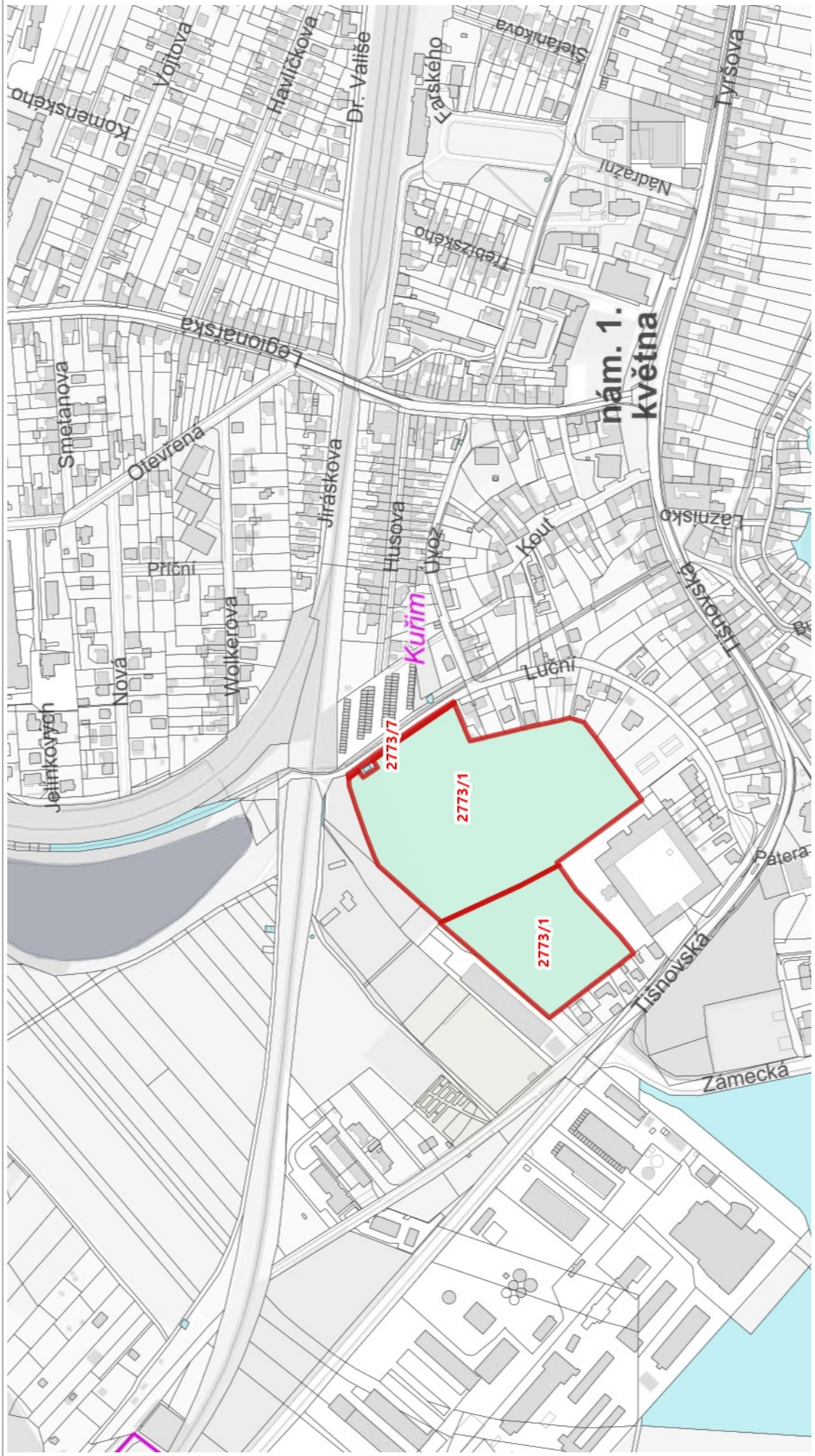
Ing. Ivana Vidovičová, Ph.D.
vedoucí oddělení





50 m

1 : 1 400







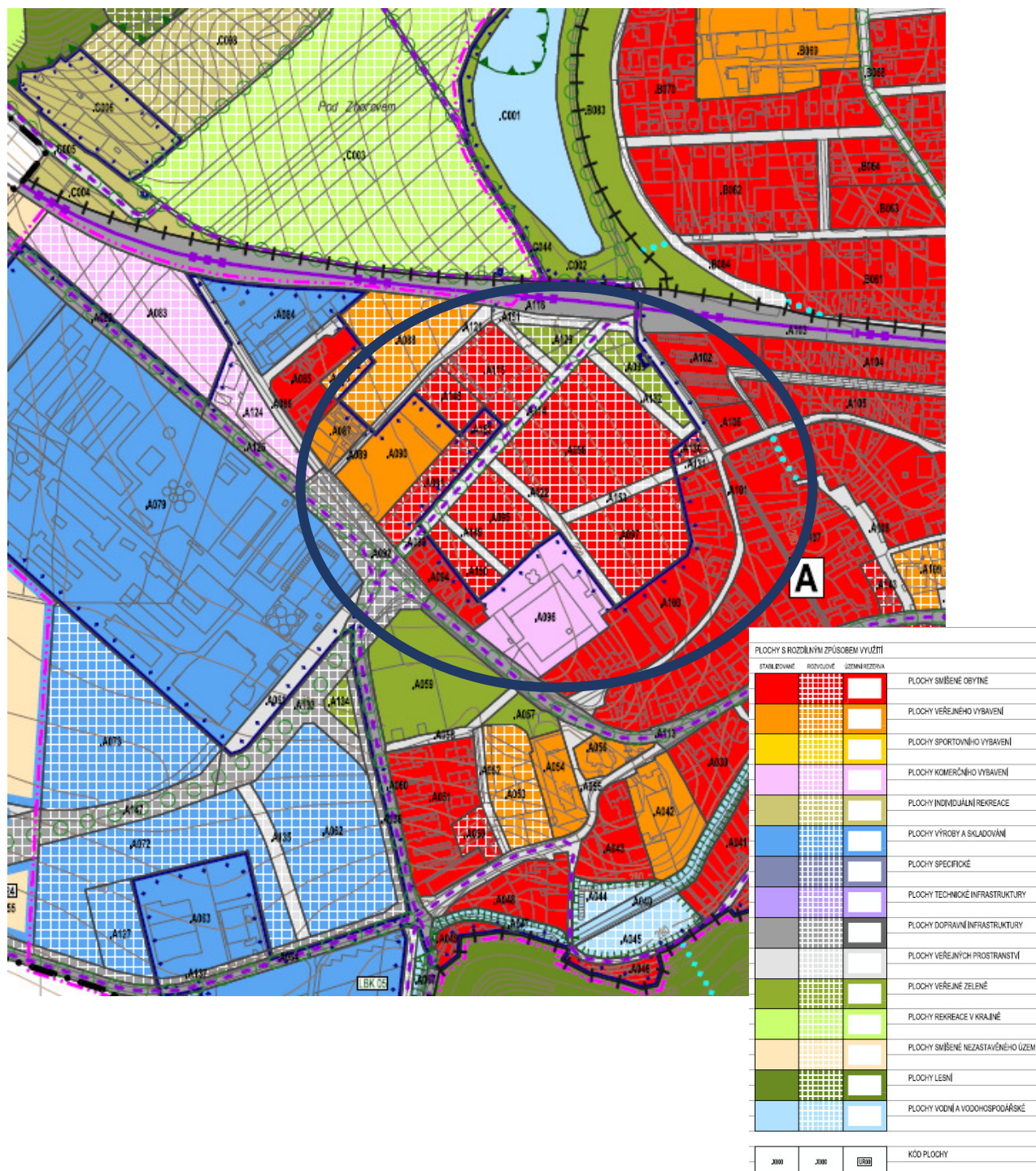

500 m

1 : 16 554

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

Územní plán města Kuřim po změnách 1, 2, 3, 4 – výřez

Lokalita Tišnovská – Luční, dotčené pozemky ve vlastnictví města Brna p.č. 2773/1, 2773/2, 2773/7



Územní studie 04 – Kuřim - u statku,

Lokalita Tišnovská – Luční, kterou jsou dotčeny pozemky ve vlastnictví města Brna p.č. 2773/1, 2773/2, 2773/7



00706 územní studie US-04 kuřim-u statku

< 2 / 4 >

Řešené území se nachází v západní části k.ú. Kuřim mezi ulicemi Tišnovskou a železniční tratí. Území je dnes z větší části nezastavěné a využíváno pro zemědělství, na okraji při Tišnovské ulici ale zahrnuje také městský hřbitov, výrobní areál, současnou zástavbu rodinných domů a areál historického statku. Územní studie prověřuje možnosti nového využití území zejména pro zástavbu bytových a rodinných domů a pro související veřejnou infrastrukturu (veřejná prostranství a obslužnou dopravní a technickou infrastrukturu), počítá ale i s rozvojem hřbitova a využitím původního statku pro občanské vybavení.

místo stavby:

Kuřim

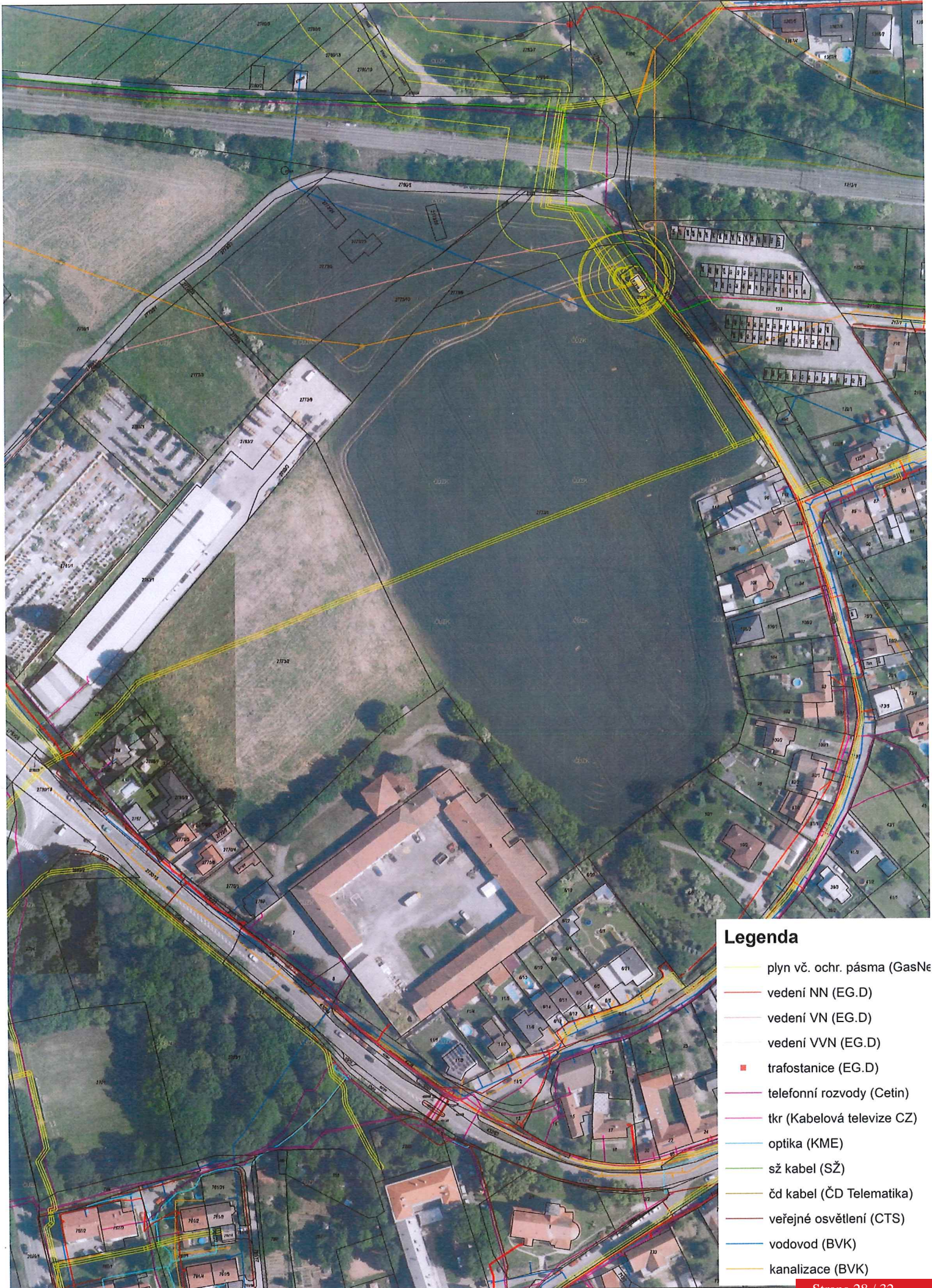
klient:

INVESTATE Management s.r.o.

autoři:

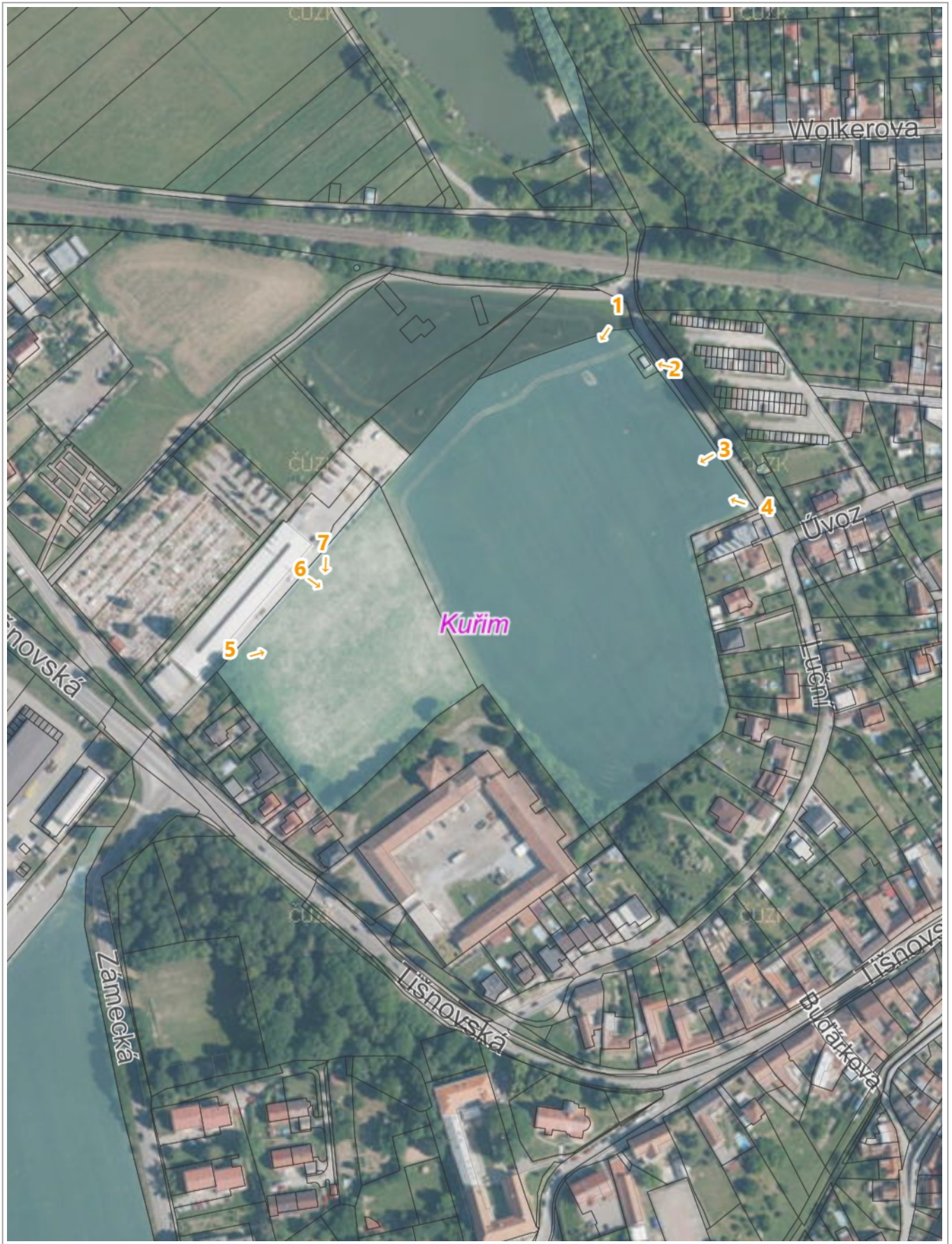
fáze projektu:

územní studie



Legenda

- plyn vč. ochr. pásma (GasNe)
- vedení NN (EG.D)
- vedení VN (EG.D)
- vedení VVN (EG.D)
- trafostanice (EG.D)
- telefonní rozvody (Cetin)
- tkr (Kabelová televize CZ)
- optika (KME)
- sž kabel (SŽ)
- čd kabel (ČD Telematika)
- veřejné osvětlení (CTS)
- vodovod (BVK)
- kanalizace (BVK)



1 : 3 000

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

Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7

