

Z9/36. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 23.6.2026

103. Návrh zpeněžení-prodeje pozemků p.č. 403/1, 403/4, 403/5, 404 v k.ú. Pisárky jejichž součástmi jsou rodinný dům Lipová č.p. 242/č.o. 31, dvě garáže ve veřejné elektronické dražbě

Anotace

Je předkládán materiál ve věci návrhu zpeněžení-prodeje pozemků p.č. 403/1, 403/4, 403/5, 404 v k.ú. Pisárky jejichž součástmi jsou rodinný dům Lipová č.o. 31, dvě garáže, ve veřejné elektronické dražbě podle zákona č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen dražební zákon), zajišťované prostřednictvím Realitní společnosti města Brna a.s. za vyvolávací cenu stanovenou ve výši 31 200 000 Kč jako cena obvyklá na základě ocenění nemovitých věcí ze dne 10.4.2026.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. bere na vědomí -skutečnost, že od veřejné elektronické dražby nemovitých věcí: pozemku p.č. 403/1, pozemku p. č. 403/4, jehož součástí je stavba bez čp/če-garáž, pozemku parc.č. 403/5, jehož součástí je stavba bez čp/če-garáž a pozemku p. č. 404, jehož součástí je stavba – rodinný dům Lipová č.p. 242/č.or.31, a to vše v obci Brno, katastrální území Pisárky, která se měla uskutečnit dne 16.12.2025, bylo upuštěno z důvodu vydání předběžného opatření Městským soudem v Brně pod sp.zn. 94 Nc 21/2025-63, kterým bylo statutárnímu městu Brnu uloženo nenakládat s níže uvedenými nemovitými věcmi a dále uloženo bezodkladně požádat společnost Realitní společnost města Brna a.s., IČO: 07379161, se sídlem Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno o upuštění od veřejné dražby těchto nemovitých věcí

-skutečnost, že [REDAKCE] zastoupený [REDAKCE] advokátem v Brně, jako žalobce podal vůči statutárnímu městu Brnu jako žalovanému dne 2.1.2026 žalobu o určení vlastnictví výše uvedených nemovitých věcí, vedenou pod sp.zn. 16 C 4/2026

-skutečnost, že na základě podaného odvolání vůči výše uvedenému předběžnému opatření rozhodl Krajský soud v Brně dne 26.2.2026, pod sp.zn. 70 Co 36/2026-88 tak, že předběžné opatření, kterým bylo statutárnímu městu Brnu uloženo nenakládat jakkoliv s jeho vlastnickým právem na výše uvedených nemovitých věcech, zamítá.

-skutečnost, že na výpisu z katastru nemovitostí, LV č. 10001, je zapsána poznámka spornosti, oprávnění pro [REDAKCE], povinnost k parcelám č. 403/1, 403/4, 403/5 a 404 v k.ú. Pisárky

2. schvaluje zpeněžení-prodej pozemků:

- p.č. 403/1 zahrada o výměře 1057 m²,
- p.č. 403/4 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 25 m² jehož součástí je stavba

- bez čp/če, garáž,
- p.č. 403/5 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 26 m2 jehož součástí je stavba bez čp/če, garáž,
- p.č. 404 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 645 m2 jehož součástí je stavba - budova Lipová č.p. 242/č.or. 31, způsob využití rodinný dům,

vše v k.ú. Pisárky

ve veřejné elektronické dražbě podle zákona č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, zajišťované prostřednictvím společnosti Realitní společnost města Brna a.s., IČO: 07379161, se sídlem Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno, za těchto podmínek, zejména:

- vyvolávací cena bude stanovena na základě ocenění nemovitých věcí ze dne 10.4.2026 za cenu obvyklou ve výši 31 200 000 Kč
- lhůta pro uhrazení ceny dosažené vydražením 45 dnů ode dne udělení příklepu
- odměna dražebníka činí 1,5 % z ceny dosažené vydražením, nejméně však 35 000 Kč bez DPH a nejvýše 5 000 000 Kč bez DPH
- dražební jistota 3 000 000 Kč
- minimální příhoz 50 000 Kč.

Stanoviska

Rada města Brna na R9/178. schůzi konané dne 27.5.2026 projednala a doporučila zpeněžení-prodeje předmětných nemovitých věcí ve veřejné elektronické dražbě zejm. za vyvolávací cenu ve výši 31 200 000 Kč

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Nikol Wagnerová

vedoucí odboru - Majetkový odbor

16.6.2026 v 13:03

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

16.6.2026 v 13:20

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 18
Příloha (majetkova_mapa_Lipová.pdf)	19 - 19
Příloha (Letecky_snimek_Lipová.pdf)	20 - 20
Příloha (Reporty z ÚPmB - pozemky.pdf)	21 - 28
Příloha (Fotografie.pdf)	29 - 30
Příloha (cenový návrh 2026.pdf)	31 - 32

Důvodová zpráva:

Úvod:

Je předkládán materiál ve věci návrhu zpeněžení-prodeje pozemků p.č. 403/1, 403/4, 403/5, 404 v k.ú. Pisárky jejichž součástmi jsou rodinný dům Lipová č.o. 31, dvě garáže, ve veřejné elektronické dražbě podle zákona č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen dražební zákon), zajišťované prostřednictvím Realitní společnosti města Brna a.s. za vyvolávací cenu stanovenou ve výši 31 200 000 Kč jako cena obvyklá na základě ocenění nemovitých věcí ze dne 10.4.2026.

Aktuální stav:

Zastupitelstvo města Brna na Z9/27. zasedání konaném dne 10.6.2025 přijalo následující usnesení:

1.ZMB bere na vědomí

skutečnost, že se na Majetkový odbor MMB obrátil v roce 2024 nejprve [REDAKCE] následně v roce 2025 [REDAKCE] zastupující dědice po [REDAKCE] původní vlastníci níže uvedených nemovitých věcí, a zpochybnili vlastnické právo statutárního města Brna k níže uvedeným nemovitým věcem s tvrzením, že aktuální stav zápisu v katastru nemovitostí je v rozporu s právním stavem (tzv. právní realitou), kdy skutečnými vlastníky níže uvedených nemovitých věcí by měli být dědicové paní [REDAKCE]

2.ZMB schvaluje

zpeněžení-prodej pozemků:

p.č. 403/1 zahrada o výměře 1057 m²,

p.č. 403/4 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 25 m² jehož součástí je stavba bez čp/če, garáž,

p.č. 403/5 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 26 m² jehož součástí je stavba bez čp/če, garáž,

p.č. 404 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 645 m² jehož součástí je stavba – budova Lipová č.or. 31/ č.p. 242, způsob využití rodinný dům,

vše v k.ú. Pisárky

ve veřejné elektronické dražbě podle zákona č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, zajišťované prostřednictvím společnosti Realitní společnost města Brna a.s., IČO: 07379161, se sídlem Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno, za těchto podmínek, zejména:

vyvolávací cena bude stanovena na základě ocenění nemovitých věcí ze dne 30.4.2025 za cenu obvyklou ve výši 39 000 000 Kč

lhůta pro uhrazení ceny dosažené vydražením 30 dnů ode dne udělení příklepu

odměna dražebníka činí 1,5 % z ceny dosažené vydražením, nejméně však 35 000 Kč bez DPH a nejvýše 5 000 000 Kč bez DPH

dražební jistota 3 000 000 Kč

minimální příhoz 50 000 Kč.

Smlouva o provedení veřejné dražby č. 6325174818 mezi statutárním městem Brnem a Realitní společností města Brna a.s. na provedení dražby předmětných nemovitých věcí byla uzavřena dne 29.9.2025 na základě usnesení schůze Rady města Brna č. R9/139 konané dne 13.8.2025, bod č.78 v souladu s § 102 odst. 3 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění, kterým byla pravomoc rozhodovat o uzavření předmětné smlouvy svěřena Majetkovému odboru MMB.

Dražba předmětných nemovitých věcí se měla uskutečnit dne 16.12.2025. Dne 11.12.2025 bylo Městským soudem v Brně vydáno předběžné opatření pod sp.zn. 94 Nc 21/2025-63, kterým se statutárnímu městu Brnu jako žalovanému 1. uložilo, aby nenakládalo s výše uvedenými nemovitými věcmi a dále uložilo, aby bezodkladně požádalo Realitní společnost města Brna a.s. jako žalovaného 2., o upuštění od veřejné dražby předmětných nemovitých věcí. Dále bylo předmětným soudem uloženo Realitní společnosti města Brna a.s., aby se zdrželo provedení veřejné dražby předmětných nemovitých věcí.

Dle § 15 odst. 1, písm. b) zákona č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách (dále jen „dražební zákon“), neprovede dražebník veřejnou dražbu a již započatou veřejnou dražbu neprodleně ukončí, jestliže vyjde najevo, že nelze převést vlastnické právo k předmětu veřejné dražby.

Vzhledem k vydanému předběžnému opatření a dále vzhledem k tomu, že vydané předběžné opatření je překážkou v konání veřejné dražby dle dražebního zákona bylo upuštěno od veřejné dražby

předmětných nemovitých věcí vyhlášené dne 8.10.2025 uveřejněním dražební vyhlášky č. CEVD-2025-000936 v Centrální evidenci veřejných dražeb.

██████████, zastoupený ██████████, advokátem v Brně, jako žalobce podal vůči statutárnímu městu Brnu jako žalovanému dne 2.1.2026 pod sp.zn. 16 C 4/2026 u Městského soudu v Brně **žalobu o určení vlastnictví výše uvedených nemovitých věcí**, resp., že ██████████ byla ke dni 24.12.1959 vlastníkem předmětných nemovitých věcí.

Pozn. ██████████ dokládá svoji aktivní žalobní legitimaci z dědické posloupnosti svých předků, kterými byla ██████████, bývalá vlastnice předmětných nemovitých věcí, která jako osoba židovského původu byla nucena odevzdat veškerý svůj majetek nacistům. ██████████ zemřela 24.12.1959 ve Spojených státech amerických (její rodina si změnila příjmení na ██████████). Žalobce sporuje přechod práva z jeho rodiny na Československý stát v roce 1959 dle dekretu prezidenta republiky č. 5/1945 Sb., kdy národní správa na její majetek nemohla být ustanovena. Žalobce dále sporuje nabyvací titul SMB k předmětným nemovitým věcem, kterým je notářský zápis JUDr. Motáčkové ze dne 27.3.2022 mezi SMB a Správou nemovitostí města Brna, státním podnikem v likvidaci, kterým tato uznává, že nemovité věci jsou ve vlastnictví SMB na základě § 1 zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí.

MO MMB k žalobě uvádí: Křivdy způsobené v minulém režimu stát uznal a určitým okruhům adresátů vymezených v zákonech č. 87/1991 Sb., č. 229/1991 Sb., č. 403/1990 Sb., č. 298/1990 Sb., č. 119/1990 Sb. přiznal restituční práva. Mnoho restitučních nároků nicméně bylo podmíněno státním občanstvím, přičemž tuto podmínku otec žalobce, pan ██████████, nesplňoval, a proto byl jím uplatněný nárok na vydání Nemovitostí podle zákona č. 87/1991 Sb., o mimosoudních rehabilitacích, pravomocně zamítnut, a to rozsudkem Městského soudu v Brně sp. zn. 37 C 208/95 ve spojení s rozsudkem Krajského soudu v Brně ze dne 2. 11. 1999, sp. zn. 20 Co 571/98. Žalobce se nyní pokouší podmínku státního občanství obejít prostřednictvím určovací žaloby, nicméně je třeba zdůraznit, že dle stanoviska pléna Ústavního soudu sp. zn. 21/05, ze dne 1. 11. 2005, žalobou o určení vlastnického práva nelze obcházet smysl a účel restitučního zákonodárství. Po uplynutí již více než 50 let od faktické konfiskace předmětných nemovitostí a více než 25 let od pravomocného zamítnutí restitučního nároku, již žalobce nemůže mít legitimní očekávání v úspěšnost svého návrhu, a tedy není dána ani naléhavost právního zájmu.

Pro případ, že by soudy seznaly, že vlastnické právo nemohlo na stát a zprostředkovaně na statutární město Brno platně přejít (být převedeno) a Nemovitosti tak byly mj. i v průběhu 90. let ve vlastnictví rodiny žalobce, žalovaný přednáší též argumentaci originárního vzniku jeho vlastnického práva z titulu řádného či mimořádného vydržení. Statutární město Brno se stalo knihovním vlastníkem Nemovitostí na základě návrhu na záznam nemovitých věcí z vlastnictví ČR do vlastnictví obcí dne 23. 9. 2002. Nejpozději téhož dne se tak uchopilo držby a nejpozději 23. 9. 2022 se muselo v souladu s ustanoveními § 1095 a § 3066 stát vlastníkem z titulu mimořádného vydržení.

Na základě podaného odvolání vůči výše uvedenému předběžnému opatření rozhodl Krajský soud v Brně dne 26.2.2026, pod č.j. 70 Co 36/2026-88 tak, **předběžné opatření**, kterým bylo statutárnímu městu Brnu uloženo nenakládat jakkoliv s jeho vlastnickým právem na výše uvedených nemovitých věcech, **zamítl**.

Ke dni odevzdání materiálu do Rady města Brna konané dne 27.5.2026 probíhalo na Katastrálním úřadě pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město pod č. Z-3631/2026-702 řízení o **vyznačení poznámky spornosti** na základě podaného žalobního návrhu na určení práva. Ke dni odevzdání materiálu do Zastupitelstva města Brna je na příslušném LV č. 10001 již zapsána poznámka spornosti, oprávnění pro ██████████ povinnost k parcelám č. 403/1, 403/4, 403/5 a 4040 v k.ú. Pisárky.

Pozn. Poznámka spornosti se využívá v případech, kdy vlastnictví nemovitosti se domáhá někdo jiný, než zapsaný vlastník nemovitosti. Prostřednictvím poznámky se zapisují významné skutečnosti týkající se evidované nemovitosti nebo v katastru zapsaných vlastníků a jiných oprávněných osob. Dané skutečnosti však nemají vliv na vznik, změnu nebo zánik práva. Poznámka má spíše informativní charakter. Upozorňuje na skutečnost, že je daná nemovitost předmětem soudního sporu. Od okamžiku, kdy je poznámka spornosti zápisu (rozepře či spornosti) zapsána, nikdo se nemůže vymlouvat na neznalost takového zápisu a od okamžiku, kdy je poznámka spornosti zapsána, se má za to, že všichni vědí, že existuje spor ohledně věcného práva k nemovitosti. Poznámka

spornosti může ovlivnit možnost převodu vlastnického práva na třetí osobu.

Pokud je řízení, o kterém se zapisuje poznámka spornosti, řízením o předběžné otázce ve vkladovém řízení, vkladové řízení se nepřerušuje. Je-li poznámka spornosti v katastru zapsána v části D listu vlastnictví, nebrání to provádění dalších zápisů; poznámka nemá vliv na průběh vkladového řízení a vklad lze povolit, i když je v katastru zapsána poznámka spornosti.

Vyhoví-li soud žalobě, o které je zapsána poznámka spornosti, vymaže katastrální úřad všechny zápisy, vůči nimž poznámka spornosti působí.

Závěr:

Do Rady města Brna na 27.5.2026 byl materiál předložen ve variantní podobě.

Ve variantě A. bylo navrhováno

-souhlasit se záměrem zpeněžení- prodeje předmětných nemovitých věcí ve veřejné elektronické dražbě podle zákona č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, zajišťované prostřednictvím společnosti Realitní společnost města Brna a.s., IČO: 07379161, se sídlem Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno, **za vyvolávací cenu stanovenou ve výši 31 200 000 Kč** jako cena obvyklá na základě ocenění nemovitých věcí ze dne 10.4.2026

-doporučit Zastupitelstvu města Brna schválit zpeněžení-prodej pozemků předmětných nemovitých věcí veřejné elektronické dražbě podle zákona č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, zajišťované prostřednictvím společnosti Realitní společnost města Brna a.s., IČO: 07379161, se sídlem Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno, za těchto podmínek, zejména:

- vyvolávací cena bude stanovena na základě ocenění nemovitých věcí ze dne 10.4.2026 za cenu obvyklou ve výši 31 200 000 Kč
- lhůta pro uhrazení ceny dosažené vydražením 45 dnů ode dne udělení příklepu
- odměna dražebníka činí 1,5 % z ceny dosažené vydražením, nejméně však 35 000 Kč bez DPH a nejvýše 5 000 000 Kč bez DPH
- dražební jistota 3 000 000 Kč
- minimální příhoz 50 000 Kč.

Ve variantě B. bylo navrhováno nesouhlasit se záměrem zpeněžení-prodeje předmětných nemovitých věcí ve veřejné elektronické dražbě do doby pravomocného ukončení soudního sporu vedeného Městským soudem v Brně pod č. Z-3631/2026-702 ve věci žalobního návrhu na určení práva k výše uvedeným nemovitým věcem.

K této variantě MO MMB uvedl:

- z pohledu tvorby ceny se jeví jako vhodnější vyčkat na výsledek žaloby o určení vlastnického práva. Hodnota nemovitých věcí bez vlivu této vady (podaná žaloba o určení vlastnictví a zapisovaná poznámka spornosti) bude vyšší
- probíhající soudní spor o určení vlastnictví může případné zájemce odradit a negativně působit na kupní cenu dosaženou vydražením
- možné následky po provedení vkladu vlastnických práv z realizované dražby na vydražitele. V případě, že žalobce s žalobou na určení vlastnictví uspěje, kdy nikdy nelze najisto předjímat výsledek soudního sporu, nastává zpětný zápis na původního vlastníka a kupní cena by se musela vracet.

Rada města Brna na R9/178. schůzi konané dne 27.5.2026 přijala následující usnesení:

Bylo hlasováno bez rozpravy o variantě A.

Rada města Brna

1. bere na vědomí

-skutečnost, že od veřejné elektronické dražby nemovitých věcí: pozemku p. č. 403/1, pozemku p. č. 403/4, jehož součástí je stavba bez čp/če-garáž, pozemku parc.č. 403/5, jehož součástí je stavba bez čp/če-garáž a pozemku p. č. 404, jehož součástí je stavba – rodinným dům Lipová č.p. 242/č.or.31, a to vše v obci Brno, katastrální území Pisárky, která se měla uskutečnit dne 16.12.2025, bylo upuštěno z důvodu vydání předběžného opatření Městským soudem v Brně pod sp.zn. 94 Nc 21/2025-63, kterým

bylo statutárnímu městu Brnu uloženo nenakládat s níže uvedenými nemovitými věcmi a dále uloženo bezodkladně požádat společnost Realitní společnost města Brna a.s., IČO: 07379161, se sídlem Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno o upuštění od veřejné dražby těchto nemovitých věcí

-skutečnost, že [REDAKCE] zastoupený [REDAKCE], advokátem v Brně, jako žalobce podal vůči statutárnímu městu Brnu jako žalovanému dne 2.1.2026 žalobu o určení vlastnictví výše uvedených nemovitých věcí, vedenou pod sp.zn. 16 C 4/2026

-skutečnost, že na základě podaného odvolání vůči výše uvedenému předběžnému opatření rozhodl Krajský soud v Brně dne 26.2.2026, pod sp.zn. 70 Co 36/2026-88 tak, že předběžné opatření, kterým bylo statutárnímu městu Brnu uloženo nenakládat jakkoliv s jeho vlastnickým právem na výše uvedených nemovitých věcech, zamítá.

-skutečnost, že aktuálně probíhá na Katastrálním úřadě pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město pod č. Z-3631/2026-702 řízení o vyznačení poznámky spornosti na základě podaného žalobního návrhu na určení práva

2. souhlasí

se záměrem zpeněžení-prodeje pozemků:

- p. č. 403/1 zahrada o výměře 1057 m²,
- p. č. 403/4 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 25 m² jehož součástí je stavba bez čp/če, garáž,
- p. č. 403/5 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 26 m² jehož součástí je stavba bez čp/če, garáž,
- p. č. 404 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 645 m² jehož součástí je stavba – budova Lipová č.p. 242/č.or. 31, způsob využití rod. dům,

vše v k. ú. Pisárky

ve veřejné elektronické dražbě podle zákona č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, zajišťované prostřednictvím společnosti Realitní společnost města Brna a.s., IČO: 07379161, se sídlem Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno, za vyvolávací cenu stanovenou ve výši 31 200 000 Kč jako cena obvyklá na základě ocenění nemovitých věcí ze dne 10.4.2026.

3. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna

schválit

zpeněžení-prodej pozemků:

- p. č. 403/1 zahrada o výměře 1057 m²,
- p. č. 403/4 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 25 m² jehož součástí je stavba bez čp/če, garáž,
- p. č. 403/5 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 26 m² jehož součástí je stavba bez čp/če, garáž,
- p. č. 404 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 645 m² jehož součástí je stavba – budova Lipová č.p. 242/č.or. 31, způsob využití rodinný dům,

vše v k. ú. Pisárky

ve veřejné elektronické dražbě podle zákona č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, zajišťované prostřednictvím společnosti Realitní společnost města Brna a.s., IČO: 07379161, se sídlem Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno, za těchto podmínek, zejména:

- vyvolávací cena bude stanovena na základě ocenění nemovitých věcí ze dne 10.4.2026 jako

cena obvyklá ve výši 31 200 000 Kč

- lhůta pro uhrazení ceny dosažené vydražením 45 dnů ode dne udělení příklepu
- odměna dražebníka činí 1,5 % z ceny dosažené vydražením, nejméně však 35 000 Kč bez DPH a nejvýše 5 000 000 Kč bez DPH
- dražební jistota 3 000 000 Kč
- minimální příhoz 50 000 Kč.

Schváleno jednomyslně 7 členy.

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

Záměr prodeje předmětných nemovitých věcí byl ve městě Brně zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 1.6.2026 do 17.6.2026.

Připravovaná dražba:

Zastupitelstvo města Brna na Z9/24 zasedání konaném dne 25. 2. 2025 pod bodem č. 39. schválilo novou Strategii a pravidla pro nakládání s nemovitým majetkem ve vlastnictví statutárního města Brna včetně postupu nabývání nemovitého majetku (dále jen „strategie“). Přílohou č.2 této strategie je seznam zbytného majetku určený k prodeji – II. pozemky, jejichž součástí jsou stavby SMB a pozemky související.

Nabízené nemovité věci ke zpeněžení-prodeji jsou dle strategie zbytným majetkem určeným k prodeji (zcizení).

Z uvedeného důvodu jsou předmětné nemovité věci připravovány k realizaci prodeje formou veřejné dražby dle zák. č. 250/2023 Sb., veřejných dražbách, v platném znění.

Nový zákon č. 250/2023 Sb., veřejných dražbách, nabyl účinnosti 1.1.2025 a nahradil dosavadní zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách (dále též starý dražební zákon). Podle starého dražebního zákona docházelo při veřejné dražbě k přechodu vlastnického práva na základě příklepu, podle nového zákona dochází při veřejné dražbě k převodu vlastnického práva na základě kupní smlouvy uzavřené příklepem. Došlo tak k harmonizaci právní úpravy s občanským zákoníkem. Obsah kupní smlouvy bude z většiny vyjádřen již v dražební vyhlášce a v dražbě samotné bude doplněn o osobu kupujícího a kupní cenu. To vše v souhrnu vytvoří kupní smlouvu, která bude uzavřena příklepem. Žádná písemná kupní smlouva se tedy po dražbě podepisovat nebude. Písemným dokladem o uzavření kupní smlouvy ve veřejné dražbě bude potvrzení o uzavření kupní smlouvy příklepem.

Rada města Brna na její R9/109 schůzi konané dne 4.12.2024 zejména schválila

-Rámcovou smlouvu o provádění dražeb mezi statutárním městem Brnem a Realitní společností města Brna a.s., IČO: 07379161, se sídlem Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno (dále jen Realitní společnost města Brna a.s.),

-ukončení Rámcové smlouvy o provádění dražeb č. 2021/13, č. 6321174565 ze dne 9.12.2021 ve znění dodatku č.1 ze dne 20.2.2024 označeného č. 2024/6, č. 6321174565/1 uzavřené mezi statutárním městem Brnem a Realitní společností města Brna a.s. k 31.12.2024.

Rámcová smlouva o provádění dražeb s RSMB a Dohoda o ukončení Rámcové smlouvy o provádění dražeb č. 2021/13, č. 6321174565 ze dne 9.12.2021 s RSMB byly uzavřeny 10.12.2024, uveřejněny v registru byly 17.12.2024.

Rámcová smlouva o provádění dražeb, která nabyla účinnosti 1.1.2025, vymezuje podmínky vzájemné spolupráce smluvních stran s tím, že dražebník zajistí pro SMB organizaci elektronických dražeb veřejných prostřednictvím elektronického portálu dražby-brno.cz. SMB za tím účelem poskytne součinnost a za poskytnuté služby zaplatí dohodnutou odměnu. Schválená odměna dražebníka zůstane stejná a bude činit 1,5 % z ceny nemovité věci dosažené vydražením v dražbě bez DPH, nejméně však 35.000 Kč bez DPH a nejvýše 5.000.000 Kč bez DPH. Součástí odměny dražebníka jsou veškeré náklady účelně vynaložené dražebníkem na materiální a organizační zabezpečení přípravy a průběhu dražby. Dražebník bude provádět jednotlivé dražby na základě dílčích smluv o provedení veřejné dražby se SMB za podmínek uvedených v rámcové smlouvě. Záměr zpeněžení-prodeje nemovitých věcí SMB ve veřejné dražbě, rozhodnutí o zpeněžení nemovitých věcí ve veřejné dražbě a každá dílčí smlouva budou podléhat schvalovacímu procesu v orgánech města Brna a dílčí smlouva bude obsahovat veškeré náležitosti smlouvy o provedení dražby dle § 19 dražebního zákona.

Vlastnictví:

Statutární město Brno je vlastníkem předmětných pozemků na základě zákona č.172/1991 Sb. o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí.
Správcem předmětných pozemků je Odbor správy majetku MMB.

Popis pozemků a staveb:

Pozemky jsou přístupné z veřejné komunikace Lipová, zde je také příjezd na pozemky.

Jedná se o jednu z nejlepších lokalit na území města Brna pro bydlení, v okolí jsou zejména vily v zahradách, dále Středisko vědeckých informací – Knihovna Ekonomicko-správní fakulty Masarykovy univerzity, vysokoškolské koleje a menza, Institut pro vzdělávání pracovníků ve zdravotnictví, Střední zdravotnická škola, Akademie věd ČR.

Na pozemcích o celkové výměře 1753 m² se nachází hlavní stavba, třípodlažní samostatně stojící zděná budova, s plochou střechou, s dvěma terasami, která byla postavena dle dostupných údajů v letech 1926-27 pro [REDAKCE]

Pozemek p.č. 404 v k.ú. Pisárky, na kterém se hlavní stavba nalézá, je přibližně obdélníkového mírně zalomeného tvaru s reprezentativní šířkou v uliční frontě (41m), pozemek je ve dvou výškových úrovních, přičemž v přední části se nalézá uliční oplocení s bránou a brankou, předzahrádka, visutý vstup do 1. NP domu, při západní hranici pozemku je zpevněný vjezd na pozemek s navazující zpevněnou plochou dvora, kde jsou dvě vedle sebe stojící jednopodlažní zděné garáže na pozemcích p.č. 403/4, 403/5 oba v k.ú. Pisárky, otevřený přístřešek a polootevřený přístřešek. Na dům navazuje průběžná terasa přes jižní fasádu domu a zahrada lichoběžníkového tvaru. V jihovýchodním rohu parcely p.č. 403/1 v k.ú. Pisárky se nalézá dřevěná zahradní besídka bez čp., malé zahradní jezírko, ovocné a okrasné porosty. Venkovními úpravami jsou venkovní schodiště, zpevněné plochy, opěrné zdi apod., dále domovní přípojky, šachty, oplocení, uliční brána a branka.

HLAVNÍ STAVBA: objekt č.p.242, který je součástí pozemku p.č. 404

Původní stavba pro bydlení, třípodlažní vila, s dvěma terasami a vestavěnou garáží, ve funkcionalistickém stylu, byla rozhodnutím ObNV Brno 1 z ledna 1974 rozsáhlými stavebními úpravami zejména veškerých interiérů a části fasád změněna na „hygienickou buňku pečovatelské služby“. V katastru nemovitostí zůstal uveden původní účel stavby, tj. rodinný dům. Rekonstrukce změnila vnitřní dispozici rozčleněním původních prostor na malé místnosti, které jsou vybaveny umyvadly, záchody a vanami pro účely nového využití, které jsou v současné době již nefunkční, jak z hlediska provozního, tak z hlediska současného standardu. Vytápění, vnitřní rozvody, el. instalace byly při místním šetření znalce částečně funkční, ale převážně staršího provedení.

Hlavní budova má zhoršený technický stav, bylo zjištěno zatékání do stropu 2.NP.

Dispozice a způsob využití:

Po zásadní rekonstrukci stavby v r.1975 byl vestavěn osobní výtah se strojovnou na střeše, původní dispozice však byly devalvovány celkovou rekonstrukcí, přičemž výčet místností a jejich účel je uveden v původní technické zprávě, tj. Projektovém úkolu vypracovaném VÚT – BRNO z XII/1974. Jednalo se o zásah do původní stavební dispozice, který byl poplatný tehdy novému účelu využití, v současné době jde o zastaralou a obtížně využitelnou dispozici.

Konstrukce a vybavení:

Základové pasy s částečnými izolacemi, svislé nosné konstrukce zděné, stropy s vodorovnými podhledy, střecha plochá, krytina živičná lepenka, klempířské prvky z pozinkovaného plechu, vnitřní povrchy vápenné omítky, vnější vápenocementové, vnitřní obklady keramické zejména v soc. zařízeních – koupelnách, WC a v kuchyňkách, schody železobetonové s povrchem PVC, dveře vstupní plastové, vnitřní náplňové a prosklené, vrata garážová staršího typu, okna původní dřevěná, povrchy podlah dlažby, PVC, mazaniny, vytápění centrální – radiátory z domovní kotelny, elektroinstalace zavedena s rozvaděči staršího typu, bleskosvod, vnitřní rozvody studené a teplé vody, vnitřní kanalizace, plynovod, vybavení kuchyní základní, vnitřní hygienické vybavení – sprchy, vany, WC, umyvadla v nadstandardním rozsahu, osobní výtah do třech podlaží, mříže na oknech zejména v suterénu.

POZEMKY

Jedná se nemovitosti v exkluzivní a jedinečné poloze města Brna, zejména pro bydlení. Pozemky mají nadstandardní výměru 1753 m², šířka v uliční frontě 41 m umožňuje kvalitní využití pozemků. Pozemky jsou vhodného tvaru, se zahradou v rovině. Pozemky disponují značnou výměrou zastavěné plochy, celkem 696 m², což je předpokladem případného vhodného stavebního rozvoje. Pozemky mají velmi dobrou orientaci ke světovým stranám a bezproblémový přístup a příjezd.

STÁVAJÍCÍ STAV UŽÍVÁNÍ

Nebytové prostory v budově Lipová č.or. 31, č.p. 242, která je součástí pozemku p.č. 404 v k.ú. Pisárky byly do konce r.2020 užívány městskou částí Brno-střed jako hygienické středisko pečovatelské služby. Užívání nebytových prostor bylo ukončeno ke konci r.2020 a nyní je budova Lipová č.or.31 vyklizena. Pouze je pronajat nebytový prostor v předmětné budově, v 1. PP o výměře 21,54 m² a tepelné zařízení (plynová kotlina) a to společností Teplárny Brno, a.s. na základě dodatku č. 18 smlouvy o nájmu nebytových prostor a věcí nemovitých č. P/11/563 ze dne 3.1.2012, v platném znění.

Pozemek p.č. 403/1 zahrada v k.ú. Pisárky je pronajat fyzické osobě na základě smlouvy o nájmu nemovitosti č.j. OS/01/2003/Vik ze dne 22.1.2003 jako užitková a okrasná zahrada na dobu neurčitou s roční výpovědní lhůtou k 1. říjnu běžného roku za nájemné ve výši 1.194 Kč/rok se sjednanou inflační doložkou.

Průkaz energetické náročnosti budovy Lipová 31, 602 00 Brno byl zpracován [redacted] energetickým specialistou dne 10.9.2014, kdy třída energetické náročnosti budovy pro celkovou dodanou energii je F – velmi ne hospodárná.

Využití pozemků dle ÚPmB

Předmětné pozemky jsou z hlediska platného Územního plánu města Brna součástí plochy stabilizované, bydlení všeobecné.

Ocenění:

K předmětným nemovitostem byl vyhotoven znalecký posudek č. 2036/2023 o ceně obvyklé pozemků p.č. 403/1, p.č. 404, jehož součástí je stavba čp. 242, p.č. 403/4, jehož součástí je stavba bez čp/če, p.č. 403/5, jehož součástí je stavba bez čp/če, vše v k.ú. Pisárky, obec Brno, okres Brno-město. ZP byl zpracován [redacted] znalcem a odhadcem dne 30.10.2023.

Dle tohoto ZP byla odhadnuta obvyklá cena předmětných nemovitostí v k.ú. Pisárky ve výši **44.000.000 Kč**. Cena je konečná, platná bez dalšího cenového navýšení, tj. včetně případného DPH.

Vzhledem k tomu, že první dražba předmětných nemovitých věcí nebyla úspěšná (nikdo se neúčastnil) byl dne 30.4.2025 zpracován MO MMB cenový návrh, dle kterého byla cena obvyklá předmětných pozemků za účelem další dražby stanovena ve výši **39 000 000 Kč**.

Dodání předmětných nemovitostí je osvobozeno od DPH dle § 56 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění.

Od druhé dražby předmětných nemovitých věcí bylo upuštěno – viz. blíže Aktuální stav. Vzhledem

k výše uvedenému a skutečnosti, že k předmětným pozemkům je podána žaloba o určení vlastnictví byl aktuálně zpracován nový cenový návrh MO MMB ze dne 10.4.2026, dle kterého návrh kupní ceny obvyklé pro opakovanou dražbu se zohledněním vlivu podané žaloby na určení vlastnictví činí **31.200.000 Kč** – viz. blíže příloha materiálu.

Historie projednávání návrhu zpeněžení- prodeje ve veřejné dražbě:

Po předchozím projednání v Komisi majetkové RMB na 20. zasedání konaném dne 14.12.2023 a v Radě města Brna na R9/066 schůzi konané dne 10.1.2024, bod č.27 bylo předloženo do Zastupitelstva města Brna konaného dne 30.1.2024.

Zastupitelstvo města Brna na Z9/14 zasedání konaném dne 30.1.2024, bod č. 69 schválilo zpeněžení pozemků:

- p.č. 403/1 zahrada o výměře 1057 m²,
- p.č. 403/4 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 25 m², jehož součástí je stavba bez čp/če, garáž,
- p.č. 403/5 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 26 m², jehož součástí je stavba bez čp/če, garáž,
- p.č. 404 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 645 m², jehož součástí je stavba – budova Lipová č.or. 31/ č.p. 242,

vše v k.ú. Pisárky

ve veřejné elektronické dobrovolné dražbě podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, s tím, že nejnižší podání bude stanoveno ve výši 44.000.000 Kč, tj. za cenu v místě a čase obvyklou na základě znaleckého posudku č. 2036/2023 ze dne 30.10.2023 zajišťované prostřednictvím společnosti CD CENTRUM COMS, a. s., IČO: 07379161, se sídlem Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno.

Rada města Brna na R9/071. schůzi konané dne 21.2.2024 zejm.

2. schválila

Smlouvu o provedení dražby uzavíranou mezi statutárním městem Brnem a společností CD CENTRUM COMS, a. s., jejímž předmětem je provedení veřejné elektronické dobrovolné dražby pozemků:

- p. č. 403/1 zahrada o výměře 1057 m²,
- p. č. 403/4 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 25 m² jehož součástí je stavba bez čp/če, garáž,
- p. č. 403/5 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 26 m² jehož součástí je stavba bez čp/če, garáž,
- p. č. 404 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 645 m² jehož součástí je stavba – budova Lipová č.or. 31/ č.p. 242,

vše v k. ú. Pisárky

za níže uvedených podmínek, zejména:

- nejnižší podání bude na základě znaleckého posudku stanoveno ve výši 44.000.000 Kč
- 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 4.400.000 Kč
- minimální příhoz 50.000 Kč.

3. pověřila vedoucí Majetkového odboru MMB podpisem předkládané smlouvy o provedení dražby.

Smlouva o provedení dražby č. 6324171463 byla s CD CENTRUM COMS, a.s. uzavřena dne 5.3.2024. Elektronická dražba předmětných nemovitých věcí se uskutečnila dne 25.4.2024 s tím, že nebylo učiněno ani nejnižší podání.

Pozn. CD CENTRUM COMS, a.s. změnila své obchodní jméno na Realitní společnost města Brna a.s.

Po neúspěšné realizaci této dražby byl Majetkový odbor MMB kontaktován [REDAKCE], právním zástupcem dědiců paní [REDAKCE], jež v dávné minulosti vlastnila předmětné nemovité věci, který SMB vyzval k tomu, aby mu sdělila nabývací titul k nemovitým věcem, a konečně SMB avizoval, že jeho klienti z pozice dědiců paní [REDAKCE] chtějí uplatnit své vlastnické právo k nemovitým věcem, neboť se domnívají, že posledním vlastníkem nemovitých věcí byla paní [REDAKCE], která již zemřela, přičemž dědictví po její osobě v České republice doposud nebylo projednáno.

Lze tedy shrnout, že shora jmenovaný advokát ve svých podáních vůči SMB zpochybňuje vlastnické právo SMB k nemovitým věcem (tj. zpochybňuje aktuální stav zápisu v katastru nemovitostí) a snaží se tvrdit, že aktuální stav zápisu v katastru nemovitostí je v rozporu s právním stavem (tzv. právní realitou), kdy skutečnými vlastníky nemovitých věcí by měli být dědicové paní [REDAKCE].

Dne 9.12.2024 bylo vypracováno rozsáhlé právní stanovisko ve věci posouzení zpochybnění vlastnického práva SMB k předmětným nemovitým věcem [REDAKCE], advokátem [REDAKCE]. Dle závěrů tohoto právního stanoviska jsou minimální šance dědiců po [REDAKCE] domoci se určení, že nemovité věci byly ke dni úmrtí paní [REDAKCE] jejím vlastnictvím, jež by posléze otevíraly cestu k dodatečnému projednání dědictví po její osobě a potvrzení toho, že aktuálními vlastníky nemovitých věcí jsou dědicové. I kdyby se dodatečného potvrzení jejich dědictví domohli, byla by ze strany SSMB námitka mimořádného vydržení nemovitých věcí nejpozději k roku 2022, proti níž by dědicové paní [REDAKCE] neměli jak brojit.

Právní zástupce, [REDAKCE] byl dopisem MO MMB ze dne 14.2.2025 vyzván k doložení dědiců po paní [REDAKCE], doložení nutných dokladů k prokázání dědické posloupnosti, sdělení jejich kontaktních údajů a v neposlední řadě k doložení plné moci pro jejich zastupování. Na tento dopis reagoval dopisy ze dne 12.3.2025 a ze dne 10.4.2025 [REDAKCE], jako nový právní zástupce jednoho z dědiců s tím, že požádal o prodloužení lhůty pro doložení požadovaných podkladů. Vzhledem k tomu, že měl právní zástupce, resp. jeho klienti, dostatečný časový prostor k doložení podkladů, byl právní zástupce informován, že materiál ve věci bude předložen k projednání orgánům města Brna.

Orgánům statutárního města Brna byl materiál předložen ve variantní podobě. Ve variantě A. bylo navrhováno:

-souhlasit se záměrem zpeněžení-prodeje předmětných nemovitých věcí vše v k.ú. Pisárky ve veřejné elektronické dražbě podle zákona č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, zajišťované prostřednictvím společnosti Realitní společnost města Brna a.s., za vyvolávací cenu stanovenou ve výši 39 000 000 Kč jako cena obvyklá na základě ocenění nemovitých věcí ze dne 30.4.2025

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

- doporučováno schválit zpeněžení-prodej předmětných nemovitých věcí vše v k.ú. Pisárky ve veřejné elektronické dražbě podle zákona č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, zajišťované prostřednictvím společnosti Realitní společnost města Brna a.s, za těchto podmínek, zejména:

- vyvolávací cena bude stanovena na základě ocenění nemovitých věcí ze dne 30.4.2025 za cenu obvyklou ve výši 39 000 000 Kč
- lhůta pro uhrazení ceny dosažené vydražením 30 dnů ode dne udělení příklepu
- odměna dražebníka činí 1,5 % z ceny dosažené vydražením, nejméně však 35 000 Kč bez DPH a nejvýše 5 000 000 Kč bez DPH
- dražební jistota 3 000 000 Kč
- minimální příhoz 50 000 Kč.

Ve variantě B. bylo navrhováno, vzhledem k morálnímu aspektu vznesených nároků dědiců po [REDAKCE] (viz. blíže životní příběh [REDAKCE] v právním stanovisku), souhlasit se záměrem prodej předmětných nemovitých věcí vše v k.ú. Pisárky za cenu v místě a čase obvyklou na základě znaleckého posudku, jehož vyhotovení zajistí statutární město Brno,

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

V případě výběru této varianty a po doložení požadovaných podkladů ze strany právního zástupce dědiců po pí. [REDAKCE] by byl zadán znalecký posudek o ceně obvyklé předmětných nemovitých věcí, kdy v případě souhlasu s cenovým návrhem dle tohoto znaleckého posudku by byl do orgánů města Brna navržen přímý prodej předmětných nemovitých věcí těmto dědicům.

Komise majetková RMB na 50. zasedání konaném dne 15.5.2025 hlasovala o předloženém návrhu usnesení nejdříve ve variantě A, poté ve variantě B:
Rada města Brna

1. bere na vědomí skutečnost, že se na Majetkový odbor MMB obrátil v roce 2024 nejprve [REDAKCE] následně v roce 2025 [REDAKCE], zastupující dědice po [REDAKCE] původní vlastníci níže uvedených nemovitých věcí, a zpochybnili vlastnické právo statutárního města Brna k níže uvedeným nemovitým věcem s tvrzením, že aktuální stav zápisu v katastru nemovitostí je v rozporu s právním stavem (tzv. právní realitou), kdy skutečnými vlastníky níže uvedených nemovitých věcí by měli být dědicové paní [REDAKCE]

Varianta A

2. souhlasí se záměrem

zpeněžení-prodeje pozemků:

- p.č. 403/1 zahrada o výměře 1057 m²,
- p.č. 403/4 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 25 m² jehož součástí je stavba bez čp/če, garáž,
- p.č. 403/5 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 26 m² jehož součástí je stavba bez čp/če, garáž,
- p.č. 404 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 645 m² jehož součástí je stavba
– budova Lipová č.or. 31/ č.p. 242, způsob využití rodinný dům,
vše v k.ú. Pisárky

ve veřejné elektronické dražbě podle zákona č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, zajišťované prostřednictvím společnosti Realitní společnost města Brna a.s., IČO: 07379161, se sídlem Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno, za vyvolávací cenu stanovenou ve výši 39 000 000 Kč jako cena obvyklá na základě ocenění nemovitých věcí ze dne 30.4.2025 s tím, že součástí zveřejnění tohoto záměru na úřední desce Magistrátu města Brna bude i informace o povinnostech statutárního města Brna dle ustanovení § 39a, § 39b a § 39c zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění.

3. doporučuje Zastupitelstvu města Brna

schválit

zpeněžení-prodej pozemků:

- p.č. 403/1 zahrada o výměře 1057 m²,
- p.č. 403/4 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 25 m² jehož součástí je stavba bez čp/če, garáž,
- p.č. 403/5 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 26 m² jehož součástí je stavba bez čp/če, garáž,
- p.č. 404 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 645 m² jehož součástí je stavba
– budova Lipová č.or. 31/ č.p. 242, způsob využití rodinný dům,
vše v k.ú. Pisárky

ve veřejné elektronické dražbě podle zákona č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, zajišťované prostřednictvím společnosti Realitní společnost města Brna a.s., IČO: 07379161, se sídlem Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno, za těchto podmínek, zejména:

- vyvolávací cena bude stanovena na základě ocenění nemovitých věcí ze dne 30.4.2025 za cenu obvyklou ve výši 39 000 000 Kč
- lhůta pro uhrazení ceny dosažené vydražením 30 dnů ode dne udělení příklepu
- odměna dražebníka činí 1,5 % z ceny dosažené vydražením, nejméně však 35 000 Kč bez DPH a nejvýše 5 000 000 Kč bez DPH
- dražební jistota 3 000 000 Kč
- minimální příhoz 50 000 Kč.

Hlasování: 4 – pro, 0- proti, 6 – se zdržel

Usnesení nebylo přijato

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

Varianta B

4. souhlasí se záměrem

prodeje pozemků:

- p.č. 403/1 zahrada o výměře 1057 m²,
- p.č. 403/4 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 25 m² jehož součástí je stavba bez čp/če, garáž,
- p.č. 403/5 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 26 m² jehož součástí je stavba bez čp/če, garáž,
- p.č. 404 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 645 m² jehož součástí je stavba – budova Lipová č.or. 31/ č.p. 242, způsob využití rodinný dům, vše v k.ú. Pisárky

za cenu v místě a čase obvyklou na základě znaleckého posudku, jehož vyhotovení zajistí statutární město Brno s tím, že součástí zveřejnění tohoto záměru na úřední desce Magistrátu města Brna bude i informace o povinnostech statutárního města Brna dle ustanovení § 39a, § 39b a § 39c zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění.

Hlasování: 0 – pro, 0- proti, 10 – se zdržel

Usnesení nebylo přijato

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

Rada města Brna na R9/131. schůzi konané dne 21.5.2025

1.vzala na vědomí

skutečnost, že se na Majetkový odbor MMB obrátil v roce 2024 nejprve [REDAKCE] následně v roce 2025 [REDAKCE], zastupující dědice po [REDAKCE], původní vlastníci níže uvedených nemovitých věcí, a zpochybnili vlastnické právo statutárního města Brna k níže uvedeným nemovitým věcem s tvrzením, že aktuální stav zápisu v katastru nemovitostí je v rozporu s právním stavem (tzv. právní realitou), kdy skutečnými vlastníky níže uvedených nemovitých věcí by měli být dědicové paní [REDAKCE]

2. souhlasila

se záměrem zpeněžení-prodeje pozemků:

- p.č. 403/1 zahrada o výměře 1057 m²,
- p.č. 403/4 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 25 m² jehož součástí je stavba bez čp/če, garáž,
- p.č. 403/5 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 26 m² jehož součástí je stavba bez čp/če, garáž,
- p.č. 404 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 645 m² jehož součástí je stavba – budova Lipová

č.or. 31/ č.p. 242, způsob využití rodinný dům,
vše v k.ú. Pisárky

ve veřejné elektronické dražbě podle zákona č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, zajišťované prostřednictvím společnosti Realitní společnost města Brna a.s., IČO: 07379161, se sídlem Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno, za vyvolávací cenu stanovenou ve výši 39 000 000 Kč jako cena obvyklá na základě ocenění nemovitých věcí ze dne 30.4.2025

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

3. doporučila

Zastupitelstvu města Brna schválit zpeněžení-prodej pozemků:

- p.č. 403/1 zahrada o výměře 1057 m²,
- p.č. 403/4 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 25 m² jehož součástí je stavba bez čp/če, garáž,
- p.č. 403/5 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 26 m² jehož součástí je stavba bez čp/če, garáž,
- p.č. 404 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 645 m² jehož součástí je stavba – budova Lipová č.or. 31/ č.p. 242, způsob využití rodinný dům,

vše v k.ú. Pisárky

ve veřejné elektronické dražbě podle zákona č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, zajišťované prostřednictvím společnosti Realitní společnost města Brna a.s., IČO: 07379161, se sídlem Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno, za těchto podmínek, zejména:

- vyvolávací cena bude stanovena na základě ocenění nemovitých věcí ze dne 30.4.2025 za cenu obvyklou ve výši 39 000 000 Kč
- lhůta pro uhrazení ceny dosažené vydražením 30 dnů ode dne udělení příklepu
- odměna dražebníka činí 1,5 % z ceny dosažené vydražením, nejméně však 35 000 Kč bez DPH a nejvýše 5 000 000 Kč bez DPH
- dražební jistota 3 000 000 Kč
- minimální příhoz 50 000 Kč.

Schváleno jednomyslně 8 členy.

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

Záměr zpeněžení-prodeje předmětných nemovitých věcí byl ve městě Brně zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 23.5.2025 do 9.6.2025.

Informace o chystaném zcizení předmětných nemovitých věcí byla zveřejněna v aplikaci na internetových stránkách ÚZSVM v souladu s § 39a až 39c zákona o obcích. Organizační složky státu, státní organizace, na které se použije zákon 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím

vystupování v právních vztazích, v platném znění, a Ředitelství silnic a dálnic s. p. v zákonné lhůtě (od 23.5.2025 do 23.7.2025) neprojevily o převod vlastnického práva k předmětným nemovitým věcem zájem.

Zastupitelstvo města Brna na Z9/27. zasedání konaném dne 10.6.2025 projednalo – viz. blíže Aktuální stav.

Historie projednávání návrhu prodeje formou aukce:

Porada vedení města Brna konaná dne 5.10.2020 vzala na vědomí seznam zbytných nemovitostí k možnému prodeji zpracovaný Úsekem 3. náměstka primátorky, mj. i budovy Lipová 31, Pisárky, s přílehlými pozemky a stavbami dvou garáží a uložila vedoucí Majetkového odboru MMB předložit do orgánů města záměr prodeje těchto nemovitostí.

K předmětným nemovitostem byl vyhotoven znalecký posudek č. 1993/2021 o ceně obvyklé pozemků p.č. 403/1, p.č. 404, jehož součástí je stavba čp. 242, p.č. 403/4, jehož součástí je stavba bez čp/če, p.č. 403/5, jehož součástí je stavba bez čp/če, vše v k.ú. Pisárky, obec Brno, okres Brno-město. ZP byl zpracován [REDAKCE] znalcem a odhadcem dne 1.3.2021.

Dle tohoto ZP byla odhadnuta obvyklá cena předmětných nemovitostí v k.ú. Pisárky ve výši **42.200.000 Kč**.

Orgánům statutárního města Brna byl v roce 2021 předložen materiál, kterým bylo navrhováno

- souhlasit se záměrem prodeje pozemků p.č. 403/1, 403/4, 403/5, 404 v k.ú. Černá Pole formou elektronické aukce za minimální kupní cenu 42.200.000 Kč (osvobozeno od DPH) odpovídající ceně obvyklé a za podmínky splatnosti kupní ceny před podpisem kupní smlouvy

- schválit smlouvu o provedení aukce mezi SMB a NEUTRICS a.s., obsahující bližší podmínky realizace elektronické aukce

- pověřit vedoucí MO MMB podpisem uvedené smlouvy.

- pro případ, že nedojde k uzavření kupní smlouvy s vítězem aukce provedené na základě výše uvedené smlouvy o provedení aukce, souhlasit s tím, aby MO MMB oslovil účastníka této aukce druhého v pořadí za účelem uzavření kupní smlouvy za cenu dosaženou v aukci a

- pro případ, že nedojde k uzavření kupní smlouvy s účastníkem provedené aukce, souhlasit s provedením opakované aukce za stejných podmínek dohodnutých ve výše uvedené smlouvě o provedení aukce.

Materiál ve věci byl předložen k projednání na R8/KM/53 zasedání Komise majetkové RMB konané dne 18.3.2021.

Komise majetková RMB doporučila Radě města Brna

souhlasit se záměrem prodeje pozemků:

- p.č. 403/1 zahrada o výměře 1057 m²,
- p.č. 403/4 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 25 m² jehož součástí je stavba bez čp/če, garáž,
- p.č. 403/5 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 26 m² jehož součástí je stavba bez čp/če, garáž,
- p.č. 404 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 645 m² jehož součástí je stavba – budova Lipová č.or. 31/ č.p. 242, způsob využití rod.dům,

vše v k.ú. Pisárky

formou elektronické aukce za minimální kupní cenu 42.200.000 Kč (osvobozeno od DPH) odpovídající ceně obvyklé a za podmínky splatnosti kupní ceny před podpisem kupní smlouvy

schválit

smlouvu o provedení aukce mezi statutárním městem Brnem a NEUTRICS a.s., IČO: 25435795, se sídlem Štětškova 1638/18, Nusle, 140 00 Praha a za podmínek smlouvy, která je součástí materiálu

pověřit

vedoucí Majetkového odboru MMB podpisem této smlouvy

souhlasit

s tím, aby Majetkový odbor MMB oslovil v pořadí druhého účastníka elektronické aukce za účelem uzavření kupní smlouvy za cenu dosaženou v elektronické aukci v případě, že nedojde k uzavření kupní smlouvy s vítězem elektronické aukce provedené na základě výše uvedené smlouvy

o provedení aukce

souhlasit

s provedením opakované elektronické aukce za stejných podmínek dohodnutých ve výše uvedené smlouvě o provedení aukce v případě, že nedojde k uzavření kupní smlouvy s účastníkem elektronické aukce, který se umístil jako druhý v pořadí

Hlasování: 8 - pro, 0 - proti, 0 - se zdržel /11 členů

Usnesení bylo přijato.

Bc. Doležal	Ing. Vašina	Ing. Pokorný	Ing. Trllo	p. Šafařík	Mgr. Haluza	Mgr. Nevřkla	Ing. Boleslav	Mgr. Leder	p. Janíček	Ing. Havelka
pro	omluven	pro	pro	pro	pro	pro	omluven	pro	omluven	pro

Materiály ve věci byly předloženy do Rady města Brna několikrát, a to na: R8/139. schůzi dne 24. 3. 2021, R8/145. schůzi dne 21. 4. 2021 a R8/146. schůzi dne 28. 4. 2021, kdy tyto byly opakovaně staženy z projednání.

O využití předmětných nemovitých věcí projevil v r. 2022 zájem spolek ParaCENTRUM Fenix, z.s. a pro účely pronájmu těchto nemovitostí spolku byla zvažována rekonstrukce budovy Lipová č.or. 31. Dle dostupných informací již nemá spolek o využívání předmětných nemovitých věcí zájem.

Stanoviska příslušných orgánů k prodeji:

MČ Brno-střed – ve vyjádření ze dne 6.11.2023 uvádí:

RMČ BS na 44. schůzi, konané dne 30.10.2023, trvá na usnesení 104. RMČ BS ze dne 1.03.2021, č. usn. RMČ/2021/104/23, tedy nemá námitek k návrhu na případnou dispozici s pozemky p.č. 404, jehož součástí je stavba č.p. 242 (Lipová 31) o vým.645 m², p.č. 403/1 o vým. 1057 m², p.č. 403/4, jehož součástí je garáž bez č.p. o vým.25 m² a p.č. 403/5, jehož součástí je garáž bez č.p. o vým. 26 m², k.ú. Posárky, formou veřejného nabídkového řízení požaduje při záměru prodeje stanovit plošné i prostorové limity případných stavebních úprav objektu, dle platných územně plánovacích dokumentací a ukládá vedoucí odboru majetku ÚMČ BS sdělit stanovisko RMČ BS žadateli.

Odbor správy majetku MMB – ve vyjádření ze dne 28.1.2021 uvádí:

K žádosti o vyjádření k prodeji pozemků p.č. 404 vč. stavby při ul. Lipová 31 a pozemků p.č. 403/1, 403/4 a 403/5 k.ú. Pisárky OSM sděluje, že nemá k záměru prodeje námitek. Uživací vztah k budově Lipová 31 je k 31. 12. 2020 ukončen, v současné době probíhá předávání prostor. Po vyklizení zůstane objekt prázdný, OSM nemá aktuálně pro takovýto objekt žádné využití.

- ve vyjádření ze dne 12.9.2023 uvádí:

Objekt Lipová č.or. 31 v k.ú. Pisárky, je od 31.12.2020 bez nájemního vztahu. Objekt je volný bez využití. Na objektu probíhají pouze drobné udržovací práce (revize, pokos atd.).

-ve vyjádření ze dne 23.1.2025 uvádí:

OSM MMB nemá v současné době na pozemcích neeviduje žádný uzavřený nájemní vztah. K připravované dispozici nemá OSM MMB žádné námítky.

Odbor památkové péče MMB – ve vyjádření ze dne 16.12.2020 uvádí:

Ve věci Lipová 31, č.p. 242, pozemky p.čš. 404, 403/1, 403/4, 403/5 k.ú. Pisárky: ochranné pásmo

Městské památkové rezervace (OP MRP) Brno bylo vyhlášeno rozhodnutím OK NVmB č.h. KULST/402/90/Sev.

Sdělujeme, že dle našich informací předmětné nemovitosti včetně domu s pečovatelskou službou nejsou kulturní památkou evidovanou v Ústředním seznamu kulturních památek ČR. Z hlediska zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, nejsou dány žádné požadavky na zcizení majetku.

Poznámka v katastrálním operátu, kterou ve své žádosti uvádíte, znamená, že nemovitosti se fakticky nacházejí na území ochranného pásma Městské památkové rezervace Brno. Ani tato skutečnost nemá vliv na majetkovou dispozici.

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. – ve vyjádření ze dne 16.12.2024 uvádí:

S prodejem předmětných pozemků souhlasíme. Předmětné pozemky p.č. 404 a p.č. 403/1 vše v k.ú. Pisárky jsou sice dotčeny uložením splaškové kanalizační stoky DN 2640(1000)2460 kanalizace pro veřejnou potřebu vč. jejího ochranného pásma v majetku statutárního města Brna a v provozování naší společnosti umístěné však v hlubinné štolě, která se nachází v hloubce cca 46 m pod stávajícím terénem, proto nevznášíme k předpokládanému prodeji žádné připomínky.

Upozorňujeme však, že pro uvedenou splaškovou kanalizační stoku DN 2640(1000)2460 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.

Z uvedeného důvodu doporučujeme případné budoucí stavební záměry s naší společností předem konzultovat.

Upozorňujeme, že pozemek p.č. 404 v k.ú. Pisárky je dotčen uložením vodovodní přípojky inventární číslo M-08855/38, jejíž bývalá veřejná část je v majetku statutárního města Brna a v nájmu Brněnských vodáren a kanalizací, a.s.

Technické sítě Brno, akciová společnost – ve vyjádření ze dne 5.12.2024 uvádí:

S majetkovou dispozicí prodej pozemků p.č. 403/1, 403/4, 403/5, 404 k.ú. Pisárky, souhlasíme bez připomínek. Pozemky nejsou dotčeny zařízením veřejného osvětlení/ochranným pásmem VO.

Dopravní podnik města Brna, a.s. -ve vyjádření ze dne 21.12.2020 uvádí:

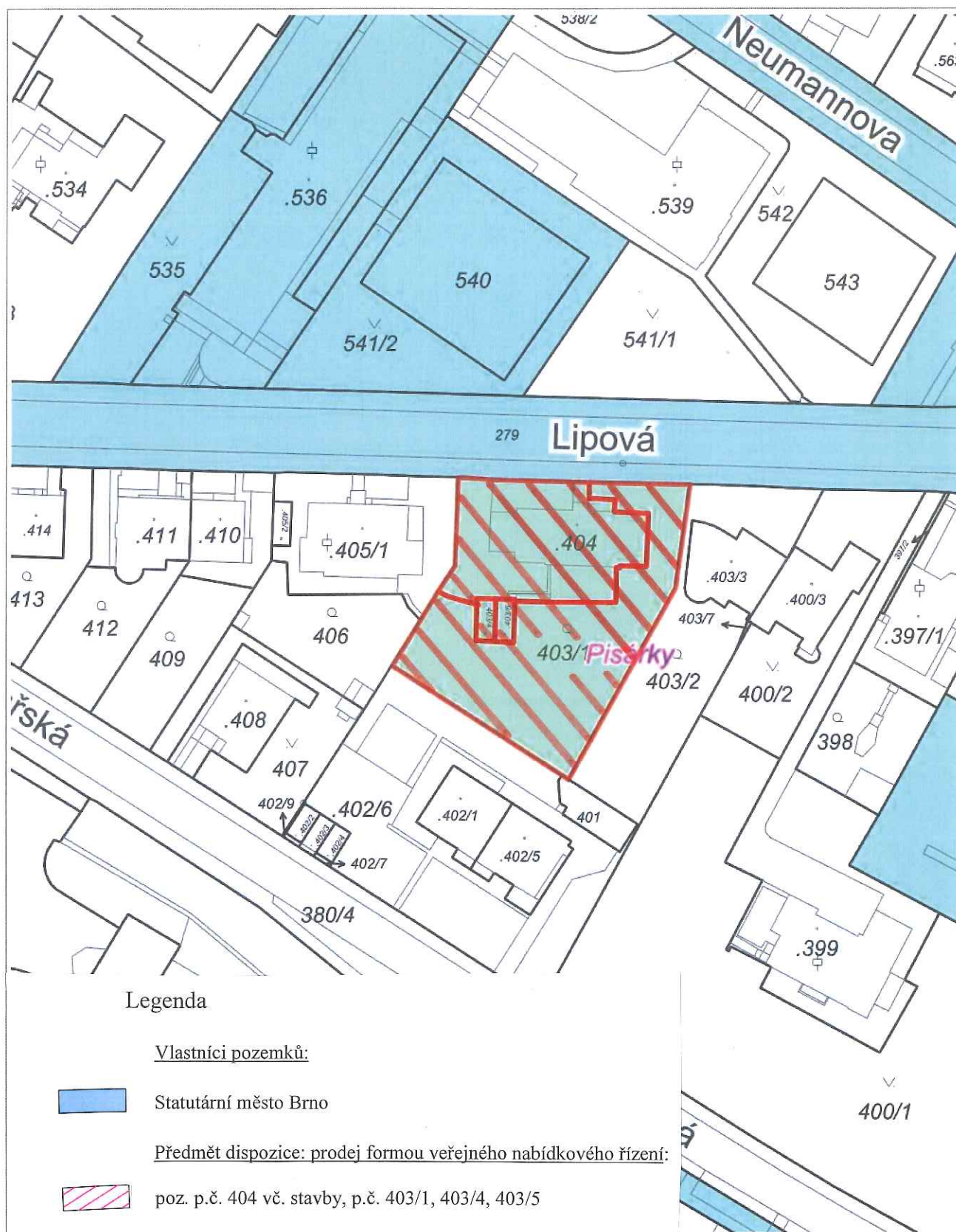
Sdělujeme, že k dispozici s předmětnými pozemky nemáme z hlediska zájmů naší společnosti žádné připomínky

GasNet, s.r.o. – ve vyjádření ze dne 27.11.2024 uvádí:

V zájmové území nebo jeho blízkosti se nachází provozovaná PZ ve vlastnictví nebo správě GasNet, s.r.o. Upozorňujeme, že v zájmovém území se 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 a jejich poloze a vlastnictví.

EG.D Holding, a.s. – ve vyjádření ze dne 27.11.2024 uvádí:

V zájmové území se nachází podzemní vedení NN ve vlastnictví a provozování naší společnosti. Ke stavbě a činnosti v ochranných pásmech zařízení distribuční soustavy je investor povinen zajistit si písemný souhlas ve smyslu § 46 odst. 11 zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a výkonu státní správy v energetických odvětvích, v platném znění.



20 m

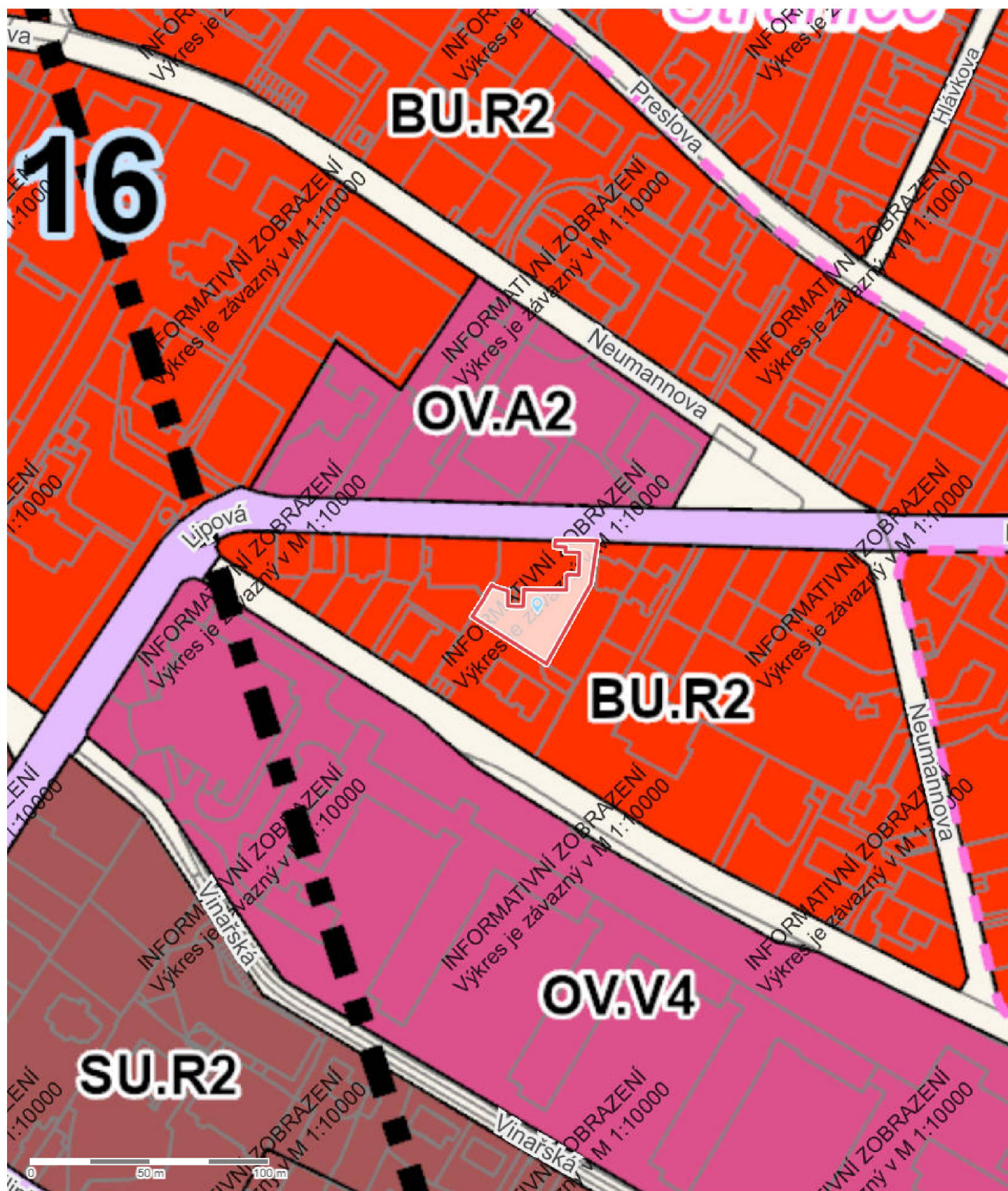
1 : 944



10 m

1 : 472

Report z ÚPmB k pozemku parc. č. 403/1, k.ú. Pisárky



Parcela

Katastrální území	Pisárky
Číslo parcely	403/1
List vlastnictví	10001
Druh pozemku	zahrada
Způsob využití	–
Výměra dle KN	1 057 m ²
Výměra dle geometrie	1 057 m ²
Stav parcely k	01.04.2025

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	BU
Název RZV	Bydlení všeobecné
Struktura zástavby	rezidenční nízkopodlažní
Výšková úroveň zástavby	3-10 m
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	1 048 m ² (99%)

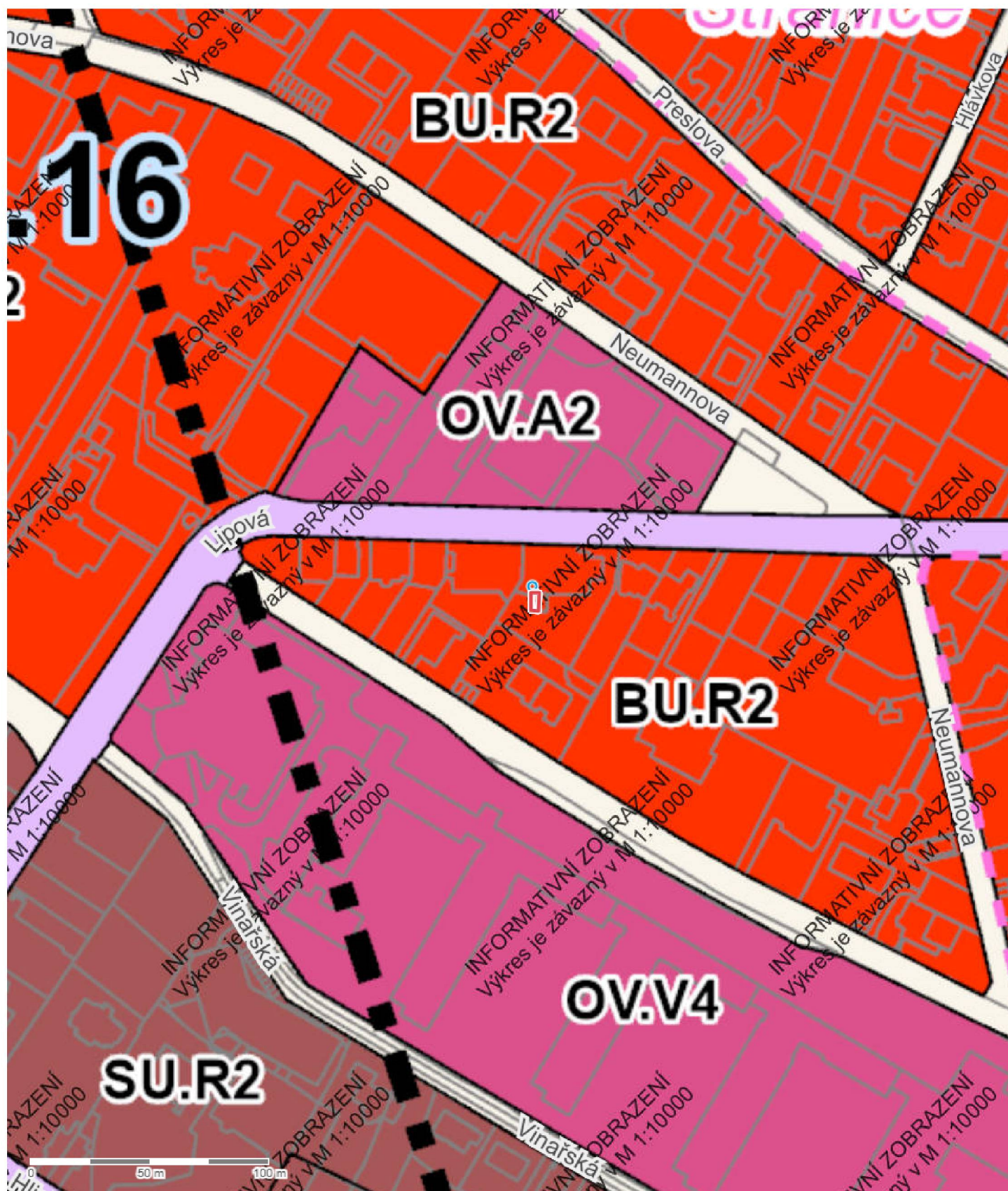
Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	DU
Název RZV	Doprava všeobecná
Struktura zástavby	–
Výšková úroveň zástavby	–
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	9 m ² (1%)

Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	–
Zóna se shodným charakterem	Z3.16 Masarykova čtvrť, Stránice
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. .403/4, k.ú. Pisárky



Parcela

Katastrální území	Pisárky
Číslo parcely	.403/4
List vlastnictví	10001
Druh pozemku	zastavěná plocha a nádvoří
Způsob využití	–
Výměra dle KN	25 m ²
Výměra dle geometrie	25 m ²
Stav parcely k	01.04.2025

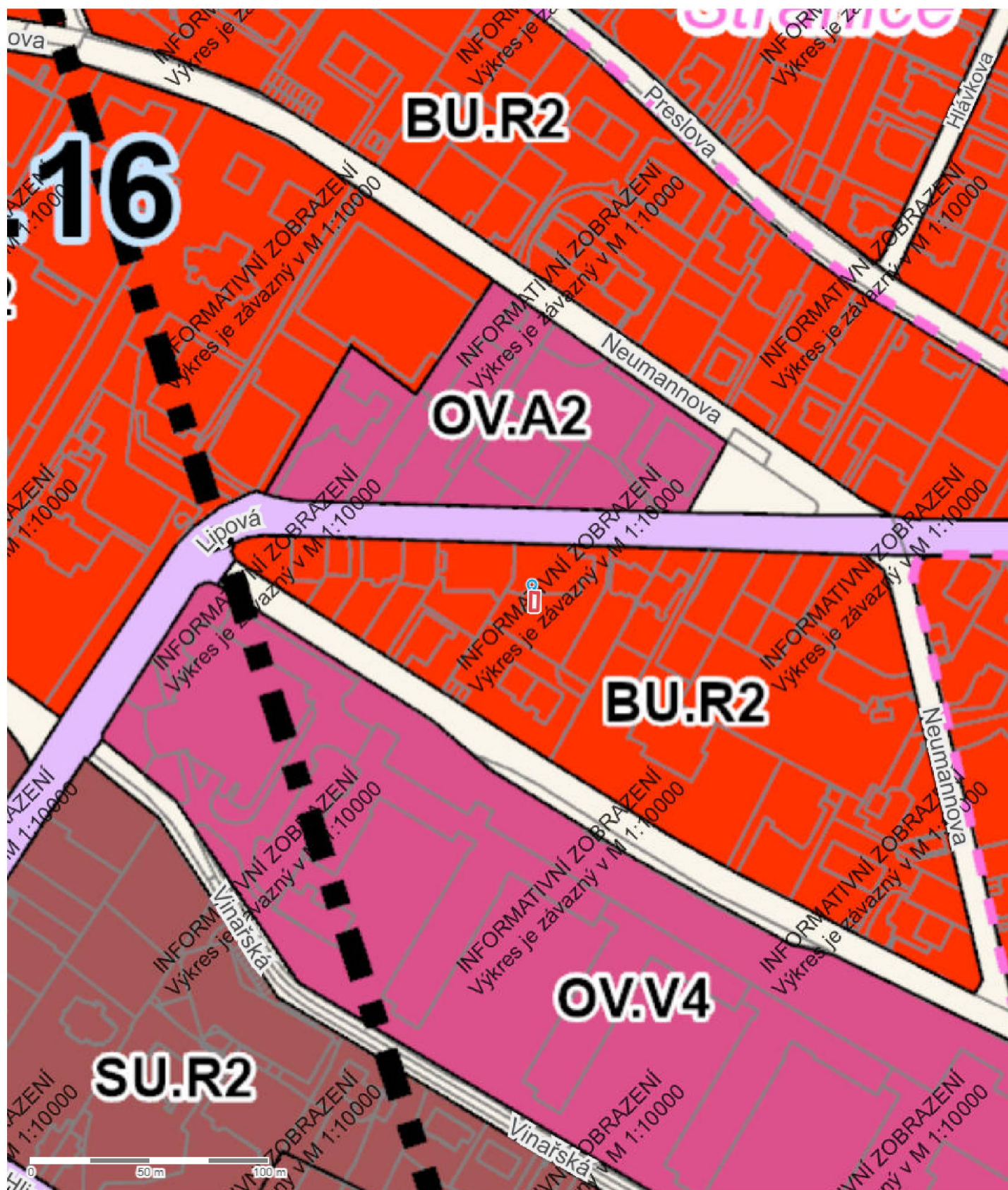
Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	BU
Název RZV	Bydlení všeobecné
Struktura zástavby	rezidenční nízkopodlažní
Výšková úroveň zástavby	3-10 m
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	25 m ² (100%)

Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	–
Zóna se shodným charakterem	Z3.16 Masarykova čtvrť, Stránice
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. .403/5, k.ú. Pisárky



Parcela

Katastrální území	Pisárky
Číslo parcely	.403/5
List vlastnictví	10001
Druh pozemku	zastavěná plocha a nádvoří
Způsob využití	–
Výměra dle KN	26 m ²
Výměra dle geometrie	26 m ²
Stav parcely k	01.04.2025

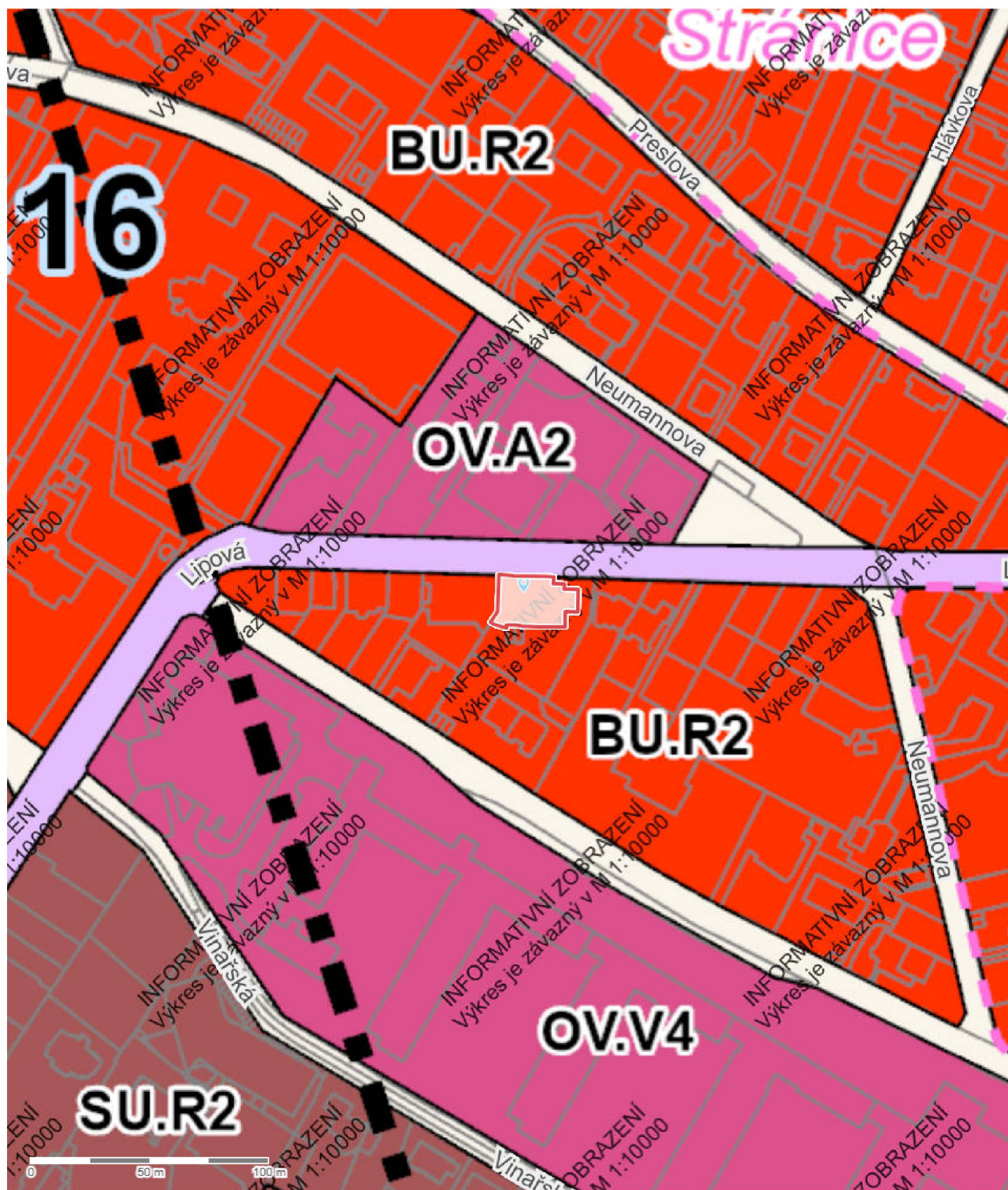
Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	BU
Název RZV	Bydlení všeobecné
Struktura zástavby	rezidenční nízkopodlažní
Výšková úroveň zástavby	3-10 m
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	26 m ² (98%)

Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	–
Zóna se shodným charakterem	Z3.16 Masarykova čtvrť, Stránice
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. .404, k.ú. Pisárky



Parcela

Katastrální území	Pisárky
Číslo parcely	.404
List vlastnictví	10001
Druh pozemku	zastavěná plocha a nádvoří
Způsob využití	–
Výměra dle KN	645 m ²
Výměra dle geometrie	645 m ²
Stav parcely k	01.04.2025

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	BU
Název RZV	Bydlení všeobecné
Struktura zástavby	rezidenční nízkopodlažní
Výšková úroveň zástavby	3-10 m
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	636 m ² (99%)

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	DU
Název RZV	Doprava všeobecná
Struktura zástavby	–
Výšková úroveň zástavby	–
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	9 m ² (1%)

Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	–
Zóna se shodným charakterem	Z3.16 Masarykova čtvrť, Stránice
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	–

Pohled na budovu Lipová č.or.31 na pozemku p.č. 404 v k.ú. Pisárky



Pohled na budovu z bočního vjezdu



Pohled na budovu Lipová č.or.31 ze zahrady



Pohled na zahradu na pozemku p.č. 403/1 v k.ú. Pisárky



**OCENĚNÍ NEMOVITÉHO MAJETKU
ODDĚLENÍ REALITNÍ EKONOMIKY**

Aktualizace odhadu pozemků parc.č. 403/1, parc.č. 404, jehož součástí je stavba č.p. 242, parc.č. 403/4, jehož součástí je stavba bez čp/če, parc.č. 403/5, jehož součástí je stavba bez čp/če, vše při ulici Lipová or.č. 31 v k.ú. Pisárky, obec Brno, okres Brno-město - pro účely dražby

(zpracováno na žádost OPS, Mgr. Irena Ráčková)

Ocenění ke dni: 10.4.2026

Navrhovatel:

Umístění: při ulici Lipová

Dispozice: prodej – II veřejná elektronická dobrovolná dražba

Dle KN:

- parc.č. 403/1 – zahrada – **1057 m²**
- pozemek p.č. 403/4 – zastavěná plocha a nádvoří - **25 m²**
Součástí pozemku je stavba: bez čp/če, garáž
Stavba stojí na pozemku p.č.: 403/4
- pozemek p.č. 403/5 – zastavěná plocha a nádvoří - **26 m²**
Součástí pozemku je stavba: bez čp/če, garáž
Stavba stojí na pozemku p.č.: 403/5
- pozemek p.č. 404 – zastavěná plocha a nádvoří - **645 m²**
Součástí pozemku je stavba: Pisárky, č.p. 242, rodinný dům
Stavba stojí na pozemku p.č.: 404

Dle ÚP: v platném ÚP se pozemky nachází v ploše stabilizované BU.R2, tj. plocha všeobecného bydlení, struktura zástavby rezidenční nízkopodlažní, výšková úroveň 3-10 m.

Dle skutečnosti: pozemek zastavěný třípodlažní vilou, pozemky zastavěné 2 garážemi a pozemek zahrady v jednotném funkčním celku, která tvoří zázemí k vile

Cenovým návrhem č. CN F61/25 ze dne 30.4.2025 byla na základě znaleckého posudku č. 2036/2023 ze dne 30.10.2023 a na základě neúspěšného prodeje formou veřejné dražby dne 25.4.2024 stanovena obvyklá cena nemovité věci ve výši **39 000 000,- Kč**.

Opakovaná veřejná dražba měla proběhnout dne 16.12.2025 avšak na základě usnesení MS v Brně, kterým bylo vydáno předběžné opatření nenakládat s nemovitostmi, bylo od dražby upuštěno. Rozsudkem Krajského soudu v Brně bylo předběžné opatření zamítnuto, avšak dne 2.1.2026 podal A.M. Forman vůči SMB žalobu o určení vlastnictví k předmětným nemovitostem.

V současnosti je nutné stanovit vyvolávací cenu pro opakovanou veřejnou elektronickou dražbu, přičemž je nutné zohlednit vliv žaloby na určení vlastnictví.

Stanovení obvyklé ceny za těchto okolností, kdy je k předmětu ocenění vázána žaloba, komplikovanější. Nemovité věci s obdobným omezením se běžně neobchodují a vliv na hodnotu nemovitosti lze pouze odborně odhadnout. V daném případě bude využito snížení o 20%, tj. z původní vyvolávací ceny 39 000 000,- Kč na částku **31 200 000,- Kč**.

Cena stanovená pro opakovanou veřejnou elektronickou dražbu
včetně zohlednění vlivu podané žaloby na určení vlastnictví

31 200 000 Kč

Cena obvyklá je cenou konečnou, tedy včetně případného DPH.

Poznámka: Za dané situace se jeví jako vhodnější počkat na výsledek žaloby o určení vlastnického práva. Hodnota nemovitosti bez vlivu tohoto omezení bude vyšší, případně nebude nutné řešit komplikace s prodejem, vyhraje-li žalobce.

Zpracováno ORE
Ing. Jana Kuncová

Ing. Ivana Vidovičová, Ph.D.
vedoucí oddělení