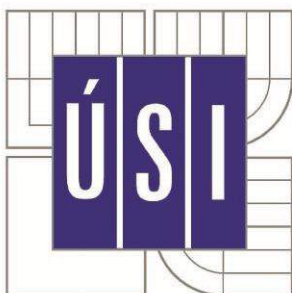


VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ  
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ  
INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

## MOŽNOSTI VYPOŘÁDÁNÍ VLASTNICKÝCH VZTAHŮ U STAVBY NA CIZÍM POZEMKU DLE SOUČASNÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ.

SETTLEMENT OF PROPERTY RELATIONS IN BUILDINGS ON A FOREIGN LAND ACCORDING  
TO CURRENT LEGISLATION.

DIPLOMOVÁ PRÁCE  
MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE  
AUTHOR

Bc. DANIEL OBŮRKA

VEDOUCÍ PRÁCE  
SUPERVISOR

Ing. VÍTĚZSLAVA HLAVINKOVÁ, Ph.D.

BRNO 2015

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2014/2015

## **ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE**

student(ka): Bc. Daniel Obůrka

který/která studuje v **magisterském navazujícím studijním programu**

obor: **Realitní inženýrství (3917T003)**

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

**Možnosti vypořádání vlastnických vztahů u stavby na cizím pozemku dle současných právních předpisů.**

v anglickém jazyce:

**Settlement of property relations in buildings on a foreign land according to current legislation.**

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem studenta bude na konkrétní stavbě v Brně - Kamenné kolonii zjistit, jaké smluvní vztahy je možné uzavřít mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby na cizím pozemku umístěném s ohledem na současně platné právní předpisy. Dále student vyčíslí dle oceňovacích předpisů cenu stavby s pozemkem a bez pozemku a zaujme k jednotlivým výsledkům stanovisko.

Cíle diplomové práce:

Cílem je zjistit a posoudit všechny možnosti vztahu mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby na cizím pozemku umístěné.

Seznam odborné literatury:

- [1] BRADÁČ, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [2] Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů.
- [3] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.
- [7] Vyhláška č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.
- [8] Realitní servery

Vedoucí diplomové práce: Ing. Vítězslava Hlavinková, Ph.D.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2014/2015.

V Brně, dne 1.10.2014

L.S.

## ***Abstrakt***

Diplomová práce popisuje prostředí bývalé nouzové kolonie Kamenná čtvrť. Poukazuje na některé místní problémy, mezi které také patří stavba na cizím pozemku. Zjišťuje možnosti právních vztahů mezi vlastníkem rodinného domu a rozdílným vlastníkem pozemku, kterým je statutární město Brno. Autor si vybírá jeden rodinný dům, u kterého popisuje jeho genezi a rozvíjí důkladněji danou problematiku. Následně tento dům i pozemek pod ním ocení podle oceňovacích předpisů různými oceňovacími způsoby, jimiž jsou porovnávací a nákladová metoda. Dílčím cílem bylo také určit tržní cenu rodinného domu bez pozemku a pokusit se o zmapování (zrealizování) procesu odkupu pozemku pod tímto domem od města Brna.

## ***Klíčová slova***

Kamenná čtvrť, právo stavby, služebnost, prodej, porovnávací metoda, nákladová metoda, cena obvyklá.

## ***Abstract***

This thesis describes the environmental former emergency colonies (settlements) - Kamenná čtvrť, the highlights of some local issues, among which the property buildings on a foreign land are also included. It identifies the possibility of legislative relations between the owner of the house and the different landowner, which is the municipality Brno. The author chooses one family house, in which he describes its genesis and develops the issue more thoroughly. Subsequently, the house and the land beneath it were valued according to valuation rules in different valuation methods which are comparative method and cost method. A secondary aim was to determine the market value (the usual price) of this house without the land and try to map out (realization) process of purchasing the land under the property from the municipality of Brno.

## ***Keywords***

Kamenná čtvrť, right superficies, servitude, purchase, comparative method, cost method, usual price.

***Prohlášení***

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracoval/a samostatně a že jsem uvedl/a všechny použité informační zdroje.

V Brně dne .....

.....

podpis diplomanta

### ***Poděkování***

Na tomto místě bych chtěl poděkovat paní ing. Vítězslavě Hlavinkové, Ph.D. za její trpělivost a odborné vedení. Velký dík také patří všem lidem z Kamenné čtvrti (OS Kamenka), kteří byli ochotni mi poskytnout informace a sdělit osobní zkušenost. Především pak vlastníkům řešeného rodinného domu. Stejně tak, jako některým úředníkům z Magistrátu města Brna.

# OBSAH

<b>ÚVOD .....</b>	<b>9</b>
<b>1 ZÁKLADNÍ POJMY .....</b>	<b>11</b>
1.1 Pojmy stavební a právní.....	11
<b>2 LOKALITA KAMENNÁ ČTVRŤ .....</b>	<b>17</b>
2.1 Širší vztahy.....	17
2.2 Historický průřez lokality Kamenná čtvrť .....	20
2.3 Popis místní zástavby .....	31
2.4 Dostupnost a občanská vybavenost .....	33
2.5 Problémy v dané lokalitě .....	35
2.5.1 Údržba pozemní komunikace.....	35
2.5.2 Inženýrské sítě.....	36
2.5.3 Geologické a vodní podmínky .....	37
2.5.4 Pozemky.....	38
2.5.5 Cenová mapa stavebních pozemků statutárního města Brna v dané lokalitě .....	41
2.5.6 Demolice památkově chráněného domu .....	45
<b>3 MOŽNOSTI VYPOŘÁDÁNÍ VLASTNICKÝCH VZTAHŮ U STAVBY NA CIZÍM POZEMKU VE ZVOLENÉ LOKALITĚ .....</b>	<b>46</b>
3.1 Zřízení práva stavby .....	47
3.2 Prodej nemovité věci .....	51
3.3 Pronájem pozemku .....	52
3.3.1 Vývoj pronájmu za posledních 10 let v lokalitě.....	53
3.4 Odkup pozemku .....	56
3.4.1 Postup při koupi pozemku .....	56
3.4.2 Tvorba prodejní ceny .....	59
3.4.3 Ocenění pozemku .....	61

3.5	Zřízení věcného břemene .....	65
3.5.1	<i>Služebnost</i> .....	66
3.6	Vyhodnocení .....	67
<b>4</b>	<b>HISTORICKÝ VÝVOJ PRÁVNÍCH VZTAHŮ MEZI VLASTNÍKEM POZEMKU A VLASTNÍKEM KONKRÉTNÍHO RODINNÉHO DOMU</b> .....	<b>69</b>
<b>5</b>	<b>POPIS RODINNÉHO DOMU NA ŘEŠENÉM POZEMKU</b> .....	<b>76</b>
5.1	Dispoziční řešení rodinného domu .....	76
5.2	Stavebně technický stav rodinného domu .....	77
<b>6</b>	<b>OCENĚNÍ RODINNÉHO DOMU</b> .....	<b>85</b>
6.1	Výpočet ceny rodinného domu porovnávacím způsobem .....	85
6.2	Výpočet ceny rodinného domu nákladovým způsobem .....	88
6.3	Porovnání a zhodnocení .....	92
6.4	Tržní cena rodinného domu .....	92
6.4.1	<i>Princip tržního ocenění</i> .....	92
6.4.2	<i>Faktory ovlivňující ocenění</i> .....	93
6.4.3	<i>Výpočet tržní ceny</i> .....	93
<b>7</b>	<b>OSOBNÍ PŘEHLED KROKŮ PŘI PROCESU ODKUPU POZEMKU A VYJEDNÁVÁNÍ S ÚŘADY</b> .....	<b>95</b>
<b>8</b>	<b>ZÁVĚR</b> .....	<b>100</b>
	<b>LITERATURA</b> .....	<b>102</b>
	<b>SEZNAM PŘÍLOH</b> .....	<b>108</b>



## ÚVOD

Tato diplomová práce obeznámuje ve své teoretické části čitatele s problematikou vlastnických vztahů u stavby na cizím pozemku, jak obecně tak především specificky ve zvolené lokalitě města Brna, a to téměř v jeho samém srdci.

Práce si bere za cíl zmapovat problematiku v dané lokalitě v širším měřítku a pak se následně zaměřit především na jeden vybraný vzorek.

V obecné části je popsána historie a vývoj této lokality, popis rozmanitosti a bezesporu jedinečnosti této městské části města Brna, jak z dostupných zdrojů tak pamětníků, kteří zde žili ještě před rokem 1989. Postupně také mapuje druhou stranu mince, kterou je především problematika pozemků, na kterých se toto sídlo nachází. Problém, kdy vlastník rodinného domu je odlišný od vlastníka pozemku - v tomto případě je vlastníkem pozemku statutární město Brno. Diplomová práce se zaměřuje na tento problém a snaží se popsat jeho vývoj a snahu obyvatel v Kamenné čtvrti, jak jednotlivců, tak i celé skupiny občanského sdružení Kamenka. Dále ukazuje postoj správních orgánů, a především Rady města Brna a jejich zlomová rozhodnutí v průběhu posledních 10 let. Z důvodu bližšího vztahu k vlastníkům jednoho z rodinných domů v této lokalitě se autor zaměřuje nejvíce na jeden vybraný objekt. Tento úzký kontakt umožňuje, lepší přístupnost jak k informacím běžným tak důvěrným.

Praktická část se skládá z více úkolů, prvním bylo zakreslit stávající stav námi zvoleného rodinného domu a to z důvodu absence projektové dokumentace nebo jakéhokoliv pravdivého podkladu zachycujícího nynější skutečný stav dispozičního řešení a využívání daných prostor v rodinném domě, taktéž pro přehlednost a orientaci. Bylo nezbytné objekt zaměřit a zakreslit do elektronické podoby. Tento první krok byl podkladem i pro další úkol, kterým bylo vyčíslit dle oceňovacích předpisů cenu rodinného domu s pozemkem a bez pozemku. Výstupy této kalkulace budou jednotlivě posouzeny i s pohledem investičního hlediska a bude k nim zaujato stanovisko, které bude logickým a taktéž předpokládaným vyústěním k nejlepšímu řešení pro vlastníka stavby.

Pro autora této diplomové práce se stalo těžištěm praktické části, ne - li přímo celé diplomové práce, především zajištění odkupu pozemku od města Brna pod zvoleným domem. Popsání jednotlivých kroků, jejich časová náročnost a také získání, co nejvíce informací a zkušeností při jednání s úřady, které by mohly vest k úspěšnému řešení této patové situace, popřípadě být vodítkem dalším podobně zainteresovaným osobám. V návaznosti na všechny předcházející

kroky a v případě odkupu pozemku pod rodinným domem by autor rád, navázal, vypracováním architektonického návrhu na přestavbu tohoto rodinného domu.

# 1 ZÁKLADNÍ POJMY

## 1.1 POJMY STAVEBNÍ A PRÁVNÍ

### Věc nemovitá

Pojem věc nemovitá označuje občanský zákoník pozemky, podzemí stavby se samotným účelovým určením, věcná práva k nemovitým věcem a práva, která jsou prohlášena za nemovitou věc ze zákona. Stanoví - li některé jiné předpisy, že určitá věc není součástí pozemku a v případě jejího přesunu by došlo, k jejímu poškození jedná se také o věc nemovitou.<sup>1</sup>

Pro oceňovací účely dělíme nemovité věci na stavby, pozemky, trvalé porosty a věcná práva k nemovitým věcem. Pro tuto práci je podstatné především ocenění stavby, pozemku a částečně i věcného práva.<sup>2</sup>

Katastrální zákon oproti občanskému zákoníku neužívá pojem nemovitá věc nýbrž nemovitost.<sup>3</sup>

### Pozemek

Pozemek je podle občanského zákoníku samostatnou nemovitou věcí a její součástí může být i stavba. Pozemek může být tvořen více parcelami.

Katastrální zákon vymezuje pozemek jako část zemského povrchu odděleného od sousedních částí hranicí, tyto hranice mohou být různé.<sup>4</sup>

Dle oceňovacích předpisů jsou pozemky rozděleny na stavební pozemky (dále členěné na zastavěné a nezastavěné), zemědělské, lesní, jiné a pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy.<sup>5</sup>

Důležitou poznámkou, je že v případě rozlišnosti druhu pozemku uvedeného v Katastru nemovitosti a jeho skutečného využití se oceňuje pozemek podle skutečného stavu.

Stavební zákon zmiňuje pojmy *stavební pozemek*, kterým je pozemek určený k umístění stavby a to buď regulačním plánem, nebo územním rozhodnutím. *Zastavěný stavební pozemek*

---

<sup>1</sup> (Zdroj 1) Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník § 489

<sup>2</sup> (Zdroj 1) Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku § 9

<sup>3</sup> (Zdroj 1) Zákon č. 256/2013 Sb., katastrální zákon

<sup>4</sup> (Zdroj 1) Zákon č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, § 2 *Vymezení pojmů písm. a)*

<sup>5</sup> (Zdroj 1) Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, hlava druhá

je pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela popřípadě více parcel, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami.<sup>1</sup>

### ***Parcela***

Pojem vymezuje katastrální zákon. Parcelou je pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a má své parcelní číslo. Zákon dále dělí parcely na stavební parcelu (pozemek evidovaný jako zastavěná plocha a nádvoří) a pozemkovou parcelou, která není stavební parcelou.<sup>2</sup>

*Geometrickým určením* lze chápat jako vymezení tvaru a rozměru nemovitosti popřípadě katastrálního území včetně definování hranice v zobrazovací rovině. *Polohovým určením* nemovitosti a katastrálního území lze rozumět tak, jako určité poloze ve vztahu k ostatním nemovitostem a katastrálním územím.

### ***Stavba***

Občanský zákoník nedefinuje stavbu jako takovou, ale především upravuje věcná práva k ní. Říká, že stavba je součástí pozemku, a to v takovém případě pokud měly obě dvě tyto věci stejného vlastníka k účinnosti tohoto zákonu. V případě, že tomu tak nebylo, stavba i pozemek zůstali dvěma samostatnými nemovitými věcmi.<sup>3</sup>

Stavební zákon definuje pojem stavba jako všechna stavební díla, jejichž genezí je stavební nebo montážní technologie, bez ohledu na jejich stavebně technické provedení. Pokud výrobek plní funkci stavby, považuje se také za stavbu. Dále zákon rozeznává dočasnou stavbu, u které její trvání je předem stanoveno stavebním úřadem.<sup>4</sup>

Stavby dle zákona o oceňování majetku jsou děleny<sup>5</sup>

- a) stavby pozemní, které se dále dělí na budovy, jednotky a venkovní úpravy
- b) stavby inženýrské a speciální pozemní
- c) vodní nádrže a rybníky,
- d) jiné stavby.

Stejně jako je tomu s pozemky v případě odlišnosti účelu užití zapsaného v katastru nemovitostí také pro stavby, které mají sloužit podle kolaudačního rozhodnutí nebo souhlasu

---

<sup>1</sup> (Zdroj 1) Zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon § 2 Základní pojmy odst. 1.

<sup>2</sup> (Zdroj 1) Zákon č. 256/2013 Sb., katastrální zákon § 2 Vymezení pojmů písm. b)

<sup>3</sup> (Zdroj 1) Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník § 3054, 3055

<sup>4</sup> (Zdroj 1) Zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon § 2 odst. 3)

<sup>5</sup> (Zdroj 1) Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku § 3.

ve stavebním povolení, popřípadě jiných souhlasů s uvedením stavby do provozu je vždy pro oceňovací přístupy rozhodující skutečný stav nebo účel pro který slouží.<sup>1</sup>

### ***Katastr nemovitostí***

Občanský zákoník používá pro pojem katastr nemovitostí termín veřejný seznam. Katastrální zákon říká, že katastr nemovitostí je veřejným seznamem, který obsahuje soupis nemovitých věcí a poskytuje informace, jako jsou polohové a geometrické určení, popis a vlastnické práva k nim.<sup>2</sup>

V katastru nemovitostí jsou pro právní jednání týkající se nemovitostí vedených v katastru závaznými informacemi - parcelní číslo, geometrické určení nemovitosti, název a geometrické určení katastrálního území.<sup>3</sup>

### ***Rodinný dům***

Za rodinný dům se považuje stavba pro bydlení, ve které je více jak 50% podlahové plochy odpovídající požadavkům na trvalé rodinné bydlení. Pod požadavkem na trvalé rodinné bydlení si lze představit, stav objektu, ve kterém je možné trvale bydlet. V rodinném domě mohou být maximálně tři byty a může mít maximálně dvě nadzemní podlaží, podkroví a jedno podzemní podlaží.<sup>4</sup>

### ***Podlahová plocha***

Podlahovou plochou pro účely oceňování chápeme jako plochu, která je ohraničena vnitřním lícem svislé konstrukce a která vznikne při řezu v těsné vodorovné blízkosti nad úrovní podlahy. Oceňovací předpisy dále specifikují, které případy se započítávají/nezapočítávají do podlahové plochy. Plochu uvádíme v m<sup>2</sup> a je zaokrouhlen na dvě desetinná místa.<sup>5</sup>

---

<sup>1</sup> (Zdroj 1) Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku § 3.

<sup>2</sup> (Zdroj 1) Zákon č. 256/2013 Sb., katastrální zákon § 1

<sup>3</sup> (Zákon 2) Zákon č. 256/2013 Sb., katastrální zákon § 51

<sup>4</sup> (Zdroj 1) Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území § 2

(Zdroj 2) Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) § 13

<sup>5</sup> (Zdroj 1) Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), příloha č. 1 k vyhlášce

### ***Obestavěný prostor***

Obestavěný prostor je objem stavby, který je vymezen vnějšími plochami konstrukce (základy a izolační přizdívky se nezapočítávají). Oceňovací předpis dále podrobně specifikuje jaké části se započítávají/nezapočítávají do obestavěného prostoru.<sup>1</sup>

### ***Zastavěná plocha***

Tento pojem definuje jak stavebním zákon tak oceňovací předpisy. V obou dvou případech se počítá téměř totožně, a to jako plocha ortogonálního průmětu vnějších liců obvodových konstrukcí, jak nadzemních tak podzemní podlaží, do vodorovné roviny. Plochy lodžii i arkýřů se započítávají v obou dvou případech. Stavební zákon dále zohledňuje a započítává přesahy střech.<sup>2</sup>

### ***Světlná výška***

Světlnou výškou rozumíme kolmou vzdálenost mezi horním lícem podlahy a stropem.

### ***Nájemné***

Občanský zákoník uvádí, že nájemné se platí v ujednané výši v případě, kdyby nebyl ujednan, platí se ve výši obvykle v místě a čase v době uzavření nájemní smlouvy. Zákoník dále podrobně upravuje práva a povinnosti mezi pronajimatelem a nájemníkem.<sup>3</sup> Oceňovací předpisy pojem jako takový nedefinují, ale určují pro jaké výpočty a v jakých případech se má nájem použít.

### ***Součást věci***

Součástí věci se rozumí věc, kterou nelze od hlavní věci oddělit, bez toho aniž by došlo k jejímu znehodnocení. Součástí pozemku je ze zákona prostor nad povrchem i pod povrchem také stavby (s výjimkou dočasných staveb) zřízené na pozemku a jiné zařízení, které je v pozemku zapuštěno nebo upevněno ve zdech. Součástí pozemku je například stavba nebo rostlinstvo, které na něm vzešlo.<sup>4</sup>

---

<sup>1</sup> (Zdroj 1) Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), příloha č. 1 k vyhlášce

<sup>2</sup> (Zdroj 1) Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), příloha č. 1 k vyhlášce

(Zdroj 2) Zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon § 2 Základní pojmy odst. 7.

<sup>3</sup> (Zdroj 1) Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník oddíl 3.

<sup>4</sup> (Zdroj 1) Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník § 505, 506 a 507

## **Příslušenství věci**

Kromě své součásti může mít věc hlavní i své příslušenství. Příslušenstvím se rozumí vedlejší věc vlastníka věci hlavní. Účelem vedlejší věci je, aby se trvale užívala společně s hlavní věcí v rámci jejího hospodářského určení. Právní povahu příslušenství neztrácí vedlejší věc, ani pokud byla od hlavní věci odloučena. Zatímco součást věci vždy sleduje právní osud věci hlavní tak u příslušenství tomu tak vždy být nemusí.<sup>1</sup>

## **Vlastnické právo**

Podle občanského zákoníku lze vlastnit vše, co někomu patří, ať jsou to věci hmotné nebo nehmotné. Základním právem vlastníka je právo se svým vlastnictvím libovolně (v mezích právního řádu) nakládat a jiné osoby z toho nakládání vyloučit. Oproti tomu vlastník nesmí nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva ostatních osob, stejně tak jako vykonávat činy, kterým by bylo hlavním účelem jiné osoby obtěžovat nebo poškodit. Vlastník se zdrží všeho, co působí, že, odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, otřesy a jiné podobné účinky (imise) vnikají na pozemek jiného vlastníka (souseda) v míře nepřiměřené místním poměrům. Dále je zakázáno přímo přivádět imise na pozemek jiného vlastníka, pokud k tomu není jiný zvláštní právní důvod.<sup>2</sup>

Vlastnické právo k nemovité věci (zapsané ve veřejném seznamu) se nabývá zápisem do veřejného seznamu (do katastru nemovitostí).<sup>3</sup>

## **Hodnota**

Hodnota věci, lze-li ji vyjádřit v penězích, je její cena. Dále občanský zákoník také dodává, že cena věci se určí jako cena obvyklá, ledaže by bylo ujednáno něco jiného nebo stanoveno zákonem.<sup>4</sup>

## **Cena**

O ceně lze říci, že je vyjádřena v penězích a vztahuje se k realizované, nabízené nebo požadované peněžní částce za nějakou věc (zboží) nebo službu.

Pro účely oceňovací rozeznáváme ceny:

---

<sup>1</sup> (Zdroj 1) Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník § 510, 511 a 512

<sup>2</sup> (Zdroj 1) Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník § 1013 a 1014

<sup>3</sup> (Zdroj 1) Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník § 1105

<sup>4</sup> (Zdroj 1) Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník § 492

## **Cena obvyklá**

Cenou obvyklou se rozumí také cena tržní. Je to cena, které by bylo dosaženo při prodeji obdobné nebo podobné věci (majetku) nebo služby v obdobném styku v tuzemsku ke konkrétnímu dni. Tato cena se určuje vždy z analýzy trhu dané oceňované věci. Dochází k porovnání užitné hodnoty oceňované věci s užitnými hodnotami srovnatelných věcí, u kterých již došlo k realizované koupi a je nám tedy známa dosažená prodejní cena. Podmínkou je, že se do ceny nepromítli mimořádné okolnosti a cena byla realizována za běžných okolností.<sup>1</sup>

## **Cena mimořádná**

Mimořádnou cenu definuje jak občanský zákoník, tak oceňovací předpis jako cenu, do které se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměr prodávajícího nebo kupujícího popřípadě vliv zvláštní obliby.<sup>2</sup>

Mimořádnými okolnostmi trhu lze chápat například stav tísně (jak ze strany prodávajícího tak kupujícího), důsledky přírodních kalamit. Osobním poměry rozumíme majetkové vztahy popřípadě rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím.

## **Cena zjištěná**

Cena, která není cenou mimořádnou, či obvyklou a je určena podle oceňovacího předpisu je cenou zjištěnou. Ocenění podle oceňovacích předpisů je nutno provádět pouze pro účely stanovené zvláštními předpisy. Této ceně se také říká cena úřední. Slouží především jako podklad pro zákonem vymezené skutečnosti, kterými mohou být např. platba některých daní. Tato cena neslouží jako předpis pro sjednávání ceny.

Některé další pojmy jsou uvedeny dále v textu, a to z důvodu, že se o nich pojednává v celé kapitole.

---

<sup>1</sup> (Zdroj 1) Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku § 2 odst. 1.

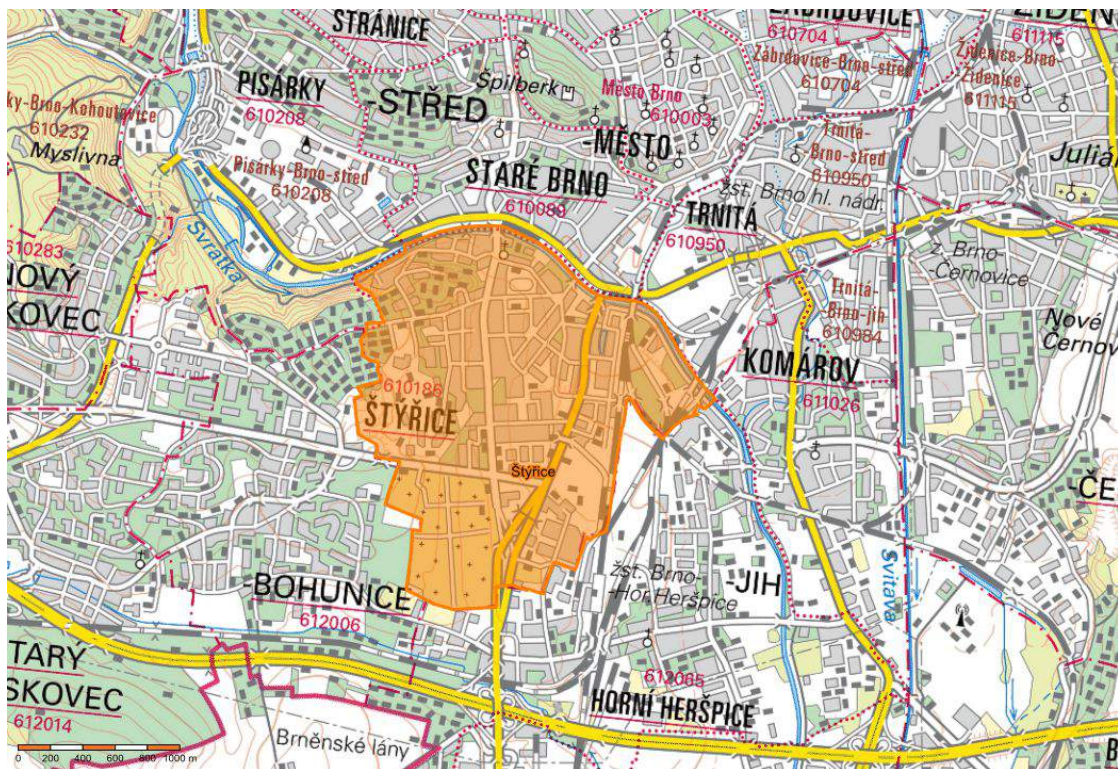
<sup>2</sup> (Zdroj 1) Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník § 492 odst. 2.

(Zdroj 2) Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku § 2 odst. 2.





Štýřice jsou od 24. listopadu 1990 nejjižnějším katastrálním územím této městské části. Severní hranice tohoto katastrálního území vede po levém břehu řeky Svatky a sousedí s historicky původním centrem města Brna, kterým je Staré Brno.



Obr. 2 - Katastrální území Štýřice<sup>1</sup>

Katastrální území (dále jen k.ú.) Štýřice se rozkládá na 3 326 473 m<sup>2</sup> a skládá se z 8 základních sídelních jednotek a jednou z nich je i Kamenná.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> (Zdroj1) <http://nahlizeniidokn.cuzk.cz/VyberKatastrInfo.aspx>

<sup>2</sup> (Zdroj2) <http://vdp.cuzk.cz/vdp/ruian/sidelnijednotky/vyhledej?ob.kod=582786&ku.kod=610186&search=Vyhledat>







*Obr. 4 - Dělení Kamenné čtvrti na horní a dolní*

Jedná se o živelnou zástavbu cca. 130 drobných dělnických domů, které jsou ve vzájemně bezprostřední blízkosti, a které mezi sebou srůstaly různými přístavky, kůlnami, dvorky či malinkými zahrádkami a vytvořily uzavřený malebný celek, který je fascinující svoji neopakovatelnou rozmanitostí a přitom vnitřní jednotou výrazových prostředků, prostých materiálů a proporcí. Tato folklorní výstavba, architektura od výplaty k výplatě a její osazení v místě teras bývalého lomu tvoří překvapivé efekty živelného urbanizmu, připomínající slam nebo středověké městečko nacházející se ve středu Brna. Páteří tohoto osídlení je ulice s názvem Kamenná čtvrť, která se vine jako odbočka z cyklostezky podél řeky Svatky od Dolní Kamenné kolonie, až do slepého místa v Horní Kamenné kolonii. Na tuto „hlavní ulici“ se po celé její délce napojují úzké pěší uličky vytvářející labyrint této čtvrti. Vybarvením celého tohoto místa jsou obnažené načervenalé stěny lomu, panoramatický výhled na Brno s jeho dominantami a taktéž kontrastující blízkost monumentálního výstaviště, které bylo budováno s touto kolonií téměř současně.

## **2.2 HISTORICKÝ PRŮŘEZ LOKALITY KAMENNÁ ČTVRŤ**

Brno bylo jedno z nejstarších středisek průmyslové výroby, zpočátku textilní a později strojírenské. Mezi 20. a 30. léty minulého století, na perifériích této průmyslové metropole vznikaly nouzové dělnické kolonie. Jedním z důvodů byla tehdejší hospodářské krize, jenž vyvolala i bytovou krizi, která byla zapříčiněna vysokým nájemným městských bytů pro tak početnou skupinu dělníků bez práce. Koncem první republiky se ve městě nacházelo více takových nouzových kolonií cca kolem 10 např. Planýrka (v místě bývalého zimního stadionu

u Lužánek), Písečník (na místech bývalého pískoviště v severní části Brna za Husovicemi) dále pak Mezírka. Mezi nejdůležitější a největší patřila Divišova (známá, jako Šanghaj) a Kamenná kolonie, které přežily až do dnes.<sup>1</sup>

Jančův plán velkého Brna z roku 1937 ukazuje řadu dělnických nouzových kolonií, mezi nimi i Kamennou viz obrázek č. 10 níže.

Nouzové kolonie byly charakteristické nejen svým špatným stavebním provedením, ale také tím, že stavby zde vznikaly bez oficiálního povolení. Tato nouzová výstavba byla brána jako provizorní a dočasná po dobu celé její existence a to prakticky až do dnes, kdy se mluvilo o její možné likvidaci.

O vzniku kolonií najdeme zmínku ve Vlastivědném věstníku moravském: *„Uvnitř města je asi 2000 bytů prázdných, a na periferiích vznikly nouzové kolonie, celkem je na periferiích postaveno cca 1200 nouzových domků k roku 1937, z toho asi 70 bez úředního povolení. V roce 1932 měla být na Červeném kopci zrušená tzv. Kamenná kolonie. Dne 11. Listopadu 1932 na Křížové ulici měli sraz kolonisté v hospodě U Džindžilů, kde hájil Hynek Konečný jejich zájmy slovy: „Máme 10 000 lidí, kteří živoří a nemohou zaplatit drahé byty. Tito lidé si zbudovali nouzové domky, čisté, hygienické, které nepřekáží frekvenci. To však šlo pánům na nervy. Oni nepomyslí, že takoví chudáci nemohou platit v městských domech 120-150 korun měsíčního nájemného, a že neví, co s těmi žebračkami mají napřed udělat. Proto tito chudáci šáhli ku svépomoci.“*<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> (Zdroj 1) <http://poznejbrno.cz/kolonie/>

<sup>2</sup> (Zdroj 1) Miroslav Laichman, str. 26., Brněnské nouzové kolonie za předmnichovské republiky, 2. vydání Vlastivědný věstník moravský, Krajské nakladatelství v Brně, 1959.



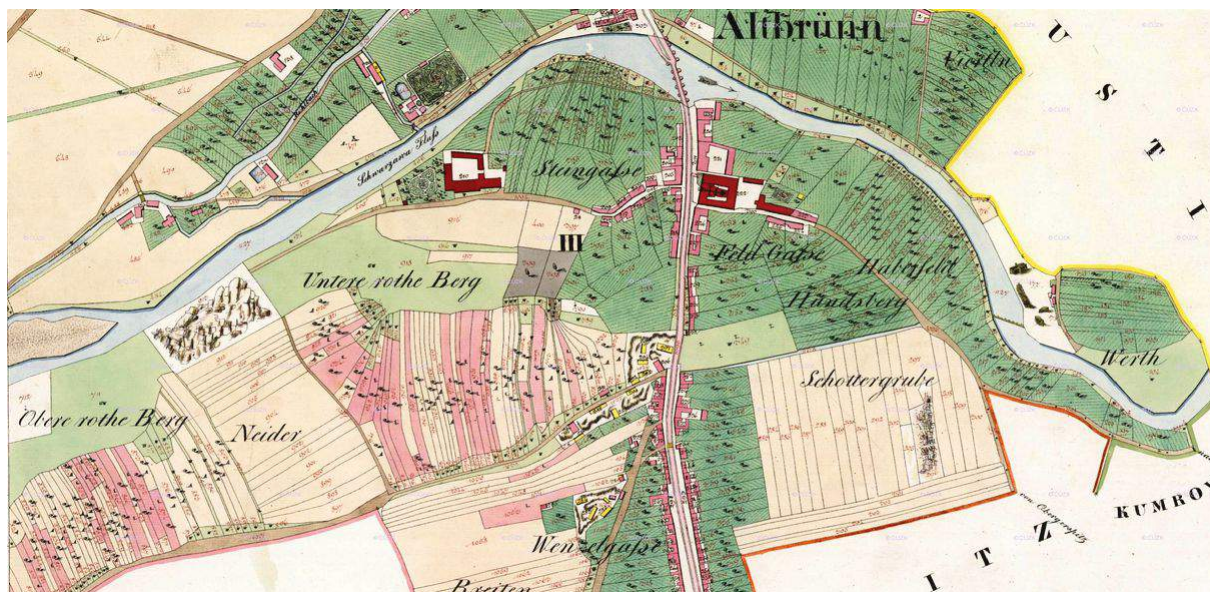


*Obr. 5 - Fotografie dělníků v kamenolomu<sup>1</sup>*

Počátky výstavby Kamenné kolonie se datují k roku 1925 v dolní části lomu. První dům v Kamenné kolonii měl číslo jedna, druhý dům, který se postavil, měl číslo dvě atd. Číslo jedna je tedy dům, který stál v této čtvrti jako první a byl jím dům správce lomu.

---

<sup>1</sup> (Zdroj 1) <http://kamenka.eu/> (Tomáš Bochořák, *Způsob života dělnických rodin v brněnské Kamenné čtvrti*, Diplomová práce UJEP, Brno 1979).

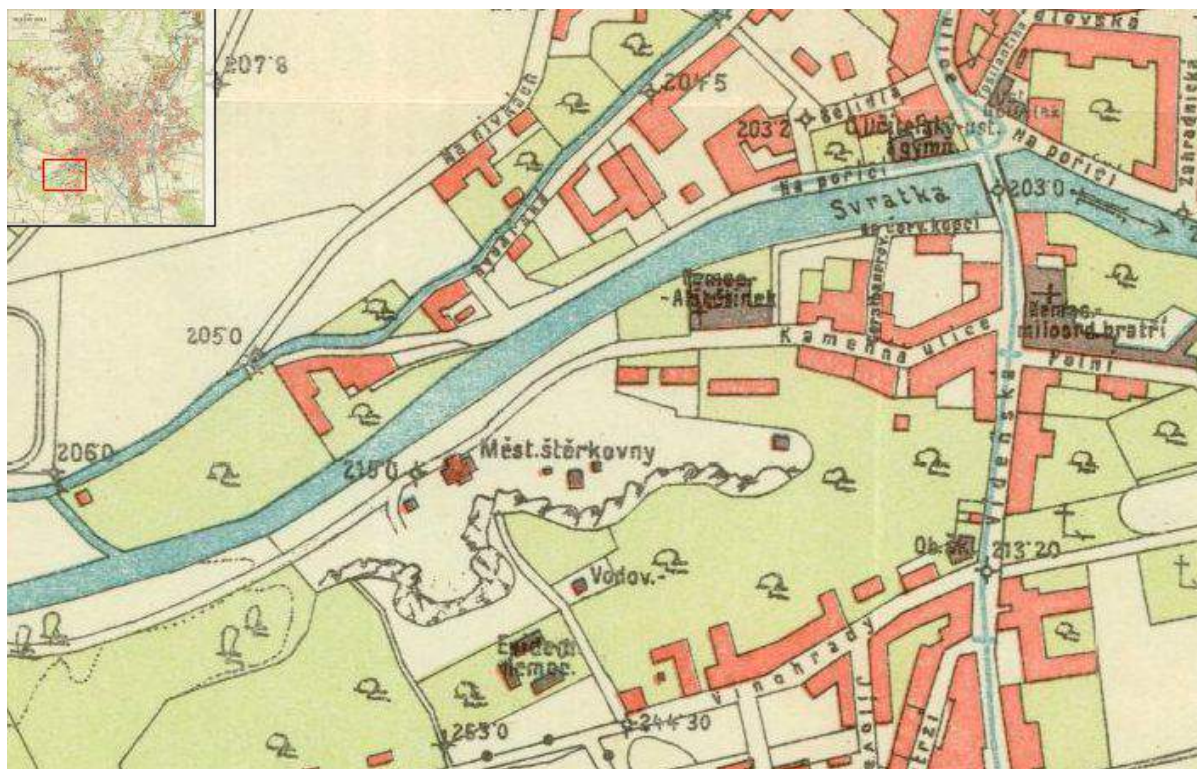


Obr. 6 - Císařské povinné otisky map stabilního katastru Moravy a Slezska Videaňka - původně Brunn Vorstadt Altbrünner, Neustift - mapováno 1825 a 1856<sup>1</sup>

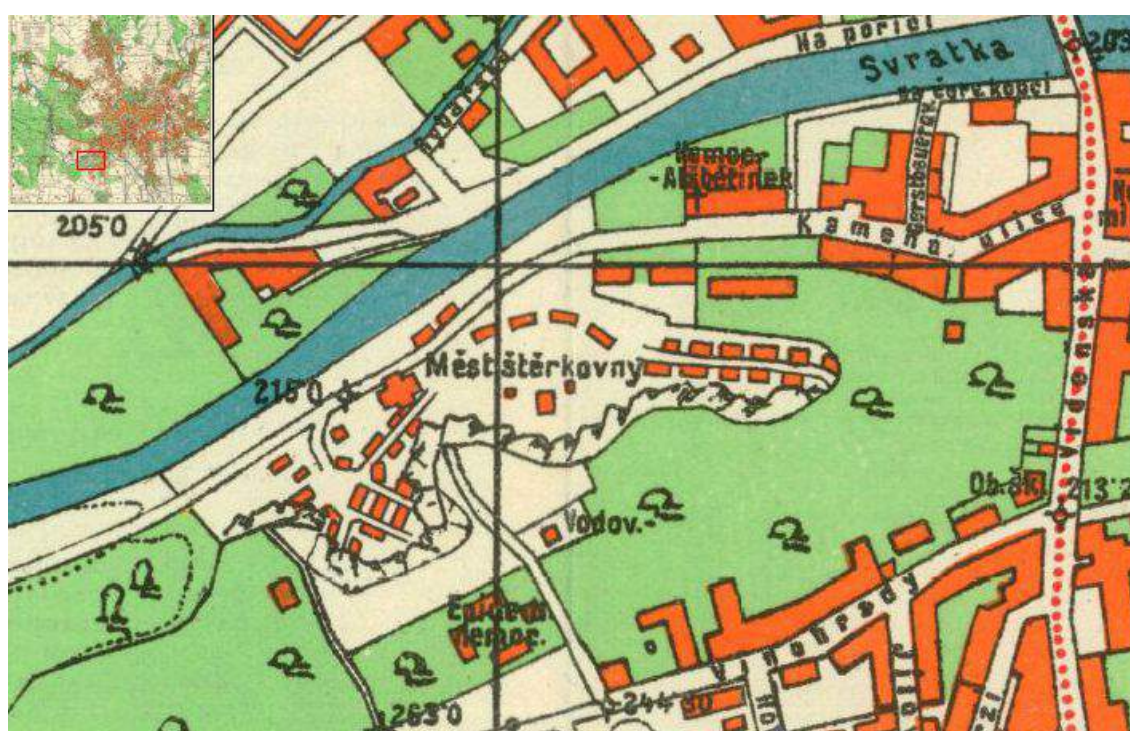
V levé části mapy je patrné vyznačení kamenolomu a lze z ní vyčíst genezi ulice Vinohradská a na ní kolmou dnešní ulici Červený kopec.

<sup>1</sup>Zdroj (1): [http://archivnimapy.cuzk.cz/com/2849-1/2849-1-005\\_index.html](http://archivnimapy.cuzk.cz/com/2849-1/2849-1-005_index.html) Císařské povinné otisky map stabilního katastru Moravy a Slezska.





Obr. 7 - Plán velkého Brna 1925. Provedl měst. stav. úřad v Brně<sup>1</sup>



Obr. 8 Plán města Brna 1:11 520 z roku 1933 nakl. F. Irrgang<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Zdroj (1): <http://www.vilemwalter.cz/mapy/> Plán velkého Brna, Měřítko 1:11 520 BRNO 1925. Provedl měst. stav. úřad v Brně.



V roce 1928 se započalo stavět i v horní části a ke sklonku třicátých let je výstavba ukončena. Dispozice domků byla skromná a v zásadě se stavělo podle vzorce 1+1 tedy pokoj + kuchyně nepřesahující výměru 40 m<sup>2</sup>. Jako stavební materiál se často používaly cihly špatné jakosti z nedaleké cihelny popřípadě jiný materiál z bouraček nebo blízkého městského smetiště, které se nacházelo v místech dnešních novostaveb, kam byl místními vyvážen odpad ještě do roku cca 1966.



*Obr. 9 - Fotografie z louky zachycující Kamennou čtvrť a panorama Brna<sup>2</sup>*

Původní místní obyvatelstvo pocházelo převážně z blízkého okolí, byli to lidé především z nižších sociálních vrstev a nebo jedinci žijící na okraji společnosti. Jednalo se často o dělníky pracující v blízkých fabrikách nebo také nedaleké Kohnově cihelně, ženy pracovaly jako pomocná síla v továrnách a jídelnách.

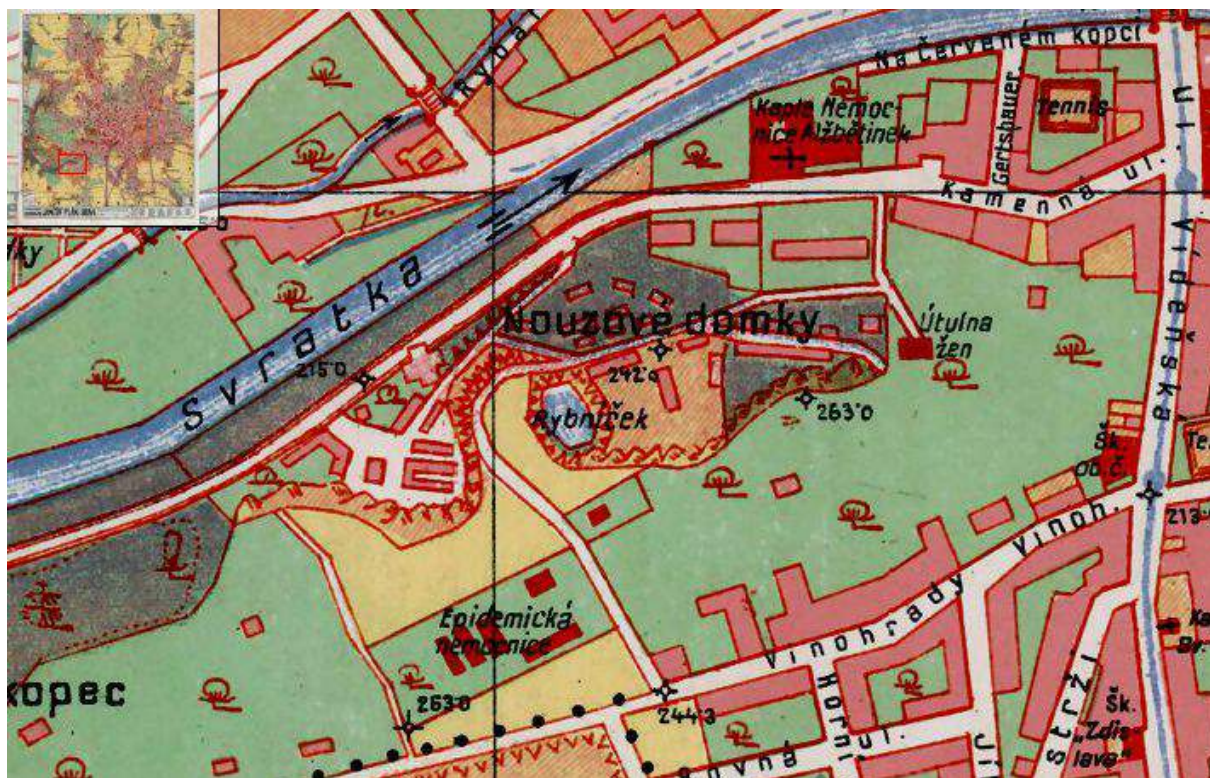
Anna O., která se sem přestěhovala v roce 1960, vzpomíná, jak jí popisovala paní Patočková, která byla jednou z původních obyvatel této čtvrti, že v době, kdy stavěli se svým manželem dům v Horní Kamenné čtvrti, žili ve stanu vedle rozestavěného domu. Při výstavbě svých obydlí si lidé občas stavební materiál odcizovali mezi sebou a bylo třeba jej, co

---

<sup>1</sup> Zdroj (1) <http://www.vilemwalter.cz/mapy/> Plán města Brna 111 520 z roku 1933 nakl. F. Irrgang.

<sup>2</sup> (Zdroj 1) <http://kamenka.eu/> (Tomáš Bochořák, *Způsob života dělnických rodin v brněnské Kamenné čtvrti*, Diplomová práce UJEP, Brno 1979).

nejrychleji zabudovat. Dále také vzpomínala, že v místě dnešní ulice Pod Červenou skálou býval zatopený lom, na němž se na lodičkách s lampiony pořádaly divoké večírky a v jeho blízkosti se pořádaly také tradiční hody. Výskyt jezírka byl potvrzen více pamětníky a jejich vzpomínkami na fotografie z tehdejší doby. Důkaz o existenci tohoto jezírka můžeme najít i v některých mapách, zakreslených po roce 1937 až do cca 50. let. Poprvé jej najdeme zaznamenáno v Jančově plánu velkého Brna z roku 1937 a dále pak o deset let později také v Komůrkově plánu Brna.

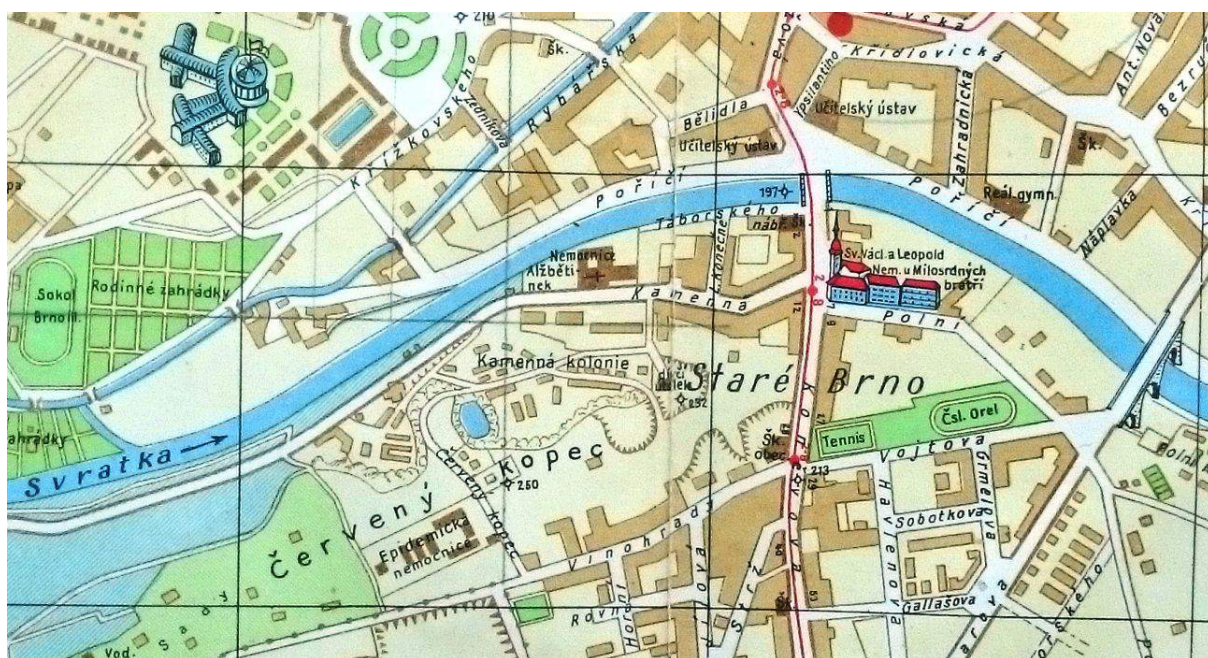


Obr. 10 - Jančův plán velkého Brna z roku 1937.<sup>1</sup>

Z mapy je dále patrné, že se jednalo o nouzové domky. V sousedství se nacházela Epidemická nemocnice a Útulna pro ženy, dnes léčebna pro dlouhodobě nemocné a domov pokojného stáří Kamenná.

<sup>1</sup> Zdroj (1) <http://www.vilemwalter.cz/mapy/> Jančův plán velkého Brna, 1:11 520 z roku 1937.





Obr. 11 - Komůrkův plán Brna z roku 1947<sup>1</sup>

Jako ve všech nouzových koloniích tak i v Kamenné kolonii chyběla veškerá základní hygienická a energetická vybavení, která sem teprve v průběhu let byla přiváděna, popřípadě zde nejsou až do dnes. Pro vodu se v druhé polovině 20. století chodilo k pumpě, která se nacházela pro obyvatele Horní Kamenné Čtvrť v zatáčce napojení ulice Červený kopec na ulici Kamenná Čtvrť (v 60. letech se říkalo tomuto místu u Vaňků) a později i ke druhé, zbudované v místě dnešní Kamenné čtvrti číslo popisné (dále jen č.pop.) 665. Vodovod zde byl zřízen až cca v roce 1955.<sup>2</sup>

I v období po 2. světové válce zde žijí především chudší lidé, ovšem řada dělníků se s nástupem komunismu stěhuje do „luxusních“ (v porovnání k místním poměrům) městských bytů staré zástavby, jejichž standard i přes to, že byl nižší kategorie, byl stále vyšší, než v Kamenné kolonii. Uvolnění těchto bytů bylo zapříčiněno především díky výstavbě velkých panelových sídlišť. Tyto dělníky, zde vystřídali často obyvatelé z venkova, jimž naopak místní poměry a způsob života vyhovoval a nebyl cizí. Počet jedinců s kriminální minulostí se zde postupně snižoval. Starší původní obyvatelé zde dožili a jejich děti se sem často už nevracely, i když v některých ojedinělých případech, zde ještě žijí jako nynější tzv. starousedlíci.

<sup>1</sup> (Zdroj 1) Fotografie mapy v AB Antikvariátu - Petr Pobuda, Kounicova 272/15, Veverí, 602 00 Brno

<sup>2</sup> (Zdroj 1) [http://cs.wikipedia.org/wiki/Kamenn%C3%A1\\_kolonie](http://cs.wikipedia.org/wiki/Kamenn%C3%A1_kolonie)



*Obr. 12 - Hlavní ulice v Horní Kamenné čtvrti, na levé fotografii v letech 1977<sup>1</sup> a vpravo v roce 2015*

Další pamětníci také vzpomínají na hluboký zážitek z roku 1968, kdy přijela Sovětská armáda s tanky. Krom pohledu na nekonečnou řadu stojících tanků nad dnešní školou Horní v místech bývalé cihelny, si také pamatují, jak jeden tank vjel do Kamenné čtvrti. Při snaze najít vhodné místo k otočení urazil dělem roh domu č.p.p. 697. K tomuto nezdařilému manévru došlo v místě dnešní křižovatky mezi domy č.p.p. 703 a 702. Po tomto neúspěšném pokusu pokračoval dále směrem do horní slepé ulice, kde se s velikými obtížemi otočil. Při cestě zpět dolů tehdy nebojácná a svérázná majitelka domu (dnes dům na parcele číslo 913) paní Kovaříková vyšla a při vodopádu nadávek chrstla na tank obsah kýble s exkrementy. O manévru tanku si místní ještě dlouho povídali.



*Obr. 13 - Boční ulička mezi domy č.p.p. 692 a č.p.p. 686 fotografie vlevo z roku 1977<sup>2</sup> vpravo z roku 2015*

<sup>1</sup> (Zdroj 1) <http://kamenka.eu/> (Tomáš Bochořák, *Způsob života dělnických rodin v brněnské Kamenné čtvrti*, Diplomová práce UJEP, Brno 1979).

<sup>2</sup> (Zdroj 1) <http://kamenka.eu/> (Tomáš Bochořák, *Způsob života dělnických rodin v brněnské Kamenné čtvrti*, Diplomová práce UJEP, Brno 1979).





*Obr. 14 - Dům č.p. 697 v roce 1977<sup>1</sup> a 2015*

Začátkem 80. let se obyvatelstvo Kamenné kolonie značně proměňuje, přichází sem alternativní smýšlení. Výraz této lokality dostává obměněnou tvář v podobě bohémské čtvrti, kterou tvoří lidé se sklonem k umělecké tvorbě, s velmi pestrými životními příběhy, vymykající se konzervativně a normálně smýšlejícímu člověku. Nově příchozí začali své domy postupně opravovat, přestavovat a zvelebovat, aby alespoň trochu vyhovovaly standardu bydlení ve městě ve 20. století, kterému jsou tak vzdálené. A proto, občas i po revoluci dochází k odchodu některých obyvatel především z důvodu nevyhovujících podmínek pro život a morální zastaralosti. Nahrazují je často lidé s vyššími finančními příjmy, kteří mají možnost investovat do finančně a stavebně technologicky náročných rekonstrukcí, ale zároveň si uvědomují ojedinelost a kouzlo této „klidné“ a malebné lokality v centru Brna. I přes to se Kamenná Čtvrť vtiskla do podvědomí Brňanů především jako umělecká čtvrť, která se stala oblíbeným místem jejich nedělních procházek. Z důvodu nezaměnitelné atmosféry životního stylu a především skvělé blízkosti centra, zde od konce 90. let ceny rodinných domů několikanásobně stouply a i v posledních letech lze stále pozorovat vysoký zájem o domy v této lokalitě. A to i přes to, že domy stojí na cizích pozemcích vlastněných městem. Velice často dochází k tomu, že s ohledem na velmi malé zastavěné plochy domů jsou poptávajícími sousedé, kteří mají zájmem rozšířit svůj životní prostor. Dále lze říci, že ceny domů se odvíjejí, více než v jiné lokalitě, od dostupnosti a vzdálenosti místní příjezdové komunikace (Kamenná Čtvrť) a také orientaci vůči světovým stranám. Toto vše s ohledem na velice malé a limitující poměry v daném území.

<sup>1</sup> (Zdroj 1) <http://kamenka.eu/> (Tomáš Bochořák, *Způsob života dělnických rodin v brněnské Kamenné čtvrti*, Diplomová práce UJEP, Brno 1979).

V místě bývalého malého obchůdku s potravinami v Dolní Kamenné kolonii se nyní nachází hospůdka tzv. Duck bar, který je navštěvovaný nejen místními, ale často je i vyhledávaným lokálem lidí z celého Brna. Po zrušení aktivit kulturního domu v jedné z místních slepých uliček se centrum dění přeneslo právě sem. Konají se zde různé výstavy, vernisáže, večírky a koncerty.



*Obr. 15 - Bývalé potraviny<sup>1</sup> a současný Duck bar*

K různým společenským akcím také slouží nedaleká louka nacházející se nad stěnami lomu, na které se každoročně pořádají akce jako je např. Kamenka open, pálení čarodějnic, opékání špekáčků při příležitosti pálení vánočních stromků a spousty dalších.

Kamenná kolonie sice není vzdálená historickému centru, nicméně se nenachází v památkové rezervaci města Brna, ale v ochranném pásmu městské památkové rezervace města Brna, jako celek není chráněná. Památkově chráněný je jen soubor domů a z nich jen jejich průčelí, jedná se o 34 domů viz příloha č. 7 a 8.

---

<sup>1</sup> (Zdroj 1) <http://kamenka.eu/> (Tomáš Bochořák, *Způsob života dělnických rodin v brněnské Kamenné čtvrti*, Diplomová práce UJEP, Brno 1979).

V roce 2000 došlo z iniciativy obyvatel ke vzniku občanského sdružení Kamenka. Toto seskupení dalo možnost silnější obhajoby společných zájmů místních a také lepšímu monitorování a komunikaci se státní a městskou správou, při řešení problémů, s kterými se obyvatelé této kolonie musí potýkat. Dalším záměrem také bylo propagovat a rozšířit povědomí o této lokalitě a zvláštnosti jejího charakteru. Rozvíjet kulturní a společenské aktivity s cílem posílit kvalitu života jejich stálých obyvatel a zachovat ji pro budoucí generace<sup>1</sup>.

## 2.3 POPIS MÍSTNÍ ZÁSTAVBY

Místní zástavba je v zásadě soustředěná podél jedné ulice, z níž vybíhají v pravém úhlu zcela úzké, většinou slepé uličky. I přes pokračující přestavby si areál kolonie stále zachoval původní hmotovou kompozici (přízemní domky se sedlovou střechou) a z velké části i původní architektonický výraz, který lze spatřit obzvláště v dolní části této kolonie. Ale i přes to do ní postupně jistou mírou zasáhla moderní výstavba a to především v její horní části ze směru ulice Červený kopec. V roce 2003, zde byly postaveny tři satelitní domy.

Dále pak v roce 2005 vznikla kratičká ulička devíti řadových domů pojmenovaná podle místa, kde se nachází - Pod Červenou skálou. Tyto rodinné domy působí, jako jednoduše organizovaná struktura, která se snaží hmotově respektovat měřítko okolní drobné zástavby s kombinací pultové a ploché střechy a materiálového akcentu bílé omítky a cihelného obkladu. Jejich autorem jsou arch. Michal Palašček, Roman Gale a Petr Bořecký z atelieru agp.<sup>2</sup>

Ovšem, naprostým parazitem této lokality je moderní dům s plochou střechou postavený v roce 2014 v místě napojení ulice Červený kopec na ulici Kamenná čtvrť. Dle mého názoru domu nelze upřít architektonickou kvalitu, ale jeho umístění v těsné blízkosti této čtvrti je hyenismem.

---

<sup>1</sup> Zdroj (1) Stanovy občanského sdružení Kamenka, OS Kamenka, Brno, Prosinec 2000.

<sup>2</sup> Zdroj (2) Brno Architektura/Architecture, Autoři: Karel Doležal, Renata Vrabelová a spol. CENTRUM ARCHITEKTURY, 2008, ISBN 978-80-254-3131-3.



*Obr. 16 - Rodinný dům na ul. Červený kopec č.p. 1015.*

Při pohledu na něj si může kolemjdoucí začít klást otázku, jak je možné, že takový dům mohl být postaven v takovéto lokalitě, když naprosto nerespektuje charakter okolní drobné zástavby se sedlovou střechou. Odpovědí je, že se nachází na Červeném kopci a ne v Kamenné čtvrti.<sup>1</sup>



*Obr. 17 - Vyznačení staveb v lokalitě Kamenná čtvrť.*

Kromě těchto méně zapadajících rodinných domů, zde také najdeme domy, které svoji extravagantní přestavbou respektují okolní zástavbu a umocňují nádech jedinečnosti a originality této čtvrti.

---

<sup>1</sup> (Zdroj 1) Městská část Brno střed, Odbor územního řízení a stavebního řádu - stavební úřad, Měnínská 4, Brno.





*Obr. 18 - Dům v Horní Kamenné čtvrti č.p.p. 650 jehož autorem není Gaudí ani Hundertwasser, ale majitel tohoto domu a Libor Havlíček.*

## **2.4 DOSTUPNOST A OBČANSKÁ VYBAVENOST**

Pokud bychom mluvili o celkové občanské vybavenosti městské části Brno - střed je jistě výborná a taktéž její části katastrálního území Štýřice.

V okolí lokality Kamenná čtvrť se nachází několik škol a to jak mateřských, základních, středních tak i fakult vysokých škol. Samostatná mateřská školka je v naprosté blízkosti na ulici Kamenná. Další mateřská školka se základní školou je na ulici Horní. Dále zde najdeme střední odbornou školu polytechnickou na ulici Jílova a v nedaleké vzdálenosti nalezneme také gymnázium Vídeňská. Na ulici Poříčí, která je již katastrálním územím Staré Brno ovšem v blízkosti Kamenné Čtvrtě se nachází dvě fakulty vysokých škol a to Fakulta architektury Vysokého Učení Technického v Brně a Pedagogická fakulta Masarykovy univerzity.

V katastrálním území Štýřice svoji zdravotní péči poskytuje nemocnice U Milosrdných bratří nacházející se v bezprostředním sousedství a taktéž Hospic sv. Alžběty v Brně, který je nedaleko řeky Svatky na ulici Kamenná.

Nejbližší místa obchodů a služeb nalezneme na ulici Vídeňská, nejbližší pošta se nachází na ulici Renneská třída 405/27, PSČ 639 00.

Co se týče městské hromadné dopravy a celkové dostupnosti Kamenné kolonie. V roce 2003 byla zavedena autobusová městská hromadná doprava linky č. 82 na ulici Červený kopec se stejnojmennou zastávkou, ovšem její interval dvou hodin a to od cca 6. hod. ranní do 19. hod. je pro městský život poněkud nedostačující. O víkendech nejedí vůbec. A tak dostupnost této lokality je odkázána především na dvě možné cesty.

Tou první je ze zastávky Poříčí, kde stávají tramvaje č. 2, 5, 6 a autobusy č. 82, N91. Odtud po ulici Kamenná okolo řeky Svratky až do Dolní Kamenné čtvrti. Při této možnosti se dá použít i automobil nebo jít pěšky boční cestou vedoucí z ulice Kamenná k domovu pokojného stáří prudkým stoupáním a přes les nebezpečnou pěšinkou do Horní Kamenné čtvrti. Tato cesta je nejkratší variantou, jak se dostat do dané lokality, ovšem v zimním období občas i nemožná z důvodu neudržování dopravní komunikace. Pro starší osoby nebo osoby s omezenou schopností pohybu a orientace se v tomto období stává naprosto nepřístupnou. V dřívějších dobách byla v nočních hodinách tato cesta i nebezpečnou, a to z důvodu kriminality. Vzdálenost od zastávky Poříčí k prvnímu domu ve zvolené lokalitě je cca 900 m.

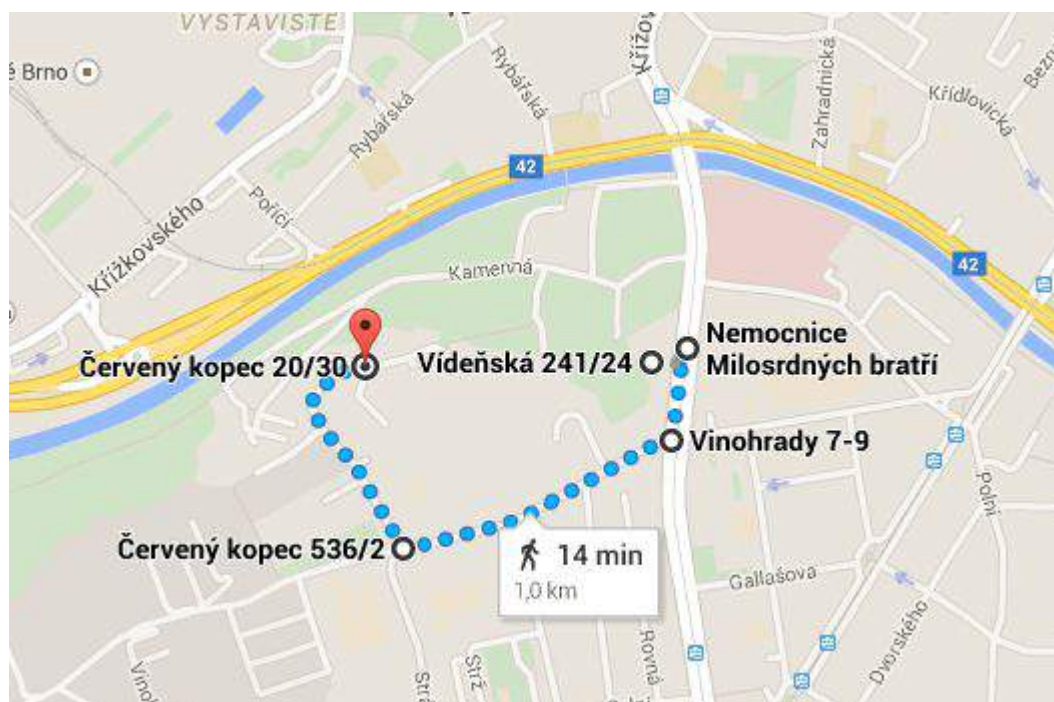


Obr. 19 - Pěší dostupnost ze zastávky Poříčí<sup>1</sup>

Druhou variantou je ze zastávky Nemocnice Milosrdných bratří, kde stávají stejné dopravní prostředky jako na předešlé zastávce Poříčí, po ulici Vinohrady a napojením na ulici Červený

<sup>1</sup> (Zdroj 1) <https://www.google.cz/maps>

kopec. Tato varianta je i nejpříznivější způsob jak se dostat do dané lokality osobním automobilem. Vzdálenost od zastávky Nemocnice Milosrdní bratři k prvnímu domu v dané lokalitě je cca 1 km.



Obr. 20 - Pěší i automobilová dostupnost ze zastávky Nemocnice Milosrdných bratří<sup>1</sup>

## 2.5 PROBLÉMY V DANÉ LOKALITĚ

Každodenní život v Kamenné čtvrti má k idyle daleko a místní obyvatelé se i přes krásy této lokality musí potýkat s více problémy. V následující kapitole bych chtěl nastínit, alespoň některé z nich.

### 2.5.1 Údržba pozemní komunikace

Samotná dostupnost této lokality není snadná, jak již bylo zmíněno v dřívější kapitole. Nezlepšuje ji ani fakt, že stav místní vozovky není v dobrém stavu, a jsou na ní výmoly. Její důkladnější údržba se provádí jen v době předvolebního období. V zimních obdobích se po celou porevoluční dobu komunikace vůbec neudržovala pro její malý dopravní význam. Posledním nařízením, kdy Rada města Brna rozhodla, o neudržování komunikace v zimním období bylo č.30/2005, které platilo až do dne 13. 11. 2007.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> (Zdroj 1) <https://www.google.cz/maps>

<sup>2</sup> Zdroj (1) Nařízení Rady města Brna č.30/2005 ze dne 27. 10. 2005 účinné od 16. 11. 2005 do 14. 11. 2007

V důsledku tohoto i předešlých nařízení vznikal další problém spojený s údržbou komunikací, a to, že nebyl zajištěn odvoz komunálního odpadu, kdy odmítali přijet i popeláři pro nesjízdnost silnice. Od nového nařízení č. 08/2007 Kamenná čtvrť nespadá do komunikací, které se v zimě neudržují.<sup>1</sup>

### 2.5.2 Inženýrské sítě

Jedním z největších problémů Kamenné čtvrti jsou zastaralé inženýrské sítě a neexistující kanalizace. Přesněji řečeno v Dolní Kamenné čtvrti zastaralý vodovod a v Horní Kamenné čtvrti absence kanalizace. Již v 2. polovině devadesátých let byla připravována statutárním městem Brnem investiční akce zaměřená na zbudování podzemních sítí a vozovek v Kamenné čtvrti, avšak vzhledem k rozsahu a prioritám investic se od ní stále ustupovalo. Např. dne 11.7.1996 na Rada města Brna (dále jen RMB) č. R2/073 a 22.8.1996 RMB č. R2/078, kde se zrušila výzva zájemcům o veřejnou zakázku na zhotovení projektové dokumentace k vydání územního rozhodnutí pro akci Kanalizace a vodovod Kamenná čtvrť.

V roce 2002 svítla opět nová naděje, kdy se věci dostaly až do takové fáze, že bylo vydáno územní rozhodnutí na zbudování kanalizace a nových vodovodních přípojek. Dne 17. 12. 2003 RMB č. R4/047 dokonce schvaluje přímé zadání veřejné zakázky firmě na dokumentaci pro stavební povolení a realizaci stavebního díla "Brno, Kamenná čtvrť - rekonstrukce kanalizace a vodovodu". Dle rozhodnutí města a BVaK, a.s. (Brněnské vodárny a kanalizace) se na pořízení projektové dokumentace (PD vodovodu a PD kanalizace) finančně podíleli také vlastníci připojovaných rodinných domů (dále jen RD) např. pro sdruženou kanalizační přípojku SK3 pro objekty č.p. 108, 110, 110-1, 126, 127, 128 a 129 činila částka od 2 540,- Kč do 16 157,- Kč. za objekt podle vzdálenosti a náročnosti napojení.<sup>2</sup> V průběhu několikaleté koordinačně a technologicky náročné přípravy se tedy očekávalo, že investiční akce bude realizována.

Dne 5. 1. 2006 vydala RMB č. R4/130 nařízení č. 2/2006 nabývající účinnosti dnem 9. 2. 2006, kterým vyhlásila stavební uzávěru z důvodu zajištění přípravy území pro stavbu kanalizačního a vodovodního řadu včetně dotčených inženýrských sítí a současně podchycení stavební činnosti na pozemcích, které vykazují svahovou nestabilitu. Tímto nařízením se

---

<sup>1</sup> Zdroj (1) Nařízení Rady města Brna č. 08/2007 ze dne 30. 10. 2007 účinné od 14. 11. 2007.

<sup>2</sup> Zdroj (1) Dopis Václava Kokotka (zmocněnce pro vyřizování a jednání s úřady a správci sítí ve věci Kamenná čtvrť - podzemní sítě) doručený majitelům rodinného domu č.o. 108. s cenami za zpracování PD pro sdruženou kanalizační přípojku SK3.

zakázalo provádění veškerých novostaveb a změn stávajících staveb (přístaveb, nástaveb a stavebních úprav) včetně změn využívání současných staveb, jejichž užíváním by mohlo dojít k narušení stability svahu. Toto nařízení se nevztahuje k provádění udržovacích prací na stávajících stavbách, které nepodléhají ohlášení stavebnímu úřadu. Platnost tohoto nařízení pozbuje účinnosti nabytím právní moci kolaudačního rozhodnutí na stavby hlavních vodovodních, kanalizačních a plynovodních řádů včetně jejich přípojek, na jejichž zbudování se nařízení nevztahuje.

Při přípravě dlouholeté akce však byla zjištěna nutnost statické stabilizace svahu, a proto RMB R5/071 dne 18. 6. 2008 rozhodla o zrušení plánované rekonstrukce inženýrských sítí, z důvodu vysokých rozpočtových nákladů a schválila zpracování investičního záměru na investici „Kamenná čtvrť - statické zajištění svahu“.<sup>1</sup> V příloze č. 9 je grafické znázornění území zasaženého sesuvem svahu.

Z původní akce, Kamenná čtvrť - podzemní síť a vozovky se nerealizovalo nic, možnost napojení na veřejnou kanalizaci měly především nově vystavené RD, případně některé domy v bezprostřední blízkosti vedeného kanalizačního řádu, který vede z ulice Kamenná do zatáčky napojení na ulici Červený kopec.

V současné době tedy ke dni 16. 3. 2015 je vydáno územní rozhodnutí na statické zajištění svahu a na stavebním povolení se pracuje. Samotná stavební uzávěra je zatím stále platná a je podán návrh na její zrušení z důvodu protiprávnosti. Po vyžádání informace na stavebním úřadě pro Brno-střed mi bylo sděleno, že k jejímu zrušení by mělo dojít v nejbližší době. Dá se očekávat, že to bude v průběhu léta 2015. Grafické znázornění stavební uzávěry je v příloze č. 6.

### **2.5.3 Geologické a vodní podmínky**

Geologické poměry území jsou ovlivněny tím, že se lokalita nachází v bývalém lomu, na jehož hraně se nalézá odval a přísyp. Velká část této lokality je zasažena svahovým posunem viz příloha č. 9. Dané věci nepřispívá ani fakt, že v dané lokalitě není kanalizace. Splašková a povrchová voda je z tohoto důvodu v častých případech svedena do terénu a dochází k podmáčení území. Za účelem podrobného zhodnocení geologických a vodních

---

<sup>1</sup> (Zdroj 1) Rada města Brna R5/071 dne 18. 6. 2008

poměrů v dané lokalitě byla zpracována řada různých posudků, které je možné zhlédnout na MMB na Odboru životního prostředí.

#### **2.5.4 Pozemky**

V průběhu několika desítek let místní obyvatelé usilují o odkup pozemků pod jejich domy, ale ochota a vůle města k prodeji pozemků byla spíše malá. Pozemky pod domy v Kamenné čtvrti a pozemky s nimi spjaté (dvorky, zahrádky a předzahrádky) svěřilo statutární město Brno v roce 2000 městské části Brno - střed za účelem majetkoprávního vypořádání a legalizaci staveb. Fakticky nedošlo k prodeji žádného pozemku až do roku 2009, kdy jeden z majitelů RD velice důsledným způsobem lpěl na koupi pozemku pod svým domem a sledoval veškeré dění schvalovacího procesu.<sup>1</sup>

##### **Postoje Městské části Brno - střed:**

Mezi na oko vstřícné gesto patřilo usnesení č. 193.81 ze dne 16. 12. 2009, kde Rada Městské části Brno-střed (dále jen RMČ BS) vyjádřila souhlas s odprodejem pozemků pod RD a pozemky funkčně spjatými s užívaným domem ve vlastnictví žadatelů, ovšem za čtyř podmínek, kterými byly: 1/ že domy jsou řádně zkolaudované, 2/ OÚPR MMB souhlasí s odprodejem, 3/ že pozemky, kterých se to týká nebudou dotčeny investiční akcí "Brno, Kamenná čtvrť - podzemní síť a vozovky", 4/ a poslední podmínkou, že potenciální odprodej pozemků nebude bránit statickému zajištění svahu.<sup>2</sup>

Některé z těchto podmínek bylo velice těžké (nemožné) splnit. Mezi ně patřil např. bod jedna - prokázání řádné kolaudace domů dohledáním potřebných dokumentů nebo vyjádření stavebního úřadu, bylo vzhledem k živelnosti místní výstavby takřka nemožné a značně zkomplikovalo možný odkup pozemků. Je třeba zmínit, že v dané lokalitě se nachází domy, které zde stojí více jak 80 let, ale ve veřejném seznamu nejsou evidované. Mezi takové patří například dům na parcelním čísle (dále jen parc.č.) 911 a další.

Na 111. zasedání RMČ BS konané dne 25.8.2010 usnesením č.211.28 se revokovalo usnesení 193.81 a souhlasilo se s odprodejem pozemků pod rodinnými domy a pozemků funkčně spjatých s užívaným domem ve vlastnictví žadatelů v Kamenné čtvrti.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Zdroj (1) [http://brno.idnes.cz/brno-kyvlo-na-prodej-pozemku-v-kamenne-kolonii-fqb-/brno-zpravy.aspx?c=A090304\\_1150173\\_brno\\_dmk](http://brno.idnes.cz/brno-kyvlo-na-prodej-pozemku-v-kamenne-kolonii-fqb-/brno-zpravy.aspx?c=A090304_1150173_brno_dmk)

Zdroj (2) Místní občan, kterému se podařil odkup pozemku (uvedený ve článku Idnes Zdroj 1)

<sup>2</sup> Zdroj (1) Usnesení RMČ BS č. 193.81 ze dne 16. 12. 2009.

<sup>3</sup> Zdroj (1) Usnesení RMČ BS č. 211.28 ze dne 25. 8. 2010.



Nejaktuálnějším usnesením RMČ BS je usnesení č. 327.26 ze dne 8. 10. 2014, ve kterém se bere na vědomí zájem vlastníků RD o koupi pozemků pod RD a souhlasí se s prodejem těchto pozemků statutárního města Brna, minimálně však těch pozemků, které nejsou dotčeny investičními akcemi podzemních sítí a vozovky plus plánovaným statickým zajištěním svahu. Dále také doporučuje příslušným orgánům statutárního města Brna zahájit kroky vedoucí k prodeji předmětných pozemků. V tomto usnesení se také nachází doporučení příslušným orgánům města Brna prověřit stávající podklady k záměru dobudování infrastruktury v Kamenné čtvrti (kanalizace, podzemní sítě a vozovky) včetně kalkulace finančních nákladů a zařazení mezi investiční akce pro rok 2015 s možností čerpání evropských fondů.<sup>1</sup>

### **Postoje statutárního města Brna:**

Dne 10. srpna 2010 RMB na svém zasedání vzala na vědomí zpracování graficky vytyčené hranice území nestabilního svahu a hlasovala o návrhu dispozice s cca 60 pozemky. K prodeji byl odsouhlasen a doporučen ZMB jen jeden jediný (parc.č. 834) a to jen jeho část, která byla zastavěná rodinným domem. Odůvodněním bylo, že není dotčen sesuvem svahu v dané lokalitě. S prodejem ostatních pozemků RMB nesouhlasila.<sup>2</sup>

Na zasedání RMB č.R6/017 ze dne 30. března 2011 byl odsouhlasen záměr a zastupitelstvu i doporučen odprodej tří pozemků, jejichž cena činila 2.575,- Kč/m<sup>2</sup> (+ 500,-Kč návrh na vklad). Tento souhlas byl následně na RMB č. R6/069 dne 6. 6. 2012. změněn a RMB se vyjádřila, že nesouhlasí s tímto prodejem.<sup>3</sup>

K nejdůležitějšímu postoji poslední doby v problematice odkupů pozemků patří usnesení RMB z roku 2012 (Rada č. R6/056 z 29. února 2012 bod č. 98 Pozemky v k.ú. Štýřice - lokalita Kamenná čtvrť - další postup - RM6/04029). Při tomto jednání se brala na vědomí existence žádostí fyzických osob o prodej pozemků v lokalitě, taktéž dopis OS Kamenka ze dne 2. 1. 2012 obsahující žádost o obnovení prodeje zastavěných pozemků v

---

<sup>1</sup> Zdroj (1) Usnesení RMČ BS č. 327.26 ze dne 8. 10. 2014.

<sup>2</sup> Zdroj (1) Zápis z RMB č. R5/154 č. R5/154 konané dne 10. srpna 2010 bod č. 70 Návrh na dispozici s pozemky v lokalitě Kamenná čtvrť, k.ú. Štýřice, ohroženými sesuvem svahu a v souvislosti s připravovanou investiční akcí "Kamenná čtvrť - statické zajištění svahu", návrh prodeje částí p. č. 834 v k.ú. Štýřice - RM5/11267.

<sup>3</sup> Zdroj (1) Zápis z RMB č.R6/017 konané dne 30. března 2011 bod č. 47 Záměr prodeje pozemků p. č. 856, p. č. 848/1 a části pozemku p. č. 855 v k.ú. Štýřice – RM6/01157

Zdroj (2) Zápis z RMB č. R6/069 konané dne 6. června 2012 bod č. 74 Změna usnesení ve věci prodeje pozemků v k.ú. Štýřice, lokalita Kamenná čtvrť, manželům xxxxxxxxxxxx, manželům xxxxxxxxxxxx - RM6/05047

Kamenné čtvrti majitelům nemovitostí. Ovšem usnesení znělo zamítavě, že nesouhlasí se záměrem prodeje pozemků v lokalitě Kamenná čtvrť.<sup>1</sup>

Reakcí na to byla následně sepsána petice občanů Kamenné čtvrti se žádostí o přepracování dokumentu "Informativní zpráva o postupu ve věci dispozic s pozemky v k.ú. Štýřice, lokalita Kamenná čtvrť", která byla předložena na zasedání ZMB č. Z6/018 konané 9. 10. 2012.

Na zasedání ZMB č. Z6/026 dne 3. 9. 2013 došlo k projednání dvou bodů 55. a 56. z nichž jeden se týkal prodeje domů v Kamenné Čtvrti, tento prodej byl již dříve projednáván Radou města Brna (č. R6/080), kde vyjádřila svoje nedoporučení Zastupitelstvu města Brna schválit záměr prodeje rodinného domu Kamenná čtvrť 29, č.pop. 604 včetně pozemku na něm stojícím. Tento dům společně ještě s domem č.pop. 826 jsou jediné v lokalitě Kamenná čtvrť, jehož vlastníkem je město. Při rozpravě byly vzneseny dotazy směřující k otázce, proč si město Brno chce ponechat ve vlastnictví RD a kdy se dá očekávat vybudování kanalizace. Tyto otázky byly zodpovězeny Ing. Oliverem Pospíšilem bývalým náměstkem primátora, a to tak, že s ohledem na to, že není možné dopředu říci, zda budou pozemky potřeba pro vybudování komunikací, parkovišť, přípojek atd., si město nechává tyto pozemky ve svém vlastnictví. K předpokládané realizaci zbudování kanalizace dojde mezi roky 2025 - 2035. Tehdejší vedoucí Odboru investičního MMB uvedl, že investice na zbudování kanalizace a vodovodu byla připravována, ale kvůli vysokým nákladům a velkým technologickým problémům nebyla zařazena do rozpočtu města Brna a nebylo tak přikročeno k její realizaci. Bývalý 1. náměstek primátora zmínil také důvody, podle kterých se domnívá, že je vhodnější RD v této komplikované lokalitě neprodávat. Mezi ně patřila např. šířka uličního profilu, kvalita založení domů apod. Náklady na výstavbu kanalizace jsou nesouměrné s výnosy z prodeje majetku.<sup>2</sup>

Jedním z nejaktuálnějších postojů RMB bylo zasedání č. R6/138 konané dne 7. května 2014 v bodě č. 61 Pozemky v k.ú. Štýřice – lokalita Kamenná čtvrť – žádost o opětovné projednání prodeje pozemků – RM6/10828. V tomto bodě se brala na vědomí existence 3 žádostí fyzických osob o prodej pozemků, evidovaných na Majetkovém odboru Magistrátu města Brna (dále jen MMB) od září 2012. Kde v další části bodu, RMB vyjádřila svůj nesouhlas

---

<sup>1</sup> Zdroj (1) Zápis Rady města Brna č. R6/056 z 29. února 2012 bod č. 98 Pozemky v k.ú. Štýřice - lokalita Kamenná čtvrť - další postup - RM6/04029

<sup>2</sup> Zdroj (1) Zápis ze ZMB č. R6/026 konané 3. září 2013 bod č. 55 a 56 Dispozice s majetkem Kamenná čtvrť 29 včetně pozemků - ZM6/2559



v návaznosti na výše uvedené usnesení R6/056. Rady města Brna konané dne 29. února 2012, bod č. 98 se záměrem prodeje pozemků.<sup>1</sup>

Z uvedených informací vyplývá, že ve volebním období 2010-2014 při odchodu minulé politické reprezentace, kdy v čele městské části Brno-střed stála koalice ČSSD společně s ODS, došlo konečně k podpoře prodeje pozemků ze strany městské části. Postoj statutárního města Brna byl v minulém volebním období zamítavý. Je možné předpokládat, že částečně negativní postoj byl zapříčiněn i nátlakem OS Kamenka, stejně tak jako nevolí politiků se touto problematikou zabývat. Mezi oběma stranami docházelo k vzájemnému nerespektování a konfrontaci.

### **2.5.5 Cenová mapa stavebních pozemků statutárního města Brna v dané lokalitě**

Diskutovaným problémem související nepřímo s možným odkupem pozemků byl také vývoj cenové mapy stavebních pozemků statutárního města Brna (dále jen cenová mapa) v této lokalitě. Cenová mapa slouží pro určení jednotkové ceny stavebního pozemku a vstupuje tak do ocenění ceny zjištěné (ceny úřední) pozemku.

Cena stavebních pozemků v cenové mapě se ocení podle skutečně sjednaných cen, jak říká zákon č. 151/1997 Sb., v § 10 odstavci 2. Pokud ovšem nedochází k realizaci prodeje v cenovém polygonu a nejsou tak k dispozici sjednané ceny, tak se jednotková cena stanoví na základě porovnání cen s obdobnými pozemky v dané obci, jak se uvádí v § 10 odstavci 3. tohoto zákona. Tento případ nastal i v Kamenné čtvrti, kde se s pozemky do roku 2009 prakticky téměř vůbec neobchodovalo a jejichž vlastníkem v celé této lokalitě bylo výhradně statutární město Brno. Pokud by nebyla možnost srovnání s obdobnými pozemky, jednotková cena by se neuváděla (zákon č. 151/1997 Sb., v § 10 odstavci 4.)

Pro potřeby funkčního vymezení a porovnání obdobných skupin pozemků jsou sledována především cenová kritéria, kterými jsou: Zastavěnost lokality (v případě stavby typ a technický stav budov, napojení resp. dostupnost IS a ostatních služeb, dopravní dostupnost lokality vč. napojení MHD, omezení a příležitosti dle územního plánu, fyzické parametry pozemků (velikost, tvar, možnost zástavby), geografické parametry pozemků (sklon a orientace, geologické poměry apod.), pozitivní účinky okolí (městská zeleň, okolní

---

Zdroj (2) Zápis z RMB č. R6/080 konané 3. října 2012 bod č. 31 Záměr prodeje rodinného domu Kamenná čtvrť 29 včetně pozemků, návrh na stanovení ceny - RM6/06039

<sup>1</sup> Zdroj (1) Zápis z RMB č. R6/138 č. R6/138 konané dne 7. května 2014 bod č. 61 Pozemky v k.ú. Štýřice – lokalita Kamenná čtvrť – žádost o opětovné projednání prodeje pozemků – RM6/10828

zástavba, vybavenost okolí apod.), negativní účinky okolí (hluk, prach, okolní zástavba, radon, otřesy, zastínění apod.), omezení užívání (ochranná pásma komunikací, vedení IS, pásma ochrany životního prostředí, vodárenská pásma, zátopové území, stavební uzávěra, věcná břemena, nejasné vlastnické vztahy apod.)<sup>1</sup>

Pro toto porovnání dle tvůrců současné cenové mapy slouží ceny stavebních pozemků z lokalit dalších bývalých brněnských nouzových kolonií, jako jsou Písečník, Divišova čtvrť.<sup>2</sup>

*Tabulka 1- Přehled dosud vydaných cenových map města Brna s cenami jednotkových cen stavebních pozemků.<sup>3</sup>*

Cenové mapy							
číslo mapy	Vyhláška města Brna	Účinnost vyhlášky (platnost cenové mapy)		Cena pozemků v Kamenné čtvrti	Cena pozemků v oblasti ulice Pod Červenou skálou	Cena pozemků v Divišově čtvrti	Cena pozemků v Písečnick
	Číslo	od	Do	Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>
1	16/1993	20.12.1993	30.06.1995	600	400	1000	800
2	5/1995	01.07.1997	31.12.1997	630	400	1000	800
3	16/1997	01.07.1997	31.12.1999	630	400	1000	800
4	19/1999	01.01.2000	30.06.2001	630	400	1000	800
5	12/2001	01.07.2001	02.01.2003	630	400	1000	800
6	27/2002	03.01.2003	03.01.2006	630	400	1000	800
	Novelizováno vyhláškou						
	7/2003	01.07.2003					
	Úplné znění vyhlášky č.27/2002 vydáno vhláškou č. 9/2003						
7	6/2006	01.04.2006	31.12.2009	630*	2450	1060	800
8	22/2009	01.01.2010	31.12.2011	2580	3620	2250	1550
9	22/2011	01.01.2012	31.12.2013	2580	3620	2250	1550
10	17/2013	01.01.2014		2580	3620	2390	1550

\* Do polygonu Kamenná Čtvrť jsou zahrnuty naposled i pozemky u satelitních domů na ulici Červený kopec.

<sup>1</sup> (Zdroj 1) Příloha obecně závazné vyhlášky č. 22/2009, kterou se vydává Cenová mapa č. 8. stavebních pozemků statutárního města Brna.

<sup>2</sup> (Zdroj 1) Sdělení tvůrců cenové mapy sídlících na magistrátu města Brna odboru majetkového.

<sup>3</sup> (Zdroj 1) Příloha obecně závazné vyhlášky č. 17/2013, kterou se vydává Cenová mapa stavebních pozemků statutárního města Brna č. 10.

(Zdroj 2) Cenová mapa stavebních pozemků statutárního města Brna č. 10. platnost od 1. 1. 2014

[http://gis.brno.cz/flex/flexviewer/index.php?project=gismb\\_cenova\\_mapa\\_10\\_public](http://gis.brno.cz/flex/flexviewer/index.php?project=gismb_cenova_mapa_10_public)

(Zdroj 3) Nahlížení do tištěných cenových map na Magistrátu města Brna odboru majetkového.

V letech 2005 - 2008 došlo k výraznému nárůstu ceny, který se promítl do cenové mapy č. 8 v lokalitě Kamenná čtvrť. Toto zvýšení bylo zapříčiněno více faktory, mezi které bezpochyby patřil, stavební trh, který byl v době shromažďování dat na svém vrcholu. Další faktor mohl také být, že došlo ke změně tvůrce cenové mapy, až do 7. cenové mapy byla zhotovitelem pražská firma HP-servis. Cenovou mapu č. 8 si město Brno nechalo zhotovit od Brněnské firmy CD Rating a od 9. cenové mapy až po současnost si jí město Brno tvoří samo na magistrátu města Brna na majetkovém odboru.<sup>1</sup>

Do roku 2009 neproběhl téměř žádný prodej (za uplynulé dva roky se zde uzavřely pouze dvě kupní smlouvy<sup>2</sup>). Lze se jen domnívat, co bylo hlavním důvodem zvýšení ceny a jakým způsobem byla určena, protože pokud se podíváme do obdobných lokalit, ze kterých se vycházelo, vidíme nárůst ceny mezi mapou č. 7 a č. 8 v Divišově čtvrti o 212% a v Písečníku o 193,7% cena těchto lokalit se po zvýšení ocitla na cca 70% ceny v Kamenné čtvrti. Přitom ještě v mapě č. 6 to bylo přesně naopak.

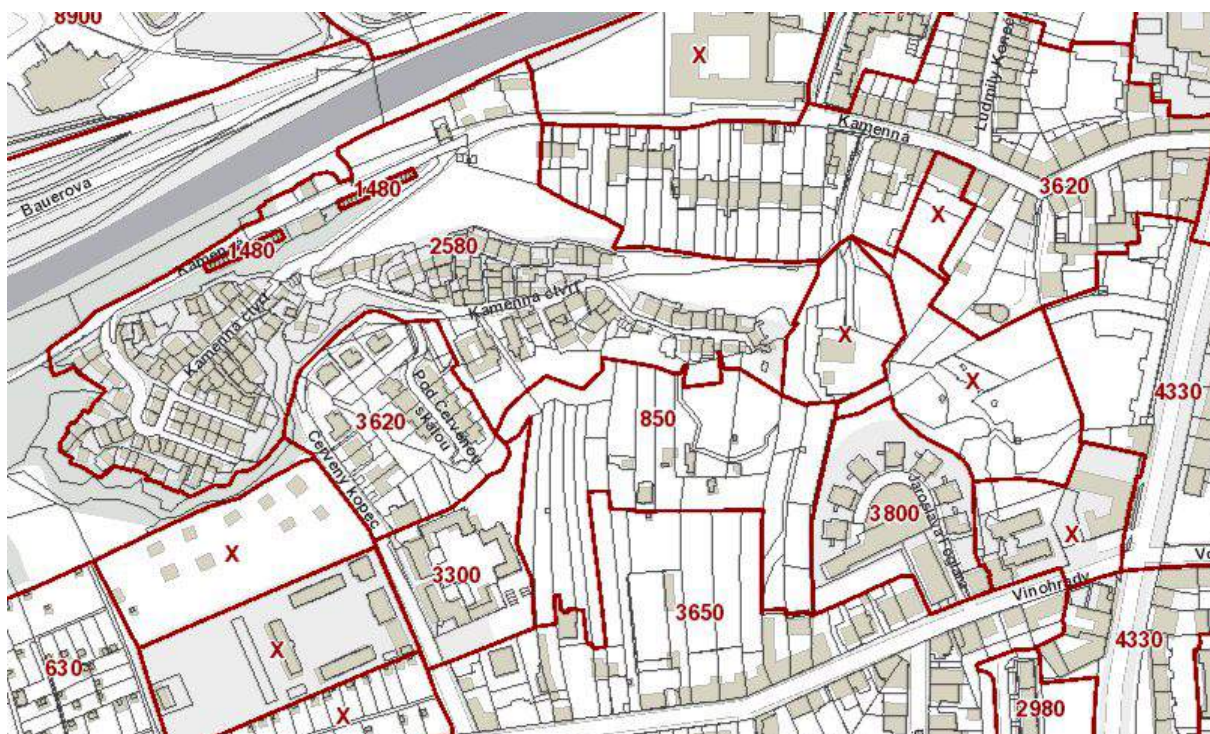
Je třeba uvážit atraktivitu lokality v rámci Brna, kterou má Kamenná čtvrť bezesporu ze všech bývalých kolonií nejlepší. Dále je také potřeba zvážit tamní podmínky, které jsou ve srovnání například s Divišovou čtvrtí horší. V této lokalitě se nacházejí všechny inženýrské sítě a i přes to, že byly vybudovány v roce 1970 při akci Z a jsou zastaralé, zde alespoň oproti Kamenné čtvrti jsou. Také ten fakt, že stavby zde nestojí na pozemcích cizího vlastníka a dochází k odkupu pouze malých doměrků (předzahrádek) ve vlastnictví města značí o lepších vlastnických vztazích. Danému zvýšení také nenasvědčuje to, že v době přípravy cenové mapy č. 8, tedy mezi roky 2006 až 2009, zde začala platit stavební uzávěra. Tento skok mohl poukazovat na neaktuálnost cenové mapy stejně tak, jako k „zaspání“ tvůrců předchozích map.

---

<sup>1</sup> (Zdroj 1) Sdělení tvůrců cenové mapy sídlících na magistrátu města Brna odboru majetkového.

(Zdroj 2) Přednáška USI dne 2. 3. 2015 Ing. Jiří Oščatka, Předmět Státní správa a samospráva.

<sup>2</sup> (Zdroj 1) idnes.cz/Brno a Jižní Morava 8. Března 2009 Brno kývlo na prodej pozemků v Kamenné kolonii



Obr. 21 - Cenová mapa č. 10 stavebních pozemků v lokalitě kamenná Čtvrť<sup>1</sup>

Navýšení ceny vyvolalo řadu otázek a nevoli mezi občany, kteří zde žili (žijí) a to ve spojitosti s mnohými problémy v dané lokalitě, vyjmenovaných v předchozích kapitolách. Dalším podmětem, bylo následné usnesení ještě téhož roku (již výše zmíněné) č. 193.81. RMB BS, kde vyjádřila souhlas s odprodejem pozemků (za určitých podmínek). To následně rozpoutalo diskuzi o výši správné (adekvátní) prodejní ceně vzhledem k tomu, že v lokalitě jsou parcely s velkými rozdíly např. oslunění, dostupnosti, vzdálenosti od přístupové komunikace, možnosti využití a tedy i atraktivity a v tom případě i rozdílné tržní ceny pozemků. Problém by mohl nastat tehdy, když by byla jednotková cena cenové mapy tvořena na základě porovnání cen s obdobnými pozemky v dané obci. V takovém okamžiku by ovšem mohla vzniknout otázka, zda byl také adekvátně zohledněn fakt (obdobných pozemků), rozdílných vlastníků pozemku a RD, pokud lze hovořit o tom, že v daném polygonu se nachází pozemky v drtivé většině ve vlastnictví města a na nich stojící RD ve vlastnictví jiné osoby. Cena za, kterou se pozemky prodávají by měla být cenou tržní. Je třeba ovšem rozlišit tržní cenu pozemku samotného (v obdobné lokalitě) a tržní ceně pozemku zatíženého stavbou ve vlastnictví někoho jiného. A pokud se v daném polygonu začnou realizovat prodeje ze strany města, za ceny přenesené z obdobné lokality, tak v ten okamžik je možné říci, že

<sup>1</sup> (Zdroj 2) Cenová mapa stavebních pozemků statutárního města Brna č. 10. platnost od 1. 1. 2014  
[http://gis.brno.cz/flex/flexviewer/index.php?project=gismb\\_cenova\\_mapa\\_10\\_public](http://gis.brno.cz/flex/flexviewer/index.php?project=gismb_cenova_mapa_10_public)

jednotková cena v mapě bude správná, protože se zde realizovaly prodeje právě za tuto částku. Podrobněji se tomuto tématu věnuje ještě následující kapitola č. 3.4.2 Tvorba prodejní ceny.

V lokalitě Horní Kamenné čtvrti se uskutečnily prodeje parcel č. 1016 za cenu 1547 Kč/m<sup>2</sup> v roce 2009, parc.č. 1022 za cenu 2577 Kč/m<sup>2</sup> v roce 2010, dále pak parc.č. 1020 za cenu 2660 Kč/m<sup>2</sup> v roce 2011, která byla i poslední prodanou parcelou ze strany města Brna s ohledem na usnesení R6/056. Rady města Brna bod. č. 98.<sup>1</sup>

### **2.5.6 Demolice památkově chráněného domu**

Mezi další paradoxy této lokality patří např. demolice památkově chráněného domu v Dolní Kamenné čtvrti, bývalého čísla orientačního 39 (č.pop. 761) na parc.č. 815. K tomuto incidentu došlo dne 17. 5. 2011. Více než deset let byl tento dům bez nájemníků a chátral i přes to, že se dlouhá léta místní obyvatelé snažili získat dům do pronájmu nebo ke koupi, ovšem město vytrvale nabídky odmítalo. Stavební úřad městské části Brno-střed na základě podkladu znaleckého posudku, ze kterého vyplývalo, že hrozí bezprostřední ohrožení zdraví a života lidí, nařídil demolici domu bez závazného stanoviska a povolení památkového odboru MMB. V důsledku vyšetřování byla demolice na chvíli pozastavena, ale vzhledem k jejímu již pokročilému stádiu byl objekt odpamátněn schválením Ministerstva kultury a definitivně zbourána.<sup>2</sup>

V § 9 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči se v odstavci 1 ukládá povinnost vlastníku kulturní památky pečovat o její zachování, udržovat ji v dobrém stavu a chránit ji před ohrožením, poškozením a znehodnocením.<sup>3</sup>

S ohledem na všechny tyto události se nedá divit skeptickému postoji místního obyvatelstva vůči orgánům města Brna.

---

<sup>1</sup> (Zdroj 1) Rozhodnutí na úřední desce Magistrátu města Brna

<sup>2</sup> Zdroj (1) <http://www.ceskatelevize.cz/zpravodajstvi-brno/zpravy/186552-byvala-pamatka-v-kammenne-ctvrti-definitivne-padla/>

Zdroj (2) <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>

<sup>3</sup> Zdroj (1) Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších změn.

### 3 MOŽNOSTI VYPOŘÁDÁNÍ VLASTNICKÝCH VZTAHŮ U STAVBY NA CIZÍM POZEMKU VE ZVOLENÉ LOKALITĚ

Ve zvolené lokalitě se v mnoha případech jednalo o stavby bez jakékoli existující stavebně právní dokumentace např. v podobě pasportu stavby, nepovolené a tudíž ani nezakladované. Dokonce se až do nedávna jednalo také o neoprávněné stavby na cizím pozemku, neboť pozemky nepatří vlastníkům staveb, ale městu Brnu. O jejich demolici se polemizovalo až do roku 2001, kdy Městská část Brno - střed uzavřela nájemní smlouvu na pronájem městských pozemků pod rodinnými domy vlastníků těchto staveb, čímž právní vztah vlastníků staveb k pozemkům, na nichž tyto stavby až dosud stály neoprávněně, legalizovalo (viz kapitola 3.3 Pronájem pozemku). Je s podivem, že tyto stavby jsou zapsány ve veřejném seznamu.

Od účinnosti nového občanského zákoníku (zákon č. 89/2012Sb.) přestává stavba být samostatnou věcí a stává se součástí pozemku. To v tom případě, kdy před účinností tohoto zákona (tedy k 1. 1. 2014) měla táž osoba vlastnické právo k stavbě, tak k pozemku. Více jak po 50 letech se do soukromého práva vrací zásada „superficies solo cedit“ stavba následuje osud pozemku. Ovšem stavba, která před účinností tohoto zákona byla ve vlastnictví odlišné osoby od vlastníka pozemku se nestává součástí pozemku a vlastník stavby na cizím pozemku tak neztrácí právo k této stavbě, nýbrž stavba se stává samostatnou nemovitou věcí v právním smyslu a užijí se na ni veškerá práva týkající se nemovité věci. Z čehož vyplývá, že vlastník stavby a pozemku mohou být v důsledku minulého právního řádu odlišné osoby. Tento druhý případ, kdy se stavba nestala součástí pozemku byl typický pro Kamennou čtvrť a tak i po 1. 1. 2014 zůstal status quo stávající stav rozdílných vlastníků, kdy vlastníkem RD jsou ve většině případů fyzické osoby a vlastníkem pozemků v drtivé většině statutární město Brno.<sup>1</sup> Rozdílnost vlastníků je patrná i při náhledu do veřejného seznamu. (Příloha č. 2,3 a 4) Jde ovšem o ten problém, že obě dvě nemovité věci jsou nepřesunutelné a jedna nemovitá věc omezuje užívání té druhé.

---

<sup>1</sup> Zdroj (1) Nový občanský zákoník - zákon č. 89/2012 Sb., Oddíl 5 Věcná práva, Pozemky a stavby

Zdroj (2) Novotný P., Kedroňová K., Štrosová I., Štýsová., Nový občanský zákoník Vlastnictví a věcná práva. Vydala GRANDA Publishing, a.s. U Průhonu 22, Praha 7 jako svou 5463. publikaci, 2014. ISBN 978 - 80 - 247 - 5166 - 5.

### 3.1 ZŘÍZENÍ PRÁVA STAVBY

Jak již bylo zmíněno výše minulý právní řád umožňoval, aby vlastníkem pozemku vlastníkem stavby na něm umístěné byly dvě rozdílné osoby. Takováto situace už v dnešní době vzniknout nemůže, ale i přes to si nový občanský zákoník ponechává určitou možnost jak mít stavbu cizím na pozemku a touto možností je právo stavby.

Právo stavby je věcným právem tak i věcí nemovitou. Věcné právo opravňuje vlastníka k absolutnímu užívání daného práva a chrání jej před všemi ostatními. Což znamená, že všichni ostatní mají povinnost se zdržet zásahu do „mých“ vlastnických práv například tak, že by mi chodili po mém pozemku. Právo stavby lze nabýt, jak k stavbě ještě nezřízené tak k stavbě již existující a tento případ by mohl nastat i v námi zvolené lokalitě Kamenné čtvrti. Důležité je si uvědomit, že právo stavby není s osudem stavby nějak vázáno. V případě, že by vlastník RD nabyl práva stavby, jehož součástí by byl tento RD, vlastnil by právo stavby jako věc nemovitou i poté, co by například RD zbouřil a měl by oprávnění postavit na pozemku dům nový a to i přes to, že pozemek nevlastní.<sup>1</sup>

Ovšem pokud by osoba stavěla na cizím pozemku bez právního důvodu, tedy nedošlo by k ujednání práva stavby mezi vlastníkem pozemku a stavebníkem, jednalo by se o neoprávněnou stavbu, která by připadla do vlastnictví majitele pozemku. V případě, kdy by osoba v dobré víře postavila stavbu, měl by vlastník pozemku povinnost jí nahradit účelně vynaložené náklady. Ovšem pokud by stavějící osoba v dobré víře nebyla (tedy stavěla by na cizím pozemku, i když by dobře věděla, že k tomu nemá žádné právo na tomto pozemku stavět) tak v takovém případě by měla právo na náhradu nákladu jen tehdy, že tím vznikl vlastníkovu pozemku užitek.

Právo stavby se zřizuje jen jako dočasné (což je také důvodem, proč zákon práva stavby výjimečně povoluje prolomení pravidla, že stavba je součástí pozemku) a to maximálně na dobu 99 let, vzniká zápisem do veřejného seznamu, na základě písemné smlouvy. Tedy muselo by dojít k uzavření smlouvy mezi statutárním městem Brnem a vlastníkem RD. Právo stavby je možné zřídit jak za úplatu tak bezúplatně. Úplata může být vyplacena jednorázově nebo v opakujících se dávkách, které se nazývá stavební plat. V případě, že právo stavby je zřízeno za úplatu, musí tento fakt být také sjednána ve smlouvě, vznikla by ovšem otázka, jaká by tato výše měla být, nebo zda by vůbec měla být. Bylo by

---

<sup>1</sup> (Zdroj 2) Nový občanský zákoník - zákon č. 89/2012 Sb., Díl 5, Oddíl 1, Právo stavby

také možné ujednat stavební plat navyšující se o inflaci, jak je stanoveno nyní ve výši nájmu. (viz níže). V případě ujednání práva stavby vzniká předkupní právo mezi vlastníkem pozemku, který má předkupní právo k právu stavby a v našem případě vlastníkem zřízené stavby (stavebník podle zákona č. 89/2012 Sb., § 1240) s předkupním právem k pozemku, pokud by si strany ujednaly něco jiného, zapsala by se tato skutečnost do veřejného seznamu. Právo stavby lze převést i zatížit, ovšem vlastník pozemku si může vyhradit souhlas umožňující zatížení práva stavby. Tato podmínka souhlasu musí být opět zaznamenána ve veřejném seznamu. Je třeba zmínit, že při zřeknutí se práva stavby ze strany stavebníka může vlastník pozemku převést právo stavby na dobu, která neuplynula na sebe nebo na jinou osobu z čehož vyplývá, že toto právo automaticky nezaniká a nestává se součástí pozemku, pokud se vlastník pozemku a stavebník nedohodnou o zániku a pokud by některá jiná osoba kromě stavebníka a vlastníka pozemku neměla na právu stavby věcné právo (služebnost nebo zástavní právo). V takovém případě právo stavby nemůže zaniknout, dříve než zanikne věcné právo třetí osoby nebo uplyne doba, na kterou bylo právo stavby zřízeno. Právo stavby je dědičné. Po uplynutí doby, na kterou bylo právo stavby zřízeno, právo stavby zaniká, stavba se stane součástí pozemku a případně jeho majiteli. Při zániku práva stavby dá vlastník pozemku náhradu stavebníku, která činí polovinu hodnoty stavby v době zániku práva stavby, pokud si strany neujednali ve smlouvě jinak. Se souhlasem obou dvou stran je možné dobu trvání práva stavby také prodloužit vzhledem k tomu, že po vypršení práva stavby lze sjednat právo stavby s tím samým stavebníkem znovu, není důvod, aby zákon zakazoval prodloužení o dobu, která by v součtu s předchozí dobou, na kterou bylo zřízeno právo stavby překračovala 99 let, ovšem samotné prodloužení nemůže být déle než na 99 let.<sup>1</sup>

Dá se očekávat, že aby vlastníci RD v Kamenné čtvrti přistoupili ke zřízení práva stavby, museli by být podmínky pro jeho zřízení výhodnější, než současný stav, jakým je tento problém řešen a to je pronájem pozemku (viz kapitola 3.3). Pravděpodobnost, aby k tomuto došlo, je podle mého názoru velice malá, a to i s ohledem na to, jaká je současná výše nájmu. Lze očekávat, že nalezení podmínek, za kterých by bylo možné zřídit právo stavby, a tedy dospět k uspokojení a souhlasu obou dvou stran, jak vlastníka domu, tak statutárního města Brna by bylo velice obtížné. Je třeba si uvědomit, že je nezbytné se shodnout na všech povinných náležitostech, kterými jsou písemnost smlouvy, výše úplaty (pokud by byla), doba zřízení, na kterou by se smlouva ujednávala, výše náhrady a další četná

---

<sup>1</sup> (Zdroj) Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 1240 - 1255.



ujednání konkretizující a zpřesňující vztah mezi vlastníkem pozemku a stavebníkem. Po konzultaci na MMB majetkovém odboru mi bylo sděleno, že zřízení práva stavby by bylo velice složité a pokud by s touto iniciativou (žádostí) nepřišel někdo z vlastníků RD, nelze předpokládat, že by město tuto variantu navrhovalo.

Ocenění práva stavby se zřízenou stavbou, která právu stavby vyhovuje dle § 39 vyhlášky č. 441/2013 Sb., se určí jako současná hodnota užitku podle vzorce:

*Vzorec 1 - Cena práva stavby se zřízenou stavbou<sup>1</sup>*

$$CPS_N = \frac{1}{(1+i)^n} * \left[ ru * \frac{(1+i)^n - 1}{i} + N \right]$$

*Tabulka 2 - Výpočet ceny práva stavby*

<b>Cena práva stavby</b>		
<b>Určení pozemku na němž právo stavby vázne: parc.č. 910 + část parc.č. 911, k.ú. Štýřice</b>		
<b>Oprávněná osoba: Vlastník práva stavby (stavebník) je vlastníkem rodinného domu č.pop. 693</b>		
<b>Výpočet ročního užitku ru</b>		
<i>ru.....roční užitek z práva stavby v Kč</i>		
<i>odst. (4) Roční užitek práva stavby se určí ve výši 5 % ze součtu cen pozemku zatíženého právem stavby a stavby vyhovující právu stavby.</i>		
<i>odst. (5) Bylo-li právo stavby zřízeno za úplatu a ujednala-li se úplata v opěťujících dávkách jako stavební plat, zatěžuje právo stavby jako reálné břemeno. Úplata se zohlední ve výši ročního užitku.</i>		
<i>Pokud úplata převyšuje roční užitek stanovený podle odstavce 4, pak je roční užitek nulový.</i>		
<b>Případ opěťující se dávky - stavební plat</b>		
Bylo právo stavby zřízeno za úplatu a ujednala se úplata v opěťujících dávkách jako stavební plat? V kladném případě výše dávky ročně (jinak 0,00)	Kč/rok	1712
<b>Výpočet ročního užitku z ceny stavby a pozemků</b>		
Jednotková cena z cenové mapy	Kč/m <sup>2</sup>	2580
Plocha pozemku na němž je zřízeno právo stavby (parc.č. 910 + část parc.č. 911)	m <sup>2</sup>	103
Cena pozemku, na němž je zřízeno právo stavby (resp. pozemků, části pozemku)	Kč	265 740,00
Cena stavby vyhovující právu stavby (Cena určená nákladovým způsobem bez koeficientu pp dle Ocenění podle § 10, 11, 13 vyhlášky č. 441/2013 Sb. )	Kč	468 040,17
Celkem pozemek + stavba	Kč	733 780,17
Výše užitku v procentech z ceny stavby + pozemku (§ 16a odst. 4)	%	5,00
Výše užitku v procentech z ceny stavby + pozemku (§ 16a odst. 4, 5)	Kč	36 689,01
Stavební plat ročně, byl-li sjednán (odpočet)	Kč	-1 712,00

<sup>1</sup> (Zdroj 1) Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), jak vyplývá ze změn provedených vyhláškou č. 199/2014 Sb., § 39 odst. (3).

Součet	Kč	34 977,01
<b>Roční užitek (ru) z pozemku (pozemků), popřípadě části pozemku, ke kterému je zřízeno právo stavby, podle odst. 4 a 5 (min. 0,00)</b>	<b>Kč</b>	<b>34 977,01</b>
<b>n ...počet let dalšího užívání do zániku práva stavby (určí se z veřejného seznamu)</b>	<b>roků</b>	<b>99</b>
Typ stavby		rodinný dům
<i>i</i> ....míra kapitalizace, uvedená v příloze č. 22 k oceňovací vyhlášce	%	8,00
<i>i</i> ....míra kapitalizace, uvedená v příloze č. 22 k oceňovací vyhlášce, v setinném vyjádření	-	<b>0,080</b>
Úročitel $q = (1+i)$	-	<b>1,080</b>
Mocnina $(1+i)^n$		<b>2 036,82</b>
<b>Náhrada při zániku práva stavby</b>		
<i>odst. (7) Výše náhrady se určí podle ujednání ve smlouvě, není-li ve smlouvě nic jiného ujednáno, činí výše náhrady polovinu ceny stavby.</i>		
Je ve smlouvě ujednána výše náhrady?	ano/ne	ne
Výše sjednané náhrady	Kč	0,00
Polovina cena stavby	Kč	234 020,09
Výše náhrady při zániku práva stavby (N)	Kč	234 020,09
<b>Cena práva stavby CPS<sub>N</sub> podle § 16a odst. 3 až 7 zákona č. 151/1997 Sb.</b>	<b>Kč</b>	<b>437 112,85</b>

V případě, kdy by došlo ke sjednávání práva stavby, lze těžko usuzovat, zda by k dohodě stavebního platu bylo přistoupeno ze strany vlastníka RD, ovšem lze očekávat, že stavebník by nepřistoupil k ročnímu stavebnímu platu, který by překročil současnou výši nájemného. Při výpočtu ceny práva stavby bylo uvažováno s tím, že nebyl sjednán stavební plat. V případě, kdy není ve smlouvě ujednána náhrada, tak se její výše určí jako polovina ceny stavby. Ovšem vyhláška č. 441/2013 Sb., v § 39 odst. 7 dále nespecifikuje, o jakou cenu stavby se má jednat a k jakému dni.

Při zřízení práva stavby na 99 let, se stavebním platem 1720 Kč/ročně a s náhradou, kdy by nebyla ujednána ve smlouvě, tedy polovinou ceny stavby (určené ke dni ocenění nákladovým způsobem bez pp (viz kapitola 6.2 Tabulka č. 10)) by cena práva stavby byla ve výši 437 110,- Kč.

Pro zajímavost:

Při zřízení práva stavby na 15 let (současná doba nájmu podle smlouvy) bez stavebního platu a s náhradou ceny stavby (určené ke dni ocenění nákladovým způsobem bez pp (viz kapitola 6.2 Tabulka č. 10)) by cena práva stavby byla 461 580,- Kč

Zřízení práva stavby na 15 let (současná doba nájmu podle smlouvy) bez stavebního platu a s náhradou ve výši polovinou ceny stavby (určené ke dni ocenění nákladovým způsobem bez pp (viz kapitola 6.2 Tabulka č. 10)) by cena práva stavby byla 387 810,- Kč

### 3.2 PRODEJ NEMOVITÉ VĚCI

Jak bylo uvedeno v textu výše pro stavby, které existovaly (ke dni účinnosti zákona) se uplatnilo přechodné ustanovení a rozlišení, zda stavby a pozemky byly ve vlastnictví jednoho vlastníka (nebo stejných spoluvlastníků), anebo zda stavba a pozemek měly vlastníka rozdílného. Za účelem budoucího sjednocení staveb a pozemků vzniká při prodeji samostatné nemovité věci vzájemné předkupní právo, jak říká zákon č. 89/2012 Sb., v § 3056. Což znamená, že vlastník, který chce převést svoji nemovitou věc, je povinen ji nabídnout i druhému vlastníku. Případné nevyužití předkupního práva neznamená automaticky zánik, ale bude platit nadále i vůči novému nabyvateli (pozemku či stavby). V případě uplatnění předkupního práva by se tak stal nabyvatel vlastníkem pozemku a stavby, která by přestala dnem nabytí (zápisem do veřejného seznamu) být samostatnou věcí, ale stane se součástí pozemku, je tedy stejný vlastník pozemku a stavby. Předkupní právo se neuplatňuje při převodu na osoby blízké, kterými jsou příbuzní v řadě přímé, sourozenci a manželé.

Pro případ Kamenné čtvrti to znamená, že pokud vlastník RD má zájem svůj dům prodat a najde kupce, musí podat žádost o vyjádření se k využití předkupního práva na MMB majtkového odboru. Součástí této nabídky musí být i podepsaná kupní smlouva s uvedenou výší kupní ceny (pravost není kontrolována). Poté má statutární město Brno 3 měsíce na to, aby vyjádřilo souhlas nebo nesouhlas s návrhem na využití předkupního práva a to ve výši minimálně stejné kupní ceny, která je uvedena ve smlouvě a za stejných podmínek. K dané věci se vyjadřuje i RMČ BS ovšem rozhoduje o tom RMB. V případě nesouhlasu s využitím předkupního práva se prodej mezi vlastníkem RD a kupcem může uskutečnit. V případě, kdyby RMB souhlasila s využitím předkupního práva pak danou věc musí schválit také zastupitelstvo. Na MMB je při podání žádosti o vyjádření se k předkupnímu právu doporučováno prodávajícímu, aby s vkladem do veřejného seznamu tři měsíce vyčkal, což je zákonná doba, do kdy se musí orgány města rozhodnout. V praxi ovšem dochází k tomu, že vklad je do veřejného seznamu proveden ještě před vyjádřením orgánů města a tak, pokud by město přece jen rozhodlo uplatnit své předkupní právo, muselo by jej soudně vymáhat.<sup>1</sup>

Za účelem zrychlení schvalovacího procesu MMB požádal o vyjádření RMČ BS o vyjádření k předkupnímu právu všech pozemků vlastněných statutárním městem Brnem

---

<sup>1</sup> Zdroj (1) Sdělení MMB Vedoucího Oddělení rozvojových lokalit

Zdroj (2) Sdělení MMB Vedoucího Oddělení realitní ekonomiky a cenové mapy

Zdroj (3) Zápis Rady města Brna č. R7/008 konané dne 3. února 2015 bod č. 46.

v lokalitě Kamenná čtvrť. Na 21. RMČ BS konané dne 12. 5. 2015 došlo k usnesení, že souhlasí s prodejem jen konkrétně specifikované nabídky a tedy ne s komplexním pojetím.<sup>1</sup>

Prodejní cena RD v této lokalitě je nemalou mírou ovlivněná tím, že pozemek pod nemovitou věcí je rozdílného vlastníka.

V opačném případě, tedy kdyby statutární město Brno prodávalo pozemky pod RD někomu jinému než vlastníkům objektů (objektů, které se nacházejí na těchto pozemcích), muselo by statutární město Brno nabídnout k prodeji pozemky primárně vlastníkům staveb. Tato situace ještě nikdy nenastala. Dá se předpokládat, že takový kupec by se velice obtížně hledal, i s přihlédnutím na to, že vlastníci RD by zřejmě velice rádi předkupního práva v drtivé většině využili.<sup>2</sup> Ovšem v případě, kdyby nastala situace, že by nějaký vlastník RD z jakéhokoliv důvodu neuplatnil předkupní právo a prodej pozemku mezi městem a třetí osobou by se uskutečnil, pro vlastníka tohoto RD by jistě nastala velice nepříjemná situace především z důvodu očekávaného zájmu nového vlastníka, co nejvíce z pozemku profitovat např. výší nájmu.

### **3.3 PRONÁJEM POZEMKU**

Problematika vlastnických vztahů stavby na cizím pozemku, je v místě zvolené lokality nyní právně ošetřena pronájmem pozemku a tento případ se týká i námi řešeného RD.

Rozhodnutím Zastupitelstva města Brna bylo určeno k majetkoprávnímu vypořádání pronájmem, vždy příslušnému vlastníkovi rodinného domu a to v roce 2001.

Nájemní smlouva vycházela a vychází ze standardního vzoru nájemní smlouvy platné pro všechny uživatele pozemků v Kamenné čtvrti, jejichž RD stojí na pozemcích statutárního města Brna a které jsou ve správě Městské části Brno - střed. Schválení a konkrétní uzavření nájemní smlouvy o pronájmu pozemku či nemovité věci (v Kamenné čtvrti) schvaluje Rada městské části Brno - střed. Její vzorovou podobu, jakož i výši nájemného a v tomto případě i předmět pronájmu, schvaluje Zastupitelstvo městské části Brno - střed. Předmětem pronájmu byla do roku 2005 zastavěná plocha RD, podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí, který ovšem neodpovídal skutečnému stavu. Maximální možná výše ročního nájemného byla každoročně udávána Cenovým výměrem ministerstva financí ČR.

---

<sup>1</sup> (Zdroj 1) 21. RMČ BS usnesení 121.06 ze dne 12. 5. 2015

<sup>2</sup> (Zdroj 1) Sdělení MMB Vedoucího Oddělení rozvojových lokalit

Skutečnost ovšem byla taková, že nedocházelo mezi všemi uživateli pozemků a jeho vlastníkem k dohodě o úpravě právního vztahu. V řadě případů se jednalo o užívání pozemku bez právního titulu a docházelo k bezdůvodnému obohacování. Důvodem byla nezodpovědnost některých místních obyvatel společně s benevolentním přístupem některých úřadů. Vše bylo umocněné problematikou celé lokality. Dané věci také nepřispíval fakt, že vymezení předmětu nájemní smlouvy bylo v mnoha případech velmi složité vzhledem k živelné výstavbě a také neujasněným vlastnickým vztahům různých přistavovaných částí domů, které nebyly řádně zkolaudovány. Dá se říci, že různé nelegální stavební úpravy zde probíhaly i po roce 1989. Někteří vlastníci RD měli odmítavý postoj k podepsání nájemní smlouvy z důvodu, že i když je smlouva na dobu neurčitou, její výpovědní lhůta je 6 měsíců a postrádá pro ně tedy smysl. Dále pak obava z toho, že jejich domy budou zbourány, popřípadě, že vlastníci budou přestěhováni jinam, protože jejich domy zde nejsou legálně... Postupným vývojem docházelo k uzavření nájemních smluv s většinou vlastníků RD. V roce 2009 bylo cca 13 vlastníků RD, kteří stále vytrvale odmítali uzavřít nájemní smlouvu, ovšem řada z nich i přes to, že smlouvu neuzavřela, platila vyměřené nájemné. Další záležitostí byl zájem místních obyvatel si pozemky pod RD koupit a ne si je pronajímat. Častým argumentem bylo, že domy zde stojí již více jak 70 let a docházelo k nepochopení (záměně), proč právo osobního užívání pozemku (právní institut podobný nájmu před rokem 1989), které zde ovšem nebylo, se na základě zákona č. 509/1991 Sb., s účinností k 1. lednu 1992 nezměnilo na vlastnictví. Tento případ nastal v Divišově čtvrti, kde obyvatelé měli před rokem 1989 právo užívání pozemku.

### **3.3.1 Vývoj pronájmu za posledních 10 let v lokalitě**

V průběhu posledních 10 let byl vývoj takový, že dle usnesení 78.RMČ BS ze dne 9. 11. 2005 (č.usn.178.11.01) byla výše nájmu stanovena na 20,- Kč/m<sup>2</sup>/rok a to jen pod skutečně zastavěnou plochou. Důvodem tohoto usnesení byla akce výstavby technické infrastruktury a pronájem skutečně zastavěných ploch pod RD měl zabránit zbytečným komplikacím při realizaci stavby. Po neschválení této investiční akce (R5/071 z roku 2008 viz kapitola 2.5.2) i přesto, že předmětem pronájmu mohli být také pozemky funkčně spjaté 40. RMČ BS dne 11. 2. 2008, (č. usnesení 140.13.) schválila výši nájemného 20,- Kč/m<sup>2</sup>/rok a to opět jen pod RD. Cenový výměr k tomuto roku stanovoval max. cenu ve výši 45,- Kč/m<sup>2</sup>/rok viz tabulka níže.

*Tabulka 3 - Nájemné z pozemků nesloužících pro účely podnikání nájemce - maximální roční nájemné činí za nájem pozemků*

rok	Výměr MF č.	Platnost od	Cenový věstník č.	Nájemné v Kč/m <sup>2</sup> /rok za užívanou plochu
1998	01/98	1.1.1998	20/97	20
1999	01/99	1.1.1999	12/98	20
2000	01/2000	1.1.2000	15/1999	20
2001	01/2001	1.1.2001	16/2000	20
2002	01/2002	1.1.2002	18/2001	20
2003	01/2003	1.1.2003	21/2002	20
2004	01/2004	1.1.2004	13/2003	20
2005	01/2005	1.1.2005	14/2004	20
2006	01/2006	1.1.2006	17/2005	20
2007	01/2007	1.1.2007	15/2006	45
2008	01/2008	1.1.2008	14/2007	45
2009	01/2009	1.1.2009	14/2008	45
2010	01/2010	1.1.2010	13/2009	45
2011	01/2011	1.1.2011	2/2010	45
2012	01/2012	1.1.2012	13/2011	75

Cenovým výměrem MF ČR č. 01/2012 ze dne 28. 11. 2011 došlo k zásadním změnám u řady do té doby dlouhodobě regulovaných pronájmů. To znamená, že se mezi vlastníkem pozemku a nájemcem od roku 2012 sjednává konkrétní výše nájemného dohodu.

Na základě 32. RMČ BS dne 14. 12. 2011, usnesení č. 132.25. byla vypracována aktualizace geodetického zaměření skutečného stavu pozemků pro přesné a pravdivé určení místní živelné výstavby. Měření v terénu proběhlo v květnu roce 2012.

Na 94. RMČ BS, se bere na vědomí nový geodetický plán a revokuje se usnesení 178.11.01 78. RMČ BS (viz výše) a schvaluje adresný záměr pronájmu pozemků v Kamenné čtvrti vlastníkům rodinných domů, ovšem toto usnesení nebylo přijato. Následně na 109. RMČ BS dne 4. 12. 2013, č. usnesení 200.16. dochází k odložení s požadavkem na dopracování a předložení RMČ BS a ZMČ BS v lednu.

Majetkový odbor MČ BS požádal město o součinnost ve věci stanovení výše nájemného a Majetkového Odboru MMB (dále jen MO MMB) poskytl interní pomůcku. Z této interní pomůcky vyplývá výše nájemného pro pozemky pod RD ve výši od 60,- Kč/m<sup>2</sup>/rok až 120,- Kč/m<sup>2</sup>/rok a pro pozemky funkčně spjaté ve výši 12,- Kč/m<sup>2</sup>/rok až 50,- Kč/m<sup>2</sup>/rok.

Vzhledem k velkému rozdílu oproti původní ceně 20,- Kč/m<sup>2</sup>/rok a interní pomůckou MMB, byl zpracován ještě znalecký posudek na stanovení obvyklého nájemného v lokalitě Kamenná čtvrť. Posudek, jenž byl vypracován Ing. Jiřím Ošlejškem, stanovil nájemné ve výši



156,- Kč/m<sup>2</sup>/rok až 173,- Kč/m<sup>2</sup>/rok. Na 124. RMČ BS konané dne 9. 4. 2014 byl předložen dopracovaný materiál a revokovalo se opět usnesení 178.11.01 78.RMČ z roku 2005, dále se bralo na vědomí vymezení předmětu pronájmu ve dvou variantách a stanovení výše nájemného ve třech variantách. Rada uložila vedoucímu majetkového odboru předložit návrh na vymezení předmětu, jehož finální varianty se projednávaly na 24. ZMČ BS a vypadaly následovně:

**Vymezení předmětu:**

- Varianta A1) pouze skutečně zastavěná plocha pod RD
- Varianta A2) pozemky pod RD včetně spjatých pozemků

**Stanovení výše nájemného:**

- Varianta B1) dle stávajícího usnesení 40. RMČ BS ze dne 11. 2. 2008 usn. 140.13. cena ve výši 20,- Kč/m<sup>2</sup>/rok pouze RD a 4,- Kč/m<sup>2</sup>/rok pozemku funkčně spjatých
- Varianta B2) dle znaleckého posudku
- Varianta B3) dle interní pomůcky MMB

Doporučující vyjádření MO ÚMČ BS se přiklánělo k variantě 2A a variantě B3 vzhledem k povinnosti se chovat jako řádný hospodář a s ohledem na to, že nájemné se sjednává dohodou a mělo by být ve výši obvyklého nájemného v daném místě a čase, což bývalé usnesení RMČ již neodráželo vzhledem k samotné poloze pozemků v širším středu města.<sup>1</sup>

Po konzultaci s vedoucím oddělení realitní ekonomiky a cenové mapy na MMB mi bylo sděleno, že se nejedná o určení ceny pomocí metodiky, ale spíše hrubou orientaci rozptýlů, podle jednotlivých typů objektů, které se na pozemku vyskytují.

A tak teprve na základě usnesení 145. RMČ BS ze dne 24. 9. 2014 (č. usn. 245.16.) se schválilo pronajmutí a uzavření nájemních smluv, kterému předcházelo usn. 24. ZMČ BS č. 324.21. ze dne 18. 6. 2014, které souhlasilo s výší nájemného dle usnesení 40. RMČ BS ze dne 11. 2. 2008 č. 140.13. pro pozemky pod RD ve výši 20,- Kč/m<sup>2</sup>/rok a pro pozemky funkčně spjaté 4,- Kč/m<sup>2</sup>/rok s úpravou spočívající v navýšení o nárůst míry inflace od roku 2008 a následující roky.

Ukázka kopie současné nájemní smlouvy pozemků pod RD č.pop. 693, k.ú. Štýřice a funkčně spjatých pozemků je v příloze 12.

---

<sup>1</sup> Zdroj (1) Zápis z 24. ZMČ BS usn. č. 324.21. ze dne 18. 6. 2014 v bodě č. 24.

Oproti předešlé nájemní smlouvě tedy došlo ke změně především v předmětu pronájmu, kterým se stala nejen skutečně zastavěná plocha pod jednotlivými rodinnými domy, ale i pozemky s nimi funkčně spjatými (užívané dvorky a zahrádky) dle aktuálního geodetického zaměření z roku 2012. Přílohou každé nájemní smlouvy je také zakreslený plán skutečného stávajícího stavu. Doba nájmu je stanovena na dobu 15 let. Výše ceny nájemného je pro všechny pozemky v dané lokalitě stejná. Cena se navýšila u námi řešeného pozemku v jeho zastavěné části z 20,- Kč/m<sup>2</sup>/rok na 24,- Kč/m<sup>2</sup>/rok a cena funkčně spjatých pozemků je 5,- Kč/m<sup>2</sup>/rok.

Ve výše uvedeném, více jak dvouletém schvalovacím procesu vzoru nájemní smlouvy a jejího vymezení, docházelo v některých případech i k tomu, že pokud se stal někdo novým vlastníkem RD (a nedošlo k postoupení smlouvy) a žádal o uzavření nové nájemní smlouvy, byl požádán o strpení, až bude zpracována nová nájemní smlouva. V průběhu tohoto období bylo užívání pozemku opět bez jakékoliv právní úpravy. Vzhledem k této situaci nedošlo ani k vyměření výše nájemného, a tedy ani k jeho platbě, a jednalo se opět o bezdůvodné obohacení.

### **3.4 ODKUP POZEMKU**

Jednou z dalších možností vývoje problematiky stavby na cizím pozemku ve zvolené lokalitě je odkup pozemků, které jsou ve vlastnictví statutárního města Brna. O problematice prodeje pozemků je pojednáváno již v kapitole 2.5.4. V této kapitole bych se chtěl věnovat samotnému teoretickému postupu v dané věci a rozvést tak dřívější kapitolu o proces, kterým je nezbytné projít při koupi pozemků.

#### **3.4.1 Postup při koupi pozemku<sup>1</sup>**

Prodej pozemků ve vlastnictví statutárního města Brna je pomocí nabídkového řízení, a nebo přímému zájemci, bez nabídkového řízení. V našem případě se jedná o prodej bez výběrového řízení, který se uskuteční jen v určitých případech. Mezi ně např. patří prodej pozemků, na kterých se nachází stavba ve vlastnictví fyzické (právníké) osoby, této osobě.

---

<sup>1</sup> Zdroj (1) Metodika upravující postup majetkového odboru magistrátu města Brna při přípravě a projednávání návrhů dispozic s nemovitým majetkem ve vlastnictví statutárního města Brna

Zdroj (2) <http://www.brno.cz/sprava-mesta/dokumenty-mesta/pravidla-a-postupy/pravidla-prodeje-domu-bytu-a-nebytovych-prostor-v-techto-domech-vcetne-pozemku-z-vlastnictvi-mesta-brna-do-vlastnictvi-pravnickych-a-fyzickych-osob-ucinna-od-1112007/>

Zdroj (3) Informace poskytnuté na MMB Majetkovém odboru

### ***1. Podnět k návrhu na dispozici s nemovitým majetkem města Brna a poskytnutí vstupních informací***

V případě zájmu o koupi pozemků pod RD a funkčně spjatými pozemky musí dát vlastník RD podnět k jednání o dispozici s majetkem města Brna. Přijetí podnětu k návrhu na dispozici s nemovitým majetkem města Brna, se uskuteční pomocí formuláře "Návrh na dispozici s majetkem města", který je možné obdržet na Majetkovém odboru MMB. Tímto formulářem se poskytují vstupní informace a doloží požadované přílohy k navrhované dispozici.

### ***2. Kompletace podkladů pro navrhovanou dispozici a její podání***

Navrhovatel by měl zajistit (popřípadě zajistí Majetkový odbor interně) vyjádření příslušných orgánů, kterými jsou MČ Brno - střed, Odbor územního plánování a odbor investic města Brna. Prostor pro toto vyjádření se nachází ve formuláři. Vyjádření MČ je možné nahradit již dřívějším usnesením se souhlasem prodeje pozemků vlastníkům rodinných domů. Po kompletaci celého formuláře jej navrhovatel podá na Majetkovém odboru MMB. Pro možnost odkupu je vyjádření těchto orgánů základním předpokladem pro úspěšnou realizaci koupě pozemků.

### ***3. Zpracování materiálu o návrhu dispozice a jeho předložení do majetkové Komise Rady města Brna.***

Na Majetkovém odboru Realitních aktivit MMB shromáždí potřebné materiály, které jsou posouvány dále právnímu oddělení na zpracování všech dalších potřebných náležitostí. V této fázi je poprvé formulován určitý návrh a k němu zdůvodnění. Již zde v tomto zárodku může dojít k ovlivnění politickými zájmy. Dotyční, kteří byli v historii úspěšnými žadateli o odkup pozemků, zdůrazňují nutnost informovat se o návrhu usnesení a zdůvodnění právního oddělení. Důvodem je, aby připravované materiály byly zpracovány jak pravdivě, tak i objektivně a žadatel mohl upozornit na případné „chyby“ ještě ve fázi než jsou informace předkládány orgánům města. Po této právní korekci jsou dokumenty předkládány majetkové komisi. Přesto, že zasedání komise není veřejné, lze žádat tajemníka komise o možnost se zúčastnit zasedání a vyjádřit svůj názor. Majetková komise, která je iniciativní a poradní orgán rady, předloží své náměty RMB.

### ***4. Usnesení Rady města o záměru dispozice***

Rada města Brna rozhodne o záměru dispozice, (které předchází rozhodnutí o dispozici samotné) dle § 39 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích v platném znění, dojde ke zveřejnění

záměru dispozice na úředních deskách po dobu 15 dní. Nedojde-li k odsouhlasení záměru dispozice, o dispozici jako takové nemůže být jednáno. Toto rozhodnutí lze považovat za klíčové a prezentuje veřejně (obecný) postoj politické reprezentace k prodeji pozemků.

#### **5. *Přípravení a projednání podmínek dispozice s navrhovatelem dispozice***

Majetkový odbor na základě usnesení o záměru dispozice začne připravovat podmínky dispozice, kterými jsou především určení jednotkové ceny za m<sup>2</sup> (může být někdy již součástí záměru o dispozici). Po shlednutí vedoucím odboru se podmínky předkládají majetkové komisi. V této fázi je možné vnést protinávrh k určení jednotkové ceny, která se sjednává zpravidla ve výši v daném místě a čase obvyklé a případná odchylka od ceny obvyklé musí být zdůvodněna, jak je uvedeno v § 39 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích v platném znění. V některých velice ojedinělých případech (kdy se jedná např. o předzahrádky) se občané vyjadřují (vznášejí protinávrh) již při tvorbě ceny, a tedy ještě před tím, než se podklady dostanou před majetkovou komisi.

#### **6. *Zpracované materiály podmínek dispozice (podmínky kupní smlouvy), včetně již stanovené jednotkové ceny jsou předloženy Radě města Brna***

Toto rozhodnutí lze říci, je nejdůležitějším. Jen v ojedinělých případech se stává, že Rada města doporučí Zastupitelstvu města Brna schválit prodej pozemků a zastupitelstvo by rozhodlo jinak. V případě, že navrhovaná dispozice nebyla RMB schválena, oznámí tuto skutečnost navrhovateli dispozice.

#### **7. *Majetkový odbor připraví materiál a zabezpečí jeho předložení do Zastupitelstva města Brna***

Majetkový odbor na základě usnesení RMB o dispozici s majetkem začne připravovat finální podobu materiálu tak, aby byla v souladu s právními předpisy, vnitřními předpisy města a vyjasněnými podmínkami kupní smlouvy. Tento materiál je následně předložen Zastupitelstvu města Brna.

#### **8. *Zastupitelstvo města Brna rozhodne o dispozici s majetkem***

Toto rozhodnutí je finálním a konečné, nicméně se v historii také stalo, že vyjádření dispozice se dostala až k odsouhlasení Zastupitelstvem a Rada jej na poslední chvíli stáhla. V případě, že navrhovaná dispozice nebyla Zastupitelstvem města Brna schválena, oznámí se tato skutečnost navrhovateli dispozice.

## **9.      *Návrh smlouvy a zaslání k podpisu druhé smluvní straně***

Po vyhotovení výpisu ze zasedání Zastupitelstva města Brna, pokud byla navržená dispozice schválena, vypracuje Majetkový odbor právní oddělení návrh kupní smlouvy a zašle k podpisu druhé smluvní straně.

## **10.    *Splnění podmínek a podpis smlouvy za město Brno***

Poté, co druhá smluvní strana splní povinnosti vyplývající pro ni ze smlouvy, kterými jsou především uhrazení kupní ceny, podpis smlouvy za město Brno zpečetí symbolicky primátor města Brna.

## **11.    *Vklad do Veřejného seznamu***

Kupující je vyzván k doložení provedené transakce a poté Majetkový odbor - právní oddělení vypracuje návrh na vklad práv dle uzavřené smlouvy do katastru nemovitostí a zabezpečí jeho podání katastrálnímu úřadu.

Pro případný odkup jsou tedy důležité postoje a vůle politické reprezentace, prvotně Městské části Brno - střed, která má tyto pozemky ve správě a pak statutárního města Brna. Jen pro připomenutí situace v současné době je taková, že městská část Brno - střed souhlasí s prodejem pozemků (RMČ BS je usnesení č. 327.26 ze dne 8. 10. 2014) statutární město Brno zatím nesouhlasí se záměrem prodeje (usnesení RMB z roku 2012 Rada č. R6/056 z 29. února 2012 bod č. 98) pozemků v této lokalitě.

### **3.4.2   Tvorba prodejní ceny**

Jak již bylo zmíněno v předchozí kapitole podle zákona č. 128/2000 Sb. o obcích v platném znění je prodejní cena ve výši v daném místě a čase obvyklá a případná odchylka od ceny obvyklé musí být zdůvodněna. Je tedy zřejmé, že pokud má být prodejní cena cenou obvyklou, musí Majetkový odbor při tvorbě prodejní ceny vycházet z realizovaných cen (ideálně v dané lokalitě popřípadě podobné), které jsou také zohledněny (podkladem) v cenové mapě (kapitola 2.5.5). Vzhledem k tomu, že poslední prodej pozemku v této lokalitě byl uskutečněn cca v roce 2011 lze očekávat, že určení jednotkové prodejní ceny by se teoreticky mělo velmi blížit jednotkové ceně v cenové mapě. Jenže je opět diskutabilní, zda tato částka je správná a to z důvodu toho, že u zrealizovaných prodejů figurovalo město Brno jako prodávající, které určovalo výši prodejní ceny a tak mohlo dojít k tomu, že pokud se našel jediný kupec (a vlastně i prodávající, tedy město), který neměl zájem o výši ceny jednat a přijal nabídnutou cenu, nastavil tak výši ceny obvyklé (a to pozemku zatíženým cizí



stavbou). A tím vzniká další otázka, zda se v tomto případě, kdy kupující, který má pochopitelný zájem na koupi pozemku pod svým RD, který je nepřesunutelný, dá vůbec mluvit o ceně obvyklé a zda se nejedná o cenu mimořádnou. V nadlehčeném slova smyslu by to znamenalo, že tato mimořádná cena se rovná ceně obvyklé, která je (byla) zároveň i cenou zjištěnou (nebo se jí velmi blíží).

Nelze posuzovat a chápat, že tržní hodnota pozemku nezatížená stavbou, je stejná jako tržní pozemku, na které se nachází RD ve vlastnictví někoho jiného.

V minulosti, pokud docházelo k prodeji pozemků ze strany města v nějakém širším území a jednalo se tedy o více pozemků, byla stanovená jednotková cena za m<sup>2</sup> pro celou lokalitu (tak tomu bylo i v případě Kamenná Čtvrť) a vznikl prostor k polemice, zda některý z pozemků nemá vzhledem ke své atraktivitě jinou hodnotu než ostatní a naopak. Pokud orgány města nerozhodnou jinak, stanoví se běžně jen jedna jednotková cena.

V případě jednotné ceny je třeba si uvědomit, kdo bude teoreticky zvýhodněn, a kdo naopak znevýhodněn, čemuž se při jednotné ceně zabránit nedá. V případě jednotné prodejní ceny za m<sup>2</sup> v dané lokalitě je bezesporu námi řešený pozemek ve výhodě a to z důvodu pozitivních vlivů (v rámci lokality), kterými je téměř bezprostřední přístup z hlavní příjezdové komunikace, dále pak orientace pozemku vůči světovým stranám, nezastínění lomovou stěnou. V rámci lokality má řešený pozemek jistě jednu z lepších poloh. Pozemek také není přímo zasažen sesuvem svahu. (viz příloha č. 10) Dalším kladem také je, že ve výšce od cca 3 metrů nad úrovní terénu je umožněn výhled na Brno a jeho dvě největší dominanty. Přičemž pozemek se nachází na hranici boční cesty a je velice nepravděpodobné, že by v budoucnu, i s přihlédnutím na možnou novou výstavbu, mělo dojít k zabránění tohoto výhledu, alespoň z jednoho místa pozemku (ovšem vyloučit se to nedá). Daný pozemek má také svá negativa, která jsou ovšem typická pro celou lokalitu (jako jsou např. síť, komunikace atd.). Při dané problematice je třeba rozeznávat vlastností pozemku v rámci celého Brna a pak lokality samotné. V tomto malém území jsou pozemky s diametrálně rozlišnými vlastnostmi (i když v cenové mapě jsou zahrnuty v jednom polygonu).

Po sumarizaci všech informací o cenách je možné si uvědomit, že pokud je cenová mapa tvořena především realizovanými prodeji, které se v posledních letech v dané lokalitě de facto nezrealizovaly, lze očekávat i po diskuzi s tvůrci cen, že při určení prodejní ceny se bude vycházet z realizovaných prodejů především v dané lokalitě před rokem 2012 (kdy se „zrušila“ možnost odkupu), z čehož by se dalo dedukovat, že prodejní cena se bude blížit ceně

v cenové mapě a pokud by byla cenová mapa (jejíž cena se používá pro určení ceny zjištěné) blízko ceně tržní, lze říci, že rozdíly mezi cenou tržní a cenou zjištěnou jsou minimální.

### 3.4.3 Ocenění pozemku

Pro zajímavost a uvědomění si všech faktorů ovlivňujících cenu stavebního pozemku a také pro porovnání jednotkové ceny z cenové mapy a základní ceny upravené (základní ceny za m<sup>2</sup> upravené o vliv polohy, trhu a omezení), tedy ocenění stavebního pozemku, kdyby nebyl oceněn v cenové mapě (cena zjištěná podle § 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb.) by byl pozemek ke dni 28. 4. 2015 oceněn následovně:

*Tabulka 4 - Ocenění stavebního pozemku dle § 3 oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb.*

Ocenění stavebního pozemku dle § 10 oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb.			
Kraj			Jihomoravský
Okres			Brno - město
Obec (městská část)			Brno - střed
Typ obce			Město
Počet obyvatel obce dle MLO			377 440
Katastrální území			Štýřice
Pozemek (zastavěná plocha + funkčně spjaté pozemky)	parc.č.		910 + část 911
Výměra pozemků parc.č. 910 + část 911 k.ú. Štýřice	m <sup>2</sup>		103
Druh pozemku dle KN			Zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na parcele			94
Jedná se o stavbu oceňovanou podle § 13 (RD nákladově), 14 (chaty nákladově), 35 (RD porovn.) nebo 36 (chaty porovn.) - § 5 odst. 6, pro ev. redukční koeficient R			Ano
V kladném případě součet výměr všech pozemků ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím			103
Pokud součet výměr všech pozemků ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím je větší než 1000 m <sup>2</sup> , koeficient			1,000
Položka z přílohy č. 2 tabulky č. 1 vyhlášky			Brno - město
ZC	ZC <sub>V</sub> z přílohy 2 tab. 1 Vyhlášky č. 441/2013 Sb.,	Kč/m <sup>2</sup>	4 200,00
Obec vyjmenovaná?			Ano
Výpočet základní ceny upravené (§ 4 odst. 1)			
Index trhu (vyhláška příloha č. 3 tab. 1)			0,860
Index omezujících vlivů pozemku (vyhláška příloha č. 3 tab. 2)			0,920
Index polohy (vyhláška příloha č. 3 tab. 3)			1,040
Index cenového porovnání $I = I_T \times I_O \times I_P$			0,823

Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I$	Kč/m <sup>2</sup>	<b>3455,96</b>
Koeficient redukce na výměru pozemků ve funkčním celku (§ 5 odst. 5)		1,000
Výměra pozemku (resp. jeho oceňované části)	m <sup>2</sup>	103
<b>Cena pozemku bez staveb v Kč</b>		<b>355 964,04</b>

Výpočet indexu trhu byl určen následovně:

*Vzorec 2 - Index trhu<sup>1</sup>*

$$I_T = P_0 \times \left( 1 + \sum_{i=1}^5 P_i \right)$$

*Tabulka 5 - Výpočet indexu trhu s nemovitými věcmi*

<b>Index trhu <math>I_T</math> – vyhláška č. 441/2013 Sb., příloha č. 3, tabulka č. 1</b>					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Použitá hodnota	Rozmezí hodnot
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	Poptávka je vyšší než nabídka	3	0,03	0,01 až 0,06
2	Vlastnické vztahy	Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci)	1	-0,03	-0,03
3	Změny v okolí	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	2	0	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	Negativní	1	-0,04	-0,01 až -0,04
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	Vlivy snižující cenu	1	-0,1	-0,10 až -0,30
6	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	4	1	1
<b>Součet znaků č. 1 až 5 = - 0,14</b>			<b>Index <math>I_T</math> =</b>	<b>0,860</b>	

Ve znaku č. 1 byla zvolena střední hodnota z rozmezí hodnot, především pro prokazatelně vyšší poptávku než nabídky, jak již z důvodu limitujícího množství pozemků ve zvolené lokalitě tak pro atraktivitu lokality samotné.

<sup>1</sup> (Zdroj 1) Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), jak vyplývá ze změn provedených vyhláškou č. 199/2014 Sb., § 4 odst. (1).

Ve znaku č. 4 byla použita hodnota negativního vlivu a to z důvodu, že v současnosti je pozemek pronajat vlastníku RD. Pronajimatel umožňuje nájemci užívat daný pozemek, přičemž pronajimatel je oprávněn smlouvu vypovědět jen ve vyjmenovaných případech uvedených v nájemní smlouvě. (Příloha č. 12)

Ve znaku č. 5 byla použita spodní hranice vlivu snižující cenu a to z důvodu případného nového investičního záměru je využití pozemku značně eliminováno v důsledku okolní stísněné zástavby, která se ze dvou stran nachází na samotné hranici pozemku a vzhledem k celkové velikosti pozemku jej značným poměrem ovlivňuje.

Výpočet indexu omezujících vlivů byl určen následovně:

*Vzorec 3- Index omezujících vlivů pozemku<sup>1</sup>*

$$I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i$$

*Tabulka 6 - Výpočet indexu omezujících vlivů pozemku*

Index omezujících vlivů pozemku $I_0$ – vyhláška č. 441/2013 Sb., příloha č. 3, tabulka č. 2					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Použitá hodnota	Rozmezí hodnot
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	Tvar bez vlivu na využití	2	0,00	0
2	Svažitost pozemku a expozice	Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0,00	0,00
3	Ztížené základové podmínky	Snížená únosnost základové půdy (složitější způsob zakládání stavby, např. základová deska, piloty apod.)	2	-0,04	-0,01 až -0,05
4	Chráněná území a ochranná pásma	Mimo chráněné území a ochranné pásmo	1	0,00	0,00
5	Omezení užívání pozemku	Stavební závěra	2	-0,04	-0,01 až -0,05
6	Ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	2	0,00	0,00
<b>Součet znaků č. 1 až 6 = -0,08</b>			<b>Index <math>I_0</math> =</b>	<b>0,920</b>	

Ve znaku č. 3 byla použita hodnota - 0,04 s popisem pásma pro sníženou únosnost základové půdy a to na základě informace, že se jedná o složité základové poměry pro běžnou stavbu. Tato informace byla poskytnuta sdělením městského geologa na MMB Odboru životního

prostředí výtažkem z textové části Geologické mapy města Brna (GISBRNO) viz příloha č. 10. Po konzultaci na příslušném stavebním úřadě mi bylo sděleno, že v případě Kamenné čtvrti vyžadují vždy vyjádření městského geologa, ať už se jedná o jakékoliv stavební úpravy. Dále také byl uvažován ten fakt, že v případě zbudování základu při samotné hranici pozemku (která se dá očekávat se záměrem maximálního využití pozemku) bude zakládání složitější, vzhledem k sousedním objektům nacházejících se na samotné hranici pozemku, u kterých obvodové stěny nemají základy a jejichž stabilita tak může být narušena.

Výpočet indexu polohy byl určen následovně:

*Vzorec 4 - Index polohy<sup>2</sup>*

$$I_p = P_1 \times \left( 1 + \sum_{i=2}^n P_i \right)$$

*Tabulka 7 - Výpočet indexu polohy pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby rezidenční, pro rodinnou rekreaci, pro stavby pro obchod a administrativu.*

Index polohy $I_p$ - vyhláška č. 441/2013 Sb., příloha č. 3, tabulka č. 3			nad 2000 obyvatel		
Pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby rezidenční					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Použitá hodnota	Rozmezí hodnot
1	Druh a účel užití stavby	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	2	1,00	
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	Rezidenční zástavba	1	0,04	0,04
3	Poloha pozemku v obci	Navazující na střed (centrum) obce	2	0,02	
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	1	0,00	
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	1	0,00	
6	Dopravní dostupnost k pozemku	Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	6	0,00	
7	Osobní hromadná doprava*	Zastávka od 201 do 1000 MHD – špatná dostupnost centra obce	2	-0,05	-0,01 až -0,06

<sup>1</sup> (Zdroj 1) Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), jak vyplývá ze změn provedených vyhláškou č. 199/2014 Sb., § 4 odst. (1).

<sup>2</sup> (Zdroj 1) Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), jak vyplývá ze změn provedených vyhláškou č. 199/2014 Sb., § 4 odst. (1)



8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	2	0,00	
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	2	0,00	0,00
10	Nezaměstnanost	Průměrná nezaměstnanost	2	0,00	
11	Vlivy ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	2	0,03	0 až 0,3
<b>Součet znaků č. 2 až 11 = 0,04</b>			<b>Index <math>I_p</math> =</b>	<b>1,040</b>	

Ve znaku č.6 byla použita snižující hodnota a to z důvodu zhoršené dostupnosti, popsané již dříve v kapitole 3.4 Dostupnost a občanská vybavenost.

Ve znaku č. 11 bylo přihlédnuto ke skutečnosti, že ve výšce cca 3 m nad terénem pozemku je možné vidět dominanty města, a tak byla hodnota navýšena o 0,03.

Cena zjištěná pozemku (parc. č. 910 a část 911) pod rodinným domem a funkčně spjatých pozemků ke dni 28. 4. 2015, podle § 3 vyhlášky č. 411/2013 Sb., činí 355 960,- Kč  
Cena pozemku zjištěná podle cenové mapy je 265 740,- Kč

Jednotková cena zjištěná výpočtem činí 3455,96 Kč/m<sup>2</sup> a jednotková cena v cenové mapě je 2580 Kč/m<sup>2</sup> tedy vypočítaná cena je o 33,95 % vyšší.

S nabytím účinnosti ke dni 5. 5. 2015 bylo nařízením č. 3/2015 zrušeno nařízení statutárního města Brna č. 2/2006, kterým se vyhlásila stavební uzávěra v městské části Brno - střed. Tato skutečnost by se projevila na ocenění pozemku v indexu omezujících vlivů pozemku, který by byl ve znaku č. 5 (omezení užívání pozemku) nulový. Index omezujících vlivů na pozemek by se tak rovnal 0,960. Jednotková cena zjištěná výpočtem by v takovém případě byla 3606,22 Kč/m<sup>2</sup>. Zrušení stavební uzávěry má vliv pouze na ocenění pozemku nikoliv rodinného domu.<sup>1</sup>

### 3.5 ZŘÍZENÍ VĚCNÉHO BŘEMENE

Věcná břemena patří mezi majetková práva a to práva k věci cizí. Podstatou je omezení vlastníka jedné věci ve prospěch jiné osoby. Věcná břemena můžeme rozdělit na služebnosti a reálná břemena. V našem konkrétním případě by se dalo aplikovat zřízení věcného břemene v podobě služebnosti.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> (Zdroj 1) Rada města Brna R7/014 ze dne 24. 3. 2015 - Nařízení č.03/2015 nabytí účinnosti 5. 5. 2015

<sup>2</sup> (Zdroj 1) <http://www.epravo.cz/top/clanky/vecnepravni-perspektiva-stavby-na-cizim-pozemku-97441.html>  
(Zdroj 2) Nový občanský zákoník - zákon č. 89/2012 Sb., Díl 5, Oddíl 2, Věcná břemena

### 3.5.1 Služebnost

Věc, v našem případě pozemek, by mohla být zatížena služebností, která by postihovala jejího vlastníka jako věcné právo způsobem určeným ve smlouvě, kterým se daná služebnost zřizuje a to například tak, že by vlastník věci, kterým by bylo město Brno, muselo strpět na svém pozemku stavbu a zdržet se tak užívání pozemku, ve prospěch vlastníka RD. Služebnosti dále rozdělujeme na osobní a pozemkové.

Jednou z možností by byla služebnost užívacího práva, které je služebností osobní. Osobní služebnost se vždy vztahuje k určité osobě. Město Brno by zřídilo vlastníkovu RD služebnost ve prospěch osoby, která by byla vlastníkem RD. Jednalo by se pouze o konkrétní osobu (vlastníka RD) a členy domácnosti, kdo by měl právo tuto služebnost využívat s tím, že toto oprávnění nemůže převést na nikoho jiného. Pokud by se změnil vlastník pozemku, služebnost k tíži pozemku zůstává a jeho nový vlastník by musel obdobně, jak ten předchozí, nést tíhu této služebnosti a umožnit tak osobě užívání svého pozemku.

Vzhledem k tomu, že by se jednalo o služebnost k nemovité věci zapsané ve veřejném seznamu, zákon ukládá povinnost uzavřít písemnou smlouvou a zapsat také služebnost do veřejného seznamu. Bez jejího zápisu by taková služebnost vůbec nevznikla. Bylo by třeba určit délku trvání užívacího práva, tedy zda by se jednalo o dobu určitou či neurčitou. V případě sjednání na dobu neurčitou by služebnost zanikla smrtí oprávněného. Dále by bylo třeba stanovit, zda je služebnost zřizována úplatně či neúplatně. Pokud by ve smlouvě nebylo nic uvedeno, vycházelo by se z toho, že je smlouva bezúplatná. Důležité je si uvědomit, že užívací právo není možné jednostranně vypovědět, proto by museli obě dvě strany dobře zvážit podmínky. Služebnost užívacího práva by poskytla právo vlastníku RD plně užívat pozemek dle svých potřeb, nesměl by ovšem narušit podstatu užívané věci. Vlastník pozemku je povinen udržovat věc v dobrém stavu a odstranit případné závady. Náklady jsou ovšem limitovány výší příjmu. Kdyby došlo k překročení, zbylé náklady by hradil uživatel, tedy vlastník RD. Ten v případě nesouhlasu může upustit od užívání. Užívací právo se vztahuje také na plody a užitek, ale jen pro svoji domácnost, a tak by mohla nastat problémová situace, kdy by vlastník za úplatu pronajal svůj dům a s ním dal do užívání i funkčně spjaté pozemky (předzahrádku). Lze ovšem očekávat, že by nikdo takovou situaci neřešil, popřípadě by mohlo být sjednáno požívací právo. Užívací právo se liší od práva požívacího tím, že je

omezenější. Právo požívací zahrnuje jak právo užívání cizí věci, tak právo na všechny plody a užitky.<sup>1</sup>

Dále by šla sjednat tzv. pozemková služebnost - tedy služebnost, která je spojena nikoliv s určitou osobou, nýbrž s vlastnictvím určité věci. Město Brno by tak na svém pozemku zřídilo služebnost, která by se neomezovala na jednotlivou osobu (jak tomu je v případě služebností osobních), ale která by byla spojena se samotným pozemkem. Tohle by ve výsledku znamenalo, že osobou povinnou něco strpět či nekonat bude každý vlastník pozemku, na kterém stojí RD. Rozsah práv a povinností vyplývajících z této služebnosti by se řídil právní skutečností, která vznik služebnosti založila (v tomto případě smlouvou o zřízení pozemkové služebnosti). Byla by to pak právě výše uvedená smlouva (či jiné právní jednání), která by městu Brno ukládala povinnost strpět na svém pozemku vlastníka RD a umožnit mu užívání daného pozemku, přičemž předmětné povinnosti (tedy co, koho a v jakém rozsahu je vlastník pozemku povinen strpět) by byly vymezeny právě v dané smlouvě. Osoba oprávněná k užívání pozemku by tam mohla být určena kupříkladu jako každý vlastník RD. V případě, že by následně došlo k prodeji RD, změnila by se i osoba oprávněná z této služebnosti, a v souladu s výše uvedenou smlouvou by se jí stal nový vlastník tohoto RD. Pokud by naopak došlo k prodeji daného pozemku ze strany Brna, povinnost strpět na svém pozemku RD by zůstala zachována i novému vlastníku pozemku, neboť služebnost zůstává navázána právě k tomu pozemku.<sup>2</sup>

Služebnosti nabízí další variantu vypořádání u stavby na cizím pozemku. Její způsob fakticky směřuje k řešení užívat tento pozemek v dosti podobné úpravě, jako pronájem. Záleželo by především na ujednání podmínek, tedy náležitosti služebnosti určené ve smlouvě. Služebnosti oproti právu stavby není možné samostatně převádět, zastavovat či dědit.

### 3.6 VYHODNOCENÍ

Z kapitol uvedených výše, je patrné, že se jedná o velice složitou problematiku a je velice komplikované určit jedno správné řešení, obzvláště s přihlédnutím na další problémy spojené s touto lokalitou. Inklinování k určitému řešení se často odvíjí od úhlu pohledu zainteresovaných stran. Z uvedených možností lze vyčíst, že jediným způsobem (řešením), jak se co nejrychleji navrátit k zásadě „superficies solo cedit“ a tedy k obnovení stavu, kdy

---

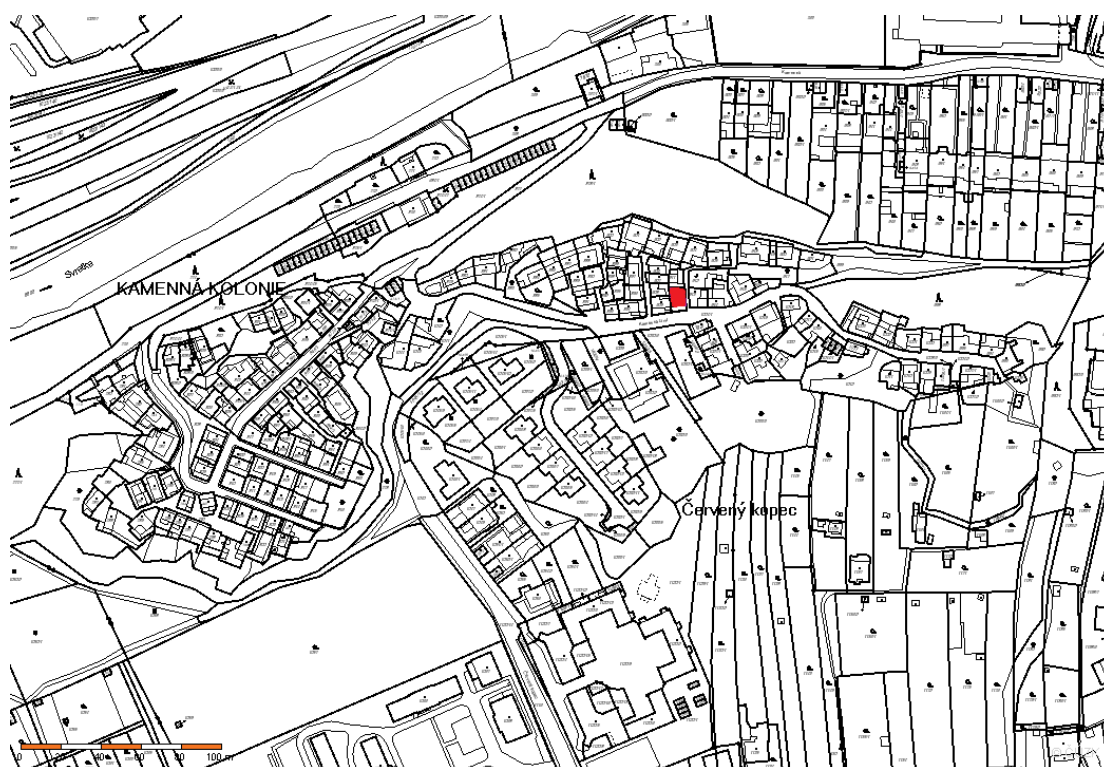
<sup>1</sup> (Zdroj 1) Nový občanský zákoník - zákon č. 89/2012 Sb., Díl 5, Oddíl 2, Věcná břemena.

<sup>2</sup> (Zdroj 1) <http://www.epravo.cz/top/clanky/vecnepravni-perspektiva-stavby-na-cizim-pozemku-97441.html>

stavba bude součástí pozemku, je prodej jedné nemovité věci vlastníku té druhé. Další řešitelný způsob, směřující ke sloučení stavby s pozemkem je právo stavby. Lze říci, že pohodlným a dlouhodobějším řešením, i když stále otázkou zůstává, zda se nejedná jen o záplatu na určitou dobu, je zřízení služebnosti. Způsob umožňující největší flexibilitu a nejrychlejší možnost reagovat na změny v okolí a místních podmínkách je jistě pronájem. Vše se odvíjí od dlouhodobějšího záměru, který se ovšem často s politickou reprezentací mění. Město neuplatňuje předkupní právo, zároveň pozemky pod domy neprodává a záměr si tyto pozemky ponechat z důvodu profitu z nájmu zde je při dané výši nájmu nereálný. Na druhou stranu je třeba brát v úvahu širší problémy spojené s tímto územím. Pro námi řešený dům jsou podmínky v rámci lokality pozitivní. Pozemek není přímo zasažen sesuvem svahu a vztah mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem RD je ošetřen nájemní smlouvou, proto by nemuselo nic bránit možnosti odkupu pozemku.

## 4 HISTORICKÝ VÝVOJ PRÁVNÍCH VZTAHŮ MEZI VLASTNÍKEM POZEMKU A VLASTNÍKEM KONKRÉTNÍHO RODINNÉHO DOMU

Rodinný dům se nachází v Horní Kamenné čtvrti. Jedná se o koncový přízemní rodinný dům s jedním nadzemním podlažím se sedlovou střechou, bez podsklepení.



Obr. 22 - Poloha rodinného domu v rámci Kamenné čtvrti zakreslená do katastrální mapy.

Prvním majitelem rodinného domu byl pan Josef Jelínek, který tento dům postavil cca kolem roku 1930 a to svépomocí v tradiční dispozici 1+1. Jedná se o současné dva pokoje, ze kterých je patrna i dnes jistá celistvost. Ke stavbě z této doby neexistuje žádná stavebně právní dokumentace. Po tomto vlastníku, zde bydlela neznámá paní, která zde přistavěla současnou kuchyni a kůlnu na uhlí (cca kolem roku 1950), kde se nyní nachází koupelna. Následně zde bydleli od roku 1958 manželé Šťastní, kteří odprodali roku 1960 dům manželům Anně a Josefovi Obůrkovým. Z kupní smlouvy (Příloha č. 12) je možné vyčíst, že se jednalo o nouzový domek číslo 108. Dále je ve smlouvě psáno v odstavci č. 4 - „tento nouzový domek je postavený na městském pozemku a kupující se podrobuje všem



ustanovením, vyplývajícím z nájemního poměru s Městským národním výborem v Brně, jako vlastníkem tohoto pozemku“.<sup>1</sup> Důležité je si uvědomit, že RD byl v kupní smlouvě specifikován pouze číslem. Domy neměly č.p.p. a ani nestály na samostatném pozemku s parc.č., což je patrné jak z pozemkové knihy (příloha č. 13) tak z katastrální mapy pozemkového katastru z roku 1937. Tento fakt by také nasvědčoval očekávání, že domy jsou zde postaveny jen dočasně a některé snad i nelegálně.<sup>2</sup>



Obr. 23 - Katastrální mapa bývalého pozemkového katastru k roku 1937<sup>3</sup>

Informaci o tom, že domy v Kamenné kolonii neměli ani č.p.p. a nebyly evidovány ani v pozemkové knize dále nalezneme v Adresáři hlavního města Brna z roku 1948.

<sup>1</sup> (Zdroj 1) Kupní smlouva z roku 1960 viz příloha č.12

<sup>2</sup> Zdroj (1) Pamětnice Anna Obůrková.

<sup>3</sup> Zdroj (1) Pozemková mapa katastrálního území Staré Brno a Vídeňka z roku 1937. Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Moravské náměstí 1, Brno. Mapy z nového katastrálního řízení zhotovené metodou polygonovou. Produkováno bez rytiny v r. 1938 podle původní katastrální mapy, vykazující stav k roku 1937.

61	182	536	"	"	7	6	
63	319	687	"	"	7	6	
67	200	320	"	"	7	6	
115	299	759	Bohunice	"	7	6	

---

<b>Kamenná kolonie</b>	Kamenná kolonie		Kamenná kolonie		C 9		
------------------------	-----------------	--	-----------------	--	-----	--	--

---

			Staré Brno	II	7	6	
--	--	--	------------	----	---	---	--

Veškeré nouzové domky v Kamenné kolonii jsou bez popisných čísel a bez pozemkových vložek. Celkem jest domků 158.

---

<b>Kamenný vrch</b>	Na kamenném vrchu		Na kamenném vrchu		Kamenný vrch		
---------------------	-------------------	--	-------------------	--	--------------	--	--

---

133	133	386	Lískovec	II	6	19	
421	421	381	"	"	6	19	
471	471	397	"	"	6	19	
495	495	384	"	"	6	19	
496	496	1642	"	"	6	19	zbořen
510	510	1515	"	"	6	19	
511	511	377	"	"	6	19	
512	512	362	"	"	6	19	

Obr. 24 Adresář hlavního města Brna z roku 1948<sup>1</sup>

K přiřazení stavební parc.č. 1220 a k rozparcelování celého městského pozemku došlo až reambulací (tedy doplněním a opravou nových map) v roce 1966.

<sup>1</sup> (Zdroj 1) Adresář hlavního města Brna z roku 1948. Fotografie adresáře umožnilo Oddělení pozemkových knih Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj - Brno-venkov. Úzká 6/471, 656 77 Brno.

Ověření vydáno dne	Soud, úřad a číslo	Potvrzovací do- loška byla učiněna na	Označení parcel		Spis byl vrácen	poznámka
			staré	nové		
8	EN 1234/67	920 - 0581 - 6 Ing. Růžek	931/3 931/5 931/6	931/3 931/6		...
		Ing. Růžek reambulace město Brno	h.p. 1041 - 1733 h.p. 1548 - 1587			...
9		Děresní středisko příprava zeměd. investic do venkov Gottwaldova 73 (Mouk)	1255/1 1255/4 1256/1 1256/2 1256/3 1246/2	1255/1 1255/4 - - - 1246/2 1255/3 1255/9 1255/10 1255/11 1255/12 1255/13		HTÚP - JEP staré Brno 253 Příjemce En. Křižice

Obr. 25 - Záznam geometrické činnosti z roku 1966

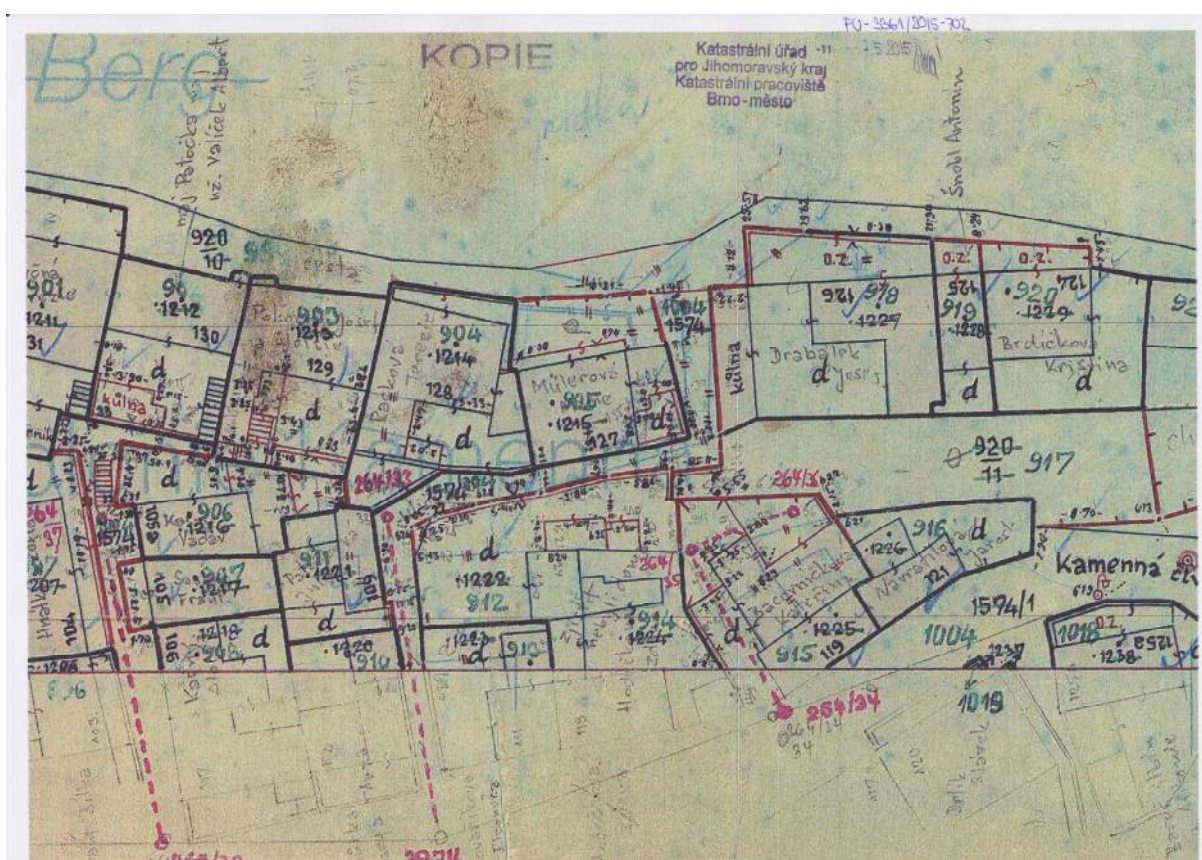
Další Reambulací, která proběhla v roce 1969, bylo stavební parcelní číslo 1220 změněno na parc.č. 910 (které existuje až do dnes). Zde došlo patrně k zápisu č.pop. 693 a prvnímu zaznamenání do veřejného seznamu, tehdejší evidence nemovitostí (zákon o evidenci nemovitostí č. 22/1964 Sb.), a to zřejmě bez stavebního povolení nebo kolaudačního rozhodnutí. Tento zápis je na výpisu z evidence nemovitostí (viz příloha č. 14). List vlastníka vznikl položkou výkazu změn 357/70. Je třeba si uvědomit, co předcházelo Evidenci nemovitostí: od r. 1951, nabyt účinnosti zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník (střední občanský zákoník), který stanovil, že stavba není součástí pozemku. To vyvolalo značné problémy i v evidenci, protože pozemkové knihy ani katastr samotné stavby neevidoval. Tím postupně došlo definitivně k opuštění zápisu do pozemkových knih. Vlastnictví se nabývalo samotnou smlouvou, nebo přecházelo ze zákona, výrokem soudu, úřadu nebo orgánu veřejné správy. Střední občanský zákoník způsobil určité vakuum, úpadek a absenci systematické evidence právních vztahů. Tento fakt vedl k nutnosti nového založení Komplexní zakládání evidence nemovitostí, při které se za podpory státních notářů zjišťovaly a zapisovaly aktuální právní vztahy k nemovitostem, což trvalo skoro čtvrt století (1964 - 1988).<sup>1</sup>

<sup>1</sup> (Zdroj 1) Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Moravské náměstí 1, Brno.

(Zdroj 2) <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>



V roce 1971 vyhořel objekt na pozemku s parc.č. 911 a tehdejší majitelka tohoto domu paní Patočková nabídla a posléze i přenechala část dvorku, který patřil k objektu na parcele č. 911. (Příloha č. 15). V geometrickém zaměření z roku 1966 je čitelné jméno vlastníka tohoto objektu paní Julie Patočkové.<sup>1</sup>



Tuto část dvoru nový majitel zastřešil a ohraničil zdí. Zastřešený dvorek byl všestranně využíván, především jako sklad. V roce 1978 byl rodinný dům darován novému majiteli Anně S. V této darovací smlouvě bylo uvedeno, že nemovitost je zapsána na LV č. 356 obec

<sup>2</sup> (Zdroj 1) Kopie Geodetické zaměření z roku 1996 zhotovená Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Moravské náměstí 1, Brno.

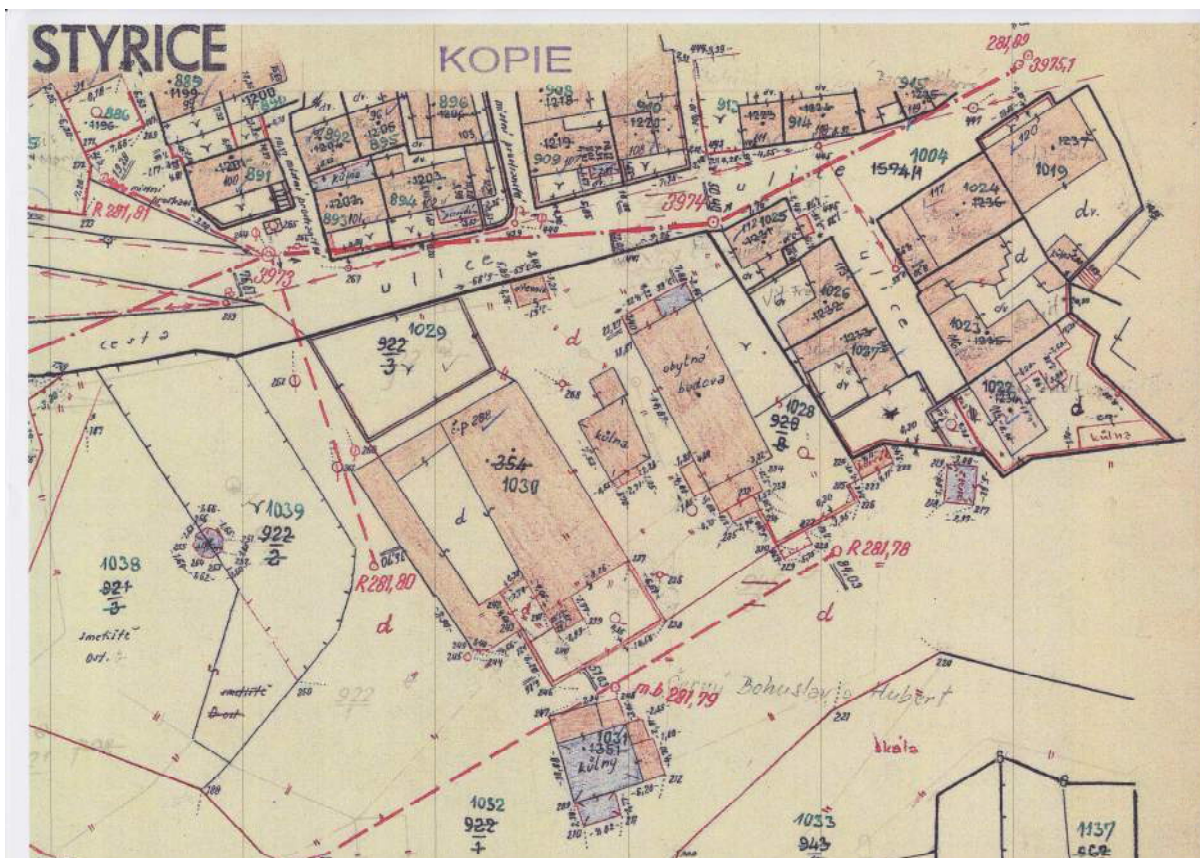
a k.ú. Štýřice. Opět zde bylo poznamenáno, že se jedná o nouzový domek s č.pop. 693 postavený na pozemku s parc.č. 910, který je ve vlastnictví státu - ONV Brno I. Tehdejší majitelka si také vzpomíná na to, že nájemní smlouva, zde žádná nebyla a platba z užívání pozemku byla každoročně řešena složenkou s nápisem pacht. V roce 1995 RMČ BS souhlasila s pronájmem části pozemku parc.č. 911 k.ú. Štýřice. parc.č. 911/3 (dle geometrického plánu) o výměře 9m<sup>2</sup> (viz příloha č. 16). Tento fakt byl spíše symbolickým stvrzením, že je tato část pozemku užívána společně s domem a to z důvodu, že ještě stále žádná nájemní smlouva neexistovala. Po revoluci každý rok majitelka RD obdržela složenku k úhradě peněžní částky z místa. V roce 1999 darovala paní Anna S. rodinný domek manželům S. V obou dvou případech nebyl v darovací smlouvě zanesen zastřešený dvorek z roku 1972, který ovšem byl a stále je automaticky užíván s domem. V roce 2001 došlo k žádosti o zápis přístavby zastřešeného dvorku do katastru nemovitostí, ovšem katastrální úřad vyžadoval nový geometrický plán, a kolaudační rozhodnutí na přístavbu a k danému zápisu nedošlo. Důležité je také zmínit, že tvar rodinného domu, který je zakreslen ve veřejném seznamu, jedná se o DKM (digitální katastrální mapa) viz příloha č. 2, neodpovídá skutečnosti, což při dané situaci rozdílných vlastníka stavby a pozemku, při této živelné výstavbě není zcela optimální. I když je patrné z předchozích výsledků geometrické činnosti, že nedošlo k stavební úpravě (přístavbě), ale chybě při změně operátu. V případě zájmu vložení změny tohoto zakreslení by bylo třeba nového geometrického plánu a souhlasu vlastníka pozemku.

V roce 2001 bylo žádáno vlastníkem domu o potvrzení existence RD příloha č. 17, toto vyjádření slouží, jako náhrada kolaudačního souhlas, pro ty stavby, u kterých se nedochovala popřípadě neexistovala, žádná stavebně právní dokumentace.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> (Zdroj 1) Městská část Brno střed, Odbor územního řízení a stavebního řádu - stavební úřad, Měnínská 4, Brno.





Obr. 27 - Geodetické zaměření z roku 1996 (část 2)<sup>1</sup>

Již od roku 1989 žádali majitelé RD o odkup pozemku pod jejich domem. Poprvé v roce 1993, kdy nedošlo ani k vyjádření orgánů města, pak v roce 1994, dále v roce 2005, kdy bylo vyjádření záporné, již v samotné žádosti a to jak od Odboru územního plánování a rozvoje tak od Odboru technických sítí. (Příloha č. 18) Důvodem byla plánovaná výstavba inženýrských sítí. Následné vyjádření orgánu městské části bylo logicky nesouhlasné. (Příloha č. 19)

<sup>1</sup> (Zdroj 1) Kopie Geodetické zaměření z roku 1996 zhotovená Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Moravské náměstí 1, Brno.

## 5 POPIS RODINNÉHO DOMU NA ŘEŠENÉM POZEMKU

### 5.1 DISPOZIČNÍ ŘEŠENÍ RODINNÉHO DOMU

Úvodem této kapitoly, je třeba zdůraznit, že rodinný dům byl v průběhu celé své životnosti různě přestavován a účely místností se měnily.



*Obr. 28 - Satelitní mapa objektu č.pop. 693 k.ú. Štýřice<sup>1</sup>*

Přístup do RD je z pěší veřejné boční uličky, ze štítové strany domu. Vstupem krytým markýzou se vchází do malého zádveří, ze kterého je vpravo vstup do kuchyně, vlevo vstup do pokoje o ploše 11,9 m<sup>2</sup> a přes něj do druhého pokoje o velikosti 16,08 m<sup>2</sup> - pokoje jsou tedy průchozí a s okny situovanými směrem do ulice. Od ulice je dům oddělen malou předzahrádkou o rozměrech 20,2 m<sup>2</sup>. Předzahrádka je cca o 1 m výše, než úroveň komunikace tento výškový rozdíl je zajištěn opěrnou kamennou zdí. Předzahrádka je oplocena nízkým drátěným plůtkem a přístupná z boční uličky malou brankou. Je zde také umístěná vodoměrná šachta. Kuchyně je poměrně malá a její rozloha činí 7,63 m<sup>2</sup>. Větrání je zajištěno přirozeně pomocí dvou oken a to jednoho malého okénka situovaného do boční pěší uličky a druhého okna do dvorku. Za kuchyní vlevo je koupelna se zabudovanou vanou o rozměrech 60x130 cm a standardním umyvadlem, nad kterým se nachází malé okénko orientované do dvora, plocha koupelny činí 2,88 m<sup>2</sup>. Z koupelny je přístupná malá místnost o rozloze 3,35 m<sup>2</sup>, kde

<sup>1</sup> (Zdroj 1) <https://www.google.cz/maps>

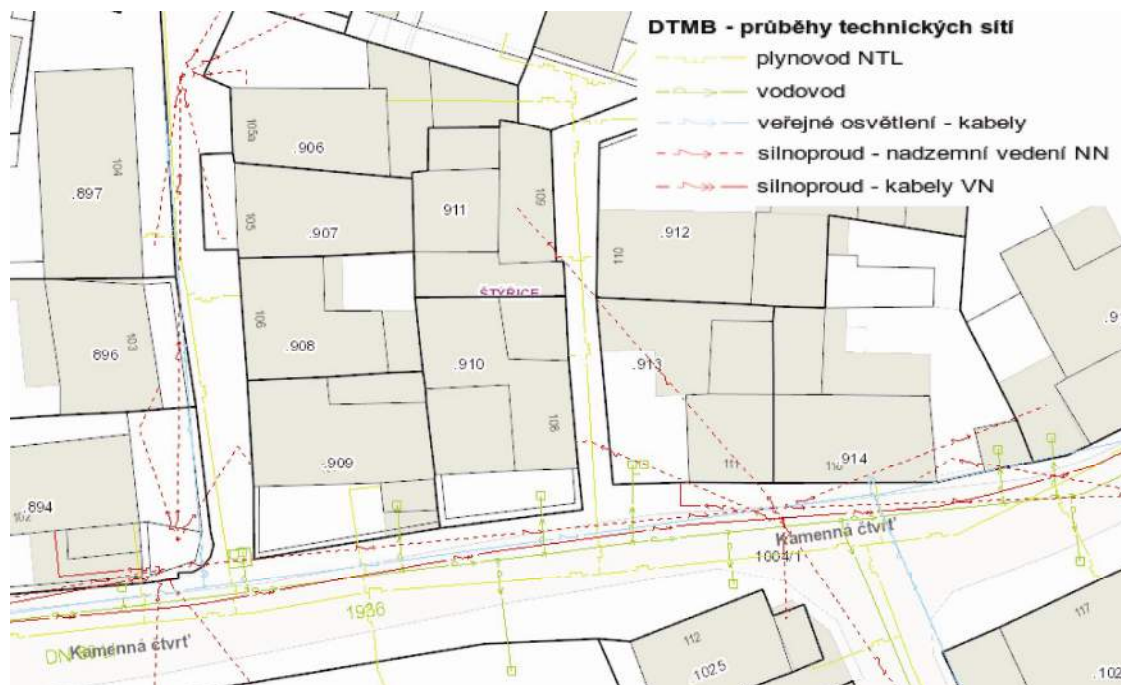


se nachází WC. Ze zádveří domu je přímo vstup na zastřešený dvůr, na němž se nachází zděné suché WC se žumpou. Vedle WC se nachází malá místnost sloužící jako spíž. Dvůr je zastřešen velmi sporadicky a folklorním způsobem. Pomocí ocelových schůdků je přístup na střechu a do půdního prostoru nacházejícího se pod sedlovou střechou, která je umístěna jen nad dvěma obytnými místnostmi, kterými jsou pokoje. Kuchyně je zastřešená pultovou střechou sbíhající se v úžlabí se sedlovou střechou zhruba nad úrovní zádveří. Zbytek místností je zastřešen plochou střechou z asfaltových pásů, samotný dvůr pak plastovou trapézovou krytinou. K domu přísluší, také sklad, který je přístupný z boční pěší uličky. Je tvořený z původní dílny, ze které byla část použita na zbudování WC a zbytek zůstal jako sklad. Vzhledem k šířce a také tomu, že místní komunikace funguje jako jednoproudová obousměrná, tak je možné parkovat před domem před předzahrádkou. Pro lepší orientaci je možné shlédnout přílohou č. 5 (půdorys stávajícího stavu) a fotodokumentaci příloha č. 1.

## 5.2 STAVEBNĚ TECHNICKÝ STAV RODINNÉHO DOMU

Jak již samotná dispozice domu naznačuje dům je za hranicí morální životnosti a i přes různé nové úpravy je jeho stav velmi špatný a zastaralý, vyžaduje kompletní rekonstrukci.

### *Připojení na veřejné inženýrské sítě*



Jak je patrné z grafické přílohy objekt je napojen na stávající vodovodní přípojku, která byla vybudována v roce 1967, dále pak na elektrické vedení nízkého napětí a nízkotlaký plynovod napojený v roce 1982.

### ***Základy včetně zemních prací***

Založení objektu není formou klasických základových pásů pod nosnými stěnami, jak by se dalo očekávat, ale uložení zdiva přímo na zeminu. Základová spára je tedy na úrovni terénu. Je třeba zdůraznit, že z důvodu letitých přistavovaných místnůstek způsobem spíše lidovým, se dá tato skutečnost předpokládat, pod všemi stěnami. Mezi zádveřím a kuchyní dochází k praskání obvodové stěny na exteriérové straně (po pravé straně při vchodu do objektu).



*Obr. 30 - Fotografie založení stěny přímo na terénu (fotografie je pořízena ze strany objektu na parc.č. 911 jehož stěna je společná pro rodinný dům na parc.č. 910)*

### ***Svislé konstrukce***

Vzdálenost příčných nosných stěn v pokojích je cca 4050 mm, vzdálenost nosných stěn mezi pokojem a kuchyní, tvořící tak prostor předsíně, je cca 1100 mm. Vzdálenost nosných stěn v kuchyni je 2700 mm. Jako materiál zde byla použita plná cihla pálená tzv. Kohnka, dodaná z nedaleké cihelny. Tloušťka nosných stěn je 300 mm a příčky tloušťky 150 mm.

Pro vysokou vlhkost byl v roce 1990 objekt sanován. Po obvodu dvou pokojů podřezán a odizolován po celé ploše. Skladba podlahy byla tvořená IPOU škvárou polystyrénem tloušťky 100 mm a betonovou mazaninou. Ostatní stěny v dalších místnostech vykazují stále vlhkost.

Dům byl v roce 2006 zateplen EPS o tl. 10 cm kontaktním zateplovacím systémem, z uliční a boční fasády. Tato úprava přidala domu nejen potřebnou tepelnou pohodu, ale především vizuální celistvost celého objektu. Bohužel tento dojem je jen vizuální a to zvenčí. Ovšem uvnitř objektu ani dispozice ani jeho provedení nenasvědčují žádné systematické celistvosti, ale jen provozně-funkční skladačce lepené po dobu několika desítek let. Na druhou stranu je třeba přiznat, určitý pocit útulnosti, ale jistě ne komfortu.

Důležitou zmínkou ke svislým konstrukcím je, že následkem způsobu, jakým byly domy v této lokalitě stavěny, se často stává, že některé stěny jsou pro více domů společné a vnáší do věci nejasnosti, jak z funkčně technického hlediska tak z právního. Takováto stěna je například mezi skladem a objektem na parc.č. 911.

### ***Stropy***

V obou dvou pokojích je stropní konstrukce tvořena trámovým stropem se záklopem s rovným podhledem omítnutým na rákos. Ve zbývajících místnostech je strop taktéž trámový s rovným podhledem - horní líc záklopu je z Heraklitu, který navazuje na střešní plášť. Je třeba zmínit, že v téměř všech místnosti je nevyhovující světlá výška (dále jen s.v.). V pokojích je s.v. 2,5 m v předsíni a kuchyni cca 2,1 m a ve zbývajících místnostech je světlá výška obdobná. Při velkém zatížení strop vykazuje značný průhyb.

### ***Zastřešení mimo krytinu***

Krov, jenž je nosnou konstrukcí sedlové střechy, je v relativně dobrém stavu. Jedná se o krokve osedlané do pozednic a ztužené laťováním bez vrcholové vaznice. Krokve jsou nepravidelně opatřeny kleštinami, nedá se ovšem mluvit o hambálkovém krovu jako takovém, tato úprava vznikla jen jako pojistné opatření pro zajištění krovu. Rozpětí této sedlové střechy je jen na šířku pokojů. Štítová stěna je tl. 150 mm a je ve špatném stavu. Prostor v nejvyšším místě půdního prostoru je 2,8 m od horního líce podlahy půdy k hřebeni střechy a tak i z důvodů výše uvedených, kterým byl průhyb stropu, se nedá uvažovat s využitím půdního prostoru, pro půdní vestavbu, bez výraznějších stavebních úprav.

Zastřešení nad kuchyní je pultovou střechou a nad dalšími místnostmi je pomocí ploché střechy. Je nemožné odhadnout skladbu střechy, dá se očekávat, že v průběhu celého života stavby se na sebe vrstvily nové pláště podle potřeby. Po vizuální diagnostice lze konstatovat, že do objektu zatéká, čemuž přisvědčují i vlastníci RD. Trapézová třešní krytina nad dvorem je uchycena na jednoduché konstrukci, která je položena na stěnách domu.

Dešťová voda je odváděna v úžlabí mezi sedlovou střechou a pultovou střechou nad kuchyní, pak dále okapní rourou do prostoru dvora.



*Obr. 31 - Střecha nad RD*

V levé části fotografie je malá pultová střecha s komínem nacházející se nad kuchyní, v popředí plochá střecha z asfaltových pásů nad ní navazující trapézová krytina zastřešující dvůr a za ním sedlové zastřešení pokojů.

### ***Krytina, střecha***

V místě sedlové střechy, je použita jednodrážková pálená krytina v místě ploché střechy je použit hydroizolační asfaltový pás, poslední kladení hydroizolačních pásů bylo v roce 2006. Pro zastřešení dvoru je použito trapézové krytiny.





*Obr. 32 - Hřeben sedlové střechy s krokvemi a keramickou krytinou*

### ***Klempířské konstrukce***

Rýny a okapy v čelní části domu jsou z pozinkovaného plechu z roku 2006. Parapetní okenní oplechování je také z pozinkovaného plechu. Oplechování v úžlabí mezi střechou pultovou a sedlovou je z roku 1950.

### ***Úpravy vnitřních povrchů***

Vzhledem k tomu, že omítky jsou původní rovinatost zde není zachována. Omítka na mnoha místech odpadá. V místnosti pro WC a koupelny jsou omítky nové z roku 2006.

### ***Vnitřní obklady keramické***

Keramické obklady se nachází pouze v koupelně, po obvodu vany a nad dřezem. Obklady jsou z roku 2006.

### ***Schody***

Schodiště jako takové se v domě nenachází jen ocelové strmé schůdky vedoucí ze dvorku do půdních prostor.

### ***Dveře***

Z důvodu velmi stísněných prostor se v mnoha případech vyskytují jen shrnovací dveře a to mezi oběma pokoji, mezi zádveřím a kuchyní a také mezi kuchyní a koupelnou.

Částečně prosklené dveře jsou při vchodu ze zádveří do prvního pokoje. Exteriérové dveře jsou dřevěné s ozdobnou profilací. Zárubně jsou převážně ocelové kromě zárubní u hlavních vchodových dveří a dveří na dvůr. Exteriérové dveře byly osazeny v roce 2001.

### ***Okna***

Okna v pokojích a kuchyni jsou původní dvojitá špaletová s jednoduchým zasklením. V pokojích jsou trojkřídlá okna ve špatném stavu. Malé dřevěné jednoduché okno s dvojitým zasklením v kuchyni je z roku 1997, stejné dvě okna z roku 2006 jsou v místnosti WC, které jsou situována do dílny a tak plní pouze funkci větrání, ale ne osvětlení.



*Obr. 33 - Trojdílné dvojité okno s jednoduchým zasklením v prvním pokoji*

### ***Povrchy podlah***

Podlahy jsou většinou z cementového potěru v pokojích je povrchovou vrstvou koberec. V místech vedení odpadní roury je podlaha propadlá. V předsíni je lino a v dalších místnostech tedy kuchyně, koupelny a WC je dlažba, která zde byla kladená v roce 2006. V dvorním prostoru je popraskaný cementový potěr a ve skladu zemina.

### ***Vytápění***

Vytápění objektu je zajištěno lokálními plynovými topnými tělesy umístěnými v druhém pokoji a v kuchyni.

### ***Elektroinstalace***

Hlavní rozvaděč je umístěn ve skříni na fasádě v předzahrádce. Jističe se nachází v druhém pokoji, je zde třífázový jistič. V obou dvou pokojích i kuchyni jsou původní rozvody v hliníku. V koupelně a WC je elektřina v mědi z roku 2006.

### ***Bleskosvod***

Na objektu není instalován bleskosvod.

### ***Vnitřní vodovod***

Vodovodní přípojka byla zřízena v roce 1967. Z vodovodní šachty je vodovod tažen v podlaze do kuchyně odkud byl v roce 2006 rozveden do Koupelny a na WC. Je zajištěn rozvod teplé i studené vody jak v koupelně, tak v kuchyni.

### ***Vnitřní Kanalizace***

Vnitřní kanalizace je původní z betonové trubky a je vedená ven z objektu. Ve dvorní části se na ní napojuje odvod dešťové vody ze střech a nová kanalizace z místností koupelny a WC zbudované v roce 2006.

### ***Vnitřní plynovod***

Plynovodní přípojka byla zřízena v roce 1982. Plynoměr je umístěn na fasádě u hlavního vchodu. Spoje jsou závitové. Rozvod je zajištěn do kuchyně a po stěně přes první pokoj do druhého.

### ***Ohřev teplé vody***

Ohřev vody je zajištěn pomocí elektrického zásobníkového ohřívače vody, umístěného v koupelně. Ohřívač byl uveden do provozu v roce 2006.

### ***Vybavení kuchyně***

V kuchyni se nachází plynový sporák s troubou a dřezem. Vzhledem k dispozici a stísněným prostorům, zde není možné umístění celistvé kuchyňské linky, ale jednotlivé její části jsou rozmístěny po kuchyni tak, aby bylo dosaženo, co největšího využití při možných prostorově skromných poměrech.

### ***Vnitřní hygienická zařízení včetně WC***

Hygienické zařízení tvoří suchý zděný záchod se žumpou nacházející se na dvoře a druhé WC se splachovacím záchodem a s drtičkou je umístěno v místnosti vedle koupelny. Jedno umývadlo standardních rozměrů je umístěné v koupelně, kde se nachází také vana. Je zajištěn odvod odpadních vod z objektu.

## 6 OCENĚNÍ RODINNÉHO DOMU

Cena objektu byla zjištěna pomocí oceňovací vyhlášky dvěma způsoby a to porovnávacím způsobem a nákladovým způsobem. Pro skutečné určení ceny zjištěné by se podle zákona č.151/1997 Sb., a oceňovací vyhlášky č.441/2013 Sb., určila cena jen porovnávacím způsobem dle § 34 a § 35.

### 6.1 VÝPOČET CENY RODINNÉHO DOMU POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM

Ocenění rodinného domu ke dni 28. 4. 2015 porovnávacím způsobem podle § 34, 35 a příloh č. 3 a 24, vyhlášky č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění bylo provedeno následovně:

*Tabulka 8 - Ocenění rodinného domu porovnávacím způsobem dle vyhlášky č. 441/2013 Sb.*

Ocenění rodinného domu porovnávacím způsobem podle § 35 a příloh č. 3 a 24 vyhlášky č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění						
Obec				Brno - střed		
Počet obyvatel dle Malého lexikonu obcí ČR				377 440		
Okres				Brno - město		
Kraj				Jihomoravský		
Katastrální území				Štýřice		
Základní cena	příloha č. 24, tab. 1			C	Kč / m <sup>3</sup>	5 079,00
Výpočet základní ceny upravené podle § 35 odst. 2						
Index konstrukce a vybavení $I_v$ - příloha č. 24, tabulka č. 2			$I_v$			0,270
Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I_v$			$ZCU$		Kč / m <sup>3</sup>	1 371,330
Index trhu - příloha č. 3, tabulka č. 3			$I_T$			0,860
Index polohy - příloha č. 3, tabulka č. 3			$I_p$			1,040
Základní cena upravená po úpravě indexy $I_T$ a $I_p$					Kč / m <sup>3</sup>	1 226,518
<b>Výměra rodinného domu</b>		Délka	Šířka	Výška		OP (m <sup>3</sup> )
Dva pokoje + půda		4,80	7,80	4,10		153,50
Dvůr		2,70	4,20	3,30		37,42
Spíž		1,40	1,54	2,34		5,05
Zádveří		1,36	3,70	2,25		11,32
Kuchyň		2,70	3,70	2,33		23,28
Koupelna	bez stěn k sousedům	1,40	2,40	2,33		7,83
WC	bez stěn	2,30	1,60	2,33		8,57
Sklad	bez stěn	2,05	2,30	2,33		10,99

Výměra (OP)		celkem		m <sup>3</sup>		257,96
Cena rodinného domu CS = OP x ZCU x IT x IP	vč. ev. příslušenství			bez pozemku	Kč	316 391,11
Věcné břemeno č. 1 (odpočet celkem max. 80 % ceny stavby - § 45 vyhlášky)			odpočet		Kč	0,00
Věcné břemeno č. 2			odpočet		Kč	0,00
Cena RD po odpočtu věcných břemen		vč. ev. příslušenství		bez pozemku	Kč	316 391,11
Cena RD po zaokrouhlení		vč. ev. příslušenství		bez pozemku	Kč	316 390

Index konstrukce a vybavení byl stanoven podle:

*Vzorec 5 - Výpočet indexu konstrukce a vybavení*

$$I_V = \left( 1 + \sum_{i=1}^{12} V_i \right) \times V_{13}$$

*Tabulka 9 - Výpočet indexu konstrukce a vybavení dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty.*

Index konstrukce a vybavení IV - příloha č. 24, tabulka č. 2				
1	Druh stavby	Dvojdomek, dům řadový	2	-0,01
2	Provedení obvodových stěn	Zdivo cihelné nebo tvárnice	3	0
3	Tloušťka obvod. stěn	45 cm	2	0
4	Podlažnost	Hodnota 1	1	0
5	Napojení na sítě (přípojky)	Přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	5	0,08
6	Způsob vytápění stavby	Lokální vytápění el., nebo plynem,	2	-0,04
7	Zákl. příslušenství v RD	Úplné - standardní provedení	3	0
8	Ostatní vybavení v RD	Bez dalšího vybavení	1	0
9	Venkovní úpravy	Minimálního rozsahu	2	-0,03
10	Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	Standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m <sup>2</sup>	3	0,05
11	Pozemky ve funkčním celku se stavbou	Bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m <sup>2</sup>	1	-0,01
12	Kriterium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	3	0
	Součet znaků 1 až 9			-0,04
13	Stavebně- technický stav	Stavba ve špatném stavu - (nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti)	5	0,4
	Stáří stavby - y - (roků)			70
	Pokud byla provedena rekonstrukce, její stáří (roků)			ano



	Použitá hodnota stáří pro koeficient -s-			70
	Koeficient -s- před úpravou na nástavby, přístavby, stavební úpravy rozsahu alespoň 50 %			
s	Koeficient stáří ev. rekonstrukce -s-		$s=1-0,005 \cdot y$	0,65
<b>Index konstrukce a vybavení IV - příloha č. 24, tabulka č. 2</b>				<b>0,270</b>

U znaku č. 3 (tloušťce obvod. stěny) bylo kvalitativní pásmo určeno jako číslo II. a to z důvodu provedeného kontaktního zateplení.

Znak č. 4 tedy podlažnost byl určen z podílu celkové zastavěné plochy všech podlaží a zastavěné plochy 1. NP jako  $78,5/78,5 \text{ m}^2$  (včetně dvoru a skladu) a pro tento podíl, bylo zvoleno číslo I tedy hodnota nula.

Znak č. 5 tedy napojení na sítě (přípojky) podle vyhlášky č. 441/2013 Sb., přílohy 24 tabulky číslo 2 neumožňuje zařazení domu do kvalitativního pásma, které by zohledňovalo objekt s přípojkou elektřiny, plynu, vody a s absencí napojení na veřejnou kanalizaci. Kvalitativní pásmo bylo zvoleno číslo V.

U znaku č. 7 (základní příslušenství) bylo uvažováno se standardním provedením a to pro účely vyhlášky, která za základní příslušenství rozumí koupelnu (vana nebo sprchový kout a umyvadlo) a splachovací záchod.

U znaku č. 9 bylo uvažováno s venkovními úpravami minimálního rozsahu a to z důvodu jen malé předzahrádky.

U znaku č. 10 tedy stavby tvořící příslušenství bylo uvažováno s prostorem skladu, který je přístupný z boční pěší uličky, ovšem pro jeho zastavěnou plochu, která nepřesahuje  $25 \text{ m}^2$ , bylo kvalitativní pásmo určeno jako číslo II.

U stavebně technického stavu bylo přihlédnuto k absenci základu, vlhkosti svislých stěn v kuchyni a nevyhovujícímu zastřešení nad kuchyní a proto bylo kvalitativní pásmo určeno číslo 5 tedy jako stavba ve špatném stavu - (nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti).

Při určení stáří stavby bylo přihlédnuto k věku původního objektu i přístavbám. Stáří pro výpočet porovnávacím způsobem bylo stanoveno na 70 let.

U koeficientu s byla snaha přihlédnout ke způsobu výstavby a postupným opravám ovšem součet objemových podílů rekonstruovaných prvků (tabulka nákladového ocenění příloha č. 22) činil 36,6 % a nepřesáhl tak 50% tudíž podle vyhlášky č. 441/2013 Sb., přílohy 24 tabulky č. 2 poznámky pod čarou nemohlo dojít k jeho navýšení.

Indexy trhu a Index polohy byl převzat z kapitoly 3.4.2 Tvorba prodejní ceny tabulka č. 5 a 6 z ocenění pozemku.

Ocenění rodinného domu dle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb., porovnávacím způsobem ke dni 28. 4. 2015 bylo vyčísleno na 316 390,- Kč

Při výpočtu bylo velice obtížné, a pro výslednou cenu zcela rozhodující, určení stavebně-technického stavu tedy hodnoty  $V_{13}$ , ve které se bylo třeba přiklonit k variantě stavby ve špatném stavu s předpokládaným provedení rozsáhlých stavebních úprav s koeficientem 0,65 a nebo variantě nutné rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti s koeficientem 0,4 která byla nakonec zvolena.

## 6.2 VÝPOČET CENY RODINNÉHO DOMU NÁKLADOVÝM ZPŮSOBEM

Vzhledem k vývoji a způsobu výstavby rodinného domu a časovým prodlevám mezi jednotlivými fázemi výstavby nelze uvažovat o jednotném a postupném (lineárním) opotřebení stavby. Objekt se také nachází ve stádiu po částečné opravě, ovšem vzhledem k jeho celkovému stavu a morální zastaralosti se dá očekávat nutná kompletní rekonstrukce (přestavba), a proto bylo přistoupeno k ocenění domu nákladovým způsobem s použitím analytické metody, tedy výpočtem opotřebení pomocí cenových podílů konstrukcí a vybavení na ceně stavby.

Cena rodinného domu byla ke dni 28. 4. 2015 dle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb., § 13, příloha č. 11 určena následovně:

*Tabulka 10 - Ocenění rodinného domu nákladovým způsobem s analytickým opotřebením.*

Rodinný dům - § 13 a příloha č. 11	Rodinný dům typu	A	Kč/m <sup>3</sup>	CZ-CC 111
Základní cena	dle typu z přílohy č. 11 vyhlášky	ZC	Kč/m <sup>3</sup>	2 290,00
Koeficient podle využití podkroví	dle typu z přílohy č. 11 vyhlášky	K <sub>pod</sub>	-	1
Základní cena po úpravě koeficientu účelového využití podkroví	ZC pod = ZC x K <sub>pod</sub>	ZC pod	Kč/m <sup>3</sup>	2 290,00
Obestavěný prostor objektu	výpočet	P <sub>mj</sub>	m <sup>3</sup>	257,96
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhlášky)	K <sub>5</sub>	-	1,23

Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 41 vyhlášky )	Ki	-	2,115
Index trhu	(příloha č. 3 vyhlášky )	I <sub>T</sub>	-	0,860
Index polohy	(příloha č. 3 vyhlášky )	I <sub>P</sub>	-	1,040
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu (§ 10 odst. 2)	$pp = I_T \times I_P$	pp	-	0,894
Koeficient vybavení stavby	(výpočet příloha č. 22 diplomové práce)	K <sub>4</sub>	-	0,767
Zákl. cena upravená bez pp	$ZC \times K_{pod} \times K_4 \times K_5 \times K_i$	ZCU(bez pp)	Kč/m <sup>3</sup>	4 569,12
Zákl. cena upravená s pp	$ZC \times K_{pod} \times K_4 \times K_5 \times K_i \times pp$	ZCU	Kč/m <sup>3</sup>	4 086,62
Rok odhadu				2015
Rok pořízení				1930
Stáří		S	roků	85
Způsob výpočtu opotřebení	( lineárně / analyticky )			analyticky
Celková předpokládaná životnost		Z	roků	
Opotřebení stavby	výpočet	O	%	60,29
Výchozí cena stavby bez pp	$CN = ZCU(\text{bez pp}) \times P_{mj}$	CN	Kč	1 178 645,60
Odpočet na opotřebení stavby	59,26 %	O	Kč	-710 605,43
Cena ke dni odhadu bez koeficientu pp	$CSN = ZCU(\text{bez pp}) \times P_{mj} \times (1 - O/100)$	CSN	Kč	468 040,17
<b>Cena ke dni odhadu s koeficientem pp</b>	<b><math>CS = CSN \times pp</math></b>	<b>CS</b>	<b>Kč</b>	<b>418 615,13</b>

V příloze č. 20 a 21 je tabulka s výpočtem koeficientu vybavení stavby a také podrobný výpočet opotřebení stavby. Svislé konstrukce bylo třeba rozdělit na původní objekt z roku 1930 a zbývající část s kuchyní z roku 1950 v poměru 60% a 40% dále bylo třeba uvážit, že obě dvě části byly zateplené, ale jen jejich uliční fasáda, a tak původní část byla rozdělena na 30% a 30% podle polovičního poměru, který odpovídá zateplení původní části. Kuchyňská část byla rozdělena v poměru 30% nezateplené části a 10% zateplené. Dále bylo třeba zohlednit, poměr odpovídající ceně zateplení a samotné stěny z cihly pálené, kde bylo uvažováno v poměru 590 (Kč/m<sup>2</sup>) / 1425 (Kč/m<sup>2</sup>), tedy cca 40 procent z ceny tvoří zateplení. U životnosti svislých konstrukcí bylo také přihlédnuto k sanaci vlhkosti.

Stropy byly rozděleny podle doby výstavby, přičemž jejich životnost byla uvažována v závislosti na svislých stěnách, na kterých jsou uloženy a vlhkosti těchto stěn.

Životnost zastřešení sedlové střechy byla uvažována podle skutečného technického stavu, zbývající zastřešení bylo upraveno v závislosti na životnosti stropů, se kterými jsou úzce spjaty.

U životnosti keramické krytiny bylo přihlédnuto k jejímu technickému stavu. U krytin nad ostatními místnostmi byla uvažovaná životnost přizpůsobena životnosti prvků, na kterých se nachází, tedy zastřešení a stropy (v případě ploché střechy).

Životnost vnitřních povrchů, stejně tak jako vnitřních obkladů, provedených v roce 2006 byla vázána k životnosti svislých prvků a dále bylo přihlédnuto k vlhkosti svislých konstrukcí v místě kuchyně.

Životnost dveří je uvažována v závislosti k životnosti svislých konstrukcí a rozdělena podle stáří, kde bylo také přihlédnuto ke standardu provedení.

Schodiště je ocelové a i přes to, že jeho životnost je velmi dlouhá, byla určena podle životnosti svislých stěn.

Okna byla rozdělena podle doby osazení a bylo opět přihlédnuto k životnosti svislých konstrukcí, ve kterých se nachází.

Podlahy obytných a neobytných místností byli rozděleny podle stáří a byl zohledněn jejich stávající stav.

Elektroinstalace byla rozdělena na dvě části podle let, ve kterých byla provedena, dále bylo třeba přihlédnout k podstandardnímu provedení v pokojích a životnosti svislých prvků.

Kanalizace byla rozdělena v závislosti na provedení a to původního odvodnění dvoru betonovým potrubím a nové vnitřní kanalizace.

U koeficientu  $K_4$  bylo překročeno rozpětí 0,8 - 1,2 (dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., § 13) toto překročení však bylo na základě podrobného výčtu jednotlivých konstrukcí, vybavení a fotodokumentace adekvátně odůvodněno a jeho překročení bylo dle vyhlášky možné.

V příloze č. 22 jsou uvedeny tabulky s výpočtem venkovních úprav.

*Tabulka 11 - Cena rodinného domu a venkovních úprav.*

<b>Rodinný dům na parc.č. 910 + části 911</b>	<b>Cena rodinného domu dle §13 vyhlášky č. 441/2013 Sb.</b>
Cena RD, bez pozemku	418 615,13 Kč
Plot drátěný 1m vysoký	753,86 Kč
Plotová vrátka	506,06 Kč
Přípojka vodovod	402,98 Kč
Opěrná zídka	1 162,59 Kč
Žumpa	1 620,66 Kč
Plynovod	822,24 Kč
Lavice zahradní	312,08 Kč
Vodoměrná šachta	1 233,66 Kč
Přípojky elektro	1 264,64 Kč
Skříně pro rozvody	4 782,80 Kč
<b>Cena RD porovnávacím způsobem s venkovními úpravami (bez pozemku), zaokrouhleno dle §50 Vyhlášky č. 441/2013 Sb.</b>	<b>431 480,00 Kč</b>

Cena rodinného domu ke dni 28. 4. 2015 byla nákladovým způsobem s analytickým opotřebením stanovena na 431 480,- Kč

Z podrobné diagnosy jednotlivých částí konstrukcí a jejich určení analytického opotřebením, lze zjistit nejen cenu objektu, ale také si uvědomit potřebné opravy, které bude objekt v nejbližší době vyžadovat. Bude třeba zajistit buď rekonstrukci, nebo zcela nové zastřešení v části nad kuchyní a zádveřím. V případě nutnosti provedení této stavební úpravy vzniká otázka, zda vzhledem k současné vzlínavé vlhkosti stěn a absenci základů by nebylo lepší vybudovat zcela nové svislé stěny (i se základy a hydroizolací) a to s přihlédnutím na to, že jejich případná budoucí sanace by byla finančně nákladnější než jejich nové zbudování. Výstavba nových svislých stěn by se tak zřejmě dotkla i částí s koupelnou a WC. Stálo by za zamyšlení, zda je jejich standard pro uživatele dostačující. Bylo by vhodné ze dvoru udělat plnohodnotnou obytnou místnost a propojit jej s druhým pokojem. Je zcela evidentní, že betonové odpadní potrubí je v nevyhovujícím technickém stavu a vzhledem k tomu, že se do něj napojuje další odpadní potrubí je jeho stav a životnost primární. Vzhledem k tomu, že je vedeno ze dvoru přes druhý pokoj s jeho výměnou souvisí i odstranění podlahy v pokoji. V případě odstranění podlahy vystává další zvažování, zda svislé konstrukce v pokoji nevystavět nové se základy. Dát příležitost využít maximálně pozemek a zbudovat podkroví, což by ale prakticky znamenalo demolici celého domu.

## 6.3 POROVNÁNÍ A ZHODNOCENÍ

*Tabulka 12 - Komparace ceny rodinného domu (s pozemkem) stanovenou nákladovým způsobem s analytickým opotřebením a porovnávacím způsobem.*

Rodinný dům č.p.p. 693, k.ú.Štýřice	Cena rodinného domu stanovená nákladovým způsobem a analytickým opotřebením	Cena rodinného domu stanovená porovnávacím způsobem
Cena RD, bez pozemku	418 615,13 Kč	316 391,00 Kč
Cena RD s venkovními úpravami bez pozemku (kapitola 6.2)	430 960,00 Kč	316 391,00 Kč
Cena pozemku podle cenové mapy (kapitola 3.4.3)	265 740,00 Kč	265 740,00 Kč
<b>Cena RD s pozemkem</b>	<b>696 700,00 Kč</b>	<b>582 130,00 Kč</b>

Cena RD stanovená podle oceňovacích předpisů nákladovým způsobem s analytickým opotřebením je o 114 569,00 Kč vyšší, než cena určená porovnávacím způsobem (podle oceňovacích předpisů). Cena RD stanovená nákladovým způsobem je o 165 220,- Kč vyšší než cena pozemku (stanovená podle cenové mapy) na kterém se nachází, což je o 62,1 % více. Cena RD stanovená porovnávacím způsobem (podle oceňovacích předpisů) je o 50 650,- Kč vyšší než cena pozemku, což je jen o 19% více.

## 6.4 TRŽNÍ CENA RODINNÉHO DOMU

### 6.4.1 Princip tržního ocenění

Ocenění domu je provedeno cenovým porovnáním (komparací). Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji, příp. cenou inzerovanou. Pro ocenění daného domu je použita multikriteriální metoda přímého porovnání. Princip metody spočívá v tom, že z databáze o realizovaných resp. inzerovaných prodejích podobných domů je pomocí indexů odlišnosti z cen srovnávacích domů odvozena hodnota oceňovaného domu. Odlišnosti jednotlivých domů byly zohledněny koeficienty  $K1$  až  $K10$ , z nichž byl vypočten index odlišnosti IO.

Z takto získané hodnoty je následným statistickým vyhodnocením zjištěna hodnota průměrná, minimální a maximální a směrodatná výběrová odchylka.



### 6.4.2 Faktory ovlivňující ocenění

Při určování tržní ceny se naskýtají dvě možné varianty jak sestavit databázi porovnávaných vzorků.

1) Širší databázi podobných malých domů, které jsou ovšem součástí pozemku a bylo by třeba jejich cenu snížit právě o cenu pozemků. Při tomto způsobu by bylo ovšem velice obtížné správně posoudit vliv rozdílných vlastníků a rozlišit odpovídající část ceny pozemku. Tržní cenu samotného RD nelze stanovit pouhým odpočtem ceny pozemku. Dostáváme se opět do problému určení ceny. Podobně jak tomu bylo u tržní ceny pozemku (cenová mapa), na kterém se nachází RD ve vlastnictví rozdílného vlastníka. Ovšem oproti pozemkům se s RD obchoduje a není jim jeden prodávající a jeden zainteresovaný kupující.

2) Vybrat vzorky z dané lokality a tak porovnávat jen domy bez samotných pozemků, na kterých se nachází. Tento způsob se jeví jako optimální.

V dané lokalitě se s RD obchoduje, ale je třeba zmínit, že díky rozdílným vlastníkům pozemku a na něm stojícím RD jsou často počáteční inzerované ceny neadekvátně vysoké (málo kdo je schopen určit cenu RD bez pozemku) a jedná se spíše o pokusy najít kupce, kterému by i fakt rozdílných vlastníků byl kompenzován místní jedinečnou atmosférou. Dále je třeba velice důkladně zhodnotit individuální polohu domu v rámci celé lokality a to především kvůli možnému sesuvu svahu, možnostem napojení na inženýrské sítě atd. Nemałym významem na tržní cenu RD by mohl mít také fakt, možnosti koupě pozemku od města Brna. Podrobná a aktuální informovanost k dané lokalitě je naprosto nezbytným předpokladem k určení správné tržní ceny RD.

### 6.4.3 Výpočet tržní ceny

Databáze domů je uvedena v příloze č. 24.

*Tabulka 13 - Porovnávané vzorky a výpočet ceny*

Přímé porovnání - část 1					
Č.	Lokalita	Dispozice	Užitná plocha (m <sup>2</sup> )	Cena požadovaná resp. zaplacená	
Oceň. objekt	Kamenná čtvrť 108	2+1	62,01	Kč	Kč/m <sup>2</sup>
1	Kamenná čtvrť č. pop. 714	3+1	114	2 490 000	21 842
2	Kamenná čtvrť č. pop. 619	5+kk	288	4 000 000	13 889
3	Kamenná čtvrť č. pop. 711	5+1	120	3 900 000	32 500
4	Kamenná čtvrť č. pop. 710	2+1	51	700 000	13 725
5	Kamenná čtvrť č. pop. 570	2+kk	52	1 070 000	20 577
6	Hluboká	2+1	54	1 290 000	23 889

Přímé porovnání - část 2															
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	K <sub>CR</sub>	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	K9	K10	IO	Cena oceňované o objektu odvozená
	Kč/m²		Kč/m²												Velikost
1	21 842	0,95	20 750	0,91	1,00	0,98	1,02	1,03	0,95	0,97	0,88	0,98	1,00	0,73	27 905
2	13 889	1,00	13 889	0,84	1,00	1,00	1,15	1,08	1,00	1,00	0,95	0,95	1,00	1,02	14 247
3	32 500	0,95	30 875	0,90	1,00	0,90	1,20	1,07	0,95	0,94	0,90	0,97	1,00	0,82	36 800
4	13 725	1,00	13 725	1,04	1,00	0,90	1,02	1,00	0,95	0,94	0,90	0,97	1,00	0,74	17 833
5	20 577	1,00	20 577	1,04	1,00	0,99	0,95	0,95	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	0,91	22 629
6	23 889	0,95	22 694	1,03	0,95	1,00	1,01	1,00	0,99	1,05	1,05	0,98	1,00	1,04	21 046
Celkem průměr														Kč/m²	23 606
Minimum														Kč/m²	14 247
Maximum														Kč/m²	36 800
Směrodatná výběrová odchylka											s		8 154		
Pravděpodobná spodní hranice											průměr - s		15 452		
Pravděpodobná horní hranice											průměr + s		31 760		
Cena bytové jednotky je stanovena přímým porovnáním													Kč	1 463 808	
Odhadnutá cena po zaokrouhlení													Kč	1 464 000	
K <sub>CR</sub>	Koeficient redukce na pramen cen														
K1	Koeficient úpravy na velikost														
K2	Koeficient úpravy na lokalitu														
K3	Koeficient úpravy na lokalitu v rámci Kamenné čtvrti (vzdálenost od hlavní komunikace)														
K4	Koeficient úpravy na technický stav a opotřebení RD														
K5	Koeficient úpravy na vybavení														
K6	Koeficient úpravy na možnost parkování														
K7	Koeficient úpravy na možnost napojení na potenciální síť														
K8	Koeficient úpravy na zatížení sesuvem svahu														
K9	Koeficient úpravy na orientaci k světovým stranám														
K10	Koeficient úpravy podle úvahy														
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K <sub>CR</sub> = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší															
IO	Index odlišnosti		IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 x K6 x K7 x K8 x K9 x K10)												

Obvyklá cena rodinného domu č.p.p. 639, který je umístěn na pozemku parc.č. 910 a části 911, katastrální území Štýřice, obec Brno, okres Brno-město, kraj Jihomoravský, k datu ocenění tedy 23. 5. 2015 činí 1 464 000,- Kč

## **7 OSOBNÍ PŘEHLED KROKŮ PŘI PROCESU ODKUPU POZEMKU A VYJEDNÁVÁNÍ S ÚŘADY**

V následující kapitole bych chtěl popsat a především i datovat veškerý proces a postup, kterým bylo potřebné projít při žádosti o odkup pozemku pod rodinným domem č.p.p. 693. k.ú - Štýřice. Tato část, i když se odehrávala z časové náročnosti na začátku (a v průběhu) celé diplomové práce, je nakonec jejím zakončením. Vzhledem k očekávanému zdlouhavému správnímu procesu bylo započato s žádostí již ke konci roku 2014. Tato kapitola mapuje praktickou část diplomové práce, která není abstraktní, ale je především konkrétním pokusem o řešení určitého problému.

Mohla by posloužit jako vodítko některým z dalších zainteresovaných osob, popřípadě přinejmenším jako přehledné a pravdivé schéma, jakým bylo postupováno při žádosti o odkup pozemku.

Vše začalo již při volbě vedoucího diplomové práce, kterým se stala paní inženýrka Hlavinkova, která žije v Brně v Divišově čtvrti, tedy podobné bývalé dělnické kolonii jako je Kamenná čtvrť a mohla mi tak poskytnout podrobné informace z této části města Brna.

Z důvodu ne zcela jasného postupu, a především možnosti, kterou mi zprostředkovala vedoucí diplomové práce, jsem si sjednal schůzku s paní na Majetkovém odboru Oddělení realitní ekonomiky a cenové mapy Referátu realitní ekonomiky a kterou jsem navštívil v úředních hodinách dne 24. 11. 2014 na MMB na Malinovského nám. č. 3 ve 2.NP dveře číslo 263. Na této schůzce, jsem se dozvěděl především obecné informace, jak postupovat při koupi pozemků a tj. u kterých dveří začít.

Následující týden, tedy přesně dne 1. 12. 2014, jsem v úředních hodinách Magistrátu MMB, navštívil Oddělení realitních aktivit Referátu přípravy dispozic a informací číslo dveří 270 s prosbou a dotazem, zda by bylo možné dostat formulář pro žádost o odkup pozemku pod rodinným domem v Kamenné čtvrti. Paní byla dosti zdrženlivá a první reakce byla, že si není zcela jistá, zda to vůbec bude možné z důvodu, že pozemky zde nejsou na prodej. K mému štěstí, vešla do kanceláře vedoucí Referátu realitních aktivit. Tato paní s velkou ochotou pomoci mi sdělila, že jistě nebude problém a i přes to, že neví, jak bude k dané problematice přistupovat nová politická reprezentace, tak žádost mohu vyplnit a podat.

Obdržel jsem předem vytištěný formulář s názvem Návrh na dispozici s majetkem města, který obsahoval dva listy, kde byly tyto body:

1. Navrhovatel dispozice - dále dělený, podle toho, zda se jedná o fyzickou či právnickou osobu.
2. Předmět dispozice, kterým byly pozemky. Původním záměrem bylo uvést jen parc.č. 910 a tím se vyhnout pozornosti úřadu k dalším majetkoprávním nesrovnalostem, které se týkaly vlastnických poměrů k místnosti č. 110 dle přílohy č. 2. Zabránit tak možnému ztroskotání celé žádosti na těchto ne zcela vyjasněných věcech a pokusit se, především o odkup hlavní parcely pod rodinným domem. Po krátkém váhání, zda tuto problematiku před úředníky vůbec otevřít, jsem naznal, že ano. Vzhledem k ochotě a možnosti se něco nového dozvědět o způsobu jakým by bylo možné postupovat. Zřejmě z informovanosti úřednic k poměrům v místní lokalitě, nebyly ani překvapeny či zaraženy. Samy sdělily, že preferují uvést obě dvě parcely, tedy parc.č. 910 a část cca 10 m<sup>2</sup> parc.č. 911. a to z důvodu, aby se problém řešil komplexně a nedocházelo, tak jen k jeho odsouvání.
3. Návrh na využití nemovitosti, kde byl uveden zájem o odkup pozemku pod rodinným domem a části užívaného pozemku.
4. Bodem čtvrtým je vyjádření Odboru územního plánování a rozvoje MMB, Kounicova 67.
5. Bod pátý vyjádření příslušné městské části (tedy Brno - střed). Zde se bere v potaz usnesení RMČ Brno-střed č. 327.26. ze dne 11. 11. 2014 Kamenná čtvrť - prodej pozemků vlastníkům rodinných domů (viz kapitola 2.5.4 Pozemky a kapitola 3.4.1 Postup při odkupu pozemku). Dá se očekávat, že dojde k ratifikaci tohoto usnesení.
6. Bod šestý vyjádření Odboru investičního Magistrátu měst Brna, Kounicova 67

Součástí formuláře byla i příloha s výřezem katastrální mapy a označením parcely a části parcely číslo 911.

Tento formulář není volně k dispozici a je vždy evidován do systému, komu byl vydán, tedy jméno žadatele a to samé se uvede i v hlavičce formuláře s názvem Navrhovatel dispozice, čímž vznikl i menší problém a to proto, že bylo nezbytné, zde uvést vlastníky rodinného domu a taktéž jejich podpisy. Toto jsme vyřešili následovně: kopii formuláře s již vyplněnými vlastníky jsem zanechal na podatelně majetkového odboru číslo dveří 259 a originál jsem

odnesl a předložil na podepsání vlastníkům RD. Následující den jsem originál zanesl zpět na podatelnu a obratem dostal kopii. Ještě téhož dne jsem navštívil vedoucí Referátu realitních aktivit s poděkováním za pomoc. Poskytla mi řadu dalších důležitých informací, kterými byly především: zlomové usnesení RMB a RMC BS (uvedené v předchozích kapitolách), která pojednávají o Kamenné Čtvrti. Dále zmínka o tom, že sama je v očekávání, jak se postaví nová politická reprezentace města Brna k této problematice. V současnosti se paní náměstkyně ing. Klára Liptáková, které bylo ustavujícím zasedáním zastupitelstva města Brna pro volební období 2014–2018 svěřeno místo první náměstkyně primátora, a tím vykonávat působnost pro oblast správy majetku a oblast školství, teprve seznamuje s rezortem a danou problematikou by se měla zabývat v nejbližší době. Je samotnou otázkou, zda vůbec umožní obyvatelům Kamenné čtvrti odkup pozemku pod jejich domy a pokud ano, tak jakým způsobem a za jakých podmínek. Zda po jednotlivých žadatelích nebo hromadným návrhem pro více vlastníků nemovitých věcí. Další podstatnou otázkou bylo, zda v případě umožnění bude probíhat odkup dle informací z katastrální mapy a nebo podle skutečného stavu. Jak již bylo dříve zmíněno, skutečný stav je dosti odlišný od informací uvedených v katastrální mapě. Při diskuzi s paní vedoucí a po zjištění, jak dlouho může trvat kompletizace formuláře a všech vyjádření v něm, jsem se zeptal, zda by bylo možné žádost osobně doručit pro vyjádření k bodu číslo 4. a 6. na MMB Odboru územního plánování a odboru investičního, sídlícího na ulici Kounicova 67. Důvodem preference osobního kontaktu bylo především zjištění, kdo a kde se k dané problematice vyjadřuje, taktéž má osobní zainteresovanost a zájem o informace k dané lokalitě. Standardně (v posledních letech) si magistrát žádosti pro vyjádření dotčených orgánů doručuje interně mezi sebou.

Z předchozího zjištění, jaký vliv na danou problematiku má politické představenstvo v čele města Brna, jsem osobně dne 8. 1. 2015 volal náměstkovi Matějovi Holanovi z hnutí Žít Brno, jejichž vstřícný a otevřený vztah vůči občanům města Brna toto umožňoval. Dotaz zněl, zda se dá očekávat jejich podpora ve smyslu souhlasu při prodeji pozemků města Brna, na nichž se nacházejí rodinné domy. Jeho postoj byl kladný a za hnutí Žít Brno, taktéž podle předvolebních slibů, budou s prodejem souhlasit. Dále také uvedl, že současná situace, kdy je rozdílný majitel pozemku a budovy na ní stojící mu přijde nesmyslná a také, že tato působnost spadá pod náměstkyni paní ing. Kláru Liptákovou. Tuto informaci jsem se dozvěděl, již při návštěvě magistrátu.

Dne 12. 12. 2014 jsem osobně doručil formulář na podatelnu Odboru územního plánování MMB na ulici Kounicova 67 nacházející se v 3.NP dveře číslo 351. Za účelem zjištění

předběžného obsahu vyjádření a také získání více informací týkajících se územního plánování, jsem navštívil odpovědnou osobu na Odboru územního plánování a rozvoje, oddělení pořizování a aplikace ÚPD jako referát sektoru městské části Brno-střed (pouze k.ú. Štýřice), MČ Brno-jih, MČ Brno-Černovice, MČ Brno-Slatina, MČ Brno-Tuřany, MČ Brno Chrlice sídlící v kanceláři číslo dveří 441, která je kompetentní osobou vyjadřující se k bodu č. 4. Paní architektka po prohlédnutí územního plánu sdělila, že se jedná o stabilizované území určené pro bydlení v rodinných domech a město na těchto pozemcích nemá zájem. Neměl by se tedy vyskytnout žádný problém bránící prodeji.

Dne 5. 1. 2015 jsem byl telefonicky kontaktován, že vyjádření je hotové.

Vyjádření k bodu č. 4 znělo kladně (viz příloha č. 23).

Dne 9. 1. 2015 jsem na podatelně osobně vyzvedl formulář, zde mi bylo nabídnuto, že jej předají dále na odbor investiční sídlící v jiné části budovy k vyjádření. Mým záměrem bylo opět mapovat cestu formuláře a tak jsem jej osobně doručil na sekretariát a podatelnu odboru investičního sídlící v kanceláři dveře č. 329. Zde jsem se informoval o kompetentní osobě vyjadřující se k bodu č. 6. Touto osobou byl pan inženýr na Oddělení přípravy a realizace inženýrských sítí sídlící v kanceláři č. dveří 309, kterého jsem opět navštívil a po nahlédnutí do mapy s inženýrskými sítěmi, mi bylo sděleno, že vše vypadá v pořádku a žádný problém by neměl nastat. Účelem tohoto vyjádření je chránit zájmy města Brna a to prostřednictvím firem, které zajišťují městu Brnu inženýrské sítě.

Žádost byla dne 2. 2. 2015 vyzvednuta a opět osobně doručena dne 6. 2. 2015 vedoucímu Referátu realitních aktivit č. dveří 245. Zde bylo sděleno, že vzhledem ke zrušení aktualizace územního plánu města Brna dne 23. 1. 2015 Krajským soudem v Brně, je vyjádření k žádosti v bodě číslo 4 ze dne 17. 12. 2015 neplatné. Dále pak také, že paní náměstkyně Liptáková stále nezaujala k dané problematice postoj a sdělila, že si musí na danou situaci udělat nejdříve vlastní názor, než předá instrukce úřadům, jak mají v dané věci konat. Zhruba za 14 dní by se měla sejít s panem Martinem Landou - starostou městské části Brno-střed. S ohledem na neplatnost vyjádření v bodě č. 4 byla žádost osobně ještě téhož dne podána k opětovnému přepracování vyjádření na podatelnu Odboru územního plánování na ulici Kounicova 67 dveře číslo 351.

Dne 23. 2. 2015 mi bylo telefonicky oznámeno, že nové vyjádření k bodu č. 4 je hotové. Stejného dne bylo vyzvednuto a dne 27. 2. 2015 jsem navštívil odbor majetkový opět vedoucího Referátu realitních aktivit, kde jsem se dozvěděl, že sice nedošlo ke schůzce paní



náměstkyně s panem starostou, ale místostarosty s vedoucím úseku hospodářského a zájem politické reprezentace řešit tuto problematiku zde je. Konkrétním úkolem je zkompletování podkladů a předložení jej RMB pro souhlas se záměrem prodeje pozemků v této lokalitě a tím změnění usnesení Rady č. R6/056 z 29. února 2012 bod č. 98. Tyto podklady by měly obsahovat komplexní vyjádření Odboru územního plánování a Odboru investičního a také informace z městské části Brno - střed Odboru majetkového k současnému stavu uzavřených/neuzavřených nájemních smluv, popřípadě platičů/neplatičů nájemného. Dá se očekávat, že nebude ochota prodávat pozemky dlužníkům. Vzhledem k pracovní době byla podána žádost o Návrh na dispozici s majetkem města až následující týden 2. 3. 2015 na podatelně majetkového odboru města Brna číslo dveří 259. O předání žádosti byl vystaven podací lístek.

Z důvodů obavy, zda je vše v pořádku z hlediska jak nájemních smluv, tak plateb, jsem navštívil Odbor majetkový městské části Brno střed na ulici Dominikánská 2. Kde mi bylo sděleno, že jsou připravovány nové nájemní smlouvy, které jsou právě zasílány všem vlastníkům domů, jejichž dům stojí na pozemku vlastněném statutárním městem Brnem a pokud nájemní smlouvu ještě někteří vlastníci domu neobdrželi, tak by se tak mělo stát v nejbližší době. Co se týká samotných plateb, či případného nedoplatku, pro pozemek pod námi řešeným RD, bylo vše v pořádku.

Po těchto všech nezbytných opatřeních, která měla směřovat k odkupu pozemku, jsem navštívil MMB Majetkový odbor ještě mnohokrát v souvislosti s poskytnutím informací k předešlým kapitolám.

Dne 19. 5. 2015 jsem naposledy v rámci DP (před odevzdáním) navštívil vedoucí Referátu realitních aktivit, která mi sdělila, že žádost byla předána Právnímu oddělení, které zpracovává potřebné náležitosti pro to, aby dokumentace mohla být předána majetkové komisi. Celý dokument žádosti je přílohou této práce. (Příloha č. 23)

## 8 ZÁVĚR

V průběhu zpracování diplomové práce se podařilo zajistit velké množství historických podkladů. Snad více než, kde jinde bylo zapotřebí se podrobně seznámit s danou lokalitou a zároveň i důležitými rozhodnutími orgánů města Brna týkajícími se právě této lokality. Všechny zjištěné informace at' jimi byly např. stavby na cizím pozemku, stavební uzávěra, absence kanalizace, sesuvy svahu, atd. byly nezbytnými podklady, jak pro orientaci v dané lokalitě, tak následně pro samotné ocenění nemovité věci. K těmto zjištěným aspektům ovlivňujícím cenu (cenu zjištěnou i cenu obvyklou) muselo být adekvátním způsobem přihlédnuto.

Vzhledem k tomu, že účinností nového občanského zákoníku se stavba, u které byl stejný vlastník pozemku i stavby na něm, stala součástí pozemku, lze říci, že zde je dlouhodobá tendence k tomu, aby se vlastnictví stavby a pozemku sjednocovalo a to díky předkupnímu právu. Z tohoto důvodu se domnívám, že pokud tato nabídková povinnost zde bude stále přetrvávat a daná situace nebude směřovat k tomu, aby se vlastník pozemku a domu sjednotil, bude se jednat stále o pouhé přechodné úpravy a opatření, které nebudou řešit situaci jako takovou a rozhodně ne do budoucnosti. Všechny možnosti byly v této diplomové práci v kapitole č. 3 (Možnosti vypořádání vlastnických vztahů u stavby na cizím pozemku ve zvolené lokalitě) zváženy a podrobně popsány včetně jejich výhod a nevýhod (kapitola 3.6). Jako optimálním řešením se jevil možný odkup pozemku, ke kterému bylo také přistoupeno a jeho postup byl podrobně popsán a datován.

Je zde dlouholetý zájem vlastníků RD tuto patovou situaci, uzavřít jednou pro vždy. Je jen na politické reprezentaci, jakožto druhé straně udělat vstřícný krok k dořešení tohoto problému. Druhou věcí, jsou samozřejmě podmínky a především kupní cena pozemků (které se věnuje nejedna kapitola). Ovšem v dané situaci bez politické vůle není možné tento vzájemně omezující stav jakýmkoliv způsobem vyřešit.

Výrazným problémem může také být, že zdroje na koupi pozemků budou mít pouze lidé s vysokými finanční příjmy a pokud jim bude umožněno postupně skupovat pozemky v okolí, neztratí Kamenná čtvrť právě ty, kteří utvářeli specifickou atmosféru lokality po dobu téměř 100 let a čtyř politických režimů? I přes všechny nevyhovující a nesplňující podmínky a technické normy dnešní doby je stále zájem lidí v této lokalitě žít. Tato komunita lidí, zde v soudržnosti žije a funguje už po řadu desítek let i s nedostatečnými odstupy domů, osluněním bez kanalizace... Je otázkou, zda by město tohoto ducha a ojedinelost této lokality nemělo spíše podporovat než ji rozkládat.

Z dané lokality byl vybrán jeden konkrétní RD, který byl oceněn metodou nákladovou i metodou porovnávací podle oceňovacích předpisů. Došlo k porovnání těchto cen a stanovení procentuálního rozdílu. Stejně tak bylo učiněno porovnání ceny RD a pozemku na, kterém se nachází. Cena RD stanovena porovnávacím způsobem podle oceňovacích předpisů je pouze o 50 650,- Kč vyšší než cena pozemku, což je jen o 19% více. Srovnáme-li cenu RD určenou porovnávací metodou vyhláškovou s cenou obvyklou zjistíme, že cena obvyklá RD bez pozemku je o 363% vyšší.

Tržní cena RD při současných vlastnických poměrech (tedy stavby na cizím pozemku) byla vyčíslena na 1 464 000,- Kč. Při tomto výpočtu se vyskytla další zajímavá otázka a to pokusit se zjistit tržní cenu RD v případě, kdyby stavba byla součástí pozemku a určit tak procentuální rozdíl tržní ceny stavby s pozemkem a bez pozemku v závislosti na ceně pozemku, za kterou ji město Brna „prodává“, což má být cena obvyklá. Ovšem je třeba zdůraznit, že toto je mimo rámec zadání diplomové práce. Dalo by se očekávat, že tato částka (RD s pozemkem) bude vyšší než součet samotné ceny obvyklé RD a ceny obvyklé pozemku (tedy ceny, za kterou by ji prodávalo město).

Tento fakt podle mého názoru také poukazuje na to, že tržní cena zastavěného pozemku (v případě rozdílných vlastníků pozemku a stavby) není stejná jako nezastavěného pozemku a poukazuje na to, že stavba na něm stojící tržní cenu nemalou mírou ovlivňuje. A to jen při představě, kdybychom měli dva stejné pozemky (tedy s maximálně podobnými vlastnostmi) např. právě v Kamenné čtvrti přičemž jeden z nich by byl zastavěn stavbou (která by byla ve vlastnictví jiné osoby než pozemek) a ten druhý ne, prodávaly by se za stejnou cenu, čemu by dal potenciální kupec přednost?

Při porovnání jednotkové ceny pozemku z cenové mapy a stanovení ceny zjištěné výpočtem jsem dospěl k zajímavosti při určení Indexu trhu znaku č. 4 (Vliv právních vztahů na prodejnost), který jsem následně zvolil jako negativní (což stavba na cizím pozemku jistě je), ale de facto pro vlastníka stavby to negativní situace není, spíše naopak. Toto mě jen utvrdilo v názoru, že rozdíl mezi tržní hodnotou pozemku zatíženého cizí stavbou a nezatíženého, určitě je. Také to, že pokud dochází ke koupi pozemku pod stavbou onoho vlastníka, jedná se o cenu mimořádnou a ne obvyklou. Což podle mého názoru jen poukazuje na současnou patovou situaci, která byla způsobena právním prostředím, které v historii říkalo, že stavba není součástí pozemku. Nyní tato skutečnost poškozují oba dva vlastníky nemovitostí.

Tímto bych chtěl ukončit tuto diplomovou práci, i když pro mě samotného tento projekt nekončí a věřím, že se naplní snaha autora zrealizovat odkup daného pozemku.

## LITERATURA

### Doporučená literatura:

- [1] BRADÁČ, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

### Použitá literatura:

- [2] Miroslav Laichman, str. 26., Brněnské nouzové kolonie za předmnichovské republiky, 2. vydání Vlastivědný věstník moravský, Krajské nakladatelství v Brně, 1959.
- [3] Karel Doležal, Renata Vrabelová a spol. CENTRUM ARCHITEKTURY, Brno Architektura/Architecture/ 2008, ISBN 978-80-254-3131-3.
- [4] Novotný P., Kedroňová K., Štrosová I., Štýsová., Nový občanský zákoník Vlastnictví a věcná práva. Vydala GRANDA Publishing, a.s. U Průhonu 22, Praha 7 jako svou 5463. publikaci, 2014. ISBN 978 - 80 - 247 - 5166 - 5.

### Právní předpisy:

- [5] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- [6] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
- [7] Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů
- [8] Zákon č. 151/1997 o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)
- [9] Zákon č. 20/1987 Sb., Zákon České národní rady o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů
- [10] Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení)
- [11] Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území
- [12] Vyhláška č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů

[13] Vyhlášky č. 16/1993; č. 16/1993; č. 16/1997; č. 19/1999; č. 12/2001; č. 27/2002; č. 7/2003; č. 9/2003; č. 6/2006; č. 22/2009; č. 22/2011; č. 17/2013, kterými se vydávaly Cenové mapy stavebních pozemků statutárního města Brna

[14] Nařízení statutárního města Brna č. 30/2005 kterým se mění a doplňuje nařízení statutárního města Brna č. 3/2001, ve znění nařízení statutárního města Brna č. 4/2002, nařízení statutárního města Brna č. 14/2003 a nařízení statutárního města Brna č. 15/2004, kterým se vymezují úseky silnic a místních komunikací, na nichž se pro jejich malý dopravní význam nezajišťuje zimní údržba

[15] Nařízení statutárního města Brna č. 08/2007, kterým se vymezují úseky místních komunikací, na nichž se pro jejich malý dopravní význam nezajišťuje zimní údržba

[16] Nařízení statutárního města Brna č. 2/2006, kterým se vyhlásila stavební uzávěra v městské části Brno - střed

[17] Nařízení statutárního města Brna č. 3/2015 kterým se zrušuje nařízení statutárního města Brna č. 2/2006, kterým se vyhlašuje stavební uzávěra v městské části Brno-střed

### **Internetové zdroje**

[1] Český statistický úřad [online] 2013 [vid. 2014-11-31]

Dostupné z: [http://vdb.czso.cz/vdbvo/tabparam.jsp?cislotab=MLO5013PU\\_OB2.4&kapitola\\_id=700&voa=tabulka&go\\_zobraz=1&verze=0](http://vdb.czso.cz/vdbvo/tabparam.jsp?cislotab=MLO5013PU_OB2.4&kapitola_id=700&voa=tabulka&go_zobraz=1&verze=0)

[2] Občanské sdružení Kamenka [online] (Tomáš Bochořák, Způsob života dělnických rodin v brněnské Kamenné čtvrti, Diplomová práce UJEP, Brno 1979) - [vid. 2014-10-31]  
Dostupné z: <http://kamenka.eu/>

[3] Portál Poznej Brno [online] článek: Dělnické kolonie Romantické dědictví prvorepublikové bídě. Autor Michal Kašpárek [vid. 2014-12-30] Dostupné z: <http://poznejbrno.cz/kolonie/>

[4] Otevřená encyklopedie Wikipedie [online] článek: Kamenná kolonie [vid. 2015-02-31]  
Dostupné z: [http://cs.wikipedia.org/wiki/Kamenn%C3%A1\\_kolonie](http://cs.wikipedia.org/wiki/Kamenn%C3%A1_kolonie)

[5] Digitalizované staré mapy Moravy a Brna [online] © 2004 – 2008 [vid. 2015-01-31]  
Dostupné z: <http://www.vilemwalter.cz/mapy/>

- [6] Idnes [online] Brno kývlo na prodej pozemků v Kamenné kolonii, autor Barbora Fialová, 9. 3. 2009 [vid. 2014-09-31] Dostupné z: [http://brno.idnes.cz/brno-kyvlo-na-prodej-pozemku-v-kammenne-kolonii-fqb-/brno-zpravy.aspx?c=A090304\\_1150173\\_brno\\_dmk](http://brno.idnes.cz/brno-kyvlo-na-prodej-pozemku-v-kammenne-kolonii-fqb-/brno-zpravy.aspx?c=A090304_1150173_brno_dmk)
- [7] Idnes [online] Lidé z brněnské „Kamenky“ bojovali proti cenové mapě. Marně, autor Barbora Fialová, 8. 12. 2009 [vid. 2014-12-31] Dostupné z: [http://brno.idnes.cz/lide-z-brnenske-kamenky-bojovali-proti-cenove-mape-marne-pki-/brno-zpravy.aspx?c=A091208\\_104352\\_brno\\_krc](http://brno.idnes.cz/lide-z-brnenske-kamenky-bojovali-proti-cenove-mape-marne-pki-/brno-zpravy.aspx?c=A091208_104352_brno_krc)
- [8] Česká televize [online] Demolice památky v Kamenné čtvrti v Brně je nelegální 18. 5. 2011 [vid. 2015-02-05] Dostupné z: <http://www.ceskatelevize.cz/ct24/regiony/jihomoravsky-kraj/124387-demolice-pamatky-v-kammenne-ctvrti-v-brne-je-nelegalni/>
- [9] Portál EPravo [online] článek stavba na cizím pozemku, autor: Mgr. Tomáš Slabý (ŘANDA HAVEL LEGAL ) Dostupné z: [www.epravo.cz/top/clanky/vecnepravni-perspektiva-stavby-na-cizim-pozemku-97441.html](http://www.epravo.cz/top/clanky/vecnepravni-perspektiva-stavby-na-cizim-pozemku-97441.html)
- [10] Český úřad zeměměřický a katastrální [online] Dostupné z: <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>
- [11] Google maps [online] Dostupné z: <https://www.google.cz/maps>
- [12] Oficiální stránky statutárního města Brna [online] Vyhlášky, nařízení a opatření obecné povahy, Zápis z Rady města Brna, Zápis ze Zastupitelstva města Brna Dostupné z: <https://www.brno.cz/sprava-mesta/dokumenty-mesta>
- [13] Oficiální stránky Městské části Brno - Střed [online] Zápis z RMČ BS a ZMČ BS, Dostupné z: <http://www.stred.brno.cz/rmc-zapisy-z-jednani>
- [14] Otevřené Brno [online] Zápis z orgánů města Brna a městské části Brno - střed, Dostupné z: <http://otevrenebrno.cz/#/home>



## SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK A SYMBOLŮ

rodinný dům	-	RD
katastrální území	-	k.ú.
parcelní číslo	-	parc.č.
číslo popisné	-	č.pop.
Rada města Brna	-	RMB
Magistrát města Brna	-	MMB
Majetkový odbor	-	MO
Rada městské části Brno - střed	-	RMČ BS
číslo	-	č.
m	-	metr
cm	-	centimetry
mm	-	milimetry
§	-	paragraf
%	-	procento
např.	-	například
tl.	-	tloušťka

## SEZNAM OBRÁZKŮ

<i>Obr. 1 - Členění Brna na městské části a katastrální území</i> .....	17
<i>Obr. 2 - Katastrální území Štýřice</i> .....	18
<i>Obr. 3 - Základní sídelní jednotka Kamenná</i> .....	19
<i>Obr. 4 - Dělení Kamenné čtvrti na horní a dolní</i> .....	20
<i>Obr. 5 - Fotografie dělníků v kamenolomu</i> .....	22
<i>Obr. 6 - Císařské povinné otisky map stabilního katastru Moravy a Slezska Vídeňka - původně Brünn Vorstadt Altbrünner, Neustift - mapováno 1825 a 1856</i> .....	23
<i>Obr. 7 - Plán velkého Brna 1925. Provedl měst. stav. úřad v Brně</i> .....	24
<i>Obr. 8 Plán města Brna 111 520 z roku 1933 nakl. F. Irrgang</i> .....	24
<i>Obr. 9 - Fotografie z louky zachycující Kamennou čtvrť a panorama Brna</i> .....	25
<i>Obr. 10 - Jančův plán velkého Brna z roku 1937.</i> .....	26

<i>Obr. 11 - Komůrkův plán Brna z roku 1947.....</i>	<i>27</i>
<i>Obr. 12 - Hlavní ulice v Horní Kamenná čtvrti, na levé fotografii v letech 1977 a vpravo v roce 2015 .....</i>	<i>28</i>
<i>Obr. 13 - Boční ulička mezi domy č.pop. 692 a č.pop. 686 fotografie vlevo z roku 1977 vpravo z roku 2015 .....</i>	<i>28</i>
<i>Obr. 14 - Dům č.pop. 697 v roce 1977 a 2015 .....</i>	<i>29</i>
<i>Obr. 15 - Bývalé potraviny a současný Duck bar.....</i>	<i>30</i>
<i>Obr. 16 - Rodinný dům na ul. Červený kopec č.pop 1015. ....</i>	<i>32</i>
<i>Obr. 17 - Vyznačení staveb v lokalitě Kamenná čtvrť. ....</i>	<i>32</i>
<i>Obr. 18 - Dům v Horní Kamenné čtvrti č.pop. 650 jehož autorem není Gaudí ani Hundertwasser, ale majitel tohoto domu a Libor Havlíček. ....</i>	<i>33</i>
<i>Obr. 19 - Pěší dostupnost ze zastávky Poříčí .....</i>	<i>34</i>
<i>Obr. 20 - Pěší i automobilová dostupnost ze zastávky Nemocnice Milosrdných bratří .....</i>	<i>35</i>
<i>Obr. 21 - Cenová mapa č. 10 stavebních pozemků v lokalitě kamenná Čtvrť .....</i>	<i>44</i>
<i>Obr. 22 - Poloha rodinného domu v rámci Kamenné čtvrti zakreslená do katastrální mapy. .</i>	<i>69</i>
<i>Obr. 23 - Katastrální mapa bývalého pozemkového katastru k roku 1937.....</i>	<i>70</i>
<i>Obr. 24 Adresář hlavního města Brna z roku 1948.....</i>	<i>71</i>
<i>Obr. 25 - Záznam geometrické činnosti z roku 1966 .....</i>	<i>72</i>
<i>Obr. 26 Geodetické zaměření z roku 1996 (část 1) .....</i>	<i>73</i>
<i>Obr. 27 - Geodetické zaměření z roku 1996 (část 2) .....</i>	<i>75</i>
<i>Obr. 28 - Satelitní mapa objektu č.pop. 693 k.ú. Štýřice .....</i>	<i>76</i>
<i>Obr. 29 - Vedení inženýrských sítí v okolí objektu .....</i>	<i>77</i>
<i>Obr. 30 - Fotografie založení stěny přímo na terénu (fotografie je pořízena ze strany objektu na parc.č. 911 jehož stěna je společná pro rodinný dům na parc.č. 910) .....</i>	<i>78</i>
<i>Obr. 31 - Střecha nad RD.....</i>	<i>80</i>
<i>Obr. 32 - Hřeben sedlové střechy s krokviemi a keramickou krytinou .....</i>	<i>81</i>
<i>Obr. 33 - Trojdílné dvojité okno s jednoduchým zasklením v prvním pokoji .....</i>	<i>82</i>

## SEZNAM TABULEK

<i>Tabulka 1- Přehled dosud vydaných cenových map města Brna s cenami jednotkových cen stavebních pozemků. ....</i>	<i>42</i>
<i>Tabulka 2 - Výpočet ceny práva stavby.....</i>	<i>49</i>
<i>Tabulka 3 - Nájemné z pozemků nesloužících pro účely podnikání nájemce - maximální roční nájemné činí za nájem pozemků .....</i>	<i>54</i>
<i>Tabulka 4 - Ocenění stavebního pozemku dle § 3 oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb.....</i>	<i>61</i>
<i>Tabulka 5 - Výpočet indexu trhu s nemovitými věcmi.....</i>	<i>62</i>
<i>Tabulka 6 - Výpočet indexu omezujících vlivů pozemku .....</i>	<i>63</i>
<i>Tabulka 7 - Výpočet indexu polohy pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby rezidenční, pro rodinnou rekreaci, pro stavby pro obchod a administrativu. ....</i>	<i>64</i>
<i>Tabulka 8 - Ocenění rodinného domu porovnávacím způsobem dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. ....</i>	<i>85</i>
<i>Tabulka 9 - Výpočet indexu konstrukce a vybavení dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty. ....</i>	<i>86</i>
<i>Tabulka 10 - Ocenění rodinného domu nákladovým způsobem s analytickým opotřebením... ..</i>	<i>88</i>
<i>Tabulka 11 - Cena rodinného domu a venkovních úprav. ....</i>	<i>91</i>
<i>Tabulka 12 - Komparace ceny rodinného domu (s pozemkem) stanovenou nákladovým způsobem s analytickým opotřebením a porovnávacím způsobem. ....</i>	<i>92</i>
<i>Tabulka 13 - Porovnávání vzorky a výpočet ceny.....</i>	<i>93</i>

## SEZNAM VZORCŮ

<i>Vzorec 1 - Cena práva stavby se zřízenou stavbou.....</i>	<i>49</i>
<i>Vzorec 3 - Index trhu.....</i>	<i>62</i>
<i>Vzorec 4- Index omezujících vlivů pozemku .....</i>	<i>63</i>
<i>Vzorec 5 - Index polohy.....</i>	<i>64</i>
<i>Vzorec 6 - Výpočet indexu konstrukce a vybavení .....</i>	<i>86</i>

## SEZNAM PŘÍLOH

- Příloha č. 1 - Fotodokumentace k domu č.p.p. 693 k.ú. Štýřice*
- Příloha č. 2- Informace o stavbě z nahlížení do katastru nemovitostí*
- Příloha č. 3 - Informace o parc. č. 910 z nahlížení do katastru nemovitostí*
- Příloha č. 4 - Informace o parc.č. 911 z nahlížení do katastru nemovitostí*
- Příloha č. 5 - Půdorys stávajícího stavu*
- Příloha č. 6 – Vymezení stavební uzávěry*
- Příloha č. 7 - Domy v Kamenné čtvrti, jejichž průčelí jsou památkově chráněné*
- Příloha č. 8 - Mapa s vyznačenými Domy s památkově chráněným průčelím*
- Příloha č. 9 - Vyznačení území nestabilního svahu*
- Příloha č. 10 - Vyznačení nestabilního svahu v blízkosti řešeného pozemku parc.č. 910*
- Příloha č. 11 - Současná nájemní smlouva k pozemku*
- Příloha č. 12 - Kupní smlouva z roku 1960*
- Příloha č. 13 - Kopie z pozemkové knihy*
- Příloha č. 14 - Výpis z evidence nemovitostí vyhotoveného roku 1974*
- Příloha č. 15 - Přenechání dvorku na parcele č. 911*
- Příloha č. 16 - Souhlas s pronájmem (s užíváním) pozemku pod zastřešeným dvorkem (skladem)*
- Příloha č. 17 - Potvrzení o existenci RD*
- Příloha č. 18 - Vyjádření odborů k žádosti odkupu pozemku z roku 2005*
- Příloha č. 19 - Usnesení Rady MČ Brno střed a nesouhlas s prodejem pozemku souhlas pouze s pronájmem*
- Příloha č. 20 - Výpočet koeficientu vybavení s analytickým opotřebením (tab.1)*
- Příloha č. 21 - Výpočet koeficientu vybavení s analytickým opotřebením (tab.2)*
- Příloha č. 22 - Tabulky s výpočtem venkovních úprav*
- Příloha č. 23 - Návrh na dispozici s majetkem města Brna - žádost koupi pozemku*
- Příloha č. 24 - Databáze domů*