

Z9/28. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 9.9.2025

94. Návrh zpeněžení (prodeje) pozemku p. č. 1548/1 v k. ú. Kohoutovice formou veřejné elektronické dražby

Anotace

Společnost Albert Česká republika, s.r.o. požádala o odkoupení pozemku pod stavbou za účelem sjednocení vlastnictví. Protože RMB (R9/139 dne 6. 8. 2025) souhlasila se záměrem prodeje pozemku pod stavbou formou veřejné elektronické dražby, bude vyvolávací cena stanovena jako cena obvyklá na základě Znaleckého posudku č. 016484/2025 ze dne 17.3.2025 a bude činit 20.257.800 Kč (tj. cca 11.368 Kč/m²). Uvedená cena je stanovena bez DPH. Dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, je dodání (prodej) předmětu dražby osvobozeno od DPH.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. schvaluje** zpeněžení (prodej) pozemku
p. č. 1548/1 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1782 m² v k. ú. Kohoutovice
formou veřejné elektronické dražby podle zákona č. 250/2023 Sb., o veřejných
dražbách, v platném znění, zajišťované prostřednictvím Realitní společnosti města
Brna a.s. (IČO: 07379161, sídlo: Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno) za
podmínek, zejména:
- vyvolávací cena bude stanovena na základě ocenění pozemku za cenu v místě a
čase obvyklou ve výši 20.257.800 Kč
 - lhůta pro uhrazení ceny dosažené vydražením 60 dnů ode dne udělení příklepu
 - odměna dražebníka 1,5 % z ceny dosažené vydražením, nejméně však 35 000 Kč
bez DPH a nejvýše 5 000 000 Kč bez DPH
 - dražební jistota 2.000.000 Kč
 - minimální příhoz 50 000 Kč

Stanoviska

Návrh zpeněžení (prodeje) pozemku byl předložen RMB na její R9/142. schůzi konané dne 3. 9. 2025.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Nikol Wagnerová

vedoucí odboru - Majetkový odbor

2.9.2025 v 12:51

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

2.9.2025 v 12:02

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 11
Příloha (LV Albert 6-2025 (1).pdf)	12 - 12
Příloha (Majetková mapa p.č. 15481, k.ú. Kohoutovice (1).pdf)	13 - 13
Příloha (orto (9) (1) (1).pdf)	14 - 14
Příloha (ORTO území (2).pdf)	15 - 15
Příloha (Report z ÚPmB - Kohoutovice - .1548_1 (2).pdf)	16 - 17
Informační dokument (fotodokumentace (6) (1).pdf)	18 - 25

Důvodová zpráva:

Úvod:

Zastupitelstvu města Brna je předkládán materiál ve věci dispozice s **pozemkem p. č. 1548/1 v k. ú. Kohoutovice**, který je z větší části **zastavěn stavbou občanské vybavenosti č.p. 581** ve vlastnictví společnosti **Albert Česká republika, s.r.o.** (LV č. 1190) - provozovna supermarketu Albert na Libušině třídě v Brně-Kohoutovicích.

Je navrhováno **zpeněžení (prodej) pozemku p. č. 1548/1 v k. ú. Kohoutovice formou veřejné elektronické dražby** podle zák. č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, zajišťované prostřednictvím Realitní společnosti města Brna a.s. (IČO: 07379161, sídlo: Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno) s tím, že vyvolávací cena bude stanovena dle znaleckého posudku za cenu v místě a čase obvyklou ve výši **20.257.800 Kč**.

Pro realizaci dražby jsou navrhovány tyto podmínky, zejména:

- vyvolávací cena bude stanovena na základě znaleckého posudku za cenu obvyklou ve **výši 20.257.800 Kč**
- lhůta pro uhrazení ceny dosažené vydražením **60 dnů ode dne udělení příklepu**
- odměna dražebníka 1,5 % z ceny dosažené vydražením, nejméně však 35.000 Kč bez DPH a nejvýše 5.000.000 Kč bez DPH
- dražební jistota **2.000.000 Kč**
- minimální příhoz **50.000 Kč**

V dražební vyhlášce bude dále uvedeno mimo jiné:

- způsob licitace - anglický
 - za účelem uzavření kupní smlouvy
 - způsob úhrady ceny
 - označení a popis předmětu dražby
- /informace k dražbě viz níže Pozn./*

Dle **Znaleckého posudku číslo položky: 016484/2025 ze dne 17. 3. 2025** byla stanovena cena obvyklá ve výši **20.257.800 Kč**. Uvedená cena byla stanovena bez DPH.

Jednotková kupní cena tak činí cca **11.368 Kč/m²**.

Dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, je dodání (prodej) předmětu dražby osvobozeno od DPH.

Návrh zpeněžení (prodeje) byl předložen RMB na její R9/142. schůzi konané dne 3. 9. 2025.

Z časového důvodu bude přijaté usnesení sděleno na zasedání ZMB.

Z časového důvodu nebyl návrh zpeněžení (prodeje) předložen KM RMB.

RMB (R9/139 dne 13. 8. 2025) hlasovala o upravené variantě A, tj. o záměru prodeje předmětného pozemku formu veřejné dražby za minimální vyvolávací cenu 20.257.800 Kč.

Pozn. 1:

Vzhledem k tomu, že společnost souhlasila s výší kupní ceny, byl původně Radě města Brna konané dne 13. 8. 2025 předložen návrh usnesení v tomto znění:

VARIANTA A – bylo navrhováno RMB, aby souhlasila se záměrem prodeje pozemku p. č. 1548/1 v k.ú. Kohoutovice, který je z větší části zastavěn stavbou občanské vybavenosti č.p. 581 ve vlastnictví společnosti Albert Česká republika, s.r.o. (LV č. 1190) - provozovna supermarketu Albert na Libušině třídě v Brně-Kohoutovicích, a to za kupní cenu jako cenu obvyklou ve výši 20.257.800 Kč.

VARIANTA B – bylo navrhováno RMB, aby nesouhlasila se záměrem prodeje pozemku p. č. 1548/1 v k.ú. Kohoutovice, který je z větší části zastavěn stavbou občanské vybavenosti č.p. 581 ve vlastnictví společnosti Albert Česká republika, s.r.o. (LV č. 1190) - provozovna supermarketu Albert na Libušině třídě v Brně-Kohoutovicích, a to za kupní cenu jako cenu obvyklou ve výši 20.257.800 Kč.

*V tomto případě by zůstala účinná uzavřená **Nájemní smlouva č. 6202 2 024** ze dne 25. 4. 2003.*

S ohledem na stanovisko městské části Brno-Kohoutovice byl RMB předložen materiál v této věci v režimu „dohodovacího řízení“ ve smyslu čl. 75 odst. 7 Statutu města Brna.

Tomu předcházelo: KM RMB (R9/KM/52 dne 12. 6. 2025) hlasovala o předloženém návrhu usnesení (8 pro, 0 proti, 2 se zdrželi, usnesení bylo přijato), které bylo následně předloženo RMB (R9/135 dne 25. 6. 2025). Z důvodu, že nebyl materiál předložen v režimu dohodovacího řízení s ohledem na dřívější stanovisko MČ Brno-Kohoutovice, byl materiál stažen z programu v rámci projednávání programu schůze.

/podrobně viz Předchozí průběh projednávání/

Společnost Albert Česká republika, s.r.o. zažádala o prodej pozemku za účelem sjednání vlastníka stavby a pozemku. Protože vlastnictví ke stavbě dle LV není nijak omezeno, především zástavním právem, došlo by v případě převodu vlastnictví k předmětnému pozemku v k. ú. Kohoutovice na tuto společnost ke sjednání vlastnictví. Zároveň by zanikla nájemní smlouva.

Řešení předkupního práva vlastníka stavby dle zákona o dražbách:

Vlastník stavby stojící na draženém pozemku má zákonné předkupní právo dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

Dle § 18 zákona č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, platí, že navrhovatel dražby není povinen nabídnout zastavěný pozemek stavbou jejímu vlastníku, tzv. předkupníkovi ke koupi, pokud ale nebyla již předem stanovena kupní cena nebo její určení. Dle tohoto zákona ale vyplývá povinnost dražebníka (tj. RSMB) oznámit předkupníkovi konání veřejné dražby, čemuž předchází informace navrhovatele dražby (SMB) o existenci předkupního práva. Předkupník se pak na základě této informace může zaregistrovat a může učinit nabídku. Pokud bude jeho nabídka ve stejné výši jako nabídka vítězného účastníka, má přednostní právo (rozvazovací podmínka dle § 2145 OZ se nepoužije).

Pozn. 2:

Zpeněžení (prodej) majetku SMB formou veřejné elektronické dražby je prováděn ve smyslu zákona č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění. K provádění dražeb byla s Realitní společností města Brna a.s. uzavřena **Rámcová smlouva o provádění dražeb č. 6324226177** ze dne 10. 12. 2024 (schváleno RMB - R9/110 dne 4. 12. 2024) ve znění **Dodatku č. 1** s přílohou vzoru Smlouvy o provedení veřejné dražby (schváleno RMB - R9/134 dne 11. 6. 2025).

Dne 13. 8. 2025 RMB (R9/139 dne 13.8.2025) svěřila v souladu s § 102 odst. 3 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, **Majetkovému odboru MMB pravomoc rozhodovat o uzavírání smluv o provedení veřejné dražby**, jejíž rámcové znění tvoří přílohu č. 1 uzavřené Rámcové smlouvy o provádění dražeb č. 6324226177 ve znění dodatků, a zároveň pověřila vedoucí MO MMB podpisem dílčích smluv o provedení veřejné dražby. Za účelem těchto změn RMB zároveň schválila Dodatek č. 2 k této rámcové smlouvě a pověřila vedoucí MO MMB jeho podpisem. **Dodatek č. 2 byl uzavřen dne 27. 8. 2025.**

Odměna dražebníka byla stanovena 1,5 % z ceny dosažené vydražením, nejméně však 35.000 Kč bez DPH a nejvýše 5.000.000 Kč bez DPH. Rámcová smlouva o provádění dražeb vymezuje podmínky vzájemné spolupráce smluvních stran s tím, že RSMB jako dražebník zajistí pro SMB organizaci veřejných dražeb prostřednictvím elektronického portálu dražby-brno.cz. SMB za tím účelem poskytne součinnost a za poskytnuté služby zaplatí dohodnutou odměnu. Součástí odměny dražebníka jsou veškeré náklady účelně vynaložené dražebním na materiální a organizační zabezpečení přípravy a průběhu dražby. Zájemci o účast v dražbách jsou povinni skládat dražební jistotu za podmínek vymezených v dražební vyhlášce. Rámcová smlouva je uzavřena na dobu neurčitou s možností odstoupení a výpovědi v jednoměsíční výpovědní době pro obě smluvní strany. Dražebník bude provádět jednotlivé dražby na základě dílčích smluv o provedení dražby se SMB za podmínek uvedených v rámcové smlouvě. Dílčí smlouva musí obsahovat veškeré náležitosti smlouvy o provedení dražby dle dražebního zákona.

Stavba ve vlastnictví společnosti a majetkoprávní vztah:

Předmětný pozemek je z větší části zastavěn objektem č. p. 581, obč. vyb. ve vlastnictví této společnosti (LV č. 1190). Zbývající část tvoří uzavíratelný obslužný dvůr pro zásobování s příjezdem a rampou. Tyto části jsou užívány jako jeden funkční celek.

Stávající nájemní smlouva:

Pozemek p. č. 1548/1 v k. ú. Kohoutovice je pronajat této společnosti na základě Nájemní smlouvy č. 6202 2 024 ze dne 25. 4. 2003 uzavřené mezi statutárním městem Brnem a touto společností pod dřívější obchodní firmou **AHOLD Czech Republic, a.s.** (IČO: 440 12 373).

Předmětem nájmu je pozemek p. č. 1548/1 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1786 m² v k. ú. Kohoutovice. Pozemek je ve větší části zastavěn stavbou č. p. 581, obč. vyb., ve vlastnictví společnosti. Po úpravách katastrálního operátu byla výměra pozemku upravena dle LV č. 10001 na **1782 m²**.

Nájemní smlouva byla schválena RMB na její **R3/169**. schůzi dne **15. 8. 2002**, tj. za účinnosti předchozího občanského zákoníku.

Ke dni podpisu této nájemní smlouvy byla stanovena jednotková výše nájemného 160 Kč/m²/rok, tj. 285.760 Kč/rok. Nájemné je každoročně valorizováno.

Výše nájemného v roce 2021 činila 413.465 Kč.

V roce **2022**, vč. inflace, nájemné uhrazeno ve výši **429.177 Kč**.

V roce **2023**, vč. inflace, nájemné uhrazeno ve výši **493.983 Kč** (277 Kč/m²/rok).

V roce **2024** (revidováno, vč. inflace), výše nájemného činila **547.074 Kč** (307 Kč/m²/rok).

Nájemné je hrazeno řádně a včas.

/info dle sdělení OSM MMB/

V případě převodu vlastnictví k pozemku vlastníku stavby, tj. společnosti **Albert Česká republika, s.r.o.**, by došlo k zániku nájmu ke dni právních účinků provedeného zápisu do katastru nemovitostí.

O změně výše nájemného již bylo v orgánech města rozhodováno, ale společnost neakceptovala schválenou vyšší výši nájemného oproti stávající. Důvodem projednávání pronájmu byl nesouhlas společnosti s nabízenou kupní cenou schválenou RMB a úprava výměry a označení nájemce.

Za novou výměru 1782 m² bylo navrhováno 307 Kč/m²/rok, tj. průběžné inflační navýšení předchozí výše nájemného.

RMB přijala usnesení, kde schválila nájemné ve výši **400 Kč/m²/rok**, s čímž společnost jako stávající nájemce **nesouhlasila a trvala na uzavřené Nájemní smlouvě č. 6202 2 024**.

/viz níže/

Předchozí průběh projednávání - shrnutí:

1/ Projednávání žádosti o prodej v roce 2023:

Společnost požádala SMB o **odprodej celého pozemku p. č. 1548/1** v k. ú. Kohoutovice, který je v převážné části zastavěn stavbou v jejím vlastnictví (sjednocení vlastnictví).

Vzhledem ke stanovisku **MČ Brno-Kohoutovice** byl RMB (**R9/018 dne 8. 2. 2023**) předložen variantní materiál (souhlasit / nesouhlasit) obsahující záměr prodeje v režimu **dohodovacího řízení, neboť RMČ** v rámci nové žádosti o stanovisko **nesouhlasila s prodejem** části pozemku o výměře 1752 m² společnosti za účelem sjednocení vlastnictví (dle předchozího usnesení RMČ s prodejem pozemku tomuto žadateli souhlasila).

Kupní cena obvyklá na základě ocenění ze dne 22. 1. 2022 činila **10.335.600 Kč, tj. cca 5.800 Kč/m²**.

Tato cena byla společností akceptována.

Po **aktualizaci** byla potvrzena kupní cena posouzením ze dne 15. 8. 2022, tj. ve výši **13.365.000 Kč, tj. cca 7.500 Kč/m²**.

Dne 5. 12. 2022 z podnětu RMB byl vyhotoven **Znalecký posudek číslo položky: 98-2022 ze dne 5.12.2022**, kterým byla stanovena cena obvyklá ve výši **10.692.000 Kč, tj. cca 6.000 Kč/m²** jako cena konečná, tj. neřešila DPH.

Následně byla potvrzena cena obvyklá dle cenového posouzení ze dne 15. 12. 2022 ve výši **13.365.000 Kč, tj. cca 7.500 Kč/m²**. Tato cena byla společností akceptována.

V roce 2023 byl RMB předložen **variantní návrh souhlasit / nesouhlasit** se záměrem prodeje za kupní cenou ve výši **13.365.000 Kč** - s ohledem na stanovisko MČ Brno-Kohoutovice předloženo v režimu **dohodovacího řízení**.

RMB (**R9/018 dne 8. 2. 2023**) přijala usnesení, dle kterého souhlasila se záměrem prodeje, ale oproti navrhované výši jednotkové kupní ceny RMB přijala usnesení, dle kterého byla **jednotková kupní cena zvýšena na 30.000 Kč/m²**. Společnost tuto cenu **neakceptovala** a následně požádala o změnu doby nájmu u stávající nájemní smlouvy, a to na dobu určitou, kterou požadovala s ohledem na investice za provedené stavební úpravy v jeho provozovně.

Dne 30. 8. 2023 byla prostřednictvím MČ na MO MMB doručena žádost s návrhem dodatku č. 1 ke stávající Nájemní smlouvě č. 6202 2 024 ze dne 25. 4. 2003 za účelem jeho projednání. V žádosti byl především požadavek o změnu doby neurčité na dobu určitou 15 let.

2/ Projednávání žádosti o pronájem v roce 2024:

Za účelem schválení nájmu pozemku pod stavbou byl materiál předložen **KM RMB (R9/KM/16. dne 25.9.2023)**. Návrh nájemní smlouvy obsahoval změnu v označení nájemce a z důvodu změny výměry pozemku byla výměra nově dle LV upravena na **1782 m²**.

KM RMB hlasovala o stažení materiálu – změna navrhované doby určité na 15 let na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní dobou.

Následně záměr pronájmu byl předložen **KM RMB (R9/KM/25 dne 21. 3. 2024)**, která hlasovala o předloženém variantním materiálu:

VARIANTA A – že RMB souhlasí se záměrem pronájmu na dobu neurčitou (s tříměsíční výpovědní dobou), VARIANTA B – že RMB souhlasí se záměrem pronájmu na dobu určitou 15 let.

KM RMB (R9/KM/25) hlasovala o předloženém návrhu usnesení o **VARIANTĚ A**.

RMB (R9/077 dne 3. 4. 2024) souhlasila se záměrem pronájmu dle VARIANTY A, a to **na dobu neurčitou**.

Následně **KM RMB (R9/KM/30 dne 13. 6. 2024)** hlasovala o předloženém návrhu usnesení, **usnesení přijala**, ale navíc doporučila nájemné v průměru intervalu cen. Na základě této skutečnosti materiál, který měla projednat RMB dne 26. 6. 2024, nebyl z důvodu zjištění nové výše nájemného RMB předložen.

3/ Návrh nové výše nájemného dle požadavku KM RMB:

Společnosti byla předložena nová schválená výše nájemného, vč smlouvy, s návrhem KM RMB. Jednotkové nájemné zvýšené na základě inflace za rok 2023 činilo **307 Kč/m²/rok**, tj. 547.074 Kč/rok. Dle návrhu KM RMB byla výše nájemného zvýšena na **400 Kč/m²/rok**.

RMB schválila pronájem, ale za vyšší cenu, v tzv. středním intervalu realizovaného nájemného.

RMB v této věci přijala usnesení, kterým schválila pronájem pozemku pod stavbou za nájemné ve výši odpovídající **400 Kč/m²/rok**, tj. **712.800 Kč/rok**.

Společnost se k této skutečnosti dne 10. 8. 2024 vyjádřila s tím, že nelze návrh nové nájemní smlouvy ve znění schváleném na schůzi RMB č. R9/090 konané dne 10. 7. 2024 pod bodem č. 72 ze strany společnosti Albert Česká republika, s.r.o. přijmout.

Zároveň společnost prohlásila, že se nájem pozemku pod stavbou bude dál řídit platnou a účinnou nájemní smlouvou.

Společnost měla zájem uzavřít novou nájemní smlouvu ve znění navrhovaném SMB, ale za předpokladu, že by nájemné bylo ve výši 307 Kč/m²/rok (odpovídalo toho času průběžnému inflačnímu navyšování nájemného od roku 2003).

Vlastnictví pozemku:

SMB je dle LV 10001 vlastníkem pozemku **p. č. 1548/1** zastavěná plocha a nádvoří o výměře **1782 m²**, **k. ú. Kohoutovice**, a to na základě vzniku práva ze zákona č. 172/1991 ČNR ze dne 24. 4. 1991, o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí.

Vlastnické právo k pozemku SMB dle LV není omezeno.

Dle stanoviska společnosti **Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. /BVK/** je pozemek p. č. 1548/1 k. ú. Kohoutovice dotčen vedením vodovodního řadu DN 1100 (majetek SMB) umístěný v hlubinné štolě v hloubce několika desítek metrů pod stávajícím terénem (platí dle § 23 zák. č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu, ve znění pozdějších předpisů, režim ochranného pásma) a ochranným pásmem vodovodní přípojky inventární číslo M-07012/20 (bývalá veřejná část je v majetku SMB a v nájmu BVK).

Dále se v zájmovém území pozemku nachází podzemní vedení NN (EG.D Holding, a.s.)

Předmětný pozemek je nyní ve správě Odboru správy majetku MMB.

Na části pozemku p. č. 1548/1 stojí **stavba č.p. 581**, obč. vyb., k. ú. Kohoutovice, ve vlastnictví společnosti **Albert Česká republika, s.r.o.** (LV 1190).

Společnost nabyla stavbu na základě privatizace – kupní smlouvou 912/1996 ze dne 9. 12. 1996.

Vlastnické právo ke stavbě dle LV není omezeno. ■

Nyní je celý pozemek pronajat z úrovně MO MMB.

Popis předmětu dražby:

Předmětný pozemek p. č. 1548/1 v k. ú. Kohoutovice je v části zastavěn stavbou č. p. 581, provozovanou jako supermarket jejím vlastníkem, a to na adrese Libušina tř. 6, Brno. Stavba je zapsána na LV 1190 pro k. ú. Kohoutovice a je ve vlastnictví společnosti.

Na části pozemku z jeho západní strany se nachází obslužný dvůr (zpevněná plocha pro zásobování s rampou podél zadní části stavby s přístřeškem a s uzavíratelným prostorem též s rampou). Prostor dvora je situován ze zadní strany supermarketu, je obestavěn (brána, zídka) a je uzamykatelný.

Dvůr tvoří se stavbou jeden funkční celek situovaný na pozemku p. č. 1548/1 v k. ú. Kohoutovice.

Příjezd do dvora je z pozemku SMB p. č. 2033/3 v k. ú. Kohoutovice z ul. Voříškova, kde je i parkovací plocha pro veřejnost. Na stěnu dvora navazují řadové garáže na vlastních pozemcích s přístupem z pozemku SMB p. č. 3047 v k. ú. Kohoutovice (garážový dvůr).

Z čelní strany stavby nalevo od vchodu do supermarketu je nad chodníkem podloubí vedoucí podél jižní části stavby, které se zdá být součástí stavby Albert. Po přezkoumání na místě samém je zřejmé, že podloubí není součástí stavby supermarketu, ale je umístěno na střeše stavby restaurace **Pivnice U kohoutů**, která je situována v terénním převýšení oproti předmětné stavbě supermarketu Albert, a to na pozemku p. č. 1548/3 v k. ú. Kohoutovice (pozemek i stavba č.p. 905 je ve vlastnictví společnosti **Kohouti IN s.r.o.** - LV 1236) - viz foto.

Podloubí je také situované na dalším pozemku, a to p. č. 1548/2 v k. ú. Kohoutovice (SMB) s přístupem po schodišti z pozemku p. č. 2033/3 v k. ú. Kohoutovice (SMB). Podloubí je veřejně přístupné z chodníku vedoucím ke schodišti do tohoto podloubí, které pak vyúsťuje s přesahem před objekt Albert do otevřeného veřejně přístupného prostoru vydlážděné plochy na pozemku p. č. 2016 v k. ú. Kohoutovice ve vlastnictví SMB.

Vstup do objektu Albert je v čele stavby vpravo v rohu z tohoto pozemku, z východní strany. Podloubím je možný přístup na tuto otevřenou plochu, odkud je hlavní vstup do supermarketu Albert a k poliklinice ve vedlejší budově.

Část pozemku před budovou supermarketu v šíři cca 0,7 m zasahuje do této plochy (podél zdi kamenná obsýpka a dlažba a nad pozemkem přesah střechy).

Ze severní strany se nachází travnatý pozemek p. č. 2018/5 v k. ú. Kohoutovice (svěšen MČ).

Vstup do pivnice je z nižší úrovně, než je supermarket. Část stavby pivnice je na pozemku p. č. 1548/2 v k. ú. Kohoutovice. Zbývající část stavby je na pozemku p. č. 1548/3, který je SMB pronajat Nájemní smlouvou č. 6314033971 ze dne 19. 11. 2014 za účelem majetkoprávního vypořádání užívacího vztahu nájemce k pozemku pod částí objektu občanské vybavenosti č.p. 905 užívané jako restaurace, a to na dobu neurčitou.

Zájemce o dispozici:

Společnost **Albert Česká republika, s.r.o.** (IČO: 440 12 373) se sídlem Radnická 520/117, Praha 5, zastoupená prokuristkou Vladimírou Jičinskou podala návrh na dispozici s majetkem města, kde žádala odkoupit zastavěný pozemek pod stavbou č. p. 581 v jejím vlastnictví, tj. pozemek p. č. 1548/1 v k. ú. Kohoutovice ve vlastnictví SMB.

Společnost uvedla, že je vlastníkem stavby stojící na p. č. 1548/1 v k. ú. Kohoutovice, a proto požádala o odkup celé parcely za účelem sjednocení vlastníka pozemku a stavby.

Tento obchodní název (firmu) má společnost zapsaný v OR od dubna roku 1999.

Požadavek byl projednán v orgánech SMB a po zvýšení jednotkové kupní ceny společnost koupí **odmítla**. Následně **požádala o úpravu doby nájmu** ke stávající nájemní smlouvě, která je stále účinná. Dle sdělení ze dne 28. 6. 2023 adresovaného MČ Brno-Kohoutovice společnost v roce 2023 ukončila **rekonstrukci** prodejny, během níž došlo k dispozičním změnám a kompletní výměně všech technologií, vč. modernizace potravinářského chlazení. Dále došlo k zateplení obvodových stěn a výměně vnějších otvorů na obvodové zdi budovy. V očekávání byly úspory energií. Společnost též provedla zaměření budovy za účelem zjištění přesahu zateplení na další pozemek. Bylo zjištěno, že zateplení nemá vliv na obrys budovy a do sousedního pozemku nezasahuje (nepřesáhlo horní atiku stavby) – nebyl důvod k rozšíření předmětu nájmu o další pozemky. Geometrický plán je uložen ve spisu.

Návrh ocenění – viz příloha znaleckého posudku:

Znalecký posudek číslo položky: 016484/2025 vyhotovil znalec Ing. Dan Vrbka podle stavu ke dni 6.3.2025.

Obvyklá cena byla stanovena ve výši **20.257.800 Kč**, tj. cca **11.368 Kč/m²**

Uváděná cena je stanovena bez daně z přidané hodnoty.

Dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, je dodání (prodej) předmětu dražby osvobozeno od DPH.

Pozn.: Společnost pro účel přímého prodeje souhlasila s touto výší kupní ceny.

Závěr:

S ohledem na výše uvedené je nyní Zastupitelstvu města Brna předkládán materiál obsahující návrh, aby ZMB schválit zpeněžení (prodej) pozemku p. č. 1548/1 v k. ú. Kohoutovice formou veřejné elektronické dražby podle zákona č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, s tím, že vyvolávací cena bude stanovena za cenu v místě a čase obvyklou stanovenou znaleckým posudkem ve výši **20.257.800 Kč**.

Dodání (prodej) předmětu dražby je osvobozeno od DPH.

Pro realizaci dražby jsou navrhovány tyto podmínky, zejména:

- vyvolávací cena bude stanovena na základě znaleckého posudku za cenu obvyklou ve výši **20.257.800 Kč**.

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

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

- dražební jistota **2.000.000 Kč**

- minimální příhoz **50.000 Kč**

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

KM RMB - z časového důvodu nebyl návrh zpeněžení (prodeje) předmětného pozemku v k. ú. Kohoutovice předložen.

RMB – předloženo RMB na její R9/142. schůzi konané dne 3. 9. 2025.

Usnesení RMB bude sděleno na zasedání ZMB konaném dne 9. 9. 2025.

Aktuální projednávání v orgánech města:

KM RMB na svém R9/KM/52. zasedání konaném dne 12. 6. 2025 hlasovala o předloženém návrhu usnesení:

Rada města Brna

1. bere na vědomí skutečnosti, že

- společnost Albert Česká republika, s.r.o. (IČO: 440 12 373) je vlastníkem stavby č.p. 581 stojící na pozemku statutárního města Brna p. č. 1548/1 v k. ú. Kohoutovice na adrese Libušina třída 6, Brno - statutární město Brno má se společností uzavřenou Nájemní smlouvu č. 62022024 ze dne 25. 4. 2003 na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní obou

- RMB na své R9/018. schůzi konané dne 8. 2. 2023 v rámci dohodovacího řízení souhlasila se záměrem prodeje pozemku p. č. 1548/1 k. ú. Kohoutovice společnosti Albert Česká republika, s.r.o. (IČO: 440 12 373) za 30.000 Kč/m² – společnost nepřistoupila na tuto výši kupní ceny a požádala o uzavření Dodatku č. 1 ke stávající Nájemní smlouvě č. 6202 2 024 (změna doby nájmu na dobu určitou 15 let z důvodu vložených investic do rekonstrukce)

- RMB na své R9/090. schůzi konané dne 10. 7. 2024 schválila dohodu o ukončení Nájemní smlouvy č. 6202 2 024 ze dne 25. 4. 2003 a zároveň schválila pronájem pozemku p. č. 1548/1 v k. ú. Kohoutovice společnosti Albert Česká republika, s.r.o. (IČO: 440 12 373) jako vlastníku stavby č. p.

581 na něm stojící, a to na dobu neurčitou za 712.800 Kč/rok - společnost neakceptovala změnu výše nájemného (400 Kč/m2/rok)

2. souhlasí se záměrem prodeje pozemku

- p. č. 1548/1 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1782 m² v k. ú. Kohoutovice společnosti Albert Česká republika, s.r.o. (IČO: 440 12 373, sídlo Radlická 520/117, Jinonice, 158 00 Praha 5) jako vlastníku stavby č. p. 581 stojící na pozemku p. č. 1548/1 v k. ú. Kohoutovice za jednotkovou kupní cenu ve výši cca 11 368 Kč/m², tj. 20 257 800 Kč + případné DPH

Hlasování: 8 – pro, 0- proti, 2 – se zdržel. **Usnesení bylo přijato.**

Mgr. Josef Haluza	Ludmila Oulehlová	Ing. Jan Jedelský	Ing. Antonín Trčálek	Ing. Petr Havelka	Tomáš Hejl	Mgr. Ondřej Hýsek Ph.D.	Mgr. Jitka Ivičková	JUDr. Michal Marek	Ing. Roman Vašina	Ing. David Trllo	Mgr. Bc. Marek Viskot	Mgr. Marek Šlapal
pro	pro	pro	pro	pro	pro	zdržel se	zdržela se	nepřítomen	pro	omluven	pro	omluven

RMB na své R9/135. schůzi konané dne 25. 6. 2025 hlasovala o stažení bodu.

Bod byl stažen z programu v rámci projednávání programu schůze (požadavek na projednání v režimu dohodovacího řízení).

RMB na své R9/139. schůzi konané dne 13. 8. 2025 hlasovala o upravené variantě A:

1. vzala na vědomí

skutečnost, že

- společnost Albert Česká republika, s.r.o. (IČO: 440 12 373) je vlastníkem stavby č.p. 581 stojící na pozemku statutárního města Brna p. č. 1548/1 v k. ú. Kohoutovice na adrese Libušina třída 6, Brno - statutární město Brno má se společností uzavřenou Nájemní smlouvu č. 62022024 ze dne 25. 4. 2003 na pronájem zastavěného pozemku, a to na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní dobou

- RMB na své R9/018. schůzi konané dne 8. 2. 2023 v rámci dohodovacího řízení souhlasila se záměrem prodeje pozemku p. č. 1548/1 k. ú. Kohoutovice společnosti Albert Česká republika, s.r.o. (IČO: 440 12 373) za 30.000 Kč/m² - společnost nepřistoupila na tuto výši kupní ceny a požádala o uzavření Dodatku č. 1 ke stávající Nájemní smlouvě č. 6202 2 024 (změna doby nájmu na dobu určitou 15 let z důvodu vložených investic do rekonstrukce)

- RMB na své R9/090. schůzi konané dne 10. 7. 2024 schválila dohodu o ukončení Nájemní smlouvy č. 6202 2 024 ze dne 25. 4. 2003 a zároveň schválila pronájem pozemku p. č. 1548/1 v k. ú. Kohoutovice společnosti Albert Česká republika, s.r.o. (IČO: 440 12 373) jako vlastníku stavby č. p. 581 na něm stojící, a to na dobu neurčitou za 712.800 Kč/rok - společnost neakceptovala změnu výše nájemného (400 Kč/m²/rok)

- na základě aktualizace kupní ceny obvyklé je dle Znaleckého posudku ze dne 17. 3. 2025 stanovena kupní cena obvyklá ve výši 20.257.800 Kč (tj. po zaokrouhlení 11.368 Kč/m²), se kterou společnost souhlasí

2. souhlasila

se záměrem prodeje pozemku

- p. č. 1548/1 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1782 m² v k. ú. Kohoutovice společnosti Albert Česká republika, s.r.o. (IČO: 440 12 373, sídlo Radlická 520/117, Jinonice, 158 00 Praha 5) jako vlastníku stavby č. p. 581 stojící na pozemku p. č. 1548/1 v k. ú. Kohoutovice formou veřejné dražby za minimální vyvolávací cenu 20.257.800 Kč

Pro návrh usnesení hlasovalo 7 členů, nikdo nebyl proti, 2 členové se zdrželi hlasování.

JUDr. Vaňková	Mgr. Černý	RNDr. Chvátal Ph.D.	JUDr. Kerndl	Ing. Podivínská	Bc. Aberl	Ing. arch. Bořecký	Bořecký	Ing. Kratohvíl	JUDr. Matonohová	JUDr. Oliva
---	zdržel se	pro	pro	zdržela se	pro	pro	pro	---	pro	pro

Záměr prodeje je zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od **19. 8. 2025 – 4. 9. 2025**.

KM RMB - z časového důvodu nebyl návrh zpeněžení (prodeje) předložen.

RMB - R9/142 dne 3. 9. 2025 – předložen návrh zpeněžení (prodeje) předmětného pozemku. Z časového důvodu bude přijaté usnesení sděleno na zasedání ZMB.

Vyjádření dotčených orgánů k prodeji:

MČ Brno-Kohoutovice

RMČ nesouhlasila s prodejem částí pozemku p. č. 1548/1 o výměře 1752 m² v k. ú. Kohoutovice společnosti Albert Česká republika, s.r.o. z důvodu sjednocení vlastníka budovy a pozemku.

Na základě této skutečnosti byl záměr prodeje v RMB projednán v režimu dohodovacího řízení.

Odbor správy majetku MMB

Na pozemek p. č. 1548/1 k. ú. Kohoutovice je uzavřena Nájemní smlouva č. 6202 2 024 se společností AHOLD Czech Republic, a.s. (nyní společnost Albert Česká republika, a.s.).

OSM MMB nemá námitky z hlediska správy k navrhované dispozici. Nájemné z výše uvedené nájemní smlouvy je řádně a včas hrazeno.

Odbor dopravy MMB

Z dopravního hlediska nemá OD MMB námitky k prodeji pozemku p. č. 1548/1 k. ú. Kohoutovice za účelem sjednocení vlastníka stavby a pozemku, vč. zázemí, společnosti Albert Česká republika, s.r.o.

Brněnské komunikace, a.s.

Na pozemku p. č. 1548/1 k. ú. Kohoutovice se nenachází komunikační stavba, objekty odvodnění ani kabelová vedení ve správě společnosti Brněnské komunikace, a.s. K předmětnému prodeji pozemku p. č. 1548/1 k. ú. Kohoutovice z dopravně inženýrského hlediska nemají námitek.

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.

S prodejem pozemku p. č. 1548/1 k. ú. Kohoutovice souhlasí. Pozemek je dotčen vedením vodovodního řadu DN 1100 v majetku SMB a v provozování společnosti Brněnské vodárny a kanalizace, a. s., umístěné v hlubinné štolě, která se nachází v hloubce několika desítek metrů pod stávajícím terénem, proto nevznáší k předpokládanému prodeji žádné připomínky. Upozorňují, že pro uvedený vodovodní řad DN 1100 vedoucí v hlubinné štolě, platí příslušná ustanovení dle § 23 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu ve znění pozdějších předpisů, tj. nadále je nutno respektovat velikost a režim ochranného pásma daných uvedeným zákonem.

Dále je pozemek p. č. 1548/1 k. ú. Kohoutovice dotčen ochranným územím vodovodní přípojky inventární číslo M-07012/20, jejíž bývalá veřejná část je v majetku statutárního města Brna a v nájmu Brněnských vodáren a kanalizací, a.s.

Doporučují tedy případné budoucí stavební záměry předem konzultovat.

Technické sítě Brno, akciová společnost

S majetkovou dispozicí prodeje pozemku p. č. 1548/1 k. ú. Kohoutovice souhlasí bez připomínek. Pozemek není dotčen zařízením VO.

EG.D Holding, a.s.

V zájmovém území pozemku p. č. 1548/1 k. ú. Kohoutovice se nachází podzemní vedení NN.

Ke stavbě a činnosti v ochranném pásmu zařízení distribuční soustavy je investor povinen zajistit si písemný souhlas ve smyslu § 46 odst. 11 zák. č. 458/2000 Sb., energetický zákon, v platném znění.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.06.2025 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Nájem nemovitosti, č.j.: - pro Město Brno

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610313 Kohoutovice

List vlastnictví: 1190

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Albert Česká republika, s.r.o., Radlická 520/117, Jinonice, 15800 Praha 5	44012373	

B Nemovitosti

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

Kohoutovice, č.p. 581

obč.vyb.

1548/1, LV 10001

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Velká privatizace - kupní smlouva 912/1996 ze dne 9.12.1996.

POLVZ:45/1998

Z-1200045/1998-702

Pro: Albert Česká republika, s.r.o., Radlická 520/117, Jinonice,
15800 Praha 5

RČ/IČO: 44012373

o Usnesení soudu 7186/1999 Krajského obchod.soudu v Brně o změně názvu obchod.spol.ze
dne 14.4.1999 a 29.4.1999.

POLVZ:193/1999

Z-1200193/1999-702

Pro: Albert Česká republika, s.r.o., Radlická 520/117, Jinonice,
15800 Praha 5

RČ/IČO: 44012373

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

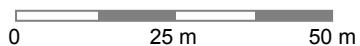
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

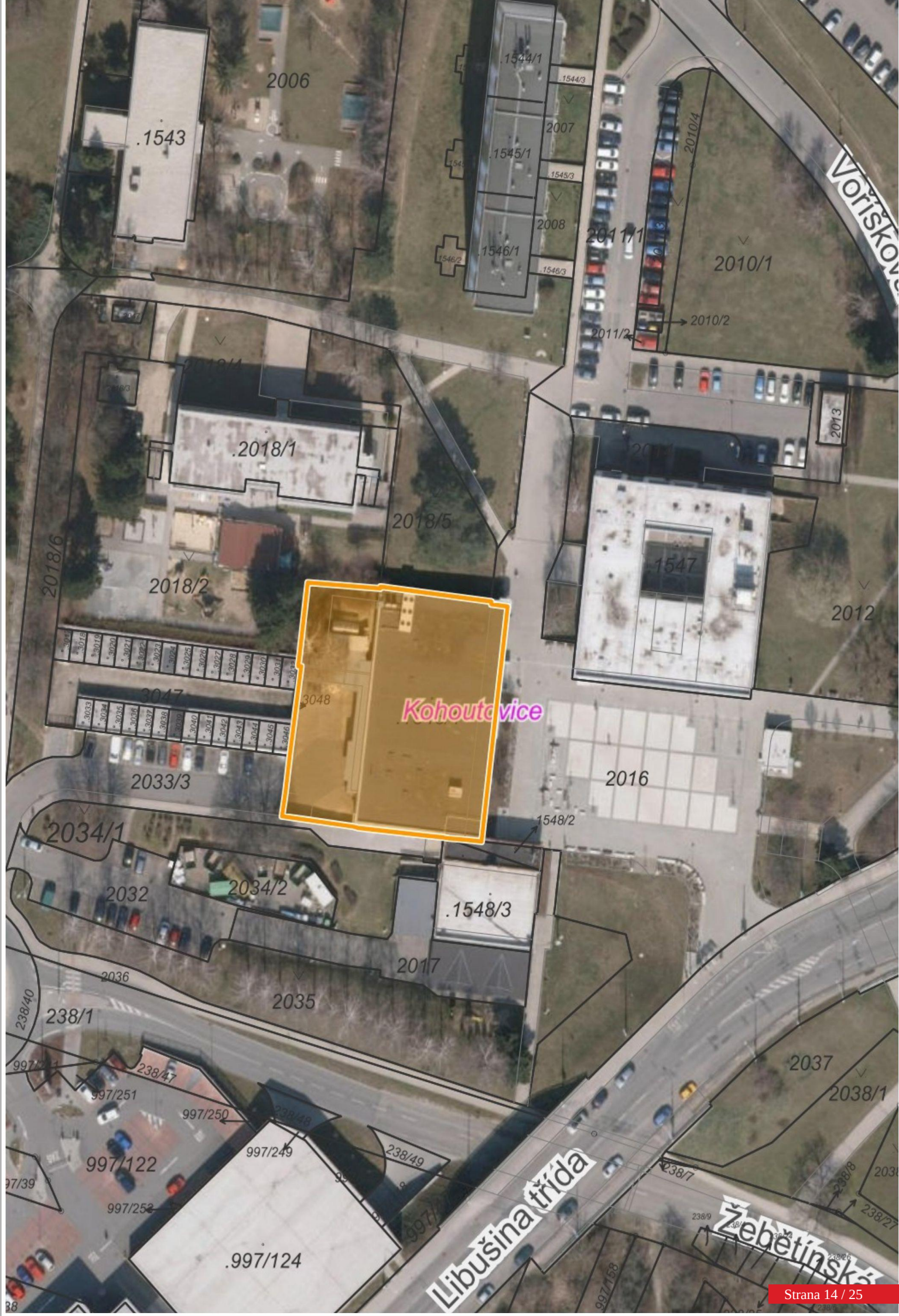
Vyhotovil:

Vyhotoveno: 05.06.2025 09:06:59

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.





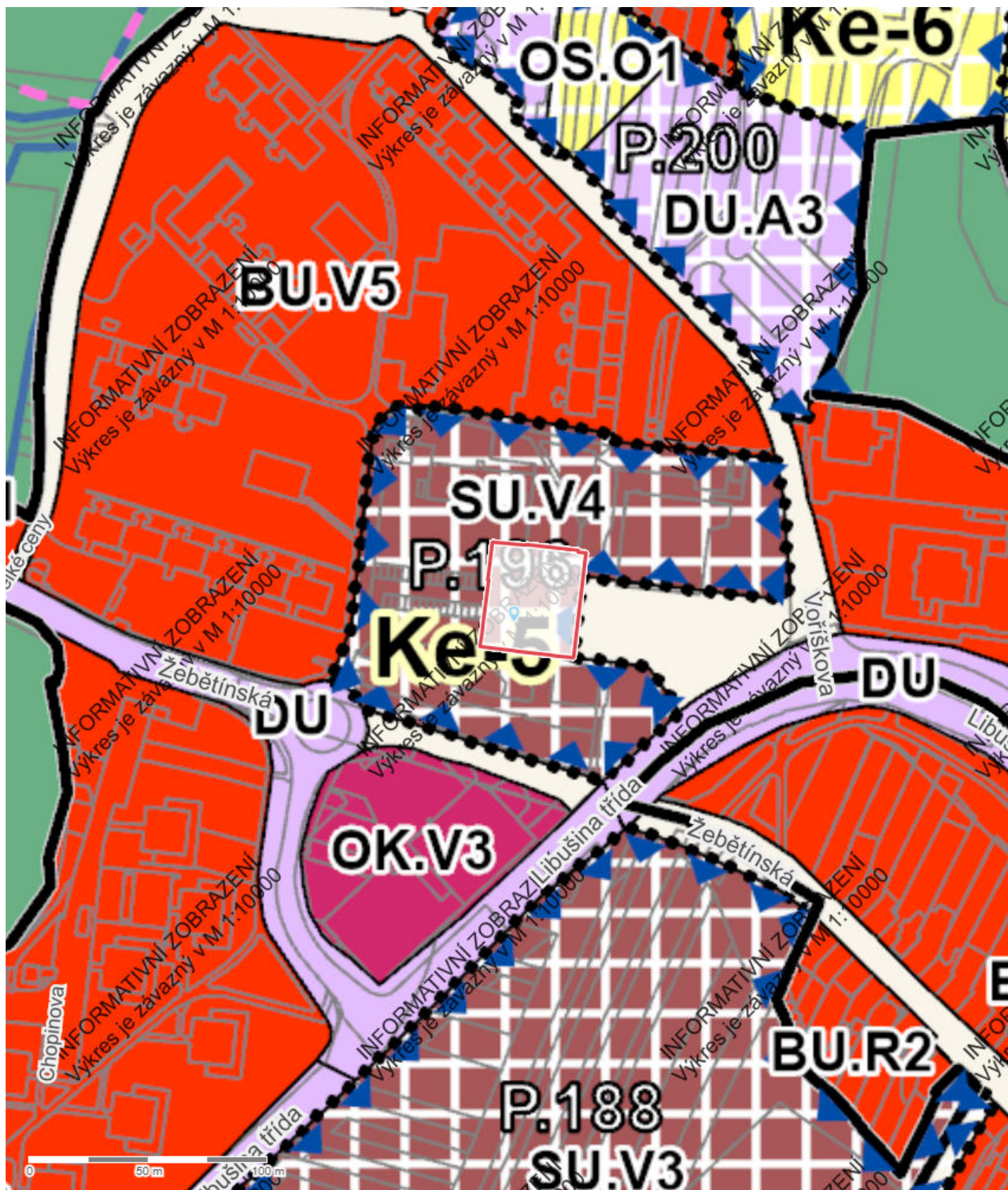


0 50 m 100 m

1 : 2 773

Ortofoto: © DTM JMK, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

Report z ÚPmB k pozemku parc. č. 1548/1, k.ú. Kohoutovice



Parcela

Katastrální území	Kohoutovice
Číslo parcely	.1548/1
List vlastnictví	10001
Druh pozemku	zastavěná plocha a nádvoří
Způsob využití	–
Výměra dle KN	1 782 m ²
Výměra dle geometrie	1 782 m ²
Stav parcely k	01.05.2025

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha přestavby
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	SU
Název RZV	Smíšené obytné všeobecné
Struktura zástavby	volná
Výšková úroveň zástavby	9-22 m
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	1 782 m ² (100%)

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	PU
Název RZV	Veřejná prostranství všeobecná
Struktura zástavby	–
Výšková úroveň zástavby	–
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	0 m ² (0%)

Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	–
Zóna se shodným charakterem	Z5.9 Kohoutovice - sídliště
Rozvojová lokalita	Ke-5 Kohoutovice centrum
Územní rezerva	–
Koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití	–
VPS a VPO s možností vyvlastnění – plošné	–
VPS a VPO s možností vyvlastnění – liniové	–

Fotodokumentace

1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16

