

Z9/33. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 3.3.2026

76. Návrh zpeněžení (prodeje) pozemků p. č. 37 a p. č. 39, jehož součástí je stavba bydlení č. p. 517 na adrese Úvoz 14, Brno, vše k. ú. Staré Brno, formou veřejné elektronické dražby

Anotace

Původně třípodlažní pavlačový bytový dům s dvorním křídlem se nachází poblíž Mendlova náměstí na ul. Úvoz (velmi špatný technický stav). Stavba stojí na části pozemku p. č. 39, který sousedí s pozemkem p. č. 37 (zahrada), vše k. ú. Staré Brno. Dne 15. 10. 2025 proběhla dražba s vyvolávací cenou 26.820.000 Kč, vč. DPH. Protože nebyla úspěšná, je znovu předkládán Zastupitelstvu města Brna tento materiál za účelem schválení nové dražby. Jde o zbytný majetek statutárního města Brna.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. schvaluje**
- zpeněžení (prodej) pozemků
 - p. č. 39 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 346 m², jehož součástí je stavba č.p. 517, způsob využití bydlení, na adrese Úvoz 14
 - p. č. 37 zahrada o výměře 438 m²
 - vše k. ú. Staré Brno
 - 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: 073 79 161, sídlo: Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno) za podmínek, zejména:
 - vyvolávací cena bude stanovena na základě ocenění pozemků za cenu v místě a čase obvyklou ve výši 22.797.000 Kč, vč. DPH
 - lhůta pro uhrazení ceny dosažené vydražením 45 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 1.800.000 Kč
 - minimální příhoz 50.000 Kč

Stanoviska

RMB - R9/162 dne 28. 1. 2026 - projednala a doporučila ZMB schválit prodej.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Nikol Wagnerová

vedoucí odboru - Majetkový odbor

16.2.2026 v 12:33

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

16.2.2026 v 14:32

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 16
Příloha (J85 - aktualizace dražba Úvoz0001 (1).pdf)	17 - 18
Příloha (Předmět navrhované dražby p.č. 37 a p.č. 39 v k.ú. Staré Brno.pdf)	19 - 19
Příloha (ORTO - stav pozemku p.č. 39 se stavbou.pdf)	20 - 20
Příloha (ORTO - stav pozemku p.č. 37.pdf)	21 - 21
Příloha (ORTO mapa širšího okolí.pdf)	22 - 22
Příloha (ORTO - letecký snímek.pdf)	23 - 23
Příloha (ORTOmapa detail- p.č.37, p.č. 39 se stavbou Úvoz 14 (1).pdf)	24 - 24
Informační dokument (Report z ÚPmB - Staré+Brno - 37.pdf)	25 - 26
Informační dokument (Report z ÚPmB - Staré+Brno - .39.pdf)	27 - 28
Informační dokument (Foto zahrada p.č. 37.pdf)	29 - 29
Informační dokument (Foto společných prostor.pdf)	30 - 30
Informační dokument (Foto (10).pdf)	31 - 39

Důvodová zpráva

Úvod:

Předmětem předkládaného materiálu je opět návrh **zpeněžení (prodeje) pozemků p. č. 37 (zahrada) a p. č. 39, jehož součástí je stavba bydlení č. p. 517 na adrese Úvoz č. or. 14, Brno, a to formou veřejné elektronické dražby** podle zákona o veřejných dražbách č. 250/2023 Sb., zajišťované prostřednictvím **Realitní společnosti města Brna a.s.** (IČO: 073 79 161). Celková výměra pozemků činí **784 m²**.

Jedná se o opakování dražby, neboť v dražbě realizované 15. 10. 2025 nebyly předmětné pozemky a stavba na adrese Úvoz 14 vydraženy.

Nyní je navrhována dražba za těchto podmínek, zejména:

- vyvolávací cena bude stanovena na základě ocenění pozemků za cenu v místě a čase obvyklou ve výši **22.797.000 Kč, vč. DPH**
- lhůta pro uhrazení ceny dosažené vydražením **45 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 1.800.000 Kč**
- **minimální příhoz 50.000 Kč**

Ve smlouvě o provedení dražby bude dále doplněno:

- způsob licitace - anglický
- za účelem - uzavření kupní smlouvy
- způsob úhrady ceny
- označení a popis předmětu dražby

RMB (R9/162 dne 26. 1. 2026) doporučila ZMB schválit zpeněžení (prodej) obou pozemků, vč. stavby, formou veřejné el. dražby, čemuž následovala dražba, ale nebylo učiněno ani nejnížší podání a předmět dražby zůstal nevydražen.

KM RMB nebylo předloženo vzhledem k tomu, že ZMB již jednou schválilo zpeněžení pozemků a stavby formou veřejné el. dražby.

RMB (R9/151 dne 12. 11. 2025) souhlasila se záměrem zpeněžení (prodeje) pozemků, vč. stavby.

KM RMB nebylo předloženo vzhledem k tomu, že ZMB již jednou schválilo zpeněžení pozemků a stavby formou veřejné el. dražby.

Se zveřejněním záměru zpeněžení (prodeje) předmětných pozemků, vč. stavby, na úřední desce MMB byla zároveň zveřejněna informace o povinnosti SMB vyplývající z § 39a, § 39b a § 39c zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění.

Na základě této povinnosti byla po odsouhlasení záměru v RMB (R9/151) uvedena po dobu od **14.11.2025 do 14. 1. 2026** informace o chystaném zcizení předmětných pozemků, vč. stavby, v aplikaci na internetových stránkách ÚZSVM.

Organizační složka státu, státní organizace, na kterou se použije zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění, a Ředitelství silnic a dálnic s.p. **neprojevily v této lhůtě zájem o tyto pozemky, vč. stavby, v k. ú. Staré Brno.**

/více viz Pozn. 1/

Na základě uvedených skutečností je nyní znovu předkládán tento materiál, kde je navrhováno, aby ZMB schválila zpeněžení (prodej) pozemků p. č. 37 (zahrada) a p. č. 39, jehož součástí je stavba bydlení č. p. 517 na adrese Úvoz č. or. 14, vše v k. ú. Staré Brno, formou veřejné elektronické dražby dle zákona č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, za výše uvedených podmínek.

Následně bude uzavřena s Realitní společností města Brna a.s. jako dražitelem dílčí smlouva za účelem realizace dražby.

Jedná se o pozemky, které byly zařazeny do seznamu jako **zbytný majetek** statutárního města Brna v části II. **pozemky včetně stavby**, který byl schválen v ZMB na jeho Z9/10. zasedání konaném dne 10.10.2023, a nyní jsou dále **zařazeny i ve zbytném majetku** nové **Strategie a pravidel pro nakládání s nemovitým majetkem ve vlastnictví statutárního města Brna včetně postupu nabývání nemovitého majetku** schválené v ZMB na jejím Z9/24. zasedání konaném 25. 2. 2025.

Přílohou č. 2 této strategie je seznam zbytného majetku určený k prodeji – II. Pozemky, jejichž součástí jsou stavby (p. č. 39) a VII. Pozemky bez přístupu (p. č. 37).

Dle Reportu z ÚPmB se oba předmětné pozemky nachází ve **stabilizované ploše SU, smíšené obytné všeobecné**, kompaktní, výšková úroveň zástavby 9-22 m.

Stávající pavlačová stavba s původně bytovými a nebytovými prostory je již dlouhodobě neobyvatelná, ve velmi špatném technickém stavu a lze předpokládat její odstranění pro budoucí výstavbu v souladu s územním plánem.

Majetkový odbor MMB eviduje **opakované žádosti společnosti PDcz byty beta s.r.o. (IČO: 087 33 414)**, a to o oba předmětné pozemky (poslední z 12. 12. 2024 a následně z **24. 7. 2025**). Tato společnost vlastní bezprostředně sousedící pozemky p. č. 19, p. č. 20 a p. č. 38, vše v k. ú. Staré Brno, na kterých se nyní vyskytuje uzamykatelná oplocená parkovací plocha. Společnost opakovaně uvádí záměr scelení pozemků s tím, že může vzniknout do budoucna ukončení obytného bloku na ul. Úvoz **novostavbou, vč. vybudování většího množství parkovacích stání** pro účel novostavby a případně i pro potřeby blízkého okolí.

/více viz níže zájemce/

Neúspěšná dražba v říjnu 2025:

Dne 15. 10. 2025 proběhla prostřednictvím Realitní společnosti města Brna a.s. **veřejná elektronická dražba**.

Dle Protokolu o vydražení – dražba č. 6325174045 - **nebylo učiněno ani nejnižší podání ve výši 26.820.000 Kč a předmět dražby tak zůstal nevymalován**.

Vyvolávací cena byla stanovena na základě cenového návrhu MO MMB ze dne 18. 12. 2024 (jen pozemek p. č. 37, vč. stavby) a ze dne 29. 11. 2024 (pozemek p. č. 39), dle kterého činila cena obvyklá **26.820.000 Kč (vč. případného DPH)**.

KM RMB (R9/KM/40. dne 5. 12. 2024) - předložen záměr zpeněžení (prodeje) pouze pozemku p. č. 39, vč. stavby č. p. 517 - KM RMB hlasovala o předloženém návrhu usnesení s doplněným pozemkem p. č. 37 (zahradu) v k. ú. Staré Brno.

RMB (R9/111 dne 11. 12. 2024) souhlasila se záměrem zpeněžení (prodeje) obou pozemků, vč. stavby, formou veřejné elektronické dražby na základě ocenění pozemků.

KM RMB (R9/KM/43. dne 23. 1. 2025) byl předložen návrh zpeněžení (prodeje) pozemků, vč. stavby.

RMB (R9/118 dne 5. 2. 2025) doporučila ZMB zpeněžení (prodej) obou pozemků a stavby.

ZMB (Z9/24 dne 25. 2. 2025) schválilo zpeněžení (prodej) obou pozemků a stavby.

RMB (R9/137 dne 16. 7. 2025) schválila Smlouvu o provedení veřejné dražby, která byla uzavřena dne 6. 8. 2025 s Realitní společností města Brna a.s.

*Společnost **PDcz byty beta s.r.o. (IČO: 087 33 414)** byla o konání dražby vyrozuměna MO MMB i dražitelem, ale dle jeho sdělení se společnost nezúčastnila prohlídek a do dražby se nepřihlásila.*

Prohlídek se celkem zúčastnilo šest zájemců.

Pozn. 1:

*Od 1. 3. 2025 nabyla účinnosti novela zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění (dále též „zákon o obcích“), dle které je na majetek obcí, které se tato rozhodne prodat či darovat, uplatňován postup dle § 39a až 39c zákona o obcích. U majetku dotčeného postupem dle § 39a až § 39c zákona o obcích má stát jednat prostřednictvím konkrétní organizační složky státu nebo Ředitelství silnic a dálnic s.p. (ŘSD) nárok na převod takového majetku do svého vlastnictví, a to buď bezúplatně nebo úplatně. Informační povinnost a projevení zájmu o takovýto majetek probíhá prostřednictvím stránek ÚZSVM. **Pokud oprávněná organizační složka státu nebo ŘSD neprojeví v zákonné lhůtě dvou měsíců o převod zájem nebo sdělí, že o převod nemá zájem, pak právo státu na převod vlastnického práva zaniká a obec může převést předmětný majetek na třetí osoby v souladu se zákonem o obcích.***

Na základě této skutečnosti je nově dle postupu MO MMB součástí usnesení RMB o záměru zpeněžení (prodeje) předmětných nemovitých věcí také upozornění o tom, že součástí zveřejnění tohoto záměru na úřední desce Magistrátu města Brna bude i informace o povinnostech statutárního města Brna dle §39a, §39b a § 39c zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění.

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. 128/2000Sb., 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 dražebníkem 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.

Předmět navrhované dražby:

Pozemek se stavbou se nachází při frekventované ul. Úvoz pod ul. Pellicova v k. ú. Staré Brno, městské části Brno-střed, v blízkosti Mendlova náměstí. Jedná se o lukrativní lokalitu téměř ve středu města Brna pod jihozápadním svahem rozsáhlého parku hradu Špilberk s výhledem na jihozápad směrem ke katedrále sv. Elišky. Pozemek p. č. 37 v k. ú. Staré Brno se nachází za pozemkem p. č. 39 ve svahu směrem k ul. Pellicova. Pozemek je obklopen zahradami s obytnými domy třetích osob.

Pozemek **p. č. 39 (346 m²) v k. ú. Staré Brno** se nachází ve svažitém terénu a je částečně o výměře zastavěné plochy cca 120 m² zastavěn stavbou s dvorní částí původně **bytového třípodlažního pavlačového domu č. or. 517**, který je ve špatném technickém stavu až ve stavu havarijním.

Dům je dlouhodobě neužívaný.

Do domu vedou přípojky plynu, elektro, kanalizace, vody a telekomunikační přípojka.

Lze tedy předpokládat odstranění stavby pro budoucí výstavbu v souladu s Územním plánem města Brna.

V úrovni III. NP stavby se na pozemku **p. č. 39 v k. ú. Staré Brno** nachází zahrada s přístupem z pavlače s drobnou jednopodlažní stavbou (dílňa, sklad), za kterou se pozemek dostává do úrovně pozemku **p. č. 37 (438 m²) v k. ú. Staré Brno**. Hranice obou parcel je oddělena starým oplocením s průchodem na pozemek p. č. 37 v k. ú. Staré Brno. Tento pozemek sloužil jako udržovaná přilocená zahrada, která tak tvořila historicky funkční celek s objektem bydlení **při ul. Sladová 1a** (fyzická osoba/ FO). V současné době byl upraven přístup na pozemek SMB z pozemku p. č. 39 v k. ú. Staré Brno. Za účelem oddělení pozemků FO s RD od majetku SMB byl umístěn plot vedoucí po hranici mezi pozemkem SMB a FO.

Výškový rozdíl pozemku p. č. 39 v k. ú. Staré Brno v úrovni I. NP stavby BD je řešen dvorní dvoupodlažní stavbou o zastavěné ploše cca 17 m² přístupné i z pavlače stavby BD z II. NP. Dvorek je se zpevněnou plochou a jsou zde přístupy do prostor užívaných jako sklepy. Zahrada je udržovaná. Nachází se na ní původní menší dřevěný přístřešek (kůlna) jiného vlastníka nezapsaný v KN. K vlastnictví se vyjadřoval i majitel sousední nemovitosti, který měl na pozemek přístup. Sdělil, že

přístřešek byl na pozemku už v době koupě sousedního pozemku s rodinným domem. Zadní stěna dvorní stavby slouží jako opěrná zeď, za kterou se nachází bývalá zahrada, která je přístupná z pavlače III. NP dvorní části stavby BD s jednopodlažní stavbou a zbytek zahrady (viz výše).

Dle Průkazu energetické náročnosti budovy ze dne 15. 10. 2015 byla stavba zařazena do energetické náročnosti „mimořádně ne hospodárná - G“.

Na základě požadavku o nový průkaz společnost PKV BUILD s.r.o. jako energetický specialista sdělil, že povinnost zpracovat energetický průkaz dle zákona č. 406/2000 Sb., v platném znění, se nevztahuje na případy staveb, které se nachází v památkové rezervaci (uloženo ve spise).

/podrobně viz níže Popis předmětu dražby/

Vlastnictví pozemků:

Předmětem dispozice jsou **pozemky v k. ú. Staré Brno:**

- **p. č. 39 o výměře 346 m²**, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je **stavba č. p. 517**, způsob využití bydlení,

- **p. č. 37 o výměře 438 m²**, zahrada.

Pozemky, vč. stavby, jsou ve vlastnictví SMB a jsou zapsány na LV 10001 pro k. ú. Staré Brno u KÚ pro JMK, KP Brno-město.

Dle LV na pozemcích nevážnou žádná věcná břemena, či jiná omezení.

Dle DTMB a vyjádření společnosti Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. jsou v objektu na pozemku p. č. 39 v k. ú. Staré Brno **přípojky pitné vody, kanalizace, plynu i SEK.**

Vlastnické právo k oběma pozemkům vzniklo ze zákona č. 172/1991 ČNR ze dne 24. 4. 1991, o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí.

Nabývacím titulem je kn. vl. 178 k. ú. Špilberk. Restituční nároky nebyly uplatněny.

Oba předmětné pozemky a stavba byly původně **svěřeny městské části Brno-střed /MČ/** dle čl. II Statutu města Brna.

Dle usnesení **ZMČ (Z9/13 dne 12. 12. 2023)** byla zrušena část usnesení **ZMČ (Z7/19 dne 21. 6. 2016)** ve znění, dle kterého bylo původně schváleno odnětí svěřeného majetku z kat.: část II. se souhlasem MČ k datu zahájení rekonstrukce domu. Zároveň bylo **schváleno odnětí svěřeného majetku MČ Brno-střed se souhlasem MČ, které byly svěřeny na základě usnesení ZMB č. Z3/021 ze dne 5.9.2000**, a to ve smyslu čl. 75 odst. 6 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 20/2001, kterou se vydává statut města Brna, týkající se obou svěřených pozemků, vč. stavby č.p. 517, vše k. ú. Staré Brno, z kat.: část II. - obytné domy a pozemky, které s nimi tvoří jeden funkční celek.

Na základě odnětí svěřeného majetku MČ protokolárně převzal OSM MMB dne 30. 5. 2024 -
Protokol pro předání a převzetí nemovitostí ze dne 30. 5. 2024.

Není uzavřen žádný smluvní vztah – stavba a pozemky jsou vyklizeny a dlouhodobě neužívané.

Evidovaný zájemce o pozemky:

O koupi pozemku p. č. 39 se stavbou bytového domu č.p. 517 a též i pozemku (zahrada) p. č. 37 v k. ú. Staré Brno opakovaně projevuje zájem společnost **PDcz byty beta s.r.o. (IČO: 087 33 414, sídlo: Milady Horákové 329/24, Zábrdovice, 602 00 Brno)**, která vlastní sousední pozemky p. č. 19, p. č. 20 a p. č. 38, vše k. ú. Staré Brno (nyní provoz parkoviště). Plocha pozemků je zaplácena a končí pod opěrnou zdí.

První žádost byla doručena 26. 4. 2016, další 12. 2. 2019 a 1. 4. 2020. Byly doručeny nesouhlasné odpovědi z důvodu vyplývajícího z předchozího ÚPmB (plánované rozšíření komunikace, nebo výstavby objektu s pečovatelskou službou).

Další žádost byla doručena dne 24. 6. 2021 a obsahovala záměr žadatele s oběma pozemky SMB, dle kterého by mohlo vzniknout do budoucna scelení a ukončení obytného bloku na ul. Úvoz, ale i vybudování většího množství parkovacích stání nejen pro účely samostatné novostavby, ale i případně pro potřeby blízkého okolí. Dle uvedené informace byl vjezd do budoucích podzemních garáží předpokládán na pozemku p. č. 39 v k. ú. Staré Brno a byl technicky možný jen přes pozemky p. č. 19,

p. č. 20, a p. č. 38, vše k. ú. Staré Brno, z důvodu dané šířky pozemku p. č. 39 v k. ú. Staré Brno z uliční strany.

Následné žádosti této společnosti jsou evidovány s daty **3. 6. 2024** (odpověď MO 4. 7. 2024 – prodej po schválení nového ÚPmB), **12. 12. 2024** (po RMB) a **25. 7. 2025**, a to se stejným obsahem.

Obchodní rejstřík společnosti:

*Druhým společníkem společnosti **PDcz byty beta s.r.o.** je dle výpisu OR společnost **VPH-CUZ HOLDING a.s.** (IČO: 292 85 747, sídlo stejné) s jediným akcionářem **Hudecek Holding GmbH**, (registrace v Rakousku).*

Popis předmětu navrhované dražby:

Předmětná **stavba bytového domu** na adrese **Úvoz 517/14** se nachází ve spodní části ulice po pravé straně od Mendlova náměstí. Na levé straně přiléhá k sousednímu bytovému domu. Po jeho pravé straně se nachází oplocená zpevněná parkovací plocha podél ul. Sladová s přístupem z této ulice. Zastavěný pozemek SMB je oddělen od této plochy štítovou zdí a podélnou vysokou zdí, která zároveň slouží jako opěrná zeď.

Pozemek p. č. 39 v k. ú. Staré Brno, na kterém se stavba bytového domu v části nachází, je situován podélně východním směrem do svažitého terénu a navazuje kolmo na **pozemek p. č. 37** v k. ú. Staré Brno (zahrada) ve vlastnictví SMB.

Jedná se o zděný pavlačový třípodlažní, nyní polořadový (koncový) bytový dům vybudovaný pravděpodobně v I. polovině 19. století. Stavba je v půdorysu ve tvaru L, tj. s dvorním křídlem. Zastavěná plocha celé stavby je cca 120 m² a je soustředěna převážně podél delší strany pozemku (dvorní část) sousedící s vedlejší stavbou na pozemku p. č. 40 v k. ú. Staré Brno (vlastnictví SMB).

Stavba je trvale uzamčena a není nijak dlouhodobě užívána. V důsledku toho jsou stavby nacházející se na tomto pozemku celkově ve velmi špatném technickém stavu a dlouhodobě chátrají. Fasáda a okna jsou značně opotřebované. Střecha byla měněna v roce 2010, vč. podbití, v uliční části je sedlová a na dvorní části pultová. Dům a opěrná zeď vykazují místy trhliny a opadanou omítku. Pavlače domu ve dvorní části nemusí být příliš bezpečné. **Předpokládá se spíš demolice stavby.**

Hlavní vstup do domu (vlevo) je z chodníku ulice Úvoz, kde jsou umístěny 2 vchody. Pravý vstup je do nebytového prostoru v I. NP. Celkem je v BD 6 původně bytových jednotek situovaných ve II. a III. NP se vstupy z pavlačí. V současné době jsou všechny jednotky prázdné a vyklizené.

Přístup do dvora a pater je přes pravotočivé schodiště situované na konci chodby. Sklepní kóje k uskladnění věcí jsou situovány v přízemní zchátralé dvorní dvoupodlažní stavbě ve tvaru L, která je přístupná i z pavlače II. NP. Tato stavba s hlavní stavbou utváří malý dvorní prostor.

Uliční část o třech nadzemních podlažích není podsklepena. Přízemní část ve dvorním křídle sloužícího původně k bytovým účelům je v části postupně vklíněna pod úroveň terénu vzhledem k jeho svažitosti. Z úrovně III. NP dvorní části stavby je tak možný přístup do zahrady a odtud dál po levotočivém venkovním schodišti podél jednopodlažní drobné stavby do nejvyšší části zahrady. Prostor před pavlačí tak v části tvoří plochu před dvorní částí stavby BD (dříve bydlení).

Nejvyšší část zahrady je téměř v úrovni vedlejšího pozemku **p. č. 37** v k. ú. Staré Brno, na nějž byl umožněn přístup v místě původního oplocení. Dál vpravo je tento pozemek (zahrada) ukončen vysokou opěrnou zdí s oplocením, která řeší velké výškové převýšení ve směru nad pozemky (parkoviště) uvedené společnosti.

Na zahrádce je ovocný strom a zbytky záhonků. Samostatný jednopodlažní drobný objekt se třemi malými místnostmi, každá se samostatným vchodem s přístupy ze zahrady, byl původně zřejmě určen k nebytovým účelům (sklad, dílna).

Ve spodní části pozemku navazuje na dvorní část stavby BD dvoupodlažní nebytový objekt s pultovou střechou o zastavěné ploše cca 17 m² ve tvaru L, jehož celá zadní strana slouží jako opěrná zeď a vyrovnává tak svažité terén, který je postupně ve vyšší úrovni než III. NP stavby BD. Oddělený prostor touto samostatnou dvoupodlažní stavbou tak tvoří malý zpevněný dvorek /viz ortofoto mapa/, který je situován už cca v I. NP stavby BD. Tato část je poněkud tmavá a zavlhlá a je přístupná pouze po schodech z chodby v uliční části stavby BD.

Část pozemku užívaná jako zahrada za touto dvoupodlažní stavbou je přístupná z pavlače III. NP dvorní části stavby BD. Zahrada dál navazuje podél opěrné zdi na další samostatný zahradní přízemní objekt (sklad, dílna), za kterým je menší prostor zahrady přístupný po úzkých točitých schodech končící v úrovni pozemku **p. č. 37** v k. ú. Staré Brno (předmět dražby).

Z jižní strany pozemku p. č. 39 v k. ú. Staré Brno podél parkoviště při ul. Sladová je výrazná výšková opěrná zeď stojící na pozemku p. č. 39, tudíž je jeho součástí. Technický stav se zdá být dobrý, jen v částech, kde zřejmě dříve byla zemina vedlejšího pozemku (uvedené PO), není omítková celistvost a na

koruně zdi je již oplechování částečně odtrženo a nechrání tak proti povětrnostním vlivům. Tato zeď navazuje na opěrnou zeď podél pozemku p. č. 37 v k. ú. Staré Brno a pozemku p. č. 21 (FO), oba k. ú. Staré Brno, která zajišťuje stabilitu terénu s velkým převýšením.

Sousedící pozemek p. č. 37 k. ú. Staré Brno ve vlastnictví SMB nacházející se nad zastavěným pozemkem, je z tohoto pozemku p. č. 39 v k. ú. Staré Brno přístupný. Opěrná zeď je celkově k sousednímu pozemku FO ve výškovém přesahu.

Pozemek byl využíván jako udržovaná v části zatrávněná zahrada se záhony společně s objektem bydlení na adrese Sladová 461/1a stojícím na pozemku p. č. 22, ke kterému byl celý pozemek připločen. Pozemek byl přístupný přes p. č. 22 v k. ú. Staré Brno (FO). Pozemek p. č. 37 v k. ú. Staré Brno byl loni oddělen novým oplocením na jeho hranici s pozemkem FO.

Na pozemku se nachází stará původní dřevěná stavba (asi kůlna). Po kontaktování vlastníka sousedního pozemku, z něhož byl na pozemek přístup, především za účelem vyklizení movitých věcí z pozemku, nebylo potvrzeno jeho vlastnictví této stavby. V současné době vlastník sousedních pozemků s rodinným domem tento svůj majetek dlouhodobě pronajímá.

Pozemky po pravé straně p. č. 38, p. č. 19 a p. č. 20, vše v k. ú. Staré Brno, jsou ve vlastnictví společnosti **PD cz byty beta s.r.o.** a jsou v mírně svažitém terénu ve vztahu k předmětnému pozemku p. č. 39 v k. ú. Staré Brno odděleny zdí. Tyto pozemky až k ul. Sladová jsou užívány jako oplocené zpevněné parkoviště. Od zahrady na pozemku SMB p. č. 37 (v části) a zahrady na pozemku p. č. 21 se zastavěným pozemkem p. č. 22 (RD), vše v k. ú. Staré Brno, je tato plocha oddělena výškovým převýšením s vysokou opěrnou zdí.

Technický stav staveb:

Celkově je objekt ve velmi špatném, místy až havarijním stavu. Opravou střechy nad hlavní uliční částí domu a dvorní části bylo zabráněno postupné úplné devastaci stavby, nicméně havarijní stav objektu nadále trvá.

Nosné zdivo je značně navlhle, vydroluje se a má nízkou pevnost. Dřevěné stropy jsou napadeny dřevokaznými škůdci z v rozsahu cca 20-30 %. Veškeré pavlače jsou v havarijním stavu a hrozí jejich zřícení, včetně betonové pochůzí desky směřující podél dvorní části. Ve špatném stavu se jeví také sklepní dvorní navazující část stavby se samostatnou pultovou střechou, jehož zadní část tvoří opěrnou zeď navazující zahrady. Stejně tak je na tom zahradní přízemní domek.

Podrobné posouzení všech stavebních konstrukcí bylo řešeno ve stavebně technickém průzkumu, který vypracoval Ing. Šponer již v lednu 2009.

V roce 2019 bylo provedeno zaměření stávajícího stavu společností Atelier Brandštetr s.r.o. Dokumenty se nedohledaly.

Aktuální návrh ocenění – viz příloha:

Za účelem nové dražby bylo požádáno o aktualizaci ocenění s ohledem na předchozí dražbu. Dle platného zákona o dani z přidané hodnoty bude DPH uplatněno.

Nové ocenění majetku SMB je stanoveno k 27. 11. 2025.

S ohledem na neúspěšnou předchozí dražbu je nyní navrženo snížení o 15 %, tj. na částku 22.797.000 Kč. Uvedené snížení by mělo lépe reflektovat jistou nesourodost společně nabízených nemovitostí a současnou poptávku po obdobných nemovitostech.

Cena obvyklá pro opakovanou veřejnou el. dražbu činí.....22.797.000 Kč

Cena obvyklá je cenou konečnou, tedy včetně případné DPH.

Tato cena obvyklá bude za účelem dražby vyvolávací cenou, a to vč. DPH.

Základ daně činí.....18.840.495,87 Kč

DPH 21 % činí.....3.956.504,13 Kč

Předchozí ocenění z konce roku 2024:

a) Ocenění pozemku **p. č. 39 v k. ú. Staré Brno** ze dne **29. 11. 2024** bylo v porovnání s realizovanými prodeji pozemků s objekty nacházejícími se v různé atraktivitě lokalit.

Cena byla stanovena v souladu se zák. č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění,

jako cena obvyklá, jejíž hodnota byla určena porovnáním v souladu s ustanovením § 2 odst. 1 zák. č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) takto:

Cena obvyklá pozemku p. č. 39, jehož součástí je objekt bydlení č.p. 517 při ul. Úvoz or. č. 14, byla stanovena pro účely veřejné elektronické dražby ve výši20.690.000 Kč.

Cena obvyklá byla cenou konečnou, tedy vč. případné DPH.

Stanovená cena byla použitelná pouze za předpokladu platnosti nového územního plánu.

b) Dodatečné ocenění ze dne **18. 12. 2024** oceňuje pozemek **p. č. 37 v k. ú. Staré Brno**, který je v jiné výškové úrovni a není tak samostatně přístupný ani z pozemku p. č. 39 v k. ú. Staré Brno, a byl užíván dle dostupných údajů společně s objektem bydlení při ul. Sladová 1a.

S ohledem na výměru, umístění a využití pozemku byla navržena jednotková kupní cena v rozmezí **14.000 Kč/m².**

Cena obvyklá pozemku p. č. 37 při výměře 438 m²po zaokrouhlení činila 6.130.000 Kč.

Pozemek p. č. 37 byl součástí dražby společně s pozemkem p. č. 39 a objektem bydlení č.p. 517, při ul. Úvoz č. or. 14, a proto byla stanovena obvyklá cena:

- pozemku p. č. 376.130.000 Kč

- pozemku p. č. 39, vč. objektu č.p. 517 20.690.000 Kč

Cena obvyklá obou pozemků, vč. stavby, pro účely veřejné el. dražby činila26.820.000 Kč.

Cena obvyklá byla cenou konečnou, tedy včetně případné DPH.

Závěr:

Zastupitelstvu města Brna je nyní předkládán materiál, kde je v návrhu usnesení opět navrhováno, aby **ZMB schválilo zpeněžení (prodej) majetku SMB, a to formou veřejné elektronické dražby podle zákona č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění.**

Předmětem navrhované dražby jsou pozemky p. č. 37 a p. č. 39 v k. ú. Staré Brno, jehož součástí je stavba č.p. 517, bydlení, na adrese Úvoz 14, Brno.

Předmětem navrhované veřejné elektronické dražby je tzv. zbytný majetek.

Jedná se o opakování dražby, neboť v dražbě realizované 15. 10. 2025 nebyl předmětný majetek SMB vydražen.

Organizační složka státu, státní organizace, na kterou se použije zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění, a Ředitelství silnic a dálnic s.p. **neprojevily ve lhůtě od 14. 11. 2025 do 14. 1. 2026 zájem o předmětné pozemky**, vč. stavby, takže je možné zrealizovat navrhované zcizení všech uvedených pozemků, vč. stavby, k. ú. Staré Brno, a to na základě Smlouvy o provedení veřejné dražby uzavírané s Realitní společností města Brna a.s. jako dražebníkem za účelem realizace veřejné elektronické dražby.

Dle 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).

Aktuální projednávání v orgánech města – dražba 2026:

KM RMB - nebylo nyní předloženo vzhledem k tomu, že ZMB již jednou schválilo zpeněžení pozemků a stavby formou veřejné el. dražby, čemuž následovala dražba, ale nebylo učiněno ani nejnižší podání a pozemky se stavbou zůstaly nevydraženy. Jde tedy o opakovaný návrh zpeněžení (prodeje) pozemků a stavby na adrese Úvoz 14.

RMB na své R9/151. schůzi konané dne 12. 11. 2025

Bylo hlasováno o upraveném usnesení.

Rada města Brna

1. vzala na vědomí

skutečnosti, že

- dne 15. 10. 2025 proběhla veřejná elektronická dobrovolná dražba podle zákona č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, zajišťovaná prostřednictvím Realitní společnosti města Brna a.s. (IČO: 07379161, sídlo: Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno) s tím, že nejnižší podání bylo na základě ocenění pozemků a stavby stanoveno ve výši 26.820.000 Kč, vč. DPH, a že nebylo učiněno žádné podání a pozemky a stavba zůstaly nevyměřeny

- se jedná o zbytný majetek statutárního města Brna nacházející se dle Územního plánu města Brna v ploše stabilizované, smíšené obytné všeobecné s kompaktní zástavbou, a že stávající pavlačová stavba s původně bytovými a nebytovými prostory je již dlouhodobě neobyvatelná, ve velmi špatném technickém stavu, a lze předpokládat její odstranění pro budoucí výstavbu v souladu s Územním plánem města Brna

2. souhlasila

se záměrem zpeněžení (prodeje) pozemků

- p. č. 37 zahrada o výměře 438 m²

- p. č. 39 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 346 m², jehož součástí je stavba č.p. 517, způsob využití bydlení, na adrese Úvoz 14

vše k. ú. Staré Brno

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) a s tím, že součástí zveřejnění tohoto záměru na úřední desce Magistrátu města Brna bude informace o povinnostech statutárního města Brna dle ustanovení § 39a, § 39b a § 39c zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění

Schváleno jednomyslně 10 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Černý	RNDr. Chváta Ph.D.	JUDr. Kerndl	Ing. Podvinská	Bc. Aberl	Ing. arch. Bořecký	Bořecký	Ing. Kratohvil	JUDr. Matonohová	JUDr. Oliva
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	---	pro	pro

Záměr zpeněžení (prodeje) předmětných pozemků, vč. stavby, byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem **od 13. 11. 2025 do 1. 12. 2025** a zároveň byl záměr zveřejněn na internetových stránkách ÚZSVM **od 14. 11. 2025 do 14. 1. 2026**.

RMB doporučila Zastupitelstvu města Brna

schválit

zpeněžení (prodeje) pozemků

- p. č. 39 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 346 m², jehož součástí je stavba č.p. 517, způsob využití bydlení, na adrese Úvoz 14

- p. č. 37 zahrada o výměře 438 m²

vše k. ú. Staré Brno

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: 073 79 161, sídlo: Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno)

za podmínek, zejména:

- vyvolávací cena bude stanovena na základě ocenění pozemků za cenu v místě a čase obvyklou ve výši 22.797.000 Kč, vč. DPH

- lhůta pro uhrazení ceny dosažené vydražením 45 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 1.800.000 Kč

- minimální příhoz 50.000 Kč

Schváleno jednomyslně 10 členy.

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

Předchozí projednávání v orgánech města – neúspěšná dražba 2025:

KM RMB na svém R9/KM/40. zasedání konaném dne 5. 12. 2024 hlasovala o předloženém návrhu s doplněním pozemku p. č. 37 k. ú. Staré Brno:

Rada města Brna

1. bere na vědomí skutečnost, že

- dle nového Územního plánu města Brna, jehož návrh se připravuje ke schvalovacímu procesu, v zájmovém území se již nepočítá s realizací veřejně prospěšné stavby pod označením "A3 – tunel IAD Úvoz", a že předmětný pozemek se stavbou bude součástí stabilizované plochy C/k3, plocha smíšená obytná, kompaktní, výška zástavby 6 až 16 m
- stávající pavlačová stavba s původně bytovými a nebytovými prostory je již dlouhodobě neobyvatelná, ve velmi špatném technickém stavu a lze předpokládat její odstranění pro budoucí výstavbu v souladu s novým územním plánem

2. souhlasí se záměrem zpeněžení pozemků:

- p. č. 39 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 346 m², jehož součástí je stavba č.p. 517, způsob využití bydlení,
- p. č. 37 zahrada o výměře 438 m²,
vše k. ú. Staré Brno,
formou veřejné elektronické dobrovolné dražby podle zákona č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, účinného od 1. 1. 2025, 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 na základě ocenění pozemku za cenu v místě a čase obvyklou

Hlasování: 10- pro, 0- proti, 0- se zdržel. Usnesení bylo přijato.

Mgr. Josef Haluza	Ludmila Oulehlová	Ing. Jan Jedelský	Ing. Antonín Trčálek	Ing. Petr Havelka	Tomáš Hejl	Mgr. Ondřej 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	omluven	pro	omluven	pro	pro	omluven	pro	pro	pro

RMB na své R9/111. schůzi konané dne 11. 12. 2024 hlasovala po úpravě názvu a usnesení dle předloženého doplňku takto:

Rada města Brna

1. vzala na vědomí

skutečnost, že

- dle nového Územního plánu města Brna, jehož návrh se připravuje ke schvalovacímu procesu, v zájmovém území se již nepočítá s realizací veřejně prospěšné stavby pod označením "A3 – tunel

IAD Úvoz", a že předmětný pozemek se stavbou bude součástí stabilizované plochy C/k3, plocha smíšená obytná, kompaktní, výška zástavby 6 až 16 m

- stávající pavlačová stavba s původně bytovými a nebytovými prostory je již dlouhodobě neobyvatelná, ve velmi špatném technickém stavu a lze předpokládat její odstranění pro budoucí výstavbu v souladu s novým územním plánem

- společnost PDcz byty beta s.r.o., IČO: 08733414, se sídlem Milady Horákové 329/24, Zábrdovice, 602 00 Brno podala dne 3. 6. 2024 žádost o odprodej pozemku p. č. 37 a pozemku p. č. 39, jehož součástí je stavba č.p. 517/Úvoz č. or. 14 vše v k. ú. Staré Brno za účelem zcelení se sousedními pozemky p. č. 38, 19, 20 v k. ú. Staré Brno v jejím vlastnictví

2. souhlasila

se záměrem zpeněžení – prodeje pozemků

- p. č. 39 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 346 m², jehož součástí je stavba č.p. 517, způsob využití bydlení,

- p. č. 37 zahrada o výměře 438 m²,

vše k. ú. Staré Brno,

formou veřejné elektronické dobrovolné dražby podle zákona č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, účinného od 1. 1. 2025, 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 na základě ocenění pozemku za cenu v místě a čase obvyklou

Schváleno jednomyslně 9 členy.

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

Záměr zpeněžení (prodeje) byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem v období od 13. 12. 2024 do 30. 12. 2024.

KM RMB na svém R9/KM/43. zasedání konaném dne 23. 1. 2025 hlasovala o předloženém návrhu: byl podán návrh na stažení bodu s požadavkem na nové ocenění nemovitosti a byl nahlášen střet zájmů (podjatost) k tomuto bodu.

Hlasování: 12 - pro, 0- proti, 0 - se zdržel. Usnesení bylo přijato.

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

RMB na své R9/118 schůzi konané dne 5. 2. 2025

1. vzala na vědomí

skutečnost, že společnost PDcz byty beta s.r.o. (IČO: 087 33 414, sídlo: Milady Horákové 329/24,

Zábrdovice, 602 00 Brno) jako vlastníků sousedních pozemků p. č. 19, p. č. 20 a p. č. 38, vše k. ú. Staré Brno, opakovaně již od roku 2019 požaduje oba pozemky p. č. 37 a p. č. 39, oba k. ú. Staré Brno, za účelem scelení pozemků pro budoucí výstavbu s parkovacím stáním (poslední žádost 12.12.2024)

2. doporučila

Zastupitelstvu města Brna

schválit

zpeněžení (prodej) pozemků

- p. č. 39 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 346 m², jehož součástí je stavba č.p. 517, způsob využití bydlení, na adrese Úvoz 14

- p. č. 37 zahrada o výměře 438 m²

vše k. ú. Staré Brno

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 těchto podmínek, že:

- vyvolávací cena bude stanovena na základě ocenění pozemků za cenu v místě a čase obvyklou ve výši 26 820 000 Kč

(cena je stanovena včetně případného DPH)

- lhůta pro uhrazení ceny dosažené vydražením 30 dnů ode dne skončení dražby

- 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 2 682 000 Kč

- minimální příhoz 50 000 Kč

- tyto podmínky, případně další, budou uvedeny v dražební vyhlášce

Schváleno jednomyslně 9 členy.

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

ZMB na svém Z9/24. zasedání konaném dne 25. 2. 2025 schválilo zpeněžení (prodej) pozemků

p. č. 39 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 346 m², jehož součástí je stavba č.p. 517, způsob využití bydlení, na adrese Úvoz 14

p. č. 37 zahrada o výměře 438 m²

vše k.ú. Staré Brno

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 těchto podmínek, že:

- vyvolávací cena bude stanovena na základě ocenění pozemků za cenu v místě a čase obvyklou ve výši 26 820 000 Kč (cena je stanovena včetně případného DPH)

- lhůta pro uhrazení ceny dosažené vydražením 30 dnů ode dne skončení dražby

- 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 2 682 000 Kč

- minimální příhoz 50 000 Kč

- tyto podmínky, případně další, budou uvedeny v dražební vyhlášce

RMB na své R9/137. schůzi konané dne 16. 7. 2025

1. vzala na vědomí

skutečnost, že

- Zastupitelstvo města Brna na svém Z9/24. zasedání konaném dne 25. 2. 2025 přijalo usnesení, ve kterém schválilo zpeněžení (prodej) pozemků p. č. 37 a p. č. 39, jehož součástí je stavba bydlení č. p. 517 na adrese Úvoz 14, vše k. ú. Staré Brno, 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: 073 79 161, sídlo: Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno) - vyvolávací cena bude stanovena na základě ocenění za cenu v místě a čase obvyklou ve výši 26.820.000 Kč

- Rada města Brna na své R9/110. schůzi konané dne 4. 12. 2024 schválila "Rámcovou smlouvu o provádění dražeb č. 6324226177", která byla uzavřena dne 10. 12. 2024 mezi statutárním městem Brnem a Realitní společností města Brna a. s., ve znění Dodatku č. 1, jehož Přílohou č. 1 je "Smlouva o provedení veřejné dražby", a to jako rámcové znění, dle kterého je nutné vždy uzavřít ke každé samostatné dražbě konkrétní Smlouvu o provedení veřejné dražby

2. schválila

Smlouvu o provedení veřejné dražby uzavíranou mezi statutárním městem Brnem a Realitní společností města Brna a. s. (IČO: 073 79 161, sídlo: Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno), jejímž předmětem je provedení veřejné elektronické dražby hmotných nemovitých věcí, a to pozemků

- p. č. 39 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 346 m², jehož součástí je stavba č.p. 517, způsob využití bydlení, na adrese Úvoz 14

- p. č. 37 zahrada o výměře 438 m² vše k. ú. Staré Brno

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 schválených podmínek, a to zejména, že:

- vyvolávací cena bude stanovena na základě ocenění pozemků za cenu v místě a čase obvyklou ve výši 26.820.000 Kč

- lhůta pro uhrazení ceny dosažené vydražením 30 dnů ode dne skončení dražby udělením 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 2.682.000 Kč

- minimální příhoz 50.000 Kč

3. pověřila

vedoucí Majetkového odboru MMB podpisem Smlouvy o provedení veřejné dražby

Schváleno jednomyslně 9 členy.

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

Stanoviska příslušných orgánů k prodeji:

Odbor investiční MMB:

BD Úvoz 14 nemá žádnou vazbu na historické podzemí města Brna. Se záměrem prodeje bytového domu ve vztahu k podzemnímu objektu OI souhlasil.

Městská část Brno-střed

na základě informace, že BD Úvoz 14 byl na základě vyjádření OÚPR vyřazen z prodeje, Zastupitelstvo MČ Brno-střed disponici s majetkem SMB neprojednávalo.

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.:

S prodejem bytového domu Úvoz 14 na pozemku p. č. 39 a pozemku p. č. 37, vše k. ú. Staré Brno, souhlasily bez připomínek, neboť nedojde k dotčení zařízení v jejich provozování.

(vedení mimo předmětné pozemky, do BD vede přípojka z ul. Úvoz)

Technické sítě Brno, akciová společnost:

S majetkovou dispozicí prodeje BD Úvoz 14 s pozemky p. č. 37 a p. č. 39, oba k. ú. Staré Brno, souhlasily bez připomínek. Budova a pozemky nejsou dotčeny zařízením veřejného osvětlení.

Dopravní podnik města Brna, a. s.:

K navrhované dispozici s oběma pozemky neměl z hlediska jejich zájmů žádné připomínky.

Teplárny Brno, a.s.:

Předmětné nemovitosti, vč. pozemku p. č. 37 v k. ú. Staré Brno, nejsou dotčeny zařízením ve vlastnictví ani ve správě společnosti a nezasahuje do nich ani ochranné pásmo zařízení TB.

EG.D, s.r.o.:

V zájmovém území se nachází podzemní vedení NN a pozemní vedení VN (v chodníku ul. Úvoz). V případě provádění zemních nebo jiných prací, které mohou ohrozit předmětné distribuční a sdělovací zařízení, je nutné se řídit zákonem č. 309/2006 Sb. a nařízením vlády č. 591/2006 Sb. Ke stavbě a činnosti v ochranných pásmech zařízení distribuční soustavy je investor povinen zajistit si souhlas ve smyslu § 46 odst. 11 zákona č. 458/2000 Sb.

(el. vedení je mimo předmětné pozemky, do BD vede přípojka z ul. Úvoz)

GasNet Služby, s.r.o.:

V zájmovém území se nachází provozovaná plynárenská zařízení ve vlastnictví společnosti GasNet, s.r.o. Dle grafické přílohy vyjádření se jedná o STL plynovod vedený v komunikaci ulice Úvoz.

Upozorňují, že se v zájmovém území mohou nacházet PZ, která jsou ve fázi výstavby a doposud nebyla předána GasNet, s.r.o. k provozování. Taktéž se v zájmovém území mohou nacházet PZ jiných vlastníků či správců, případně i dlouhodobě nefunkční/neprovozovaná PZ bez dostupných informací o jejich poloze a vlastnictví.

(vedení zařízení je mimo předmětné pozemky, do BD vede přípojka z ul. Úvoz)

CETIN a.s.:

Dle vyjádření dojde ke střetu se sítí elektronických komunikací této společnosti. Vedení kabelů elektronických komunikací je uloženo v chodníku ulice Úvoz. V předmětné nemovitosti je zřízena kabelová přípojka SEK.

(vedení kabelů je mimo předmětné pozemky, do BD vede přípojka z ul. Úvoz)

OCENĚNÍ NEMOVITÉHO MAJETKU
ODDĚLENÍ REALITNÍ EKONOMIKY

Aktualizace odhadu obvyklé ceny pozemku parc.č. 37 a pozemku parc.č. 39 jehož součástí je objekt bydlení č.p. 517 při ulici Úvoz 14 - pro účely dražby

(zpracováno na žádost OPS, Mgr. Bc. Renata Frimmelová)

Ocenění ke dni: 27.11.2025

Navrhovatel:

Umístění: při ulici Úvoz

Dispozice: prodej – II veřejná elektronická dobrovolná dražba

Dle KN: parc.č. 37 – zahrada – **438 m²**
pozemek p.č. 39 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře **346 m²**
Součástí pozemku je stavba: Staré Brno, č.p. 517, objekt bydlení
Stavba stojí na pozemku p.č.: 39

Dle ÚP: v platném ÚP se pozemky nachází v ploše stabilizované SU.K4, tj. plocha smíšená obytná všeobecná, struktura zástavby kompaktní, výšková úroveň 9-22 m.

Dle skutečnosti:

Parc.č. 37: zahrada užívaná s objektem č.p. 461 na parc.č. 22 při ulici Sladová 1a. Přes pozemek parc.č. 22 je pozemek přístupný. Zahrada (parc.č. 37) na pozemek parc.č. 39 s objektem Úvoz 14 navazuje, avšak je oddělena oplocením a nachází se v jiné výškové úrovni.

Parc.č. 39: Jedná se o pozemek ve svažitém terénu, jehož součástí je objekt bydlení řadový koncový, s pavlačemi. Uliční část není podsklepena, má tři nadzemní podlaží a sedlovou střechu, do dvora je vlevo situováno schodiště. V 1.NP se nacházely nebytové prostory, ve 2. a 3.NP celkem 4 byty. Celková zastavěná plocha cca 120 m². Ve dvorní části se nachází dvoupodlažní nebytový objekt s pultovou střechou o zastavěné ploše cca 17 m², jehož celá zadní strana slouží jako opěrná zeď a vyrovnává svažitý terén. Zahrada se nachází v úrovni 3.NP, kde jsou při severním okraji situovány prostory s nebytovým využitím (levé křídlo objektu) a dále samostatná vedlejší stavba. Nejvýchodnější část pozemku se už nachází v úrovni půdy, která je odtud přístupná.

Objekt není využíván, celkově ve zhoršeném technickém stavu, předpokládá se demolice. Objekt ve dvoře, o který „se opírá“ zahrada v úrovni 3.NP je ve stavu havarijním, obdobně jsou na tom pavlače. U štítové zdi v úrovni 2.NP zjištěna svislá trhлина.

Cenovým návrhem č. CN J105/24 ze dne 29.11.2024 byla stanovena obvyklá cena pozemku parc.č. 39 s objektem bydlení č.p. 517 při ulici Úvoz or.č. 14 ve výši **20 690 000,- Kč**.

Dalším cenovým návrhem č. CN J110/24 ze dne 18.12.2024 byla stanovena obvyklá cena pozemku parc.č. 37 (zahrada za rodinným domem v jiné výškové úrovni) ve výši **6 130 000,- Kč**.

Pro účely dražby byly tyto dvě ceny sečteny a nemovitá věc byla jako celek předmětem dražby dne 15.10.2025 za celkovou cenu **26 820 000 Kč**. Dražba byla neúspěšná, nepřihlásil se žádný zájemce.

V současnosti je nutné stanovit vyvolávací cenu pro opakovanou veřejnou elektronickou dražbu.

S ohledem na skutečnost, že původní dražba byla neúspěšná, navrhuje v dalším postupu snížit cenu o 15%, tj. na částku **22 797 000 Kč**. Uvedené snížení by mělo lépe reflektovat jistou nesourodost společně nabízených nemovitostí a současnou poptávku po obdobných nemovitostech.

Cena obvyklá pro opakovanou veřejnou elektronickou dražbu

22 797 000 Kč

Cena obvyklá je cenou konečnou, tedy včetně případného DPH.

Zpracováno ORE
Ing. Jana Kuncová



Ing. Ivana Vidovičová, Ph.D.
vedoucí oddělení





0 10 m 20 m

1 : 500

ORTO - stav pozemku p.č. 39 se stavbou



0 5 m 10 m

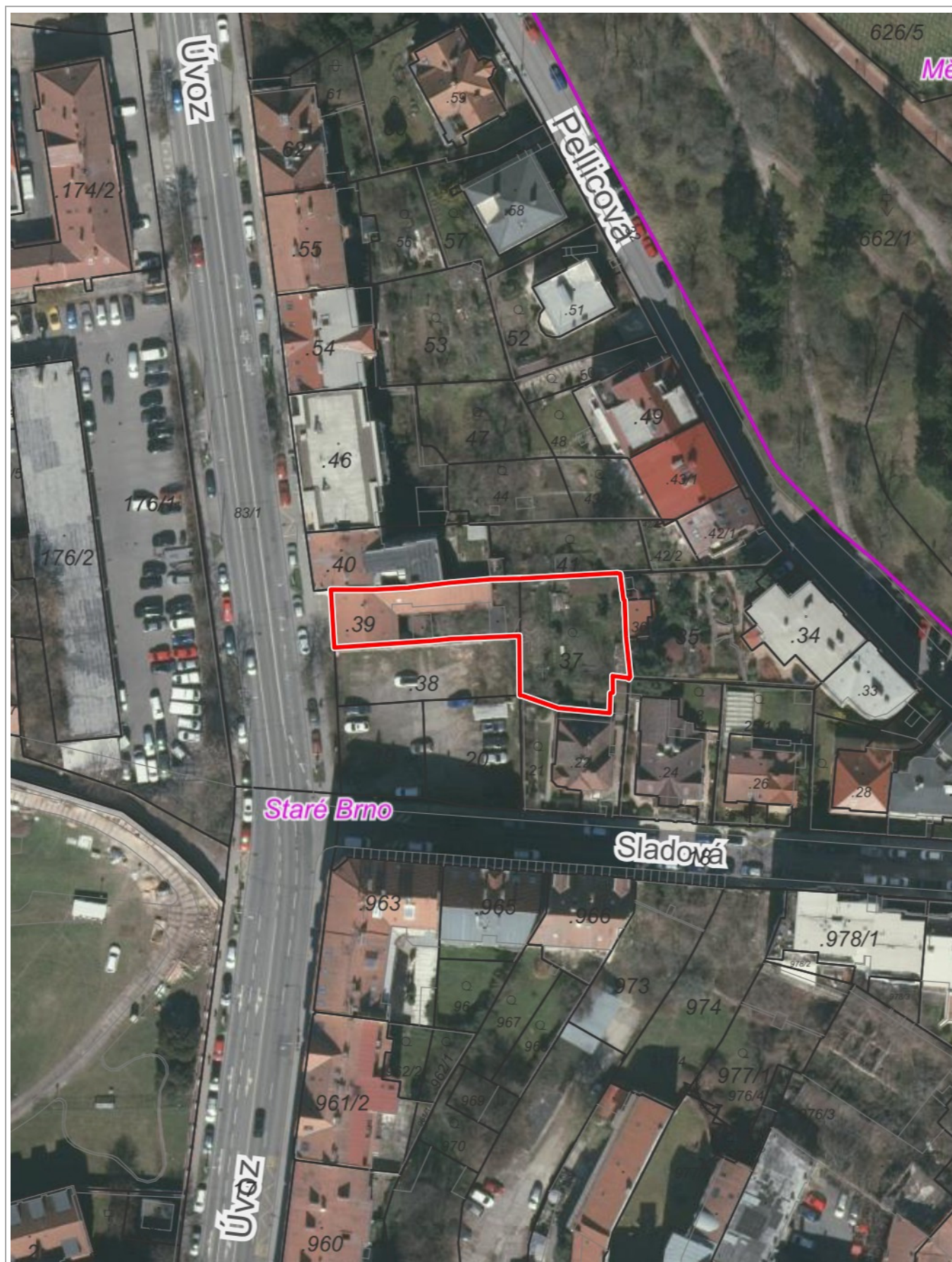
1 : 185

© Spinbox T-MAPY, © TopGis, s.r.o., datum snímkování: 19. 3. 2025, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK



0 5 m 10 m

1 : 185



0 25 m 50 m

1 : 966

© Spinbox T-MAPY, © TopGis, s.r.o., datum snímkování: 19. 3. 2025, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK



0 100 m 200 m

1 : 5 325

© Spinbox T-MAPY, © TopGis, s.r.o., datum snímkování: 19. 3. 2025, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

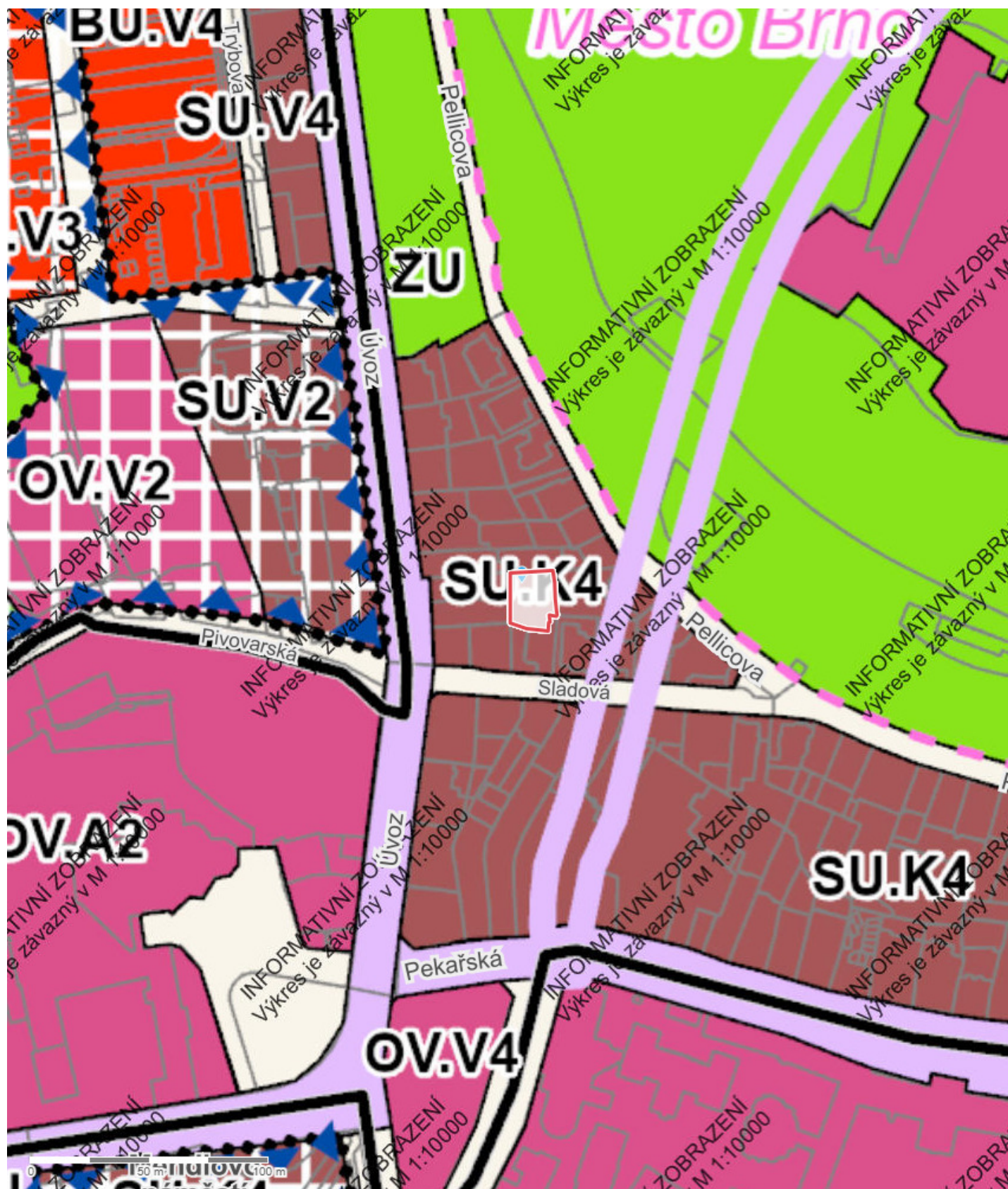


0 5 m 10 m

1 : 236

© Spinbox T-MAPY, © TopGis, s.r.o., datum snímování: 20. 3. 2024, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

Report z ÚPmB k pozemku parc. č. 37, k.ú. Staré Brno



Parcela

Katastrální území	Staré Brno
Číslo parcely	37
List vlastnictví	10001
Druh pozemku	zahrada
Způsob využití	–
Výměra dle KN	438 m ²
Výměra dle geometrie	438 m ²
Stav parcely k	01.10.2025

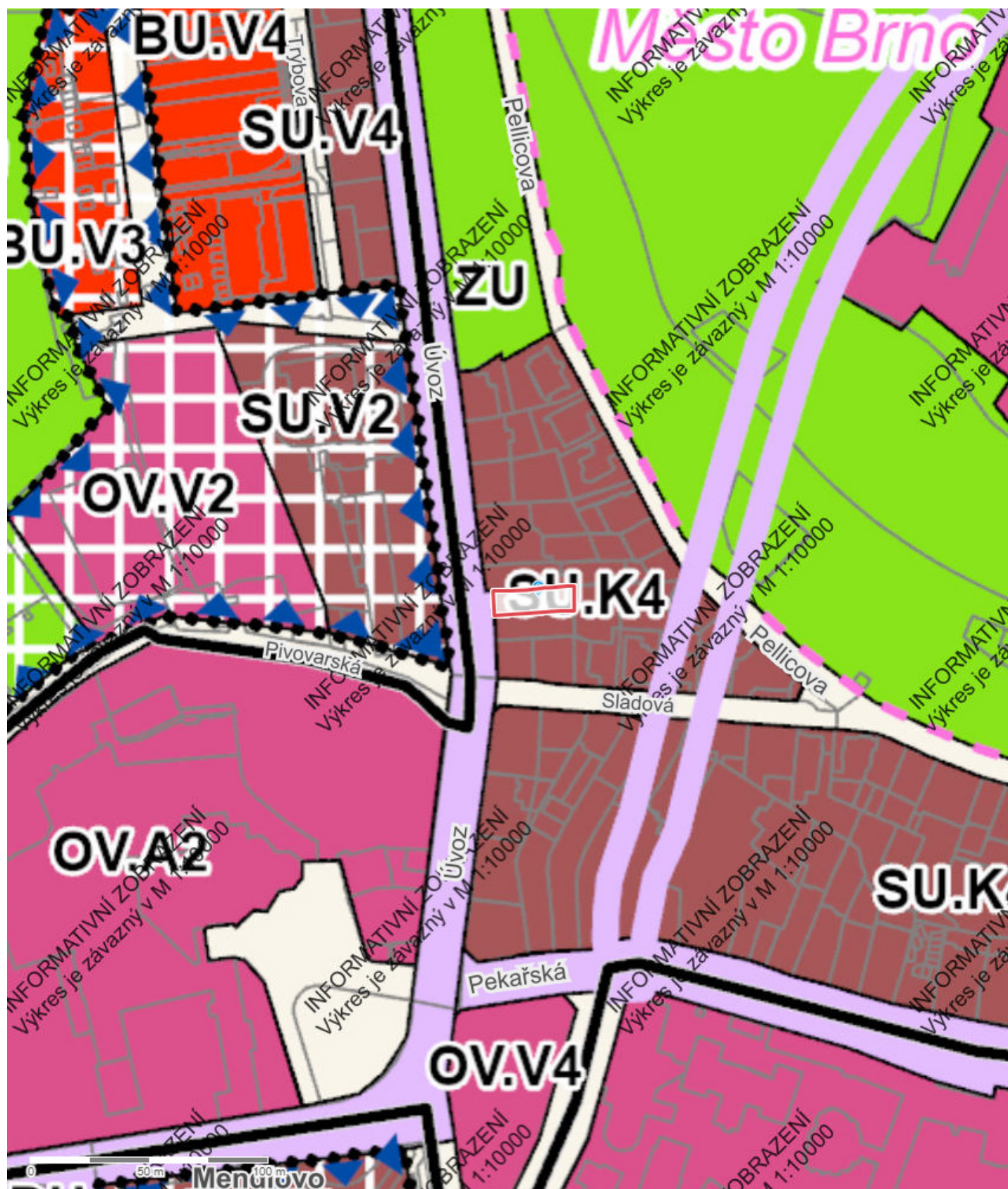
Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	SU
Název RZV	Smíšené obytné všeobecné
Struktura zástavby	kompaktní
Výšková úroveň zástavby	9-22 m
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	438 m ² (100%)

Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	–
Zóna se shodným charakterem	Z1.1 Historické jádro
Rozvojová lokalita	–
Územní rezerva	–
Koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití	–
VPS a VPO s možností vyvlastnění – plošné	–
VPS a VPO s možností vyvlastnění – liniové	–

Report z ÚPmB k pozemku parc. č. .39, k.ú. Staré Brno



Parcela

Katastrální území	Staré Brno
Číslo parcely	.39
List vlastnictví	10001
Druh pozemku	zastavěná plocha a nádvoří
Způsob využití	–
Výměra dle KN	346 m ²
Výměra dle geometrie	346 m ²
Stav parcely k	01.10.2025

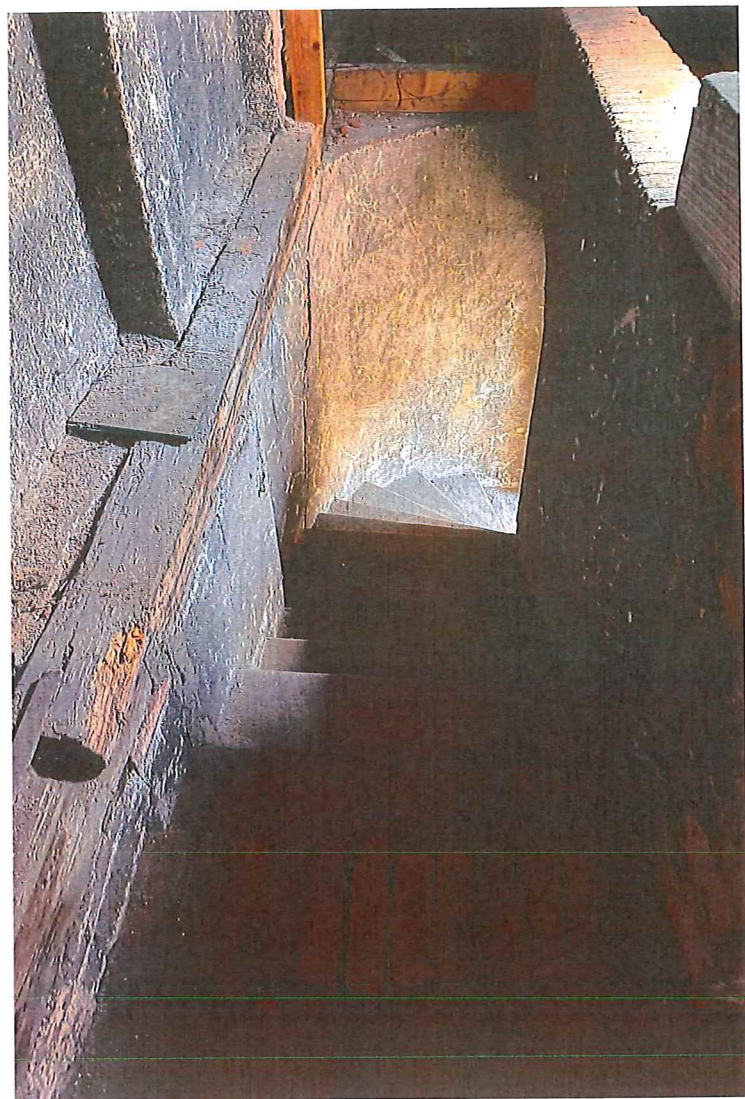
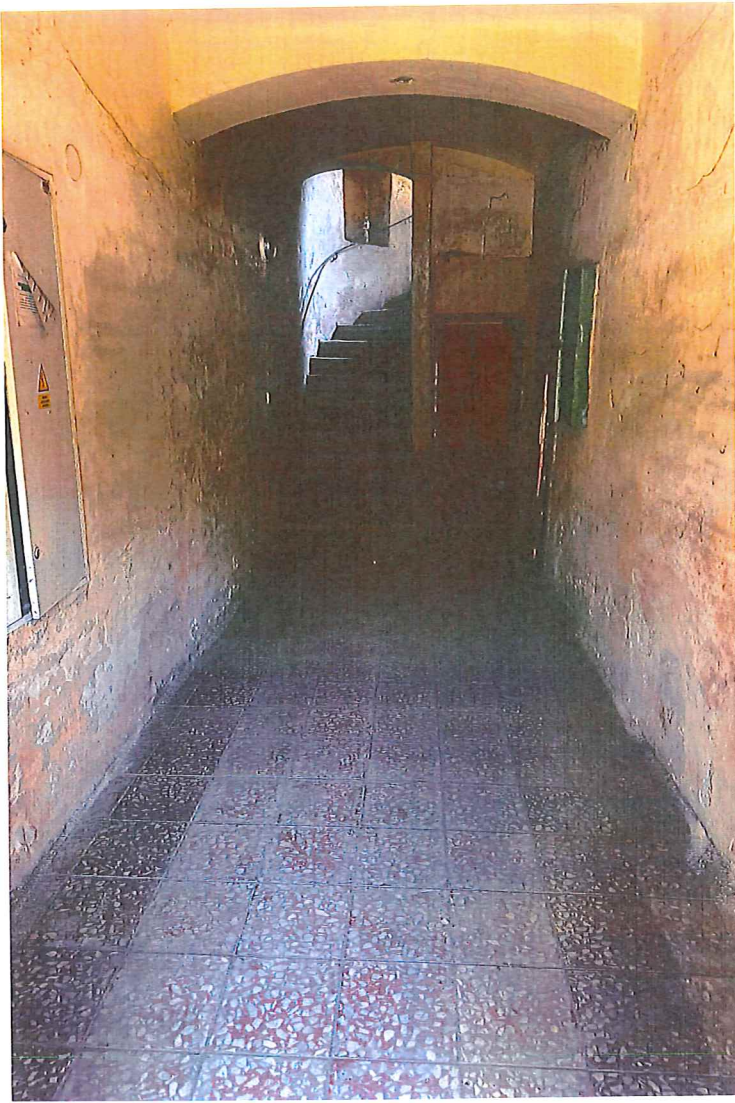
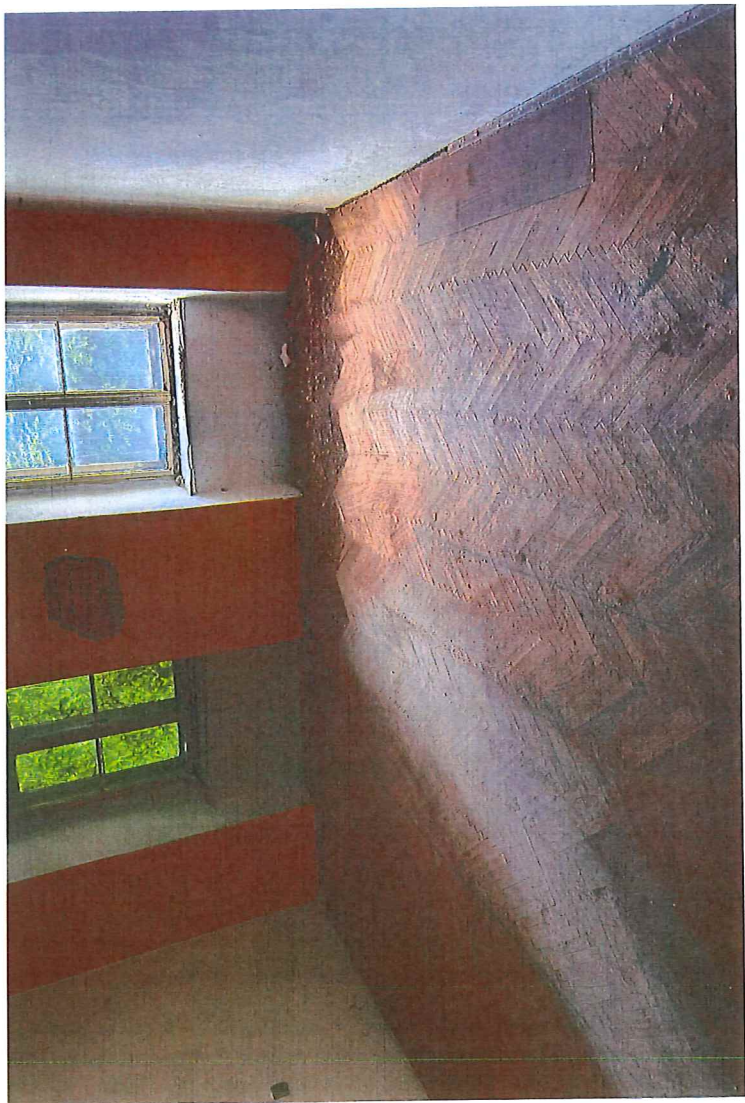
Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	SU
Název RZV	Smíšené obytné všeobecné
Struktura zástavby	kompaktní
Výšková úroveň zástavby	9-22 m
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	346 m ² (100%)

Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	–
Zóna se shodným charakterem	Z1.1 Historické jádro
Rozvojová lokalita	–
Územní rezerva	–
Koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití	–
VPS a VPO s možností vyvlastnění – plošné	–
VPS a VPO s možností vyvlastnění – liniové	–





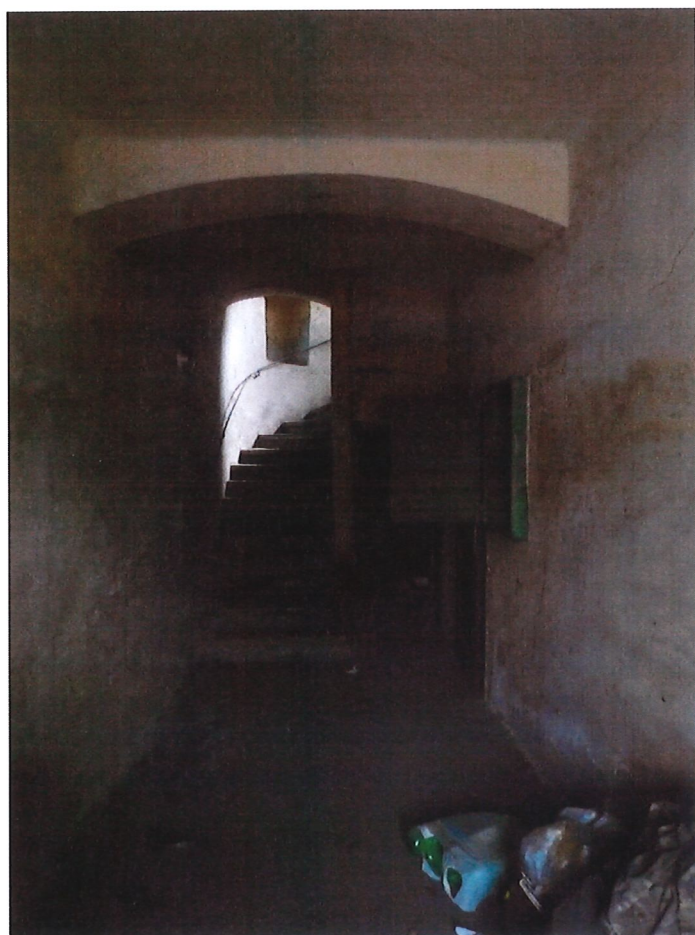




3 Boční pravý vchod



4 Chodba za vstupními dveřmi z ulice Úvoz



5 Dvůr



6 Dvůr



7 Pohled ze dvora



8 Pohled ze dvora



12 3. NP pohled dolů do dvora



13 Východ z pavlače v 3.NP na zahrádku



10 Pavlač 3.NP - pohled od zahrádky



11 Pavlač 3.NP



15 Zahrádka v úrovni 3.NP



16 Pohled za zahrádky (úroveň 3.NP)

