

Z9/23. zasedání Zastupitelstva města Brna  
konané dne 28.1.2025

## 54. Návrh prodeje pozemku p.č. 464 v k.ú. Holásky

### Anotace

Je předkládán záměr a návrh prodeje pozemku - zahrady, situované za rodinným domem ve spoluvlastnictví žadatele.

### Návrh usnesení

#### Zastupitelstvo města Brna

**1. schvaluje** prodej pozemku p.č. 464 zahrada o výměře 402 m<sup>2</sup> v k.ú. Holásky [REDACTED] za dohodnutou kupní cenu 1.549.700 Kč a za podmínek kupní smlouvy, která tvoří přílohu č. ... tohoto zápisu

### Stanoviska

Materiál projednala Rada města Brna na R9/110. schůzi dne 4.12.2024 a doporučila Zastupitelstvu města Brna přijmout výše uvedený návrh usnesení.

#### Podpis zpracovatele pro archivaci

#### Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

**Mgr. Nikol Wagnerová**

vedoucí odboru - Majetkový odbor

20.1.2025 v 14:09

**Garance správnosti, zákonnosti materiálu**

#### Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

**Mgr. Pavel Blažík**

vedoucí úseku - 3. úsek

20.1.2025 v 07:55

**Obsah materiálu**

Návrh usnesení	1 - 1
Obsah materiálu	2 - 2
Důvodová zpráva	3 - 5
Příloha (majetková mapa.pdf)	6 - 6
Příloha (letecký snímek.pdf)	7 - 7
Příloha (foto.pdf)	8 - 9
Příloha (Pozemky sverene MC.pdf)	10 - 10
Příloha (UPmB.pdf)	11 - 11
Příloha (schvaleny UPmB.pdf)	12 - 12
Příloha (sddeleni [REDACTED].pdf)	13 - 13
Příloha (cenovy navrh.pdf)	14 - 15
Příloha k usnesení (navrh smlouvy ZMB.pdf)	16 - 18

## Důvodová zpráva:

### Úvod:

V materiálu je návrh prodeje pozemku užívaného žadatelem jako zahrada za rodinným domem. Pozemek nemá přímý přístup z veřejné komunikace.

### Vlastnictví:

Statutární město Brno je vlastníkem pozemku p.č. 464 zahrada o výměře 402 m<sup>2</sup> v k.ú. Holásky. Uplatnění restitučních nároků nebylo zjištěno.

Pozemek je svěřený MČ Brno – Tuřany v kategorii III. - ostatní nemovitý majetek, je pronajatý.

### Popis:

Pozemek p.č. 464 k.ú. Holásky má přibližný obdélníkový tvar, je situován za rodinným domem v ulici U potoka č.or. [REDAKCE]. Pozemek nemá přímý přístup z komunikace a je ze všech stran obklopen pozemky v soukromém vlastnictví. K pozemku je zřízena služebnost stezky a cesty přes pozemek ve vlastnictví [REDAKCE], a to přes pozemek p.č. [REDAKCE] k.ú. Holásky, který přímo navazuje na komunikační plochu v ulici U potoka.

Pozemek p.č. 464 v k.ú. Holásky je v malé části dotčen nadzemním vedením NN ve vlastnictví společnosti EG.D Holding, a.s.

### Zájemci o dispozici, nájemní smlouva:

O prodej pozemku p.č. 464 k.ú. Holásky původně požádali [REDAKCE], spoluvlastníci rodinného domu U potoka [REDAKCE], který je součástí pozemku p.č. [REDAKCE] k.ú. Holásky; každý je vlastníkem id. [REDAKCE] nemovitosti. Paní [REDAKCE] je dále vlastníkem navazujících pozemků p.č. [REDAKCE] k.ú. Holásky. Žadatelé předmětný pozemek užívají na základě nájemní smlouvy uzavřené z úrovně MČ; v návrhu na dispozici uvedli, že jejich záměrem je užívat požadovaný pozemek nadále jako zahradu rodinného domu – k pěstování ovoce a zeleniny a k rodinné rekreaci.

Při místním šetření bylo konstatováno, že pozemek je oplocený, užívaný jako zahrada rodinného domu, jsou na něm situovány přístavba k RD a dílna, nezapsané v katastru nemovitostí. Nesoulad faktického stavu se stavem v katastru nemovitostí byl rovněž zjištěn katastrálním úřadem při revizi katastru; na základě zjištěných skutečností řeší navrhovatelé legalizaci staveb na stavebním úřadě.

Podáním ze dne 20.11. 2024 požádal [REDAKCE] aby byl pozemek p.č. 464 k.ú. Holásky převeden do jeho výlučného vlastnictví. Sděлил, že na tomto požadavku se dohodl [REDAKCE]. Následně předložil souhlas [REDAKCE] s převodem pozemku do jeho vlastnictví.

[REDAKCE] užívají předmětný pozemek města na základě nájemní smlouvy ze dne 13.3. 2006 ve znění dodatku č. 1 ze dne 30.12. 2016, uzavřené z úrovně MČ se [REDAKCE]. Smlouva je uzavřena na dobu neurčitou za účelem zemědělského využití pozemku. Nájemné je sjednáno dohodou ve výši 2,40 Kč/m<sup>2</sup>/rok za část pozemku o výměře 337 m<sup>2</sup> užívanou jako zahrada a ve výši 20 Kč/m<sup>2</sup>/rok za část pozemku o výměře 65 m<sup>2</sup>, která je zastavěná. Nájemné je řádně hrazeno. Po převodu vlastnického práva k pozemku nastoupí p. [REDAKCE] do práv a závazků pronajímatele z předmětné nájemní smlouvy.

### Umístění pozemku dle Územního plánu města Brna:

Pozemek p.č. 464 k.ú. Holásky je z hlediska **platného ÚPmB** součástí stavební stabilizované plochy bydlení s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem plocha předměstského bydlení (BP), která dle regulativů ÚPmB slouží převážně pro bydlení předměstského, případně venkovského charakteru (podíl hrubé podlažní plochy bydlení v jednotlivých domech a usedlostech je větší než 50%). Předmětný pozemek není dotčen navazující územně plánovací dokumentací ani veřejně prospěšnou stavbou či veřejně prospěšnými opatřeními

**Dle schváleného ÚPmB (rok 2024)** je předmětný pozemek součástí stabilizované plochy BI - bydlení individuální, struktura zástavby rezidenční nízkopodlažní, výšková úroveň zástavby 3-7 m.

### Návrh kupní ceny:

Cena byla stanovena v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., zákon o obcích, jako cena obvyklá, jejíž hodnota byla určena porovnáním v souladu s ustanovením § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

### Realizované prodeje pozemků určené k porovnání:

2023	ul. Tuřanská, zahrada u RD a částečně pod stavbou RD	3.428	Kč/m <sup>2</sup>
	ul. Hrdličkova, dvůr u RD a částečně zastavěný stavbou RD	4.061	Kč/m <sup>2</sup>
	ul. Neužilova, předzahrádka u RD	4.595	Kč/m <sup>2</sup>
2022	ul. Zelná, pozemek zahrady v JFC se stavbou RD	4.951	Kč/m <sup>2</sup>
	ul. Zelná, pozemek zahrady v JFC se stavbou RD	3.030	Kč/m <sup>2</sup>

**Cena obvyklá**

Jednotková kupní cena

**3.850 Kč/m<sup>2</sup>****Kupní cena při výměře 402 m<sup>2</sup> × 3.850 Kč/m<sup>2</sup> =****1.547.700 Kč**Cena obvyklá je cenou konečnou tedy včetně případné DPH.**Návrh kupní ceny byl navýšen o správní poplatek ve výši 2.000 Kč na částku 1.549.700 Kč****Dosavadní průběh projednání:**

Příslušné orgány nemají k prodeji pozemku p.č. 464 k.ú. Holásky námítky.

MO MMB předložil k projednání návrh souhlasit se záměrem prodeje uvedeného pozemku a doporučení schválit jeho prodej žadatelům za kupní cenu 1.549.700 Kč.

**Komise majetková RMB na 37. zasedání, konaném dne 24.10. 2024**, hlasovala pod bodem č. 37/28 o předloženém návrhu usnesení:**Rada města Brna****1. souhlasí** se záměrem prodeje pozemku p.č. 464 zahrada o výměře 402 m<sup>2</sup> v k.ú. Holásky**2. doporučuje** Zastupitelstvu města Brna

schválit

prodej pozemku p.č. 464 zahrada o výměře 402 m<sup>2</sup> v k.ú. Holásky

za dohodnutou kupní cenu 1.549.700 Kč a za podmínek kupní smlouvy

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

**Usnesení bylo přijato**

Mgr. Josef Haluza	Ludmila Oulehlová	Ing. Jan Jedelský	Ing. Antonín Trčálek	Ing. Petr Havelka	Tomáš Hejl	Mgr. Ondřej Hýšek Ph.D.	Mgr. Jitka Ivíčková	JUDr. Michal Marek	Ing. Roman Vašina	Ing. David Trllo	Mgr. Bc. Marek Viskot	Mgr. Marek Štápal
pro	omluvena	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	nepřítomen	pro	pro	pro

**Rada města Brna na R9/106. schůzi, konané dne 13.11. 2024, pod bodem č. 26****1. souhlasí**se záměrem prodeje pozemku p. č. 464 zahrada o výměře 402 m<sup>2</sup> v k. ú. Holásky**2. doporučuje**

Zastupitelstvu města Brna

schválit

prodej pozemku p. č. 464 zahrada o výměře 402 m<sup>2</sup> v k. ú. Holásky

za dohodnutou kupní cenu 1.549.700 Kč a za podmínek kupní smlouvy

Schváleno jednomyslně 9 členy.

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

Záměr prodeje pozemku p.č. 464 v k.ú. Holásky byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 15.11. 2024.

Následně podal za souhlasu žádost, aby byl pozemek převeden do jeho výlučného vlastnictví. (viz výše – „Zájemci o dispoziční“)

## **Rada města Brna na R9/110. schůze, konané dne 4.12. 2024, pod bodem č. 68**

Rada města Brna mění

část usnesení R9/106. schůze Rady města Brna, konané dne 13.11.2024, bod č. 26, která zní:

„Rada města Brna

doporučuje Zastupitelstvu města Brna schválit prodej pozemku p.č. 464 zahrada o výměře 402 m<sup>2</sup> v k.ú. Holásky [redacted] za dohodnutou kupní cenu 1.549.700 Kč a za podmínek kupní smlouvy“.

takto:

Rada města Brna doporučuje Zastupitelstvu města Brna schválit prodej pozemku p.č. 464 zahrada o výměře 402 m<sup>2</sup> v k.ú. Holásky [redacted] za dohodnutou kupní cenu 1.549.700 Kč a za podmínek kupní smlouvy.

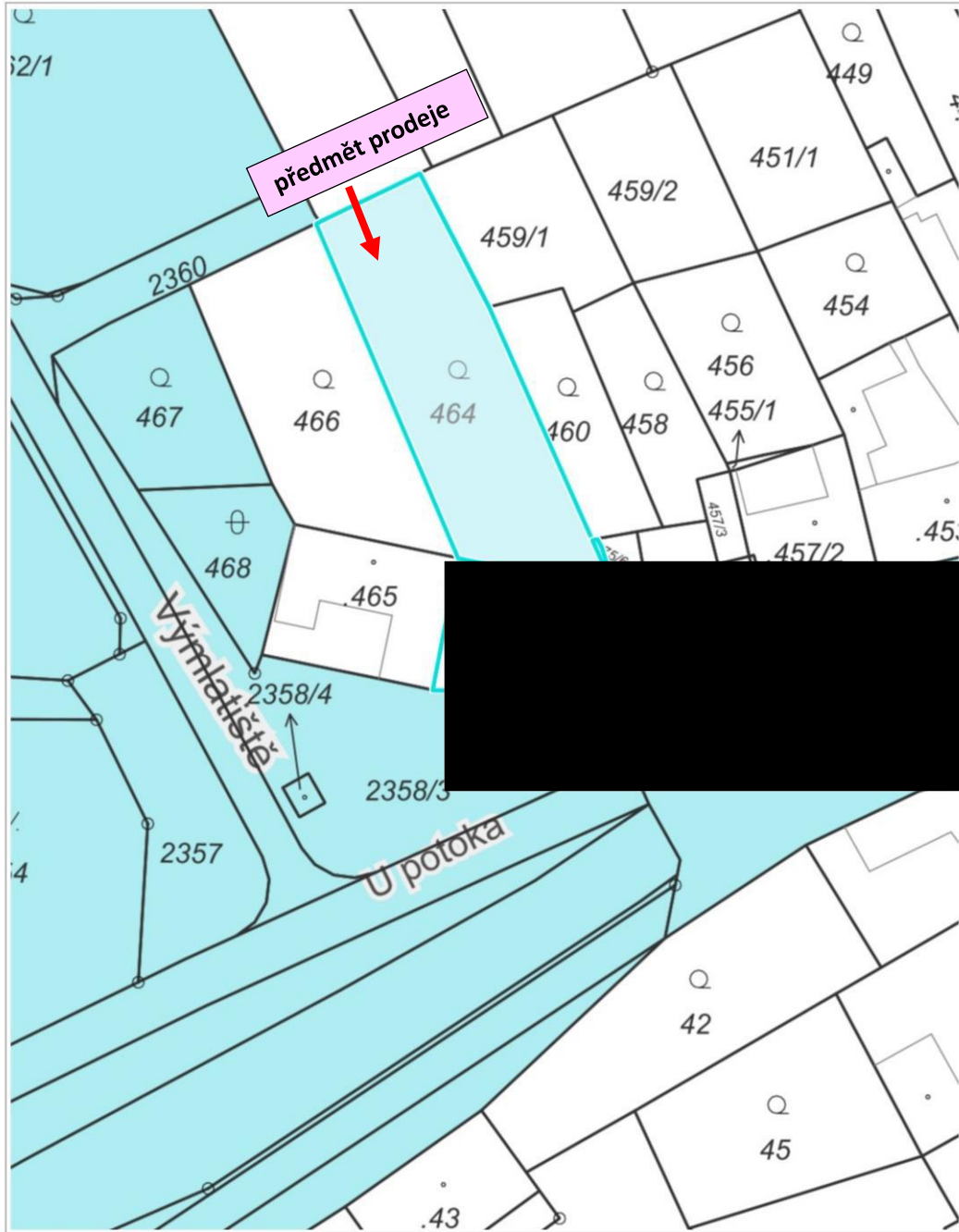
Schváleno jednomyslně 11 členy.

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

### **Stanoviska příslušných orgánů:**

**MČ Brno - Tuřany** – ZMČ souhlasí s prodejem pozemku p.č. 464 v k.ú. Holásky paní [redacted] a panu [redacted]

**EG.D Holding, a.s.** – v zájmovém území se nachází nadzemní vedení NN ve vlastnictví společnosti.

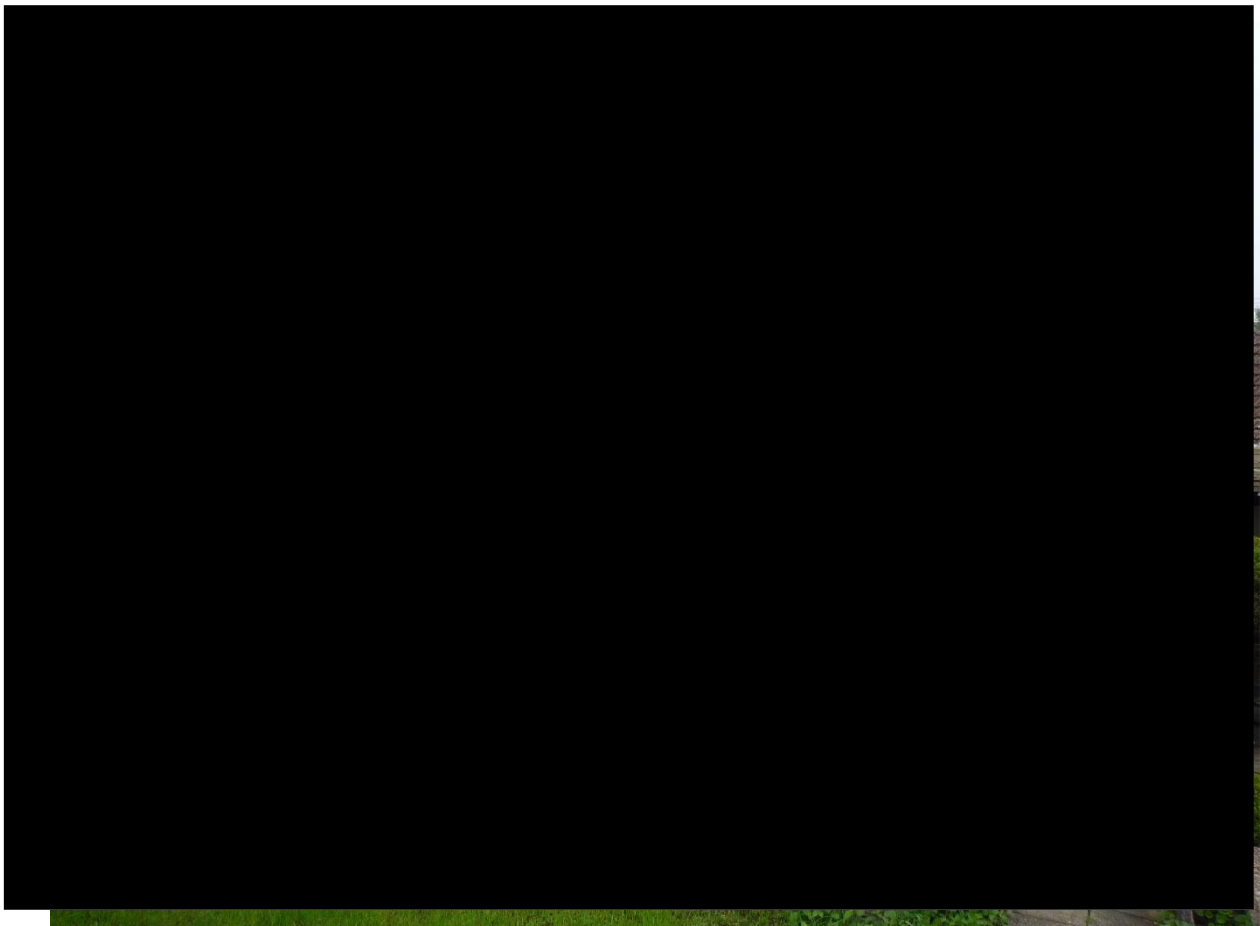
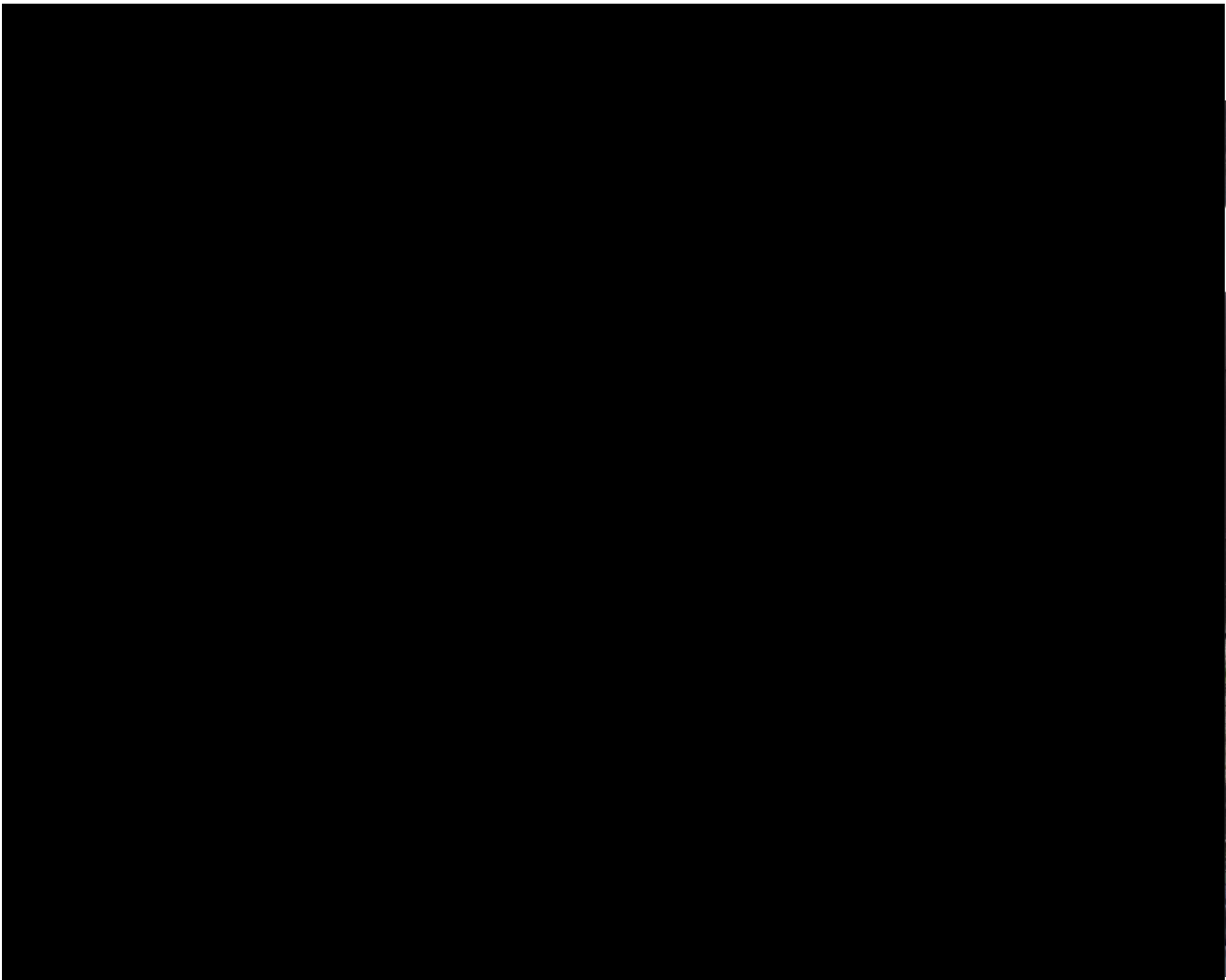


0 10 m 20 m

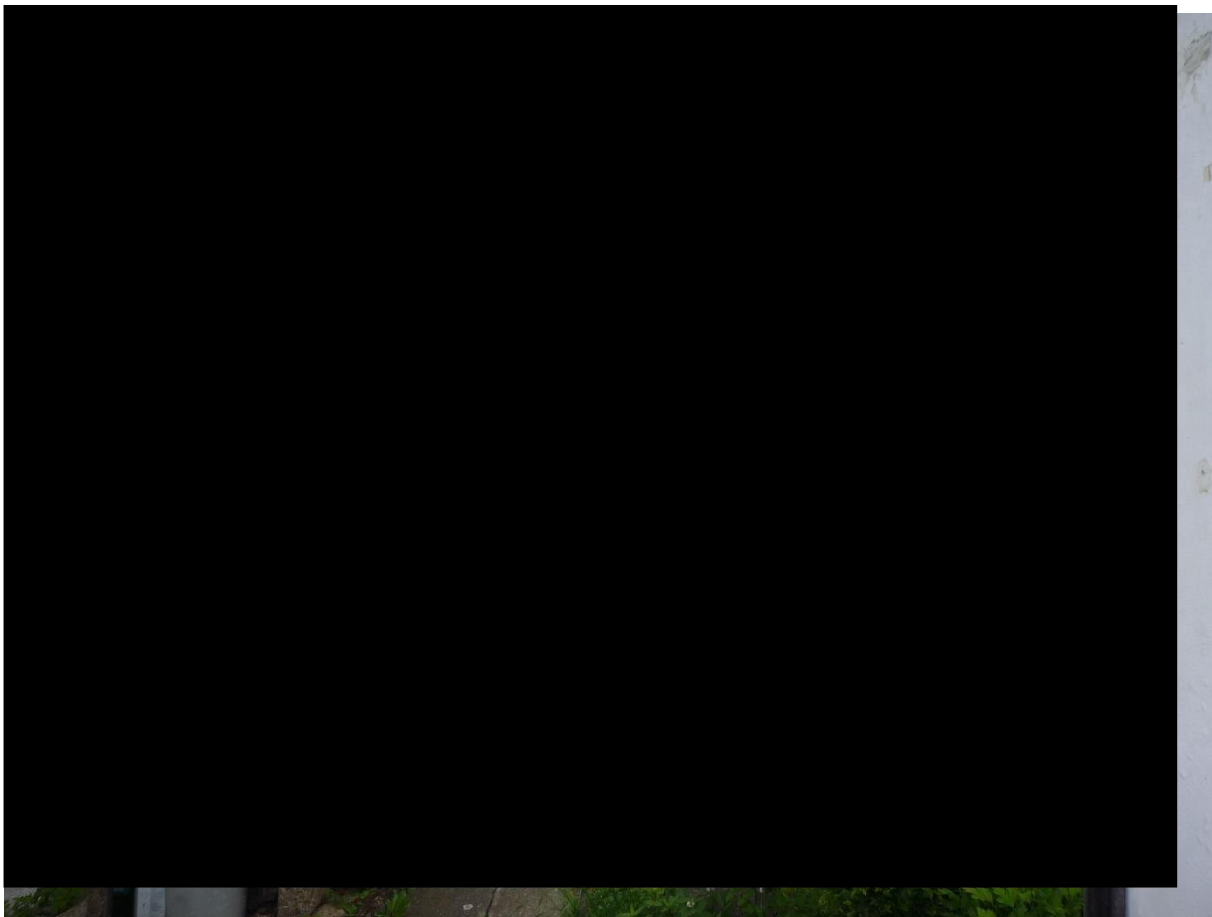
1 : 472

© Spinbox T-MAPY, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK



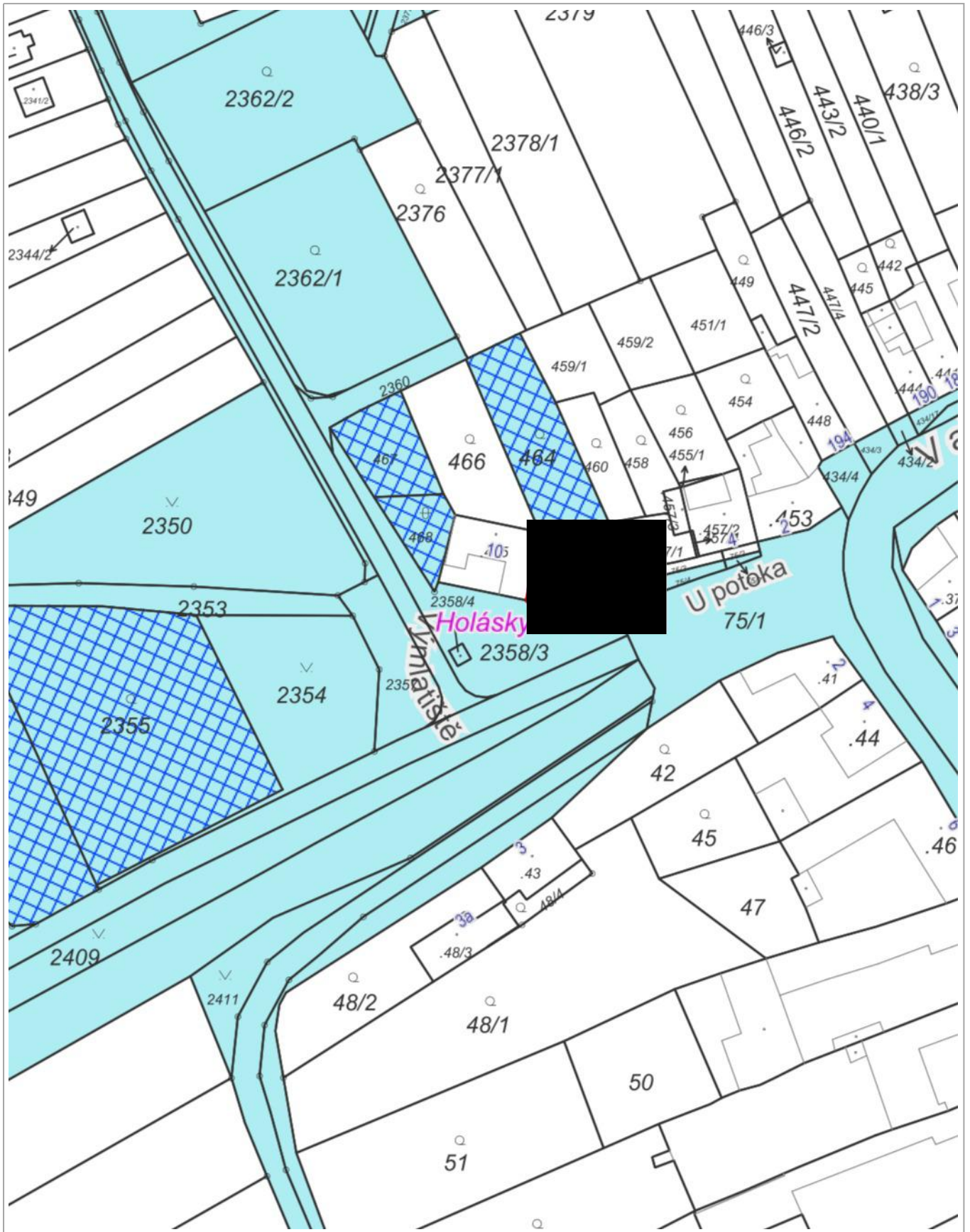






# Pozemky svěřené do správy MČ v kat. III.-ostatní nemovitý majetek

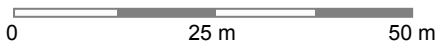
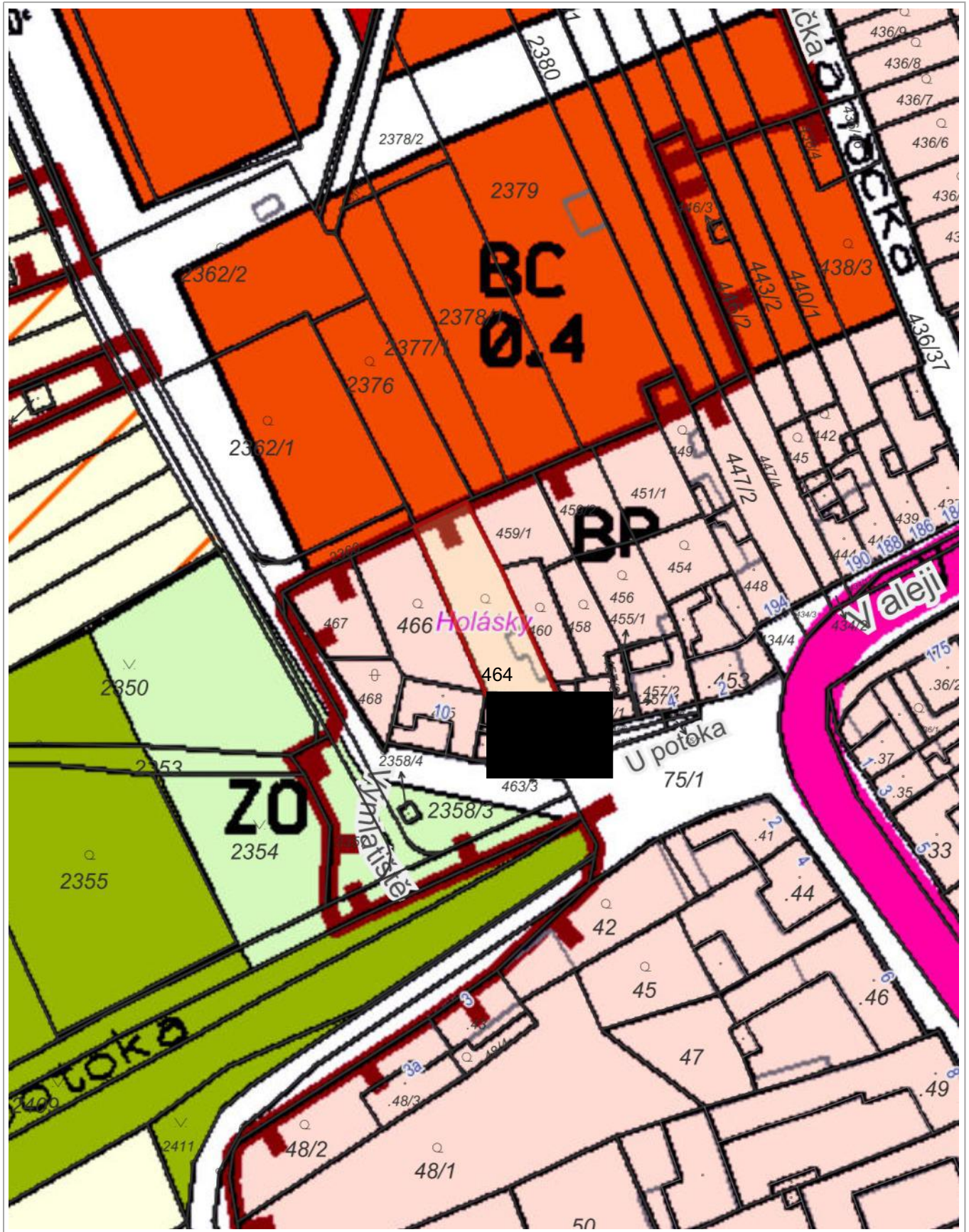
Simona Panáčková



0 25 m 50 m

1 : 913

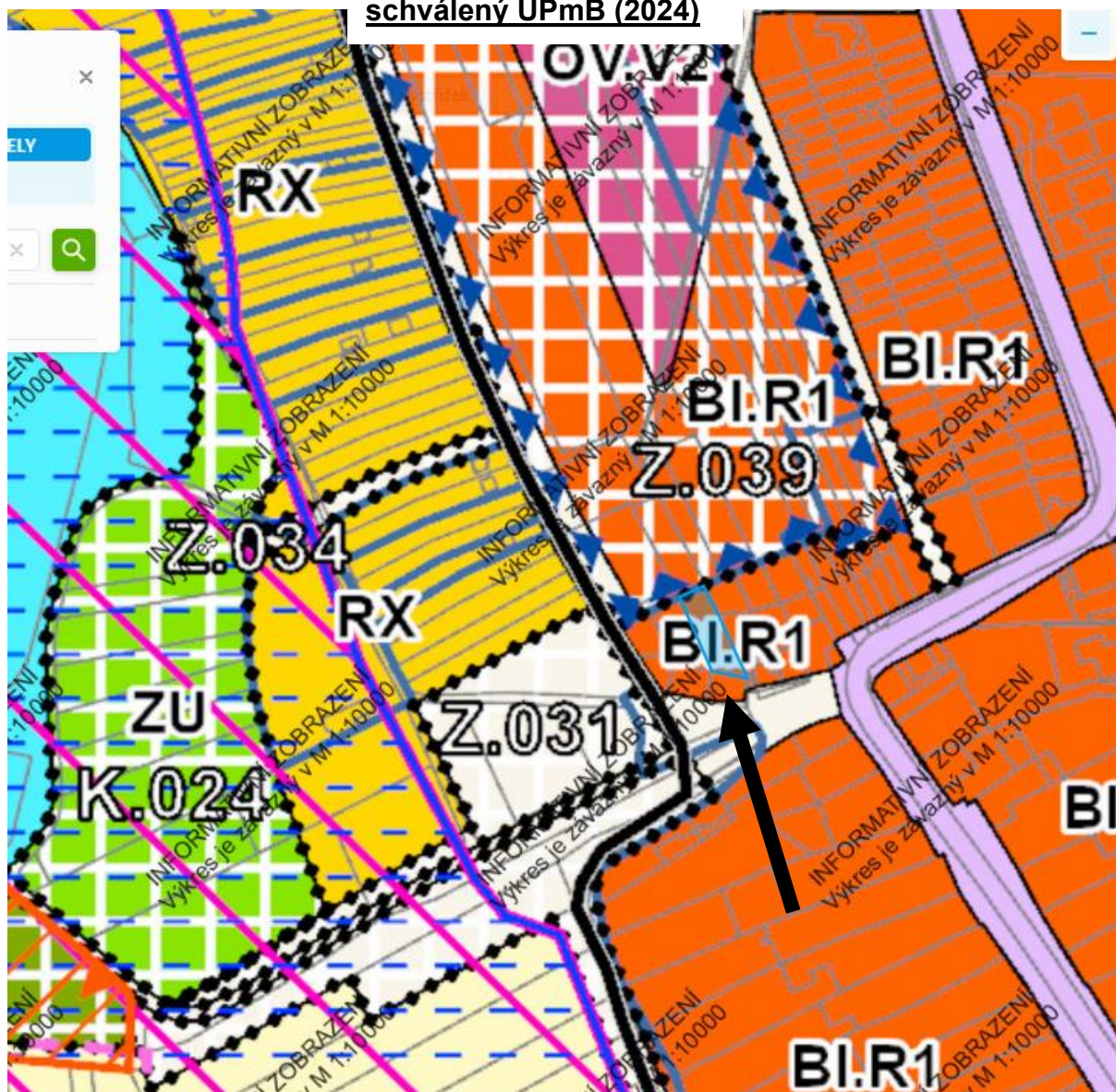
RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK



1 : 944

ÚPmB úplné znění k 30.05.2024, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

schválený ÚPmB (2024)



Pozemek p.č. 464 k.ú. Holásky se nachází ve stabilizované ploše BI – bydlení individuální, struktura zástavby rezidenční nízkopodlažní, výšková úroveň zástavby 3-7 m.

1/0

Statutární město Brno

Doručeno: 26.11.2024

MMB/1018325/2024

listy:1

přílohy:

druh:

11/sv:



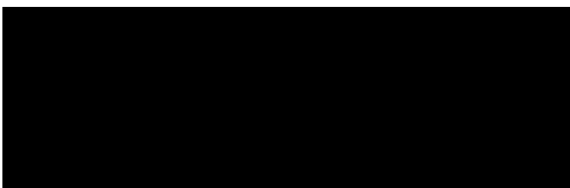
mmb1es8f1d7831

## Souhlas s prodejem pozemku 464 k.ú. Holásky

**Souhlasím s prodejem pozemku č. 464 k.ú. Holásky do výhradního vlastnictví** [redacted]

O tento odkup jsme žádali společně, jelikož jsem vedena jako oficiální nájemce dané zahrady, konečný odkup bude realizován do vlastnictví [redacted] který na dané adrese trvale bydlí.

V Brně, dne 25. 11. 2024



## OCENĚNÍ NEMOVITÉHO MAJETKU ODDĚLENÍ REALITNÍ EKONOMIKY

### Návrh jednotkové kupní ceny pro pozemek p.č. 464, k.ú. Holásky

(zpracováno na žádost ORA – Simona Panáčková)

Ocenění ke dni: 20.6.2024

Navrhovatel: [REDACTED]

Umístění: prodej zahrady u rodinného domu č.p.16, při ulici U potoka 8

Dispozice: prodej

Dle KN: p.č. 464 – zahrada, 402 m<sup>2</sup>

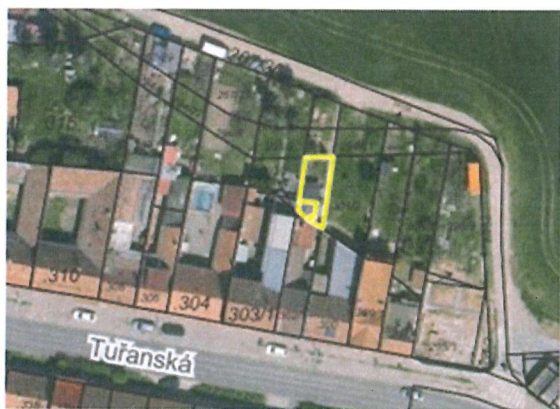
Dle ÚP: zahrada, plocha pro bydlení, dle návrhu nového ÚP taktéž plocha pro individuální bydlení

Dle skutečnosti: na předmětném pozemku je z větší části zahrada, částečně je pozemek zastavěn částí rodinného domu, na části se nachází dílna. Od r.2006 je pozemek užíván na základě nájemní smlouvy č. 06-02-276 z r.2006, uzavřené z úrovně MČ Brno-Tuřany.

### Ocenění:

Realizované prodeje v okolí:

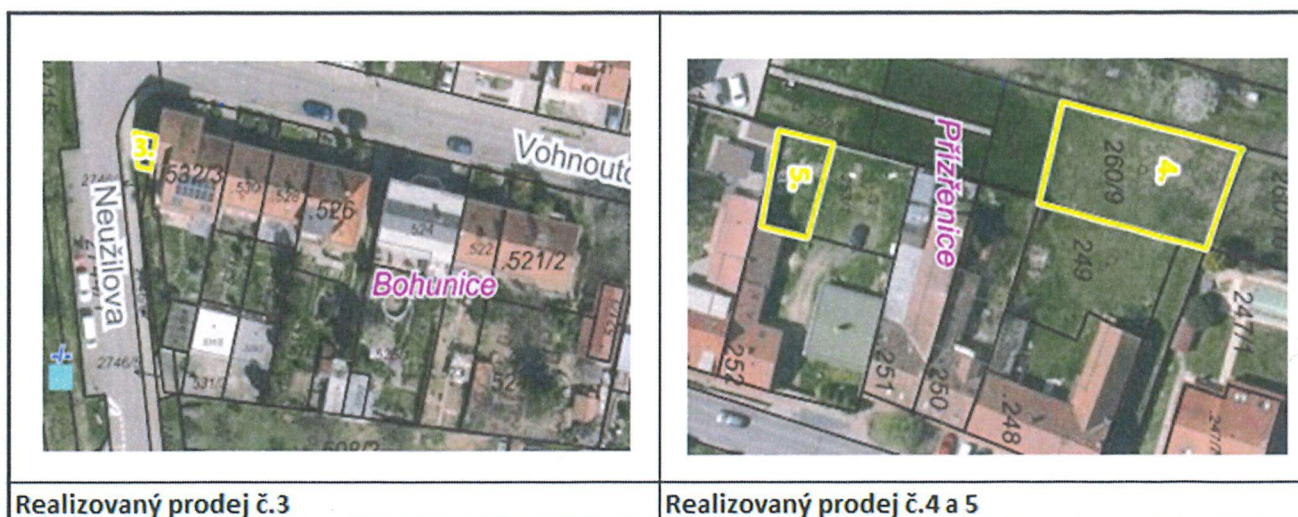
- |         |   |                          |
|---------|---|--------------------------|
| 1) 2023 | ul. Tuřanská zahrada u RD a částečně pod stavbou RD       | 3 428 Kč/ m <sup>2</sup> |
| 2)      | ul. Hrdličkova, dvůr u RD a částečně zastavěný stavbou RD | 4 061 Kč/ m <sup>2</sup> |
| 3)      | ul.Neužilova, předzahrádka u RD                           | 4 595 Kč/ m <sup>2</sup> |
| 4) 2022 | ul.Zelná,pozemek zahrady v JFC se stavbou RD              | 4 951 Kč/m <sup>2</sup>  |
| 5)      | ul.Zelná, pozemek zahrady v JFC se stavbou RD             | 3 030 Kč/m <sup>2</sup>  |



Realizovaný prodej č.1



Realizovaný prodej č.2



Realizovaný prodej č.3

Realizovaný prodej č.4 a 5

S ohledem na výměru, dispozici pozemku, aktuální majetkové vazby a jelikož na pozemek není volný přístup (pouze přes nemovitost RD) navrhujeme koncovou kupní cenu v intervalu realizovaných cen a to na spodní hranici tj. 3 850 Kč/m<sup>2</sup>.

Cena byla stanovena v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., zákon 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

#### Jednotková kupní cena

**3 850 Kč/m<sup>2</sup>**

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

Zpracováno ORE

Ing. Hana Havránková

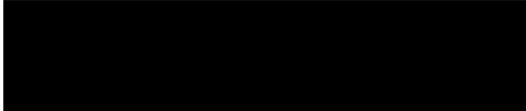
Ing. Ivana Vidovičová, Ph.D.  
vedoucí oddělení

MO – ORE (H6/24)

sml. č.

Statutární město Brno  
se sídlem v Brně, Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno  
zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou  
IČO: 44 99 27 85  
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4  
č. účtu: 111 158 222/0800  
VS:  
(dále též prodávající)

a



(dále též kupující)

uzavírají tuto

## Kupní smlouvu

### I. Úvodní ustanovení

Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem níže specifikované nemovité věci - pozemku p.č. 464 zahrada o výměře 402 m<sup>2</sup> k.ú. Holásky, v obci Brno, v okrese Brno – město, zapsaného u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město, na LV č. 10001 pro statutární město Brno (dále v této smlouvě označené též jen jako „NEMOVITOST“).

### II. Účel smlouvy

Tato smlouva se uzavírá, aby kupujícímu bylo umožněno nabýt vlastnické právo k NEMOVITOSTI.

### III. Předmět smlouvy

Prodávající touto smlouvou úplatně převádí níže specifikovanou NEMOVITOST ze svého vlastnictví do vlastnictví kupujícího a kupující touto smlouvou níže specifikovanou NEMOVITOST z vlastnictví prodávajícího do svého vlastnictví přijímá a zavazují se zaplatit za ni prodávajícímu sjednanou kupní cenu, jinými slovy se prodávající touto smlouvou ve smyslu § 2079 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „NOZ“), zavazuje, že kupujícímu odevzdá níže specifikovanou NEMOVITOST a umožní mu nabýt vlastnické právo k níže specifikované NEMOVITOSTI: pozemku p.č. 464 zahrada o výměře 402 m<sup>2</sup> k.ú. Holásky, v obci Brno, v okrese Brno – město, a kupující se touto smlouvou zavazuje, že výše specifikovanou NEMOVITOST převezme a zaplatí za ni prodávajícímu sjednanou kupní cenu.



#### IV.

##### Kupní cena a způsob její úhrady

1. Kupní cena za NEMOVITOST byla sjednána dohodou mezi prodávajícím a kupujícím a činí částku ve výši 1.549.700,- Kč (slovy: jedenmilionpětsetčtyřicetdevět tisíc sedm set korun českých). Prodej NEMOVITOSTI není předmětem DPH, neboť prodávající nejedná v dané transakci jako osoba povinná k dani.
2. Kupující zaplatí sjednanou kupní cenu v celé výši na účet prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy, a to před podpisem této kupní smlouvy oběma stranami.
3. Kupující předloží prodávajícímu doklad o zaplacení kupní ceny spolu s podepsanou smlouvou do 1 měsíce po obdržení návrhu smlouvy.

#### V.

##### Prohlášení prodávajícího

Prodávající prohlašuje, že seznámil kupujícího s právním i faktickým stavem NEMOVITOSTI a prohlašuje, že mu nejsou známy žádné dluhy ani jiné právní závady vážnoucí na NEMOVITOSTI, než uvedené v článku VI. smlouvy.

#### VI.

##### Prohlášení kupujícího

1. Kupující bere na vědomí, že k pozemku p.č. 75/8 v k.ú. Holásky, je zřízena služebnost stezky a cesty, spočívající v povinnosti strpět chůzi a jízdu, a to ve prospěch pozemku p.č. 464 v k.ú. Holásky, jako panujícího pozemku.
2. Kupující bere na vědomí, že převáděný pozemek je pronajatý nájemní smlouvou ze dne 13.3. 2006, ve znění dodatku č. 1 ze dne 30.12. 2016, paní [REDAKCE] Okamžikem nabytí vlastnického práva k převáděnému pozemku vstupuje kupující do práv a povinností pronajímatele z této nájemní smlouvy.
3. Kupující bere dále na vědomí, že pozemek p.č. 464 v k.ú. Holásky je dotčen nadzemním vedením NN ve vlastnictví a v provozování společnosti EG.D Holding, a.s.
4. Kupující prohlašuje, že se seznámil s právním i faktickým stavem NEMOVITOSTI a zavazuje se jí v tomto stavu převzít.

#### VII.

##### Převod vlastnického práva

V souladu s ustanovením § 1105 NOZ nabývá kupující NEMOVITOST do svého vlastnictví zápisem do katastru nemovitostí, provedeným na podkladě této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že okamžikem nabytí vlastnictví k předmětu koupě dochází k jeho předání a převzetí.

#### VIII.

##### Závěrečná ustanovení

1. Otázky touto smlouvou výslovně neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a ostatními obecně závaznými právními předpisy České republiky.

2. Smlouva je sepsána ve čtyřech vyhotoveních, z nichž dvě vyhotovení obdrží prodávající, jedno vyhotovení obdrží kupující a jedno vyhotovení bude připojeno v příloze návrhu na zápis vlastnického práva kupujícího z této smlouvy do katastru nemovitostí.

3. Smluvní strany prohlašují, že se řádně seznámily s obsahem této smlouvy, že mu porozuměly a nemají vůči němu žádných výhrad, přičemž tuto smlouvu uzavírají na základě jejich svobodné, vážné a omylu prosté vůle, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují pod tuto smlouvu své vlastnoruční podpisy.

4. Kupující prohlašuje, že není v insolvenční, na jeho majetek není vedena exekuce ani výkon rozhodnutí, a že není žádná jiná překážka, která by mu bránila uzavřít smlouvu a plnit závazky v ní uvedené.

5. Kupující bere 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).

6. Tato smlouva nabývá platnosti okamžikem jejího uzavření, účinnosti nabývá 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. Statutární město Brno zašle smlouvu správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření smlouvy.

7. Kupující, jako účastník smluvního vztahu dle této smlouvy, tímto potvrzuje, že byl v okamžiku získání osobních údajů statutárním městem Brnem seznámen 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).

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

1. Záměr obce prodat NEMOVITOST specifikovanou v článku I. této smlouvy byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 15.11. 2024.

2. Prodej NEMOVITOSTI a tato smlouva byly schváleny Zastupitelstvem města Brna na zasedání č. .. dne .....

Dne

Dne

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