

Z9/04. zasedání Zastupitelstva města Brna  
konané dne 24.1.2023

## 55. Návrh prodeje pozemku p.č. 5029 v k.ú. Židenice

### Anotace

V materiálu je předkládán návrh prodeje pozemku užívaného jako součást zahrady za rodinným domem při ulici Vinařického.

### Návrh usnesení

#### Zastupitelstvo města Brna

**1. schvaluje** prodej pozemku p.č. 5029 zahrada o výměře 174 m<sup>2</sup> v k.ú. Židenice manželům [redacted] za dohodnutou kupní cenu 628.400,-Kč za podmínek kupní smlouvy, které tvoří přílohu č. .... tohoto zápisu

### Stanoviska

Materiál projednala Rada města Brna na R9/008. schůzi konané dne 7.12.2022 a doporučila Zastupitelstvu města Brna přijmout výše uvedený návrh usnesení.

#### Podpis zpracovatele pro archivaci

#### Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

[redacted]

vedoucí odboru - Majetkový odbor

17.1.2023 v 12:31

**Garance správnosti, zákonnosti materiálu**

#### Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

[redacted]

vedoucí úseku - 3. úsek

16.1.2023 v 09:45

**Obsah materiálu**

Návrh usnesení	1 - 1
Obsah materiálu	2 - 2
Důvodová zpráva	3 - 5
Příloha (majetkova mapa.pdf)	6 - 6
Příloha (letecky snimek.pdf)	7 - 7
Příloha (UPmB.pdf)	8 - 8
Příloha (navrh UPmB.pdf)	9 - 9
Příloha (cenovy navrh.pdf)	10 - 10
Příloha k usnesení (Podmínky kupní smlouvy ZMB.pdf)	11 - 11

## Důvodová zpráva:

### Úvod:

V materiálu je předkládán návrh prodeje pozemku užívaného jako součást zahrady za rodinným domem při ulici Vinařického.

### Vlastnictví:

Statutární město Brno je vlastníkem pozemku v k.ú. Židenice p.č. 5029 zahrada o výměře 174 m<sup>2</sup>. Uplatnění restitučních nároků nebylo zjištěno. Pozemek je svěřený MČ Brno – Židenice v kategorii III. – ostatní nemovitý majetek, je pronajatý.

### Popis:

Pozemek p.č. 5029 v k.ú. Židenice je součástí oplocené zahrady za rodinným domem Vinařického který je součástí pozemku p.č. 5027 k.ú. Židenice ve vlastnictví manž. Manželé jsou rovněž vlastníky zahrady za domem p.č. 5028, na který navazuje předmětný pozemek města p.č. 5029, vše k.ú. Židenice. Přístup na pozemek města je možný průchodem přes dům Vinařického nebo po vyšlapané cestě za zahradami RD při ul. Vinařického; tato vyšlapaná cesta vede po soukromých pozemcích. Podle digitální technické mapy není pozemek dotčen žádnými technickými sítěmi.

### Pachtovní smlouva

Pozemek p.č. 5029 k.ú. Židenice je propachtovaný panu manželů a Pachtovní smlouva byla uzavřena z úrovně MČ Brno – Židenice dne 13.1. 2016 na dobu neurčitou, za účelem užívání a požívání pozemku jako zahrady a k individuální rekreaci, za pachtovné 5,-Kč/m<sup>2</sup>/rok. Smlouvu lze ukončit dohodou nebo výpovědí s šestiměsíční výpovědní dobou. Pachtovné je řádně hrazeno.

### Zájemci o dispozici

O odkoupení pozemku p.č. žádají vlastníci RD Vinařického za účelem rozšíření zahrady. Pachtýř pozemku, pan žadatele ve věci této žádosti na základě plné moci zastupuje.

### 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 v okolí:

2018	ul. Dulánek, zahrada, převodce SMB	3.643,- Kč/m <sup>2</sup>
2019	ul. Tenorova, zahrada před RD, převodce SMB	2.804,- Kč/m <sup>2</sup>
2020	ul. Vinařického, zahrada za RD, sousední pozemek, převodce SMB	2.811,- Kč/m <sup>2</sup>
	ul. Nezamyslova, zahrada za RD, lepší přístup, převodce SMB	3.412,- Kč/m <sup>2</sup>
2021	ul. Viniční, předzahrádka RD, převodce SMB	3.029,- Kč/m <sup>2</sup>

### Cena obvyklá činí

Jednotková kupní cena **3.600,- Kč/m<sup>2</sup>**  
**Kupní cena při výměře 174 m<sup>2</sup> × 3.600,- Kč/m<sup>2</sup> = 626.400,- 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 628.400,-Kč**

### Prodej zahrad za RD při ul. Vinařického - historie

Větší část zahrad za rodinnými domy v ul. Vinařického byla prodána v roce 2014, další zahrady poté v roce 2020 a v roce 2022, a to vždy vlastníkům RD, za kterými jsou situovány.

V roce 2014 byl schválen na Z6/033. zasedání ZMB, konaném dne 15.4. 2014, prodej pozemků p.č. 5010, 5013, 5016, 5019 a p.č. 5022 v k.ú. Židenice. Kupní cena byla stanovena následovně: 1.850,- Kč/m<sup>2</sup> + 4% náklady (daň) = 1.924,-Kč/m<sup>2</sup> + 1.000,-Kč správní poplatek.

V roce 2020 byl schválen na Z8/18. zasedání ZMB, konaném dne 16.6. 2020, prodej pozemku p.č. 5026 k.ú. Židenice. Kupní cena byla stanovena ve výši 2.800,-Kč/m<sup>2</sup> + 2.000,-Kč správní poplatek.  
V roce 2022 byl schválen na Z8/30. zasedání ZMB, konaném dne 7.9. 2021, prodej pozemku p.č. 5024 k.ú. Židenice. Kupní cena byla stanovena ve výši 3.000,-Kč/m<sup>2</sup> + 2.000,-Kč správní poplatek.

### **Průběh projednání**

Příslušné orgány nemají k prodeji pozemku p.č. 5029 k.ú. Židenice námítky.

MO MMB předložil na zasedání KM RMB doporučení souhlasit se záměrem prodeje pozemku p.č. 5029 v k.ú. Židenice a doporučení schválit jeho prodej manželům [REDAKCE] za kupní cenu 628.400,-Kč.

### **Komise majetková RMB na R9/01. zasedání, konaném dne 24.11. 2022, pod bodem č. 01/42**

#### **1. doporučuje Radě města Brna souhlasit**

se záměrem prodeje pozemku p.č. 5029 zahrada o výměře 174 m<sup>2</sup> v k.ú. Židenice

#### **2. doporučuje Radě a Zastupitelstvu města Brna schválit**

prodej pozemku p.č. 5029 zahrada o výměře 174 m<sup>2</sup> v k.ú. Židenice manželům [REDAKCE] [REDAKCE] za dohodnutou kupní cenu 628.400,-Kč za podmínek kupní smlouvy, uvedených v materiálu

Hlasování: 9 - pro, 0 - proti, 0 - se zdržel

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

**Usnesení bylo přijato**

Mgr. Haluza	Ludmila Oulehlová	Martin Brym	Bc. Patrik Doležal	Ing. Petr Havelka	Tomáš Hejl	Ondřej Hýsek	Mgr. Jitka Ivičková	JUDr. Michal Marek	Ing. Roman Vašina	Ing. David Trllo
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	omluven	omluven

### **Materiál projednala Rada města Brna na R9/008. schůzi konané dne 7.12.2022, pod bodem č. 59.**

#### **Rada města Brna**

##### **1. souhlasí**

se záměrem prodeje pozemku p. č. 5029 zahrada o výměře 174 m<sup>2</sup> v k. ú. Židenice

##### **2. doporučuje**

#### **Zastupitelstvu města Brna**

##### **schválit**

prodej pozemku p. č. 5029 zahrada o výměře 174 m<sup>2</sup> v k. ú. Židenice manželům [REDAKCE] [REDAKCE] za dohodnutou kupní cenu 628.400,-Kč a za podmínek kupní smlouvy

Schváleno jednomyslně 11 členy.

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

Záměr prodeje pozemku p.č. 5029 v k.ú. Židenice byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 8.12. 2022 po dobu 15 dní bez připomínek.

Manželé [REDACTED] návrh podmínek kupní smlouvy odsouhlasili.

### **Stanoviska příslušných orgánů:**

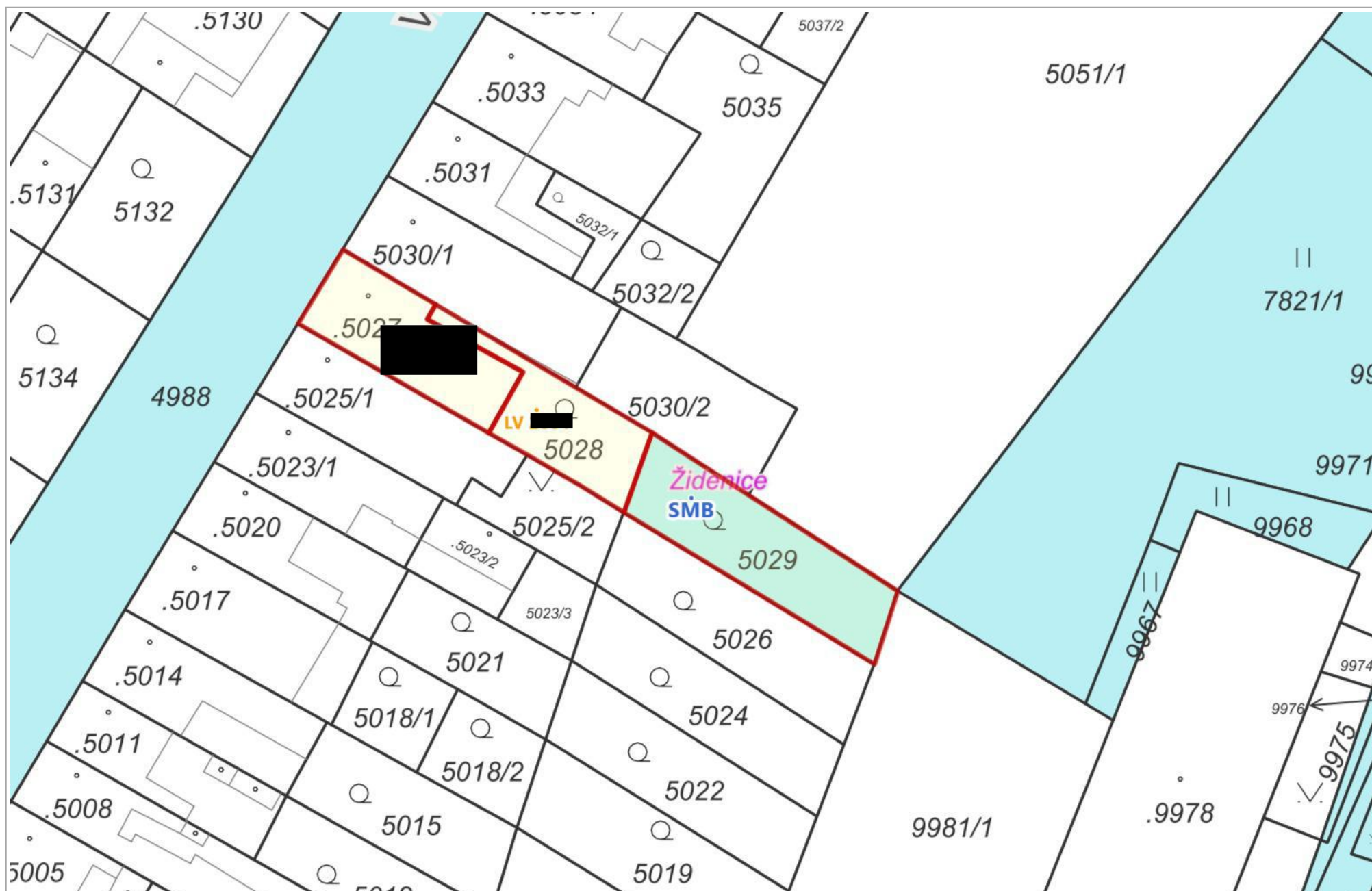
**OÚPR MMB** – pozemek p.č. 5029 v k.ú. Židenice, na kterém se nachází zahrada k rodinnému domu Vinařického 1548/36 je z hlediska

- **platného ÚPmB** součástí stavební stabilizované plochy bydlení s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem **plocha bydlení čistého** (BC). Plochy jsou určeny především pro bydlení. Pozemek není dotčen žádnou navazující územně plánovací dokumentací ani veřejně prospěšnou stavbou či veřejně prospěšným opatřením.

- **upraveného návrhu nového ÚPmB** součástí stabilizované plochy bydlení (B) se strukturou zástavby rezidenční nízkopodlažní s výškovou úrovní zástavby 3-10 m. Hlavní využití ploch je pro bydlení.

**MČ Brno - Židenice** – RMČ doporučuje statutárnímu městu Brnu odprodej pozemku p.č. 5029 v k.ú. Židenice vlastníkům přilehlého objektu, manželům [REDACTED]

## Prodej pozemku p.č. 5029 v k.ú. Židenice





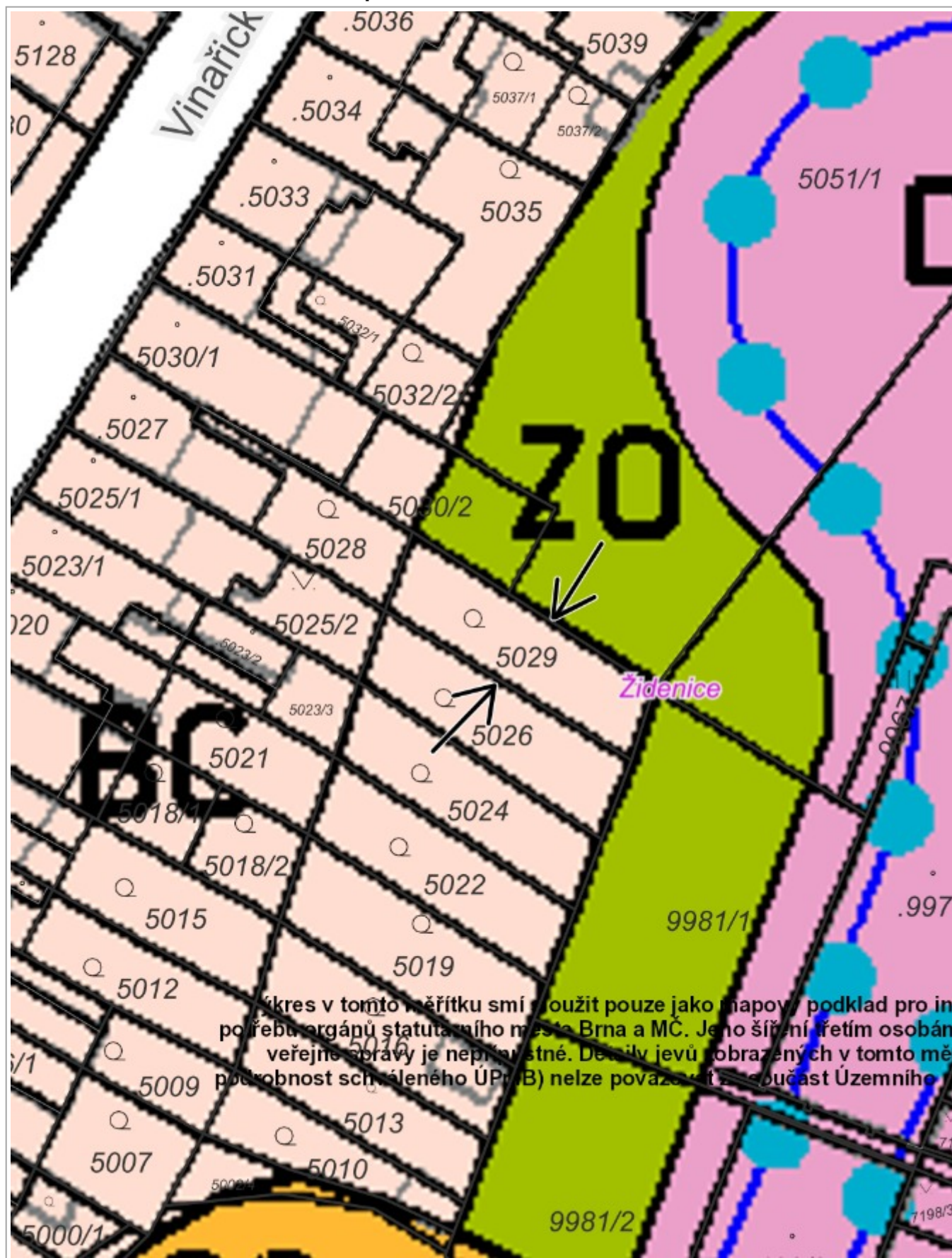


10 m

© TopGis, s.r.o., datum snímkování: 3. 3. 2021, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

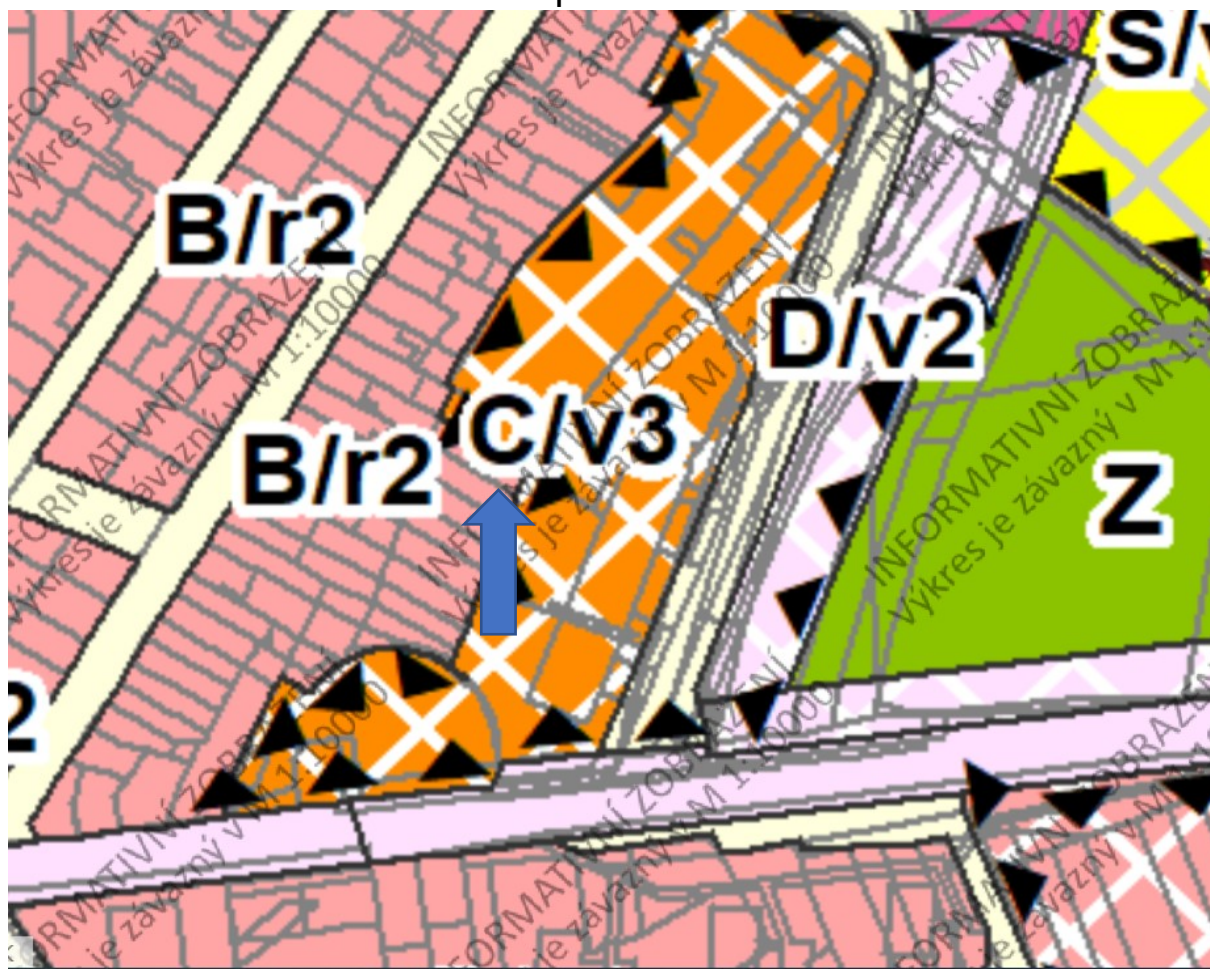


# Územní plán města Brna





## návrh Územního plánu města Brna



Podle upraveného návrhu nového Územního plánu města Brna je pozemek p.č. 5029 v k.ú. Židenice součástí stabilizované plochy bydlení (B), rezidenční nízkopodlažní.

OCENĚNÍ NEMOVITÉHO MAJETKU  
ODDĚLENÍ REALITNÍ EKONOMIKY

**Návrh výše kupní ceny pozemku p.č. 5029 v k.ú. Židenice**  
*(zpracováno na žádost ORA – [redacted])*

Ocenění ke dni: 9. 5. 2022  
Navrhovatel: [redacted]  
Umístění: při ulici Vinařického  
Dispozice: prodej  
Dle KN: pozemek p.č. 5029 zahrada, 174 m<sup>2</sup>  
Dle ÚP: pozemek p.č. 5029 je součástí stabilizované plochy čistého bydlení (BC)  
Dle nového: plocha bydlení  
Dle skutečnosti: pozemek je užíván jako zahrada za RD

**Ocenění:**

Realizované prodeje určené k porovnání:

1) 2018	ul. Dulánek, zahrada, převodce SMB	3 643 Kč/m <sup>2</sup>
2) 2019	ul. Tenorova, zahrada před RD, převodce SMB	2 804 Kč/m <sup>2</sup>
3) 2020	ul. Vinařického, zahrada za RD, sousední pozemek, převodce SMB	2 811 Kč/m <sup>2</sup>
4)	ul. Nezamyslova, zahrada za RD, lepší přístup, převodce SMB	3 412 Kč/m <sup>2</sup>
5) 2021	ul. Viniční, předzahrádka RD, převodce SMB	3 029 Kč/m <sup>2</sup>

			
Realizovaný prodej č. 1	Realizovaný prodej č. 2	Realizovaný prodej č. 3	Realizovaný prodej č. 4
			
Realizovaný prodej č. 5			

S ohledem na lokalitu, umístění a využití (zahrada za RD) pozemku navrhujeme koncovou kupní cenu ve výši realizovaných cen v okolí, tj. 3 600 Kč/m<sup>2</sup>.

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

**Cena obvyklá**

Jednotková kupní cena

3 600 Kč/m<sup>2</sup>


**Kupní cena při výměře 174 m<sup>2</sup>**

**626 400 Kč**

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

Zpracováno ORE  
[redacted]

## Podmínky kupní smlouvy

1. Prodávající: statutární město Brno
2. Kupující: 
3. Předmět: pozemek p.č. 5029 zahrada o výměře 174 m<sup>2</sup> v k.ú. Židenice
4. Kupní cena: dohodou 628.400,-Kč  
prodej pozemku není předmětem DPH, neboť prodávající nejedná v dané transakci jako osoba povinná k dani
5. Splatnost: před podpisem kupní smlouvy oběma stranami
6. Vedlejší ujednání:
- kupující předloží podepsanou smlouvu a doklad o zaplacení kupní ceny nejpozději do 1 měsíce po obdržení návrhu smlouvy
  - kupující berou na vědomí, že převáděný pozemek je propachtován smlouvou ze dne 13.1.2016. Okamžikem nabytí vlastnického práva k převáděnému pozemku vstupují kupující do práv a povinností propachtovatele z uvedené pachtovní smlouvy
  - smluvní strany se dohodly, že okamžikem nabytí vlastnictví k předmětu koupě dochází k jeho předání a převzetí
  - tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv postupem dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Statutární město Brno zašle smlouvu správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření smlouvy
  - kupující jako účastníci smluvního vztahu dle této smlouvy tímto potvrzují, že byli v okamžiku získání osobních údajů statutárním městem Brnem seznámeni s informacemi o zpracování osobních údajů pro účely splnění práv a povinností dle této smlouvy. Bližší informace o zpracování osobních údajů poskytuje statutární město Brno na svých internetových stránkách [www.brno.cz/gdpr/](http://www.brno.cz/gdpr/)
  - kupující prohlašují, že nejsou v insolvenční, na jejich majetek není vedena exekuce, ani výkon rozhodnutí, a že není žádná jiná překážka, která by jim bránila uzavřít smlouvu a plnit závazky v ní uvedené