

Z9/04. zasedání Zastupitelstva města Brna  
konané dne 24.1.2023

## 59. Návrh prodeje pozemku p.č. 9149/9 v k.ú. Židenice, městská část Brno-Vinohrady

### Anotace

V materiálu je předkládán návrh prodeje pozemku pod částí stavby občanského vybavení ve vlastnictví navrhovatele. Další pozemek pod stavbou je již v majetku vlastníka stavby.

### Návrh usnesení

#### Zastupitelstvo města Brna

- 1. schvaluje** prodej pozemku p.č. 9149/9 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 44 m<sup>2</sup> v k.ú. Židenice [REDACTED] za dohodnutou kupní cenu 182.400,-Kč a 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

[REDACTED]

#### Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

[REDACTED]

vedoucí odboru - Majetkový odbor

17.1.2023 v 12:34

**Garance správnosti, zákonnosti materiálu**

#### Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

[REDACTED]

vedoucí úseku - 3. úsek

13.1.2023 v 10:40

**Obsah materiálu**

Návrh usnesení	1 - 1
Obsah materiálu	2 - 2
Důvodová zpráva	3 - 6
Příloha (majetkova mapa.pdf)	7 - 7
Příloha (letecky snimek.pdf)	8 - 8
Příloha (foto.pdf)	9 - 9
Příloha (UPmB.pdf)	10 - 10
Příloha (navrh ÚPmB.pdf)	11 - 11
Příloha (cenovy navrh.pdf)	12 - 12
Příloha k usnesení (Podmínky kupní smlouvy ZMB.pdf)	13 - 13

## Důvodová zpráva

### Úvod:

V materiálu je předkládán návrh prodeje pozemku pod částí stavby občanského vybavení ve vlastnictví navrhovatele. Další pozemek pod stavbou je již v majetku vlastníka stavby.

### Vlastnictví:

Statutární město Brno je vlastníkem pozemku v k.ú. Židenice p.č. 9149/9 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 44 m<sup>2</sup> v k.ú. Židenice.

Uplatnění restitučních nároků nebylo zjištěno.

Pozemek je svěřen MČ Brno – Vinohrady, je pronajatý.

### Popis:

Pozemek p.č. 9149/9 k.ú. Židenice je situován v sídlišti Vinohrady, na Pálavském náměstí, pod stavbou občanského vybavení č.p. 4293, č.or. 3b, ve vlastnictví pana [REDAKCE]. Stavba se dále nachází na pozemku p.č. 9149/46 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 45 m<sup>2</sup> ve vlastnictví pana [REDAKCE].

Jedná se o přízemní stavbu, stojící v řadě podobných staveb, ve kterých jsou situovány prodejny nebo provozovny – vinotéka, veterinární ordinace, rychlé občerstvení, drogerie, restaurace a další.

Pozemky pod těmito stavbami jsou zčásti ve vlastnictví města, svěřené MČ Brno – Vinohrady, zčásti v soukromém vlastnictví (znázorněno v katastrální mapě).

### Nájemní smlouva

Pozemek p.č. 9149/9 k.ú. Židenice je pronajat z úrovně MČ Brno – Vinohrady p. [REDAKCE] smlouvou ze dne 6.3. 2003 ve znění dodatku č. 1 ze dne 18.10. 2010. Smlouva je uzavřena na dobu neurčitou; nájemné činí částku 80,-Kč/m<sup>2</sup>/rok, je řádně hrazeno.

### Zájemce o dispozici:

O prodej pozemku žádá pan [REDAKCE] jako vlastník stavby občanského vybavení postavené na požadovaném pozemku a dále na pozemku p.č. 9149/46 v jeho vlastnictví, za účelem sjednocení vlastnictví stavby a pozemku. Stavba na pozemku stojící je v současné době využívána jako prodejna drogerie.

### 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.

### **Cena obvyklá činí**

Jednotková kupní cena

**4.100,- Kč/m<sup>2</sup>**

**Kupní cena při výměře 44 m<sup>2</sup> × 4.100,- Kč/m<sup>2</sup> =**

**180.400,- 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 182.400,-Kč**

Prodej pozemku není předmětem DPH, neboť prodávající nejedná v dané transakci jako osoba povinná k dani

### Realizovaný prodej pozemku města

V roce 2020 byl z vlastnictví SMB prodán pozemek p.č. 9149/11 v k.ú. Židenice, situovaný pod jednou z řadových staveb v této linii. Prodej byl schválen na Z8/15. zasedání ZMB, konaném dne 3.3. 2020, za jednotkovou kupní cenu 3.300,-Kč/m<sup>2</sup> + 2.000,-Kč návrh na vklad. MČ Brno – Vinohrady s prodejem uvedeného pozemku nesouhlasila. *(Původně se jednalo rovněž o pozemek nepravidelného tvaru pod částí stavby ve vlastnictví žadatele, který vlastnil další pozemek pod stavbou. Po odkoupení byly pozemky pod stavbou sloučeny do jedné parcely a stavba se stala součástí pozemku.)*

### Průběh projednání

MO MMB předložil na zasedání Komise majetkové RMB záměr dispozice s pozemkem p.č. 9149 k.ú. Židenice ve variantách

### **Varianta A)**

Návrh nesouhlasit se záměrem prodeje pozemku p.č. 9149/9 k.ú. Židenice

Varianta byla předložena s ohledem na vyjádření MČ Brno – Vinohrady, která s prodejem pozemku nesouhlasila

### **Varianta B)**

Žáměr prodeje pozemku p.č. 9149/9 k.ú. Židenice a návrh jeho prodeje [REDAKCE] za kupní cenu 182.400,-Kč.

Varianta byla předložena s ohledem na vyjádření OÚPR MMB, který nemá k prodeji pozemku námitky a s ohledem na skutečnost, že prodej umožní sjednocení vlastnictví stavby a zastavěného pozemku.

## **Komise majetková RMB na R9/01. zasedání, konaném dne 24.11. 2022, pod bodem č. 01/55**

### **1. bere na vědomí**

- žádost [REDAKCE] o prodej pozemku p.č. 9149/9 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 44 m<sup>2</sup> v k.ú. Židenice, zastavěné stavbou občanského vybavení č.p. 4293 ve vlastnictví žadatele; stavba je postavena rovněž na pozemku p.č. 9149/46 o výměře 45 m<sup>2</sup> k.ú. Židenice ve vlastnictví žadatele;
- skutečnost, že Odbor územního plánování a rozvoje MMB nemá z územně plánovacího hlediska námitky k prodeji uvedeného pozemku, situovaného ve smíšené ploše obchodu a služeb;
- skutečnost, že městská část Brno – Vinohrady nesouhlasí s prodejem pozemku p.č. 9149/9 k.ú. Židenice, důvod nesouhlasu nevedla;

### **Varianta A**

#### **2. doporučuje Radě města Brna nesouhlasit**

se záměrem prodeje

- pozemku p.č. 9149/9 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 44 m<sup>2</sup> v k.ú.Židenice

### **Varianta B**

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

se záměrem prodeje

- pozemku p.č. 9149/9 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 44 m<sup>2</sup> v k.ú.Židenice

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

prodej

- pozemku p.č. 9149/9 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 44 m<sup>2</sup> v k.ú.Židenice [REDAKCE] za dohodnutou kupní cenu 182.400,-Kč a za podmínek kupní smlouvy uvedených v materiálu

Hlasování Var. B: 7 - pro, 0 - proti, 1 - 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 Ivičiová	JUDr. Michal Marek	Ing. Roman Vašina	Ing. David Trllo
pro	pro	pro	pro	omluven	pro	pro	pro	zdržel se	omluven	omluven

MO MMB předložil k dalšímu projednání na schůzi RMB návrh dispozice v týchž variantách, jaké byly předloženy na zasedání KM RMB:

**Varianta A)**

Návrh nesouhlasit se záměrem prodeje pozemku p.č. 9149/9 k.ú. Židenice

**Varianta B)**

Záměr prodeje pozemku p.č. 9149/9 k.ú. Židenice a návrh jeho prodeje [redacted] za kupní cenu 182.400,-Kč.

***Vzhledem ke skutečnosti, že MČ Brno – Vinohrady nesouhlasila s prodejem pozemku byl materiál předložen k projednání na schůzi RMB v režimu dohodovacího řízení. MČ Brno – Vinohrady byla o termínu projednání informována.***

**Materiál projednala Rada města Brna na R9/008. schůzi konané dne 7.12.2022, pod bodem č. 3**

*Starostka městské části Brno-Vinohrady, [redacted] sdělila, že členové zastupitelstva městské části, kteří nyní tvoří radu městské části, měli již v době projednávání návrhu dispozice na úrovni městské části jiné stanovisko, než jaké bylo přijato. Dále sdělila, že návrh dané dispozice bude předložen na nejbližší schůzi rady městské části ke sdělení aktuálního stanoviska městské části. Bylo hlasováno po delší rozpravě o variantě B.*

**Rada města Brna**

**1. bere na vědomí**

- žádost [redacted] o prodej pozemku p. č. 9149/9 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 44 m<sup>2</sup> v k. ú. Židenice, zastavěného stavbou občanského vybavení č.p. 4293 ve vlastnictví žadatele; stavba je postavena rovněž na pozemku p. č. 9149/46 o výměře 45 m<sup>2</sup> k. ú. Židenice ve vlastnictví žadatele;

- skutečnost, že Odbor územního plánování a rozvoje MMB nemá z územně plánovacího hlediska námítky k prodeji uvedeného pozemku, situovaného ve smíšené ploše obchodu a služeb;

- skutečnost, že městská část Brno – Vinohrady nesouhlasí s prodejem pozemku p. č. 9149/9 k. ú. Židenice, důvod nesouhlasu neuvedla;

**2. souhlasí**

se záměrem prodeje pozemku p. č. 9149/9 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 44 m<sup>2</sup> v k. ú. Židenice

**3. doporučuje**

Zastupitelstvu města Brna  
schválit

prodej pozemku p. č. 9149/9 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 44 m<sup>2</sup> v k. ú. Židenice [redacted]  
[redacted] za dohodnutou kupní cenu 182.400,-Kč a za podmínek kupní smlouvy

Schváleno jednomyslně 11 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Černý	Mgr. Suchý	JUDr. Kerndl	Ing. Podivinská	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. 9149/9 v k.ú. Židenice byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 8.12.2022 po dobu 15 dní bez připomínek.*

Ve smyslu uskutečněného dohodovacího řízení na výše uvedené schůzi RMB byla žádost pana [REDAKCE] [REDAKCE] opětovně projednána v příslušných orgánech městské části. ZMČ Brno-Vinohrady aktuálně doporučuje ZMB prodej pozemku schválit.

**Stanoviska příslušných orgánů:**

**OÚPR MMB** – pozemek p.č. 9149/9 v k.ú. Židenice je z hlediska Územního plánu města Brna součástí **stavební stabilizované smíšené plochy** s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem **smíšená plocha obchodu a služeb (SO)**.

Takto vymezené plochy slouží dle regulativů ÚPmB převážně k umístění obchodních a výrobních provozoven. Obecně se jedná o stabilizované území, přičemž pozemek není dotčen žádnou navazující územně plánovací dokumentací ani veřejně prospěšnou stavbou či veřejně prospěšným opatřením.

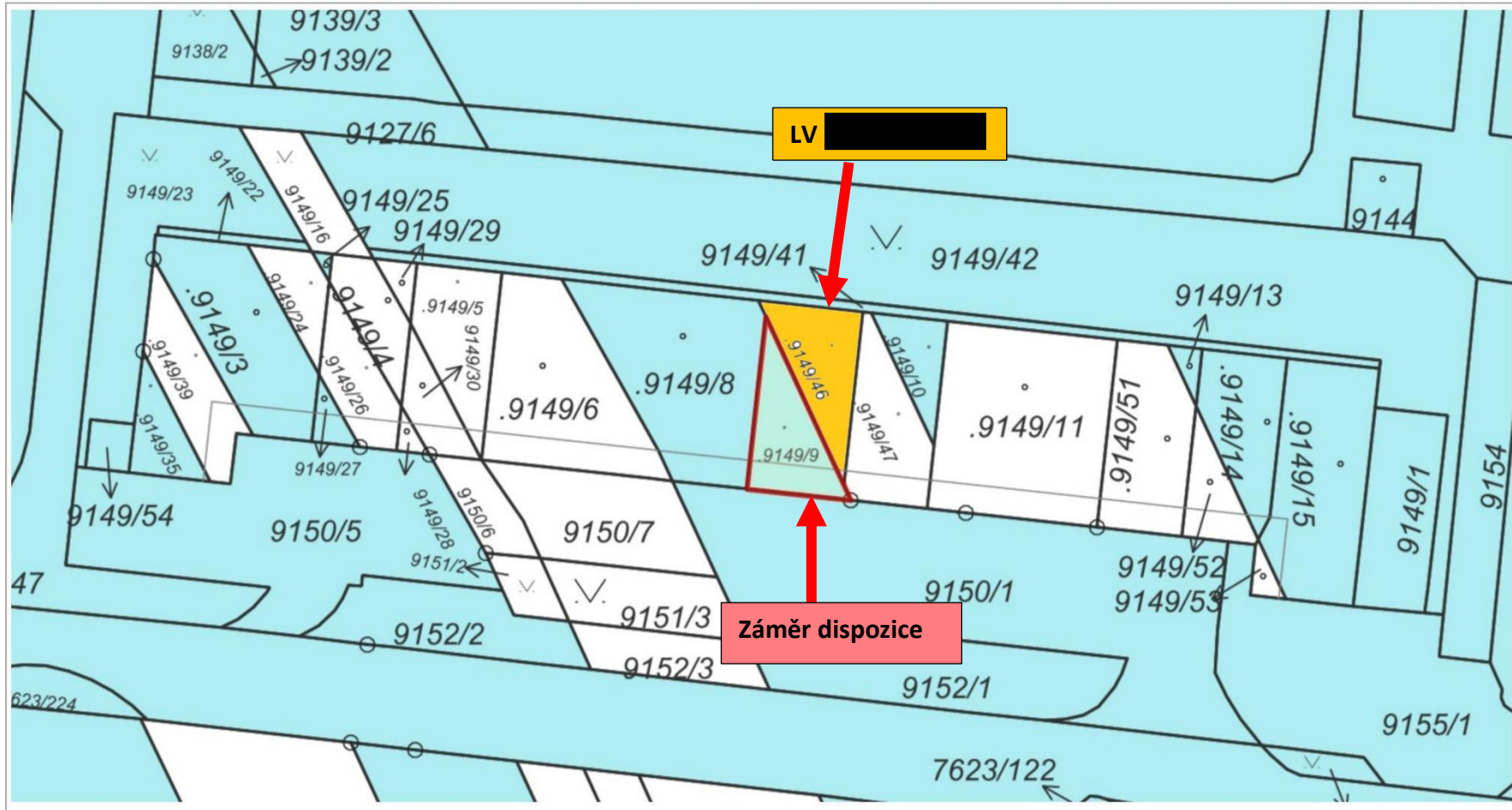
V rámci návrhu nového ÚPmB je předmětný pozemek vymezen obdobně, neboť návrh nového ÚPmB zařazuje pozemek do plochy komerční vybavenosti.

**OÚPR MMB nemá z územně plánovacího hlediska námitky k prodeji pozemku p.č. 9149/9 v k.ú. Židenice.**

**MČ Brno - Vinohrady** – aktuální stanovisko – ZMČ doporučuje Zastupitelstvu města Brna schválit prodej pozemku p.č. 9149/9 v k.ú. Židenice vlastníku stavby č.p. 4293 k.ú. Židenice.

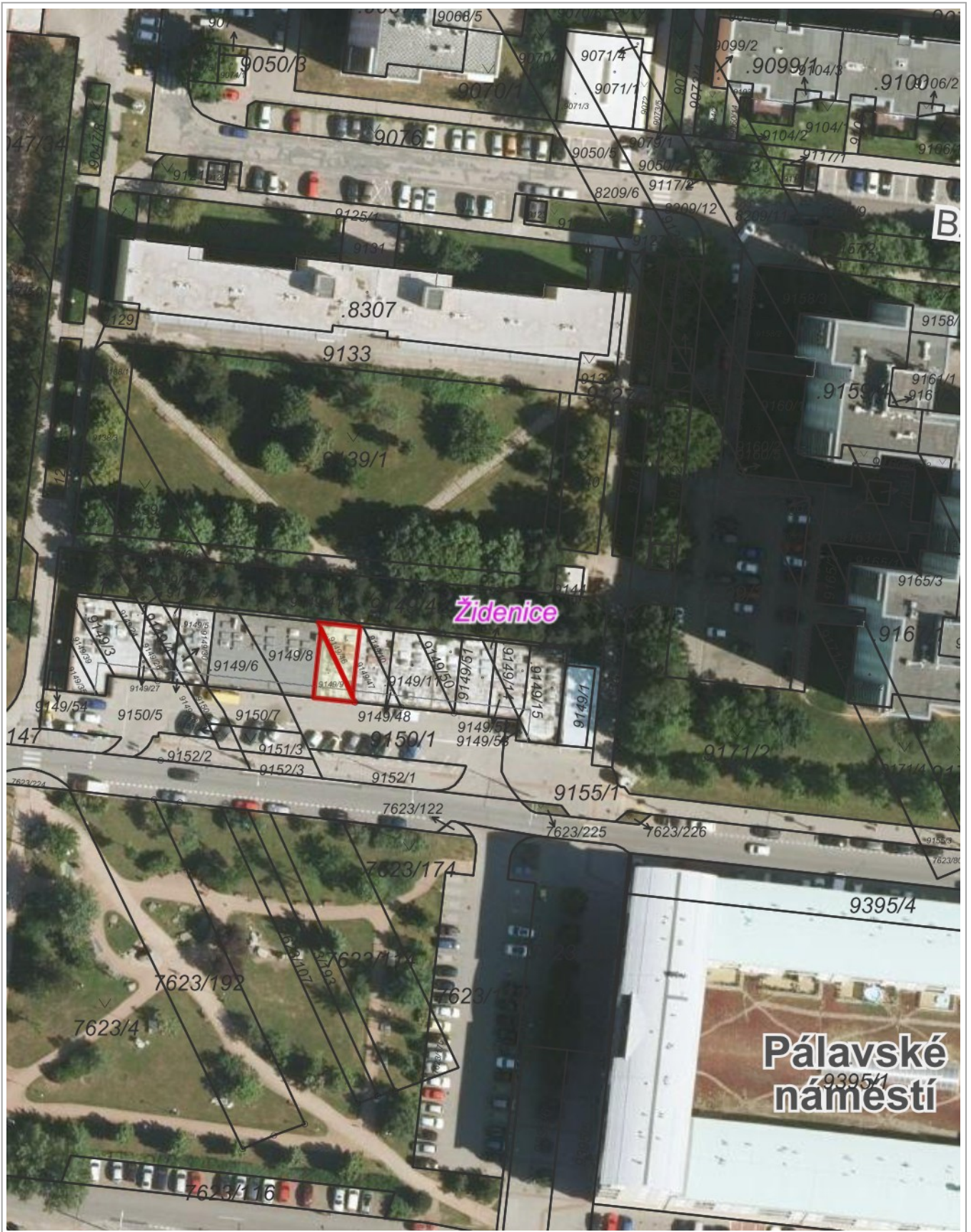
*(pozn. MO MMB – původně nesouhlasné stanovisko bylo změněno po projednání materiálu na schůzi RMB)*

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



10 m

1 : 400



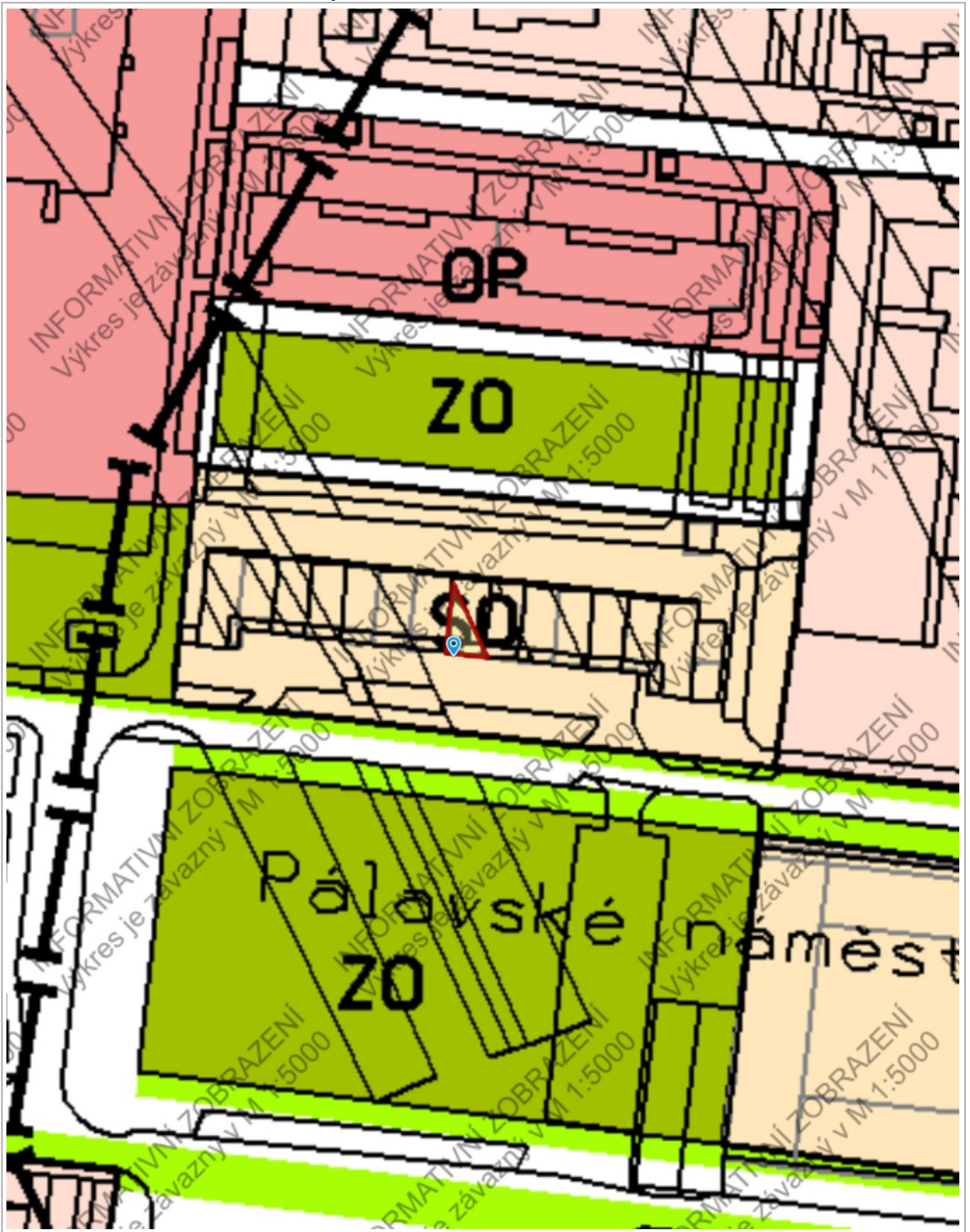
20 m

1 : 944





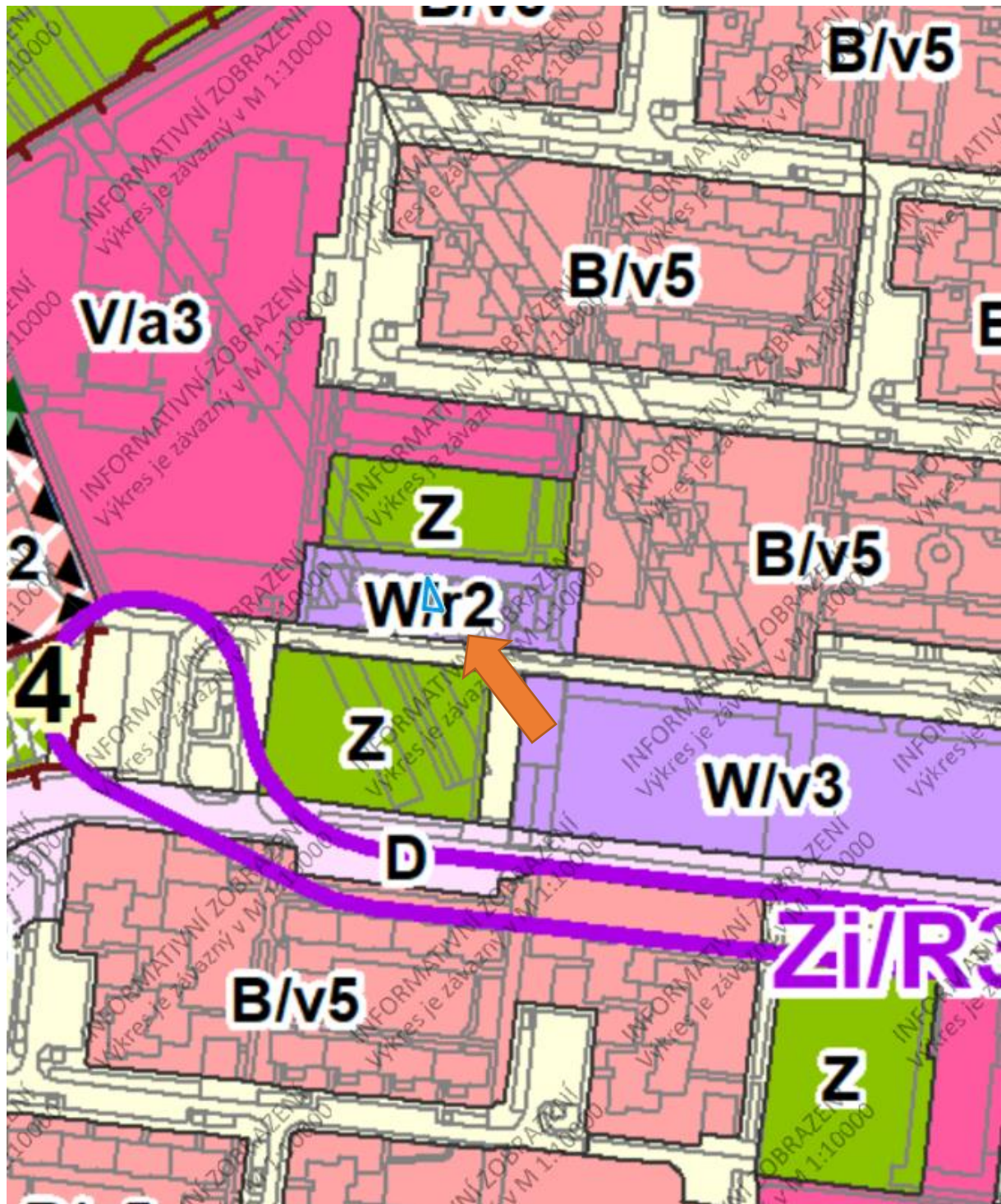
# Územní plán města Brna



20 m



1 : 944

Dle návrhu ÚPmB spadá pozemek p.č. 9149/9 k.ú. Židenice do ploch stabilizovaných komerční vybavenosti, struktura zástavby rezidenční jednopodlažní, výšková úroveň zástavby 3-10 m




INTERNÍ SDĚLENÍ  
ODDĚLENÍ REALITNÍ EKONOMIKY

VÁŠ DOPIS ČJ: MMB/560631/2021  
ZE DNE:  
VYŘIZUJE:  
TEL.:  
E-MAIL:  
DATUM: 2022-09-23

  
vedoucí Oddělení právních služeb  
vyřizuje:   
- zde -

**Návrh výše kupní ceny pro pozemky p.č. 9149/9 a 9149/41 v k.ú. Židenice**  
**aktualizace cenového návrhu z 1. 2. 2022**

Žadatel:   
Umístění: při ulici Tvrdonická  
Dispozice: prodej  
Dle KN: pozemek p.č. 9149/9 zastavěná plocha a nádvoří, 44 m<sup>2</sup>  
          pozemek p.č. 9149/41 ostatní plocha – jiná plocha, část 5 m<sup>2</sup>  
Dle ÚP: smíšená plocha obchodu a služeb  
Dle skutečnosti: pod částí stavby – prodejna drogerie, která je ve vlastnictví žadatele

**Ocenění:**

Žadatel nabyl navazující pozemek p.č. 9149/46 pod zbývající částí prodejny v roce 2021 za jednotkovou kupní cenu 3 300 Kč/m<sup>2</sup>.

**Realizované prodeje určené k porovnání:**

2020	ul. Tvrdonická, <b>pod obdobnou prodejnou</b> , převodce SMB, dle CN z 05/2019	3 320 Kč/m <sup>2</sup>
	<i>přepočítání inflací k cenové úrovni roku 2022:</i>	3 556 Kč/m <sup>2</sup>
	<i>přepočítání HB indexem: 2q/2020-2q/2022: 47 % -&gt; 1,47 * 3 320</i>	4 880 Kč/m <sup>2</sup>
	ul. Velkopavlovická, pod částí budovy – ke komerci převodce SMB	3 377 Kč/m <sup>2</sup>
2021	ul. Tvrdonická, pod částí předmětné prodejny, horší přístup k pozemku	3 300 Kč/m <sup>2</sup>
	ul. Tvrdonická, pod částí restaurace, podíl o velikosti 1/3	6 250 Kč/m <sup>2</sup>
	ul. Konradova, vstup a letní zahrádka u provozovny restaurace, převodce SMB	3 927 Kč/m <sup>2</sup>

S ohledem na lokalitu, umístění, tvar a využití pozemků (komerce – pod částí prodejny drogerie) navrhuje koncovou kupní cenu ve výši realizovaných cen v okolí, tj. 4 100 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 pozemků

4 100 Kč/m<sup>2</sup>

**Kupní cena pozemků při výměře 49 m<sup>2</sup>**


**200 900 Kč**

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

S pozdravem

MO - ORE (F127/22)

## Podmínky kupní smlouvy

1. Prodávající: statutární město Brno
2. Kupující: 
3. Předmět: pozemek p.č. 9149/9 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 44 m<sup>2</sup> v k.ú. Židenice
4. Kupní cena: dohodou 182.400,-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 prodávajícímu doklad o zaplacení kupní ceny spolu s podepsanou smlouvou do 1 měsíce měsíců po obdržení návrhu smlouvy,
  - kupující bere na vědomí, že převáděný pozemek je dotčen podzemním vedením NN ve vlastnictví společnosti EG.D, a.s.
  - smluvní strany se dohodly, že okamžikem nabytí vlastnictví k předmětu koupě dochází k jeho předání a převzetí,
  - 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,
  - 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 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/).