

Z8/37. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 5.4.2022

119. Návrh dispozice se spoluvlastnickým podílem o velikosti id. ½ na pozemcích p. č. 1070, p. č. 1071, oba v k. ú. Staré Brno, součástí je objekt bydlení [REDAKCE] Brno

Anotace

Zastupitelstvu města Brna je předkládán k projednání návrh na zpeněžení spoluvlastnického podílu statutárního města Brna o velikosti id. ½ k pozemkům p. č. 1070, p. č. 1071, jehož součástí je stavba č.p. [REDAKCE] způsob využití bydlení, vše v k. ú. Staré Brno, a to formou veřejné elektronické dobrovolné dražby. Objekt bydlení je nemovitou kulturní památkou.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. bere na vědomí bere na vědomí

- že Rada města Brna na své R8/106. schůzi konané dne 30. 9. 2020 vydala usnesení, ve kterém souhlasila s prodejem spoluvlastnického podílu statutárního města Brna o velikosti id. ½ formou nabídkového řízení (varianta B), čímž neschválila přímý prodej [REDAKCE] (varianta A)

- že Zastupitelstvo města Brna na svém Z8/36. zasedání konaném dne 1. 3. 2022 vydalo usnesení, kde souhlasilo se záměrem zpeněžení spoluvlastnického podílu o velikosti id. ½ k pozemkům p. č. 1070 a p. č. 1071, jehož součástí je objekt na adrese [REDAKCE] Brno, vše k. ú. Staré Brno, formou veřejné elektronické dobrovolné dražby podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, s tím, že nejnižší podání bude stanoveno za cenu v místě a čase obvyklou na základě znaleckého posudku

2. schvaluje

zpeněžení spoluvlastnického podílu o velikosti id. ½ k nemovitým věcem

- pozemku p. č. 1070 zahrada o výměře 133 m²

- pozemku p. č. 1071 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 354 m², jehož součástí je stavba č.p. [REDAKCE] způsob využití bydlení, na adrese [REDAKCE] vše k. ú. Staré Brno

formou veřejné elektronické dobrovolné dražby podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, zajišťované prostřednictvím obchodní společnosti [REDAKCE] CENTRUM COMS, a.s., s tím, že nejnižší podání bude stanoveno za cenu v místě a čase obvyklou na základě znaleckého posudku

Stanoviska

RMB - R8/207 dne 16. 3. 2022 doporučila ZMB schválit zpeněžení formou veřejné elektronické dobrovolné dražby.

ZMB - Z8/36 dne 1. 3. 2022 souhlasilo se záměrem zpeněžení formou veřejné elektronické dobrovolné dražby dle zákona o veřejných dražbách.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno



29.3.2022 v 11:50

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno



28.3.2022 v 13:38

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 14
Příloha (majetková mapa (4) (1) (2).pdf)	15 - 15
Příloha (letecky snimek (2) (1) (2).pdf)	16 - 16
Příloha (Kopie katastrální mapy (2).pdf)	17 - 17
Příloha (Foto (1) (2).pdf)	18 - 19
Příloha (ÚPMB- stávající (3).pdf)	20 - 20
Příloha (ÚPmB připravovaný (2).pdf)	21 - 22
Informační dokument (ZP 12-2021.pdf)	23 - 52
Informační dokument (Přípisy [redacted] (1).pdf)	53 - 54
Informační dokument (Dopis [redacted] podepsaný (2).pdf)	55 - 56
Informační dokument (Vyrozumění o odsouhlasení záměru dražby.pdf)	57 - 59

Důvodová zpráva:

Úvod:

Zastupitelstvu města Brna je nyní předkládán k projednání materiál obsahující návrh usnesení, aby ZMB schválila zpeněžení spoluvlastnického podílu statutárního města Brna o velikosti id. ½ k pozemkům p. č. 1070, p. č. 1071, jehož součástí je stavba [REDAKCE] způsob využití bydlení, vše v k. ú. Staré Brno, formou veřejné elektronické dobrovolné dražby prostřednictvím společnosti CD CENTRUM COMS, a.s.

Objekt bydlení je nemovitou kulturní památkou.

Zastupitelstvo města Brna na svém Z8/36. zasedání konaném dne 1. 3. 2022 již odsouhlasilo na základě doporučení RMB (R8/197 dne 9. 2. 2022) záměr zpeněžení spoluvlastnického podílu o velikosti id. ½ k pozemkům p. č. 1070 a p. č. 1071, jehož součástí je stavba [REDAKCE] vše k. ú. Staré Brno, formou veřejné elektronické dobrovolné dražby zajišťované společností CD CENTRUM COMS, a.s. /dále COMS/.

Záměr byl zveřejněn dle zákona o obcích od 3. 3. 2022 do 21. 3. 2022.

Orgánům města Brna byl nejprve předložen k projednání variantně záměr na zpeněžení/prodej spoluvlastnického podílu statutárního města Brna o velikosti id. ½ k pozemkům p. č. 1070, p. č. 1071, jehož součástí je stavba [REDAKCE] vše k. ú. Staré Brno, a to buď formou veřejné elektronické dobrovolné dražby, nebo formou elektronické aukce.

VARIANTA A obsahovala záměr zpeněžení spoluvlastnického podílu o velikosti id. ½ k pozemkům p. č. 1070 a p. č. 1071, jehož součástí je stavba [REDAKCE] využívána k bydlení na adrese [REDAKCE] k. ú. Staré Brno, obec Brno, formou veřejné elektronické dobrovolné dražby podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, s tím, že nejnižší podání bude stanoveno za cenu v místě a čase obvyklou na základě znaleckého posudku.

V současné době by cenu určoval aktuální Znalecký posudek č. 1937/026/2021 ze dne 8. 12. 2021, dle kterého by nejnižší podání bylo ve výši 19.950.000 Kč.

K provádění veřejných dražeb věcí ve vlastnictví statutárního města Brna je na základě uzavřené rámcové smlouvy o provádění dražeb pověřena společnost **CD CENTRUM COMS, a.s.** Tuto smlouvu schválila RMB na své R8/187 schůzi konané dne 8. 12. 2021 a byla uzavřena dne 9. 12. 2021. Odměna dražebníka činí **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.

VARIANTA B pak obsahovala záměr prodeje spoluvlastnického podílu o velikosti id. ½ k pozemkům p. č. 1070 a p. č. 1071, jehož součástí je stavba [REDAKCE] využívána k bydlení na adrese [REDAKCE] k. ú. Staré Brno, obec Brno, a to formou elektronické aukce za minimální kupní cenu v místě a čase obvyklou, zjištěné na základě znaleckého posudku, a za podmínky splatnosti kupní ceny před podpisem kupní smlouvy.

V současné době by cenu určoval aktuální Znalecký posudek č. 1937/026/2021 ze dne 8. 12. 2021, dle kterého by byla minimální kupní cena ve výši 19.950.000 Kč.

Prodej formou elektronické aukce byla navrhována pro případ, že by byly dodatečně městem stanoveny smluvní podmínky.

RMB na své R8/139. schůzi dne 24. 3. 2021 vybrala u veřejné zakázky malého rozsahu na služby „Provádění aukcí podle zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník“ k uzavření smlouvy dodavatele **NEUTRICS a.s.**, a schválila rámcovou smlouvu o spolupráci na provádění aukcí, která byla uzavřena mezi SMB a dodavatelem dne 7. 4. 2021. Jejím obsahem není provádění dražeb. Dle této smlouvy činí odměna pro společnost NEUTRICS a.s. paušální částku ve výši **26.880 Kč bez DPH.**

Obě varianty představují transparentní prodej majetku města Brna, avšak rozdíl spočívá především ve výši dohodnutých odměn a časového horizontu zpracování. Na rozdíl od veřejné dražby se společností COMS, která ještě není v současné době plně rozběhnuta, je proces aukce již prověřený a může začít de facto okamžitě. Výše odměny v rámci aukce by pro společnost NEUTRICS a.s. činila dle schválené rámcové smlouvy paušální částku 26.880 Kč bez DPH, kdežto odměna dražebníka by činila dle schválené rámcové smlouvy pro CD CENTRUM COMS, a.s. částku 1,5 % z ceny dosažené vydražením, a to minimálně ve výši 35.000 Kč bez DPH.

RMB na své R8/197 dne 9. 2. 2022 hlasovala po kratší rozpravě o doplněném návrhu usnesení a variantě A) výše specifikované.

RMB uložila (úkol pod čarou) vedoucí Majetkového odboru Magistrátu města Brna, informovat žadatele o schválené formě prodeje. Oba aktuální žadatelé jako spoluvlastníci byly přípisů ze dne 4. 3. 2022 vyrozuměni, že ZMB Z8/36 souhlasila se záměrem prodeje formou dražby a že budou o zahájení dražby včas vyrozuměni /viz usnesení odst. níže/.

ZMB na svém Z8/36. zasedání konaném dne 1. 3. 2022 souhlasila se záměrem zpeněžení spoluvlastnického podílu o velikosti id. ½ k pozemkům p. č. 1070 a p. č. 1071, jehož součástí je stavba [REDAKCE] využívána k bydlení na adrese [REDAKCE] k. ú. Staré Brno, obec Brno, formou veřejné elektronické dobrovolné dražby podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, s tím, že nejnižší podání bude stanoveno za cenu v místě a čase obvyklou na základě znaleckého posudku.

Následně na základě této skutečnosti byl **RMB konané dne 16. 3. 2022 (R8/207)** předložen návrh usnesení, aby RMB doporučila ZMB schválit zpeněžení spoluvlastnického podílu o velikosti id. ½ k pozemkům p. č. 1070 a p. č. 1071, jehož součástí je stavba [REDAKCE] využívána k bydlení na adrese [REDAKCE] k. ú. Staré Brno, obec Brno, formou veřejné elektronické dobrovolné dražby podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, s tím, že nejnižší podání bude stanoveno za cenu v místě a čase obvyklou na základě znaleckého posudku.

RMB (R8/207) vydala usnesení, kde doporučila ZMB schválit zpeněžení formou veřejné elektronické dobrovolné dražby prostřednictvím obchodní společnosti CD CENTRUM COMS, a.s.

V současné době by cenu určoval aktuální **Znalecký posudek č. 1937/026/2021 ze dne 8. 12. 2021**, dle kterého by byla minimální kupní cena za spoluvlastnický podíl stanovena ve výši **19.950.000 Kč**.

Pozemky p. č. 1070, p. č. 1071, jehož součástí je stavba [REDAKCE] bydlení, vše v k. ú. Staré Brno, jsou v podílovém spoluvlastnictví **statutárního města Brna** (podíl o velikosti id. ½) [REDAKCE] (podíl ve výši id. [REDAKCE] a [REDAKCE] podíl o velikosti id. [REDAKCE]). Podílová spoluvlastnice [REDAKCE] v roce 2020 projevila zájem o nabytí spoluvlastnického podílu statutárního města Brna o velikosti id. ½ k pozemkům p. č. 1070, p. č. 1071, jehož součástí je stavba [REDAKCE] bydlení, vše v k. ú. Staré Brno, taktéž měla zájem o nabytí spoluvlastnického podílu toho času ve vlastnictví České republiky-Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových (dále jen ČR-ÚZSVM) o velikosti id. [REDAKCE]

Poznamenáváme, že ČR-ÚZSVM původně vlastnil k výše uvedeným pozemkům p. č. 1070, p. č. 1071, jehož součástí je stavba [REDAKCE] v k. ú. Staré Brno spoluvlastnický podíl o velikosti id. ½. Ohledně jeho spoluvlastnického podílu bylo vedeno soudní řízení o určení právního vztahu s [REDAKCE] toto soudní řízení již bylo ukončeno a na základě rozsudku Městského soudu o určení právního vztahu č.j. [REDAKCE] ze dne 24. 05. 2016, ve znění rozsudku Nejvyššího soudu ČR č.j. [REDAKCE] ze dne 10. 10. 2018 se stala toho času vedle SMB a ČR-ÚZSVM podílovou spoluvlastnicí předmětných nemovitých věcí [REDAKCE] (právní účinky zápisu v KN dne 29. 1. 2019). Na základě tohoto rozhodnutí soudu KN zapsal spoluvlastnický podíl o velikosti id. [REDAKCE]

ČR-ÚZSVM prodal svůj spoluvlastnický podíl o velikosti id. [REDAKCE] k předmětným nemovitostem na základě dne 3. 9. 2020 vyhlášené elektronické aukce pod ID č. 42919-A11131. Dražba proběhla dne 22. 9. 2020. Novým spoluvlastníkem na základě Kupní smlouvy č.j. [REDAKCE] 2020 a ve znění Dodatku č. 1 ze dne 22. 2. 2021 uzavřené s ÚZSVM se stal [REDAKCE] právní účinky zápisu do KN 20. 7. 2021. Tento spoluvlastník dle přípisů ze dne 10. 11. 2021 a 25. 11. 2021 přeposlaných na MO MMB má zájem koupit spoluvlastnický podíl SMB a dle sdělení MČ Brno-střed ze dne 3. 1. 2022 má [REDAKCE] zjednanou koupí od druhé spoluvlastnice [REDAKCE] tzn., že by se stal vlastníkem spoluvlastnického podílu o velikosti id. [REDAKCE] MČ Brno-střed dále uvádí, že by pro dům bylo přínosnější zcelit vlastnictví přímým prodejem [REDAKCE] a to i s ohledem na to, že se jedná o památkově chráněný objekt ve velmi frekventované části Brna a MČ má zájem, aby byl objekt opraven a udržován, neboť v době spoluvlastnictví SMB není možné dostat k těmto krokům shody mezi spoluvlastníky. Uvádí, že v případě, že by objekt byl prodán třetí osobě, že by došlo ke stejné problémové situaci.

Pozn.:

Uvádíme, že novelou č. 163/2020 Sb. účinnou ode dne 01. 07. 2020 došlo ke změně zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a to ve formě zrušení obecného zákonného předkupního práva u podílového spoluvlastnictví (§ 1124 občanského zákoníku). Dle této novely mají podíloví spoluvlastníci předkupní právo k převáděnému spoluvlastnickému podílu pouze tehdy, jestliže podílové spoluvlastnictví vzniklo pořízením pro případ smrti nebo jinou právní skutečností tak, že spoluvlastníci nemohli svá práva a povinnosti od počátku ovlivnit (tedy nikoliv smlouvou), a to po dobu 6 měsíců ode dne vzniku podílového spoluvlastnictví, ledaže spoluvlastník podíl převádí jinému spoluvlastníku nebo svému manželu, sourozenci nebo příbuznému v řadě přímé.

Proces připravované dispozice a pověřené subjekty:

Forma elektronické dobrovolné dražby

Postupovalo by se podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění.

Porada vedení č. 169/2021 souhlasila s prověřením možnosti provádění veřejných dražeb věcí ve vlastnictví statutárního města Brna prostřednictvím společnosti **CD CENTRUM COMS, a.s.** a uložila [redacted] ve spolupráci se společností CD CENTRUM COMS, a.s. předložit Radě města Brna komplexní analýzu možnosti provádění veřejných dražeb věcí ve vlastnictví SMB prostřednictvím COMS.

Porada vedení č. 174/2021 uložila [redacted] začít připravovat realizaci dražeb prostřednictvím COMS.

Porada vedení č. 38 (8. 11. 2021) vzala na vědomí návrhy rámcové smlouvy a dílčí smlouvy o provádění veřejných dražeb uzavíraných mezi statutárním městem Brnem a společností CD CENTRUM COMS, a.s., a **uložila** [redacted] města Brna [redacted] zajistit projednání těchto dokumentů v Radě města Brna a v orgánech společnosti CD CENTRUM COMS, a.s.

Rada města Brna na své R8/187 schůzi konané dne 8.12.2021 schválila rámcovou smlouvu o provádění dražeb mezi SMB a COMS a pověřila vedoucí MO MMB podpisem této smlouvy. Tato rámcová smlouva byla uzavřena dne 9. 12. 2021.

Rámcová smlouva o provádění dražeb vymezuje podmínky vzájemné spolupráce smluvních stran s tím, že COMS jako dražebník zajistí pro SMB organizaci elektronických dražeb veřejných, dobrovolných prostřednictvím elektronického portálu drazby-brno.cz. SMB za tím účelem poskytne součinnost a za poskytnuté služby zaplatí dohodnutou odměnu. Navrhovaná odměna dražebníka činí 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. Zájemci o účast v dražbách budou povinni skládat dražební jistotu za podmínek vymezených v dražební vyhlášce. Rámcová smlouva bude uzavírána 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. Záměr zpeněžení nemovitých věcí SMB 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.

Pozn. – doplnění informace k formě elektronické aukce

Rada města Brna na své R8/133. schůzi konané dne 17. 2. 2021 mj. souhlasila se zadáním veřejné zakázky malého rozsahu Majetkovým odborem MMB postupem dle Metodiky zadávání veřejných zakázek malého rozsahu, na služby nad 200.000 Kč do 2.000.000 Kč bez DPH - „Provádění aukcí podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění“.

Rada města Brna na R8/139. schůzi dne 24. 3. 2021 vybrala u veřejné zakázky malého rozsahu na služby „Provádění aukcí podle zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník“ k uzavření smlouvy dodavatele NEUTRICS a.s., IČO: 25435795, se sídlem Štětškova 1638/18, Nusle, 140 00 Praha, a schválila rámcovou smlouvu o spolupráci na provádění aukcí mezi statutárním městem Brnem a společností NEUTRICS a.s., IČO: 25435795, se sídlem Štětškova 1638/18, Nusle, 140 00 Praha.

Dne 7. 4. 2021 byla mezi SMB a společností NEUTRICS a.s. uzavřena Rámcová smlouva o spolupráci na provádění aukcí za účelem vymezení podmínek spolupráce stran v rámci procesu prodeje nemovitého majetku SMB transparentním způsobem v elektronické aukci spočívajícího v tom, že NEUTRICS pro SMB zprostředkuje prodej vybraného nemovitého majetku v prostředí veřejné datové sítě na adrese www.drazby-exekutori.cz prostřednictvím vlastního systému na provádění elektronických aukcí s cílem nalezení vhodného kupujícího a SMB poskytne v této věci součinnost a za poskytnuté služby zaplatí dohodnutou odměnu.

Na podkladě rámcové smlouvy o spolupráci se smluvní strany zavázaly za splnění podmínek tam stanovených mimo jiné k uzavření dílčí smlouvy o provedení aukce, která by byla uzavřena následně.

Popis nemovitých věcí:

Pozemek p. č. 1071 v k. ú. Staré Brno je z hlediska Územního plánu města Brna součástí stavební stabilizované plochy bydlení s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem plocha čistého bydlení (BC).

Pozemek p. č. 1070 v k. ú. Staré Brno je z hlediska Územního plánu města Brna součástí stavební stabilizované plochy bydlení s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem plocha všeobecného bydlení (BO).

Dle návrhu nového Územního plánu města Brna jsou pozemky p. č. 1070, p. č. 1071, jehož součástí je objekt bydlení [REDAKCE] vše v k.ú. Staré Brno, součástí stabilizované plochy smíšené obytné.

Předmětné pozemky se nachází v těsné blízkosti centra města Brna na [REDAKCE] Pozemky jsou svažité, výškový rozdíl mezi pozemkem p. č. 1070 v k. ú. Staré Brno a sousedním pozemkem z jižní strany je velký, došlo zde i k „propadnutí“ části pozemku.

Pozemek p. č. 1070 v k. ú. Staré Brno je využíván jako malá zahrada a funkčně souvisí s pozemkem p.č. 1071 v k. ú. Staré Brno a na něm umístěném objektu bydlení [REDAKCE]

Stavba č.p [REDAKCE] jež je součástí pozemku p. č. 1071 v k. ú. Staré Brno, je řadový vnitřní objekt postavený ve svažitém terénu, podsklepený, který má 4 nadzemní podlaží. V domě je celkem 11 jednotek o velikosti 1+1, 2+1 a 3+1, tyto jednotky však nejsou vymezeny jako bytové nebo nebytové jednotky, ať už podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění platném do 31. 12. 2013, nebo podle platného občanského zákoníku. Nicméně v současné době je pronajímáno pouze 5 jednotek, min. 2 jednotky jsou neobyvatelné.

Za těchto 5 pronajatých bytů určených k bydlení činilo nájemné celkem v roce 2021 částku 40.965 Kč/měsíc, tj. předpokládaných 491.580 Kč/rok.

Dvě jednotky v podzemním podlaží nejsou využívány, v jedné byla již dříve zahájena rekonstrukce, která však nebyla dokončena, byt je ve stádiu hrubé stavby. Druhý byt není využíván asi 20 let, je ve velmi špatném stavu.

V prvním nadzemním podlaží jsou tři jednotky, z toho jedna jednotka není v současné době využívána. V dalších třech podlažích jsou vždy dvě jednotky, z toho vždy jedna jednotka ve třetím a ve čtvrtém nadzemním podlaží není využívána.

Podkroví není zatepleno a není využíváno, okna jsou dřevěná, vytápění jednotek je jednak ústřední s plynovými kotli, jednak lokální s plynovými topidly, některé pokoje jsou bez vytápění. Zdroj teplé vody je také lokální.

Chybí zde funkční hydroizolace, v některých jednotkách se vyskytuje zvýšená vlhkost a tvoří se zde plísně. Vzhledem ke špatnému technickému stavu objektu nájemníci požadují slevy z nájmu nebo náhradní byty a městské části se nedaří uvolněné jednotky pronajmout, resp. je nějakým způsobem využívat.

Dům byl postaven začátkem minulého století, technické i materiálové řešení domu odpovídají uvedenému stáří. Technický stav objektu lze hodnotit jako špatný, zhoršený, v domě jsou patrné trhliny ve zdivu, které jsou způsobeny pohyby svažitého terénu, okna některých jednotek jsou v havarijním stavu, nebyly prováděny žádné významnější opravy či rekonstrukce, bylo prováděno pouze odstraňování havarijního stavu. Některé prvky krátkodobé i dlouhodobé životnosti je nutné rekonstruovat či opravit.

Poznamenáváme, že městská část Brno-střed, která má svěřený spoluvlastnický podíl ve výši id. ½ na pozemku p. č. 1071, jehož součástí je stavba [REDAKCE] bydlení, vše v k. ú. Staré Brno, provedla v letech

2014 až 2019 nejnnutnější opravy domu [redacted] ve výši cca 600.000 Kč, a to jen v rámci havarijního stavu. Dle sdělení MČ ze dne 22. 6. 2020 by byly náklady na investici do kompletní rekonstrukce ve výši cca 20 mil. Kč.

Městská část Brno-střed řešila s ČR-ÚZSVM jako dalším toho času podílovým spoluvlastníkem, který původně vlastnil spoluvlastnický podíl na předmětných nemovitých věcech ve výši id. 1/2, možnost provádění oprav domu (výměna oken, oprava dvorní fasády, hydroizolace, opravu společných částí domu), ale ČR-ÚZSVM uvedl, že se nehodlá podílet na financování uvedených oprav.

Mezi podílovými spoluvlastníky dotčených pozemků p. č. 1070, p. č. 1071, jehož součástí je objekt bydlení [redacted] vše v k. ú. Staré Brno, tj. statutárním městem Brnem, dříve ČR-ÚZSVM a nyní [redacted] nejsou smluvně upravena jejich vzájemná práva a povinnosti k dotčeným nemovitým věcem.

Podrobný stavebně technický popis je obsažen v příloženém Znaleckém posudku č. 1937/026/2021 ze dne 8. 12. 2021.

Vlastnictví spoluvlastnického podílu:

Statutární město Brno nabylo spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/2 na pozemcích p. č. 1070, p. č. 1071, jehož součástí je stavba [redacted] bydlení, vše v k. ú. Staré Brno na základě § 3 zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí.

Spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2 k pozemku p. č. 1071, jehož součástí je stavba [redacted] bydlení, v k. ú. Staré Brno, je svěřen městské části Brno-střed do kategorie II. – Obytné domy a pozemky, které s nimi tvoří jeden funkční celek. Městská část Brno-střed žádala Bytový odbor MMB o odsvětření tohoto majetku, Bytový odbor MMB městské části Brno-střed dne 25. 10. 2018 sdělil, že špatný technický stav domu a vysoké náklady na jeho opravu, nejsou důvodem pro odnětí svěřeného majetku.

Původní spoluvlastník ČR-ÚZSVM nabylo spoluvlastnický podíl o velikosti id. [redacted] k předmětným pozemkům p. č. 1070, p. č. 1071, jehož součástí je stavba [redacted] bydlení, vše v k. ú. Staré Brno jako odúmrtí na základě usnesení Městského soudu v Brně o potvrzení nabytí dědictví č.j. [redacted] ze dne 10. 6. 2002.

[redacted] nabylo spoluvlastnický podíl o velikosti id. [redacted] na předmětných pozemcích p. č. 1070, p. č. 1071, jehož součástí je stavba [redacted] bydlení, vše v k. ú. Staré Brno, na základě rozsudku Městského soudu v Brně č.j. [redacted] ze dne 24. 5. 2016, ve znění rozsudku Nejvyššího soudu ČR č.j. [redacted] ze dne 10. 10. 2018, právní účinky zápisu do KN ke dni 29. 1. 2019.

Nový spoluvlastník [redacted] nabylo spoluvlastnický podíl na základě Kupní smlouvy č.j. [redacted] dodatek č. 1 ze dne 22. 2. 2021. Právní účinky zápisu do KN ke dni 20. 7. 2021.

Dle LV nejsou vlastnická práva omezena, nejsou zástavní práva, předkupní práva ani věcná břemena/služebnosti.

Dle Digitální technické mapy inženýrských sítí pozemky p. č. 1070 a p. č. 1071, oba k. ú. Staré Brno, nejsou přímo dotčeny inženýrskými sítěmi, pouze se na p. č. 1071 k. ú. Staré Brno nachází vodovodní přípojka a přípojky slaboproudu (v objektu se nachází domovní rozvod kabelů UPC Česká republika, s.r.o.). V zájmové lokalitě, především v ulici [redacted] v bezprostřední blízkosti domu, se nachází:

- podzemní vedení NN (EG.D, a.s.),
- plynárenské zařízení ve vlastnictví nebo ve správě GasNet, s.r.o.,
- vedení veřejné komunikační sítě a jeho ochranné pásmo společnosti UPC Česká republika, s.r.o.

Ocenění - cena spoluvlastnického podílu:

Původně byla cena stanovena v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení),

v platném znění, jako cena obvyklá, jejíž hodnota byla určena porovnáním v souladu s § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění.

- Obvyklá cena spoluvlastnického podílu statutárního města Brna o velikosti id. 1/2 na pozemcích p. č. 1070, p. č. 1071, jehož součástí je stavba [redacted] bydlení, vše v k. ú. Staré Brno byla **v roce 2020 stanovena Znaleckým posudkem č. 1892/007/2020 ze dne 11. 2. 2020**, zpracovaným [redacted] znalcem, **ve výši 13.000.000 Kč (podíl)**. Všechny nemovitosti jako celek byly tak oceněny na 26.000.000 Kč.

Dodání spoluvlastnického podílu o velikosti id. [redacted] na pozemcích p. č. 1070, p. č. 1071, jehož součástí je stavba [redacted] bydlení, vše v k. ú. Staré Brno, bylo osvobozeno od DPH (šlo o cenu konečnou).

- **V roce 2021** došlo k aktualizaci ceny obvyklé **Znaleckým posudkem č. 1918/007/2021 ze dne 7. 4. 2021**, zpracovaným znalcem [redacted]

Cena obvyklá oceňovaných věcí nemovitých byla stanovena podle § 2 odst. 1 zákona 237/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 488/2020 Sb., ve výši **35.400.000 Kč**.

Dále byly stanoveny ceny obvyklé za účelem:

- nabytí podílů o velikosti id. [redacted] o vlastnictví SMB (toho času spoluvlastníci [redacted] a ČR)
- prodeje podílu ve vlastnictví SMB o velikosti id. 1/2.

Cena obvyklá spoluvlastnického podílu id. [redacted]11.800.000 Kč ([redacted])

Cena obvyklá spoluvlastnického podílu id. [redacted]5.900.000 Kč ([redacted])

Cena obvyklá spoluvlastnického podílu id. 1/2.....**17.700.000 Kč** ([redacted])

- **Poslední aktualizace ceny obvyklé proběhla v roce 2022** a byla stanovena **Znaleckým posudkem č. 1937/026/2021 ze dne 8. 12. 2021**, zpracovaným znalcem [redacted]

Na základě porovnání a známých skutečností odhadl cenu obvyklou oceňovaných věcí nemovitých stanovenou podle § 2 odst. 1 zákona 237/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 488/2020 Sb., ve výši **39.900.000 Kč**.

Byly stanoveny ceny obvyklé za účelem:

- nabytí podílů o velikosti [redacted] do vlastnictví SMB (toho času spoluvlastníci [redacted])
- prodeje podílu ve vlastnictví SMB o velikosti id. 1/2.

Cena obvyklá spoluvlastnického podílu id. [redacted]13.300.000 Kč ([redacted])

Cena obvyklá spoluvlastnického podílu id. [redacted]6.650.000 Kč ([redacted])

Cena obvyklá spoluvlastnického podílu id. 1/2.....19.950.000 Kč (SMB)

Dodání předmětu koupě je osvobozeno od DPH dle § 56 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, neboť je stavba starší pěti let.

Pozn.:

*Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových prodal svůj spoluvlastnický podíl o velikosti id. [redacted] k předmětným nemovitostem na základě elektronické aukce (nejnižší podání 4,8 mil. Kč). Novým spoluvlastníkem na základě Kupní smlouvy č.j. [redacted] a ve znění Dodatku č. 1 ze dne 22. 2. 2021 uzavřené s ÚZSVM je [redacted] **kupní cena dle smlouvy činila 4.870.000 Kč**, právní účinky zápisu do KN 20. 7. 2021), který má zájem odkoupit spoluvlastnický podíl od SMB i od druhé spoluvlastnice [redacted] která se stala spoluvlastníkem na základě Rozsudku o určení právního vztahu [redacted] ze dne 10. 10. 2018 (právní účinky zápisu dne 29. 1. 2019).*

Závěr:

Poprvé byl v roce 2020 předkládán orgánům statutárního města Brna materiál týkající se **záměru prodeje spoluvlastnického podílu** ve vlastnictví SMB ve formě přímého prodeje z důvodu, že podílová spoluvlastnice [redacted] rojevila zájem o koupi spoluvlastnického podílu statutárního města Brna ve výši id. [redacted] pozemkům p. č. 1070 a p. č. 1071, jehož součástí je stavba [redacted] bydlení, vše v k. ú. Staré Brno. Dalším důvodem k prodeji byla i skutečnost, že mezi podílovými spoluvlastníky nebyly a stále nejsou smluvně upravena jejich vzájemná práva a povinnosti k dotčeným nemovitým věcem, že předmětná stavba byla a je ve špatném, zhoršeném technickém stavu, a že nájemci požadovali slevy

z nájmu nebo náhradní byty a městské části Brno-střed se nedařilo uvolněné jednotky pronajmout, resp. je nějakým způsobem využívat.

Proto bylo navrhováno orgánům SMB ve variantním materiálu souhlasit se záměrem prodeje spoluvlastnického podílu o velikosti id. ½ k pozemkům p. č. 1070 a p. č. 1071, jehož součástí je stavba [REDAKCE] bydlení, vše v k. ú. Staré Brno, podílové spoluvlastnici [REDAKCE] (VARIANTA A).

S ohledem na další možnost prodeje formou nabídkového řízení byla stanovena VARIANTA B pro případ, že by orgány statutárního města Brna souhlasily se záměrem prodeje spoluvlastnického podílu ve výši id. ½ na pozemcích p. č. 1070, p. č. 1071, jehož součástí je stavba [REDAKCE] bydlení, vše v k. ú. Staré Brno, formou nabídkového řízení, a to s ohledem na skutečnost, že již v minulosti byli evidováni potenciální zájemci.

Protože na základě předložených variant **RMB na své R8/106. schůzi konané dne 10. 9. 2020 souhlasila se záměrem prodeje formou nabídkového řízení**, je nyní orgánům SMB předkládán materiál zohledňující nové transparentní způsoby řešení nabídkového řízení směřující k prodeji/zpeněžení hmotných a nehmotných nemovitých věcí, takto:

- **KM RMB a RMB** byl předložen **variantní materiál**, kde VARIANTA A obsahovala záměr zpeněžení spoluvlastnického podílu o velikosti id. ½ k pozemkům p. č. 1070 a p. č. 1071, jehož součástí je stavba [REDAKCE] využívána k bydlení na adrese [REDAKCE], k. ú. Staré Brno, obec Brno, formou veřejné elektronické dobrovolné dražby podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, s tím, že nejnižší podání bude stanoveno za cenu v místě a čase obvyklou na základě znaleckého posudku a VARIANTA B pak obsahovala záměr prodeje spoluvlastnického podílu o velikosti id. ½ k pozemkům p. č. 1070 a p. č. 1071, jehož součástí je stavba [REDAKCE] využívána k bydlení na adrese [REDAKCE] k. ú. Staré Brno, obec Brno, a to formou elektronické aukce za minimální kupní cenu v místě a čase obvyklou zjištěné na základě znaleckého posudku.

Kupní cena bude splatná před podpisem kupní smlouvy.

RMB na své R8/197 dne 9. 2. 2022 hlasovala po kratší rozpravě o doplněném návrhu usnesení a VARIANTĚ A, tj. formou veřejné elektronické dobrovolné dražby podle zákona č. 26/2000 Sb.

Na základě této skutečnosti byl **ZMB na jejím Z8/36. zasedání konaném dne 1. 3. 2022 předložen návrh souhlasit se záměrem zpeněžení spoluvlastnického podílu o velikosti id. ½ k pozemkům p. č. 1070 a p. č. 1071, jehož součástí je stavba [REDAKCE] využívána k bydlení na adrese [REDAKCE] k. ú. Staré Brno, obec Brno, formou veřejné elektronické dobrovolné dražby** podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, s tím, že nejnižší podání bude stanoveno za cenu v místě a čase obvyklou na základě znaleckého posudku.

ZMB se záměrem zpeně [REDAKCE] rmou dle VARIANTY A zpeněžení majetku SMB souhlasila. Záměr byl zákonem stanov [REDAKCE] způsobem zveřejněn.

Dle výše uvedeného byl **RMB na její schůzi R8/207 dne 16. 3. 2022 předložen návrh, aby doporučila ZMB schválit zpeněžení** spoluvlastnického podílu o velikosti id. ½ k pozemkům p. č. 1070 a p. č. 1071, jehož součástí je stavba [REDAKCE] využívána k bydlení na adrese [REDAKCE] k. ú. Staré Brno, obec Brno, formou veřejné elektronické dobrovolné dražby podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, s tím, že nejnižší podání bude stanoveno za cenu v místě a čase obvyklou na základě znaleckého posudku.

Na základě shrnutých informací o projednávání je nyní ZMB navrhováno, aby schválila zpeněžení spoluvlastnického podílu o velikosti id. ½ k pozemkům p. č. 1070 a p. č. 1071, jehož součástí je stavba [REDAKCE] užívána k bydlení na adrese [REDAKCE] k. ú. Staré Brno, obec Brno, formou veřejné elektronické dobrovolné dražby podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, zajišťované prostřednictvím obchodní společnosti CD CENTRUM COMS, a.s., s tím, že nejnižší podání bude stanoveno za cenu v místě a čase obvyklou na základě znaleckého posudku.

Ohledně ceny lze k dnešnímu dni vycházet ze závěru Znaleckého posudku č. 1937/026/2021 ze dne 8. 12. 2021. Pro nejnižší podání lze tak stanovit částku 19.950.000 Kč (stanovená hodnota spoluvlastnického podílu o velikosti id. ½).

Následně v případě schválení této formy zcizení majetku SMB by byla předložena RMB ke schválení dílčí smlouva o provedení dražby se společností CD CENTRUM COMS, a.s. jako realizátorem dražby.

Současné projednávání v orgánech města:

KM RMB na svém R8/72. on-line zasedání konaném dne 27. 1. 2022 vzala na vědomí

- že iniciace dispozice se spoluvlastnickým podílem o velikosti id. 1/2 k níže uvedeným nemovitým věcem ve vlastnictví statutárního města Brna vzešel z podnětu [redacted] k pozemku p. č. 1070, p. č. 1071, jehož součástí je stavba [redacted] bydlení, vše v k.ú. Staré Brno, a požádala o prodej spoluvlastnického podílu statutárního města Brna

- že Rada města Brna na své R8/106. schůzi konané dne 30. 9. 2020 vydala usnesení, ve kterém souhlasila s prodejem spoluvlastnického podílu statutárního města Brna o velikosti 1/2 formou nabídkového řízení (VARIANTA B), čímž neschválila přímý prodej podílové [redacted] (VARIANTA A)

- že další bývalý spoluvlastník ČR-Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových prodal na základě dne 3. 9. 2020 vyhlášené veřejné dražby svůj spoluvlastnický podíl o velikosti [redacted] k výše uvedeným nemovitým věcem [redacted] který má zájem odkoupit spoluvlastnický podíl města Brna o velikosti id. 1/2 a zároveň dle sdělení Městské části Brno-střed i spoluvlastnický podíl o velikosti [redacted] [redacted] čímž chce zcelit vlastnictví pro rekonstrukci památkově chráněného domu na adrese [redacted] který je v havarijním stavu

- přípis doručený na Magistrát města Brna dne 12. 10. 2021, kde žádá o odkoupení spoluvlastnického podílu od statutárního města Brna a přípis doručený dne 26. 11. 2021, který byl adresovaný členům Rady města Brna, kde žádá o zvážení přímého prodeje jeho osobě, a následnou odpověď adresovanou [redacted] ze dne 21. 12. 2021

doporučila Radě města Brna a Zastupitelstvu města Brna

VARIANTA A

souhlasit

se záměrem zpeněžení spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 k nemovitým věcem

- pozemku p. č. 1070 zahrada o výměře 133 m²

- pozemku p. č. 1071 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 354 m², jehož součástí je stavba [redacted]

způsob využití bydlení, na adrese [redacted] Brno

vše k. ú. Staré Brno

formou veřejné elektronické dobrovolné dražby podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, s tím, že nejnižší podání bude stanoveno za cenu v místě a čase obvyklou na základě znaleckého posudku

doporučila Radě města Brna

VARIANTA B

souhlasit

se záměrem prodeje spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 k nemovitým věcem

- pozemku p. č. 1070 zahrada o výměře 133 m²

- pozemku p. č. 1071 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 354 m², jehož součástí je stavba [redacted]

způsob využití bydlení, na adrese [redacted] Brno

vše k. ú. Staré Brno

formou elektronické aukce za minimální kupní cenu v místě a čase obvyklou stanovenou na základě znaleckého posudku, a za podmínky splatnosti kupní ceny před podpisem kupní smlouvy

Hlasování Var. A: 10 - pro, 0 - proti, 0 - se zdržel /10 členů

Členové komise majetkové Rady města Brna hlasováním on-line zasedání **doporučili ke schválení.**

[redacted]										
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	nepřítomen	pro

RMB - bylo hlasováno po kratší rozpravě o doplněném návrhu usnesení a variantě A).

Rada města Brna na své R8/197. schůzi konané dne 9. 2. 2022

1. vzala na vědomí

- že iniciace k dispozici se spoluvlastnickým podílem o velikosti id. 1/2 k níže uvedeným nemovitým věcem ve vlastnictví statutárního města Brna vzešla z podnětu [REDAKCE] k pozemku p. č. 1070, p. č. 1071, jehož součástí je stavba č.p. [REDAKCE] objekt k bydlení, vše v k. ú. Staré Brno, kde požádala o prodej spoluvlastnického podílu statutárního města Brna

- že Rada města Brna na své R8/106. schůzi konané dne 30. 9. 2020 vydala usnesení, ve kterém souhlasila s prodejem spoluvlastnického podílu statutárního města Brna o velikosti 1/2 formou nabídkového řízení (VARIANTA B), čímž neschválila přímý prodej [REDAKCE] (VARIANTA A)

- že další bývalý spoluvlastník ČR-Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových prodal na základě dne 3. 9. 2020 vyhlášené veřejné dražby svůj spoluvlastnický podíl o velikosti id. [REDAKCE] k výše uvedeným nemovitým věcem [REDAKCE] který má zájem odkoupit spoluvlastnický podíl města Brna o velikosti id. 1/2 a zároveň dle sdělení městské části Brno-střed má zájem odkoupit i od [REDAKCE] [REDAKCE] čímž chce zcelit vlastnictví pro rekonstrukci památkově chráněného domu na adrese [REDAKCE], který je v havarijním stavu

- přípis doručený na Magistrát města Brna dne 12. 10. 2021, kde žádá o odkoupení spoluvlastnického podílu od statutárního města Brna a přípis doručený dne 26. 11. 2021, který byl adresovaný členům Rady města Brna, kde žádá o zvážení přímého prodeje jeho osobě, a přípis s následnou odpovědí adresovaný [REDAKCE] ze dne 21. 12. 2021

RMB na její R8/207. schůzi konané dne 16. 3. 2022

1. vzala na vědomí

- že Rada města Brna na své R8/106. schůzi konané dne 30. 9. 2020 vydala usnesení, ve kterém souhlasila s prodejem spoluvlastnického podílu statutárního města Brna o velikosti 1/2 formou nabídkového řízení (varianta B), čímž neschválila přímý prodej podílové spoluvlastnici [REDAKCE] (varianta A)

- že Zastupitelstvo města Brna na svém Z8/36. zasedání konaném dne 1. 3. 2022 vydalo usnesení, kde souhlasilo se záměrem zpeněžení spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 k pozemkům p. č. 1070 a p. č. 1071, je [REDAKCE] oučástí je objekt na adrese [REDAKCE] Brno, vše k. ú. Staré Brno, formou veřejné elektr [REDAKCE] é dobrovolné dražby podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, s tím, že nejnižší podání bude stanoveno za cenu v místě a čase obvyklou na základě znaleckého posudku

2. doporučila

Zastupitelstvu města Brna

schválit zpeněžení spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 k nemovitým věcem

- pozemku p. č. 1070 zahrada o výměře 133 m²

- pozemku p. č. 1071 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 354 m², jehož součástí je stavba č.p. [REDAKCE]

způsob využití bydlení, na adrese [REDAKCE], Brno

vše k. ú. Staré Brno

formou veřejné elektronické dobrovolné dražby podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, zajišťované prostřednictvím obchodní společnosti CD CENTRUM COMS, a. s., s tím, že nejnižší podání bude stanoveno za cenu v místě a čase obvyklou na základě znaleckého posudku.

Schváleno jednomyslně 7 členy

[REDACTED]										
pro	pro	nepř.	pro	pro	nepř.	nepř.	pro	----	pro	pro

ZMB na svém Z8/36. zasedání konaném dne 1. 3. 2022 vzalo na vědomí

- že iniciace k dispozici se spoluvlastnickým podílem o velikosti id. 1/2 k níže uvedeným nemovitým věcem ve vlastnictví statutárního města Brna vzešla z podnětu [REDACTED] která vlastní [REDACTED] k pozemku p. č. 1070, p. č. 1071, jehož součástí je stavba č.p. [REDACTED] objekt bydlení, vše v k. ú. Staré Brno, kde požádala o prodej spoluvlastnického podílu statutárního města Brna,
- že Rada města Brna na své R8/106. schůzi konané dne 30. 9. 2020 vydala usnesení, ve kterém souhlasila s prodejem spoluvlastnického podílu statutárního města Brna o velikosti 1/2 formou nabídkového řízení (VARIANTA B), čímž neschválila přímý prodej podílové spoluvlastnici [REDACTED] (VARIANTA A),
- že další bývalý spoluvlastník ČR-Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových prodal na základě dne 3. 9. 2020 vyhlášené veřejné dražby svůj spoluvlastnický podíl o velikosti id. [REDACTED] k výše uvedeným nemovitým věcem [REDACTED], který má zájem odkoupit spoluvlastnický podíl města Brna o velikosti id. 1/2 a zároveň dle sdělení městské části Brno-střed má zájem odkoupit i od [REDACTED] čímž chce zcelit vlastnictví pro rekonstrukci památkově chráněného domu na adrese [REDACTED], který je v havarijním stavu,
- přípis doručený na Magistrát města Brna dne 12. 10. 2021, kde žádá o odkoupení spoluvlastnického podílu od statutárního města Brna a přípis doručený dne 26. 11. 2021, který byl adresovaný členům Rady města Brna, kde žádá o zvážení přímého prodeje jeho osobě, a přípis s následnou odpovědí adresovaný [REDACTED] ze dne 21. 12. 2021.

ZMB souhlasilo

se záměrem zpeněžení spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 k nemovitým věcem

- pozemku p. č. 1070 zahrada o výměře 133 m²
 - pozemku p. č. 1071 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 354 m², jehož součástí je stavba č.p. [REDACTED] způsob využití bydlení, na adrese [REDACTED] Brno vše k. ú. Staré Brno
- formou veřejné elektronické dobrovolné dražby podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, s tím, že nejnižší podání bude stanoveno za cenu v místě a čase obvyklou na základě znaleckého posudku.

Záměr zpeněžení majetku formou veřejné elektronické dobrovolné dražby byla zveřejněna od 3. 3. 2022 do 21. 3. 2022.

RMB na své R8/207. schůzi konané dne 16. 3. 2022

1. vzala na vědomí

- že Rada města Brna na své R8/106. schůzi konané dne 30. 9. 2020 vydala usnesení, ve kterém souhlasila s prodejem spoluvlastnického podílu statutárního města Brna o velikosti 1/2 formou nabídkového řízení (varianta B), čímž neschválila přímý prodej podílové spoluvlastnici [REDACTED] (varianta A)

- že Zastupitelstvo města Brna na svém Z8/36. zasedání konaném dne 1. 3. 2022 vydalo usnesení, kde souhlasilo se záměrem zpeněžení spoluvlastnického podílu o velikosti id. ½ k pozemkům p. č. 1070 a p. č. 1071, jehož součástí je objekt na adrese [REDAKCE] Brno, vše k. ú. Staré Brno, formou veřejné elektronické dobrovolné dražby podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, s tím, že nejnižší podání bude stanoveno za cenu v místě a čase obvyklou na základě znaleckého posudku

2. doporučila Zastupitelstvu města Brna schválit zpeněžení spoluvlastnického podílu o velikosti id. ½ k nemovitým věcem

- pozemku p. č. 1070 zahrada o výměře 133 m²

- pozemku p. č. 1071 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 354 m², jehož součástí je stavba č.p. [REDAKCE] způsob využití bydlení, na adrese [REDAKCE], Brno
vše k. ú. Staré Brno

formou veřejné elektronické dobrovolné dražby podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, zajišťované prostřednictvím obchodní společnosti CD CENTRUM COMS, a. s., s tím, že nejnižší podání bude stanoveno za cenu v místě a čase obvyklou na základě znaleckého posudku.

Schváleno jednomyslně 7 členy

[REDAKCE]										
pro	pro	nepř.	pro	pro	nepř.	nepř.	pro	-----	pro	pro



50 m

1 : 1 250

© TopGis, s.r.o., datum snímekování: 21. 3. 2019, RÚIAN: © ČÚZK, © ČÚZK



Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj,
Katastrální pracoviště Brno-město

Okres
Brno-město

Obec
Brno

Podpis
Číslo
Razítko

Kat. území
Staré Brno

Mapový list č.
BRNO 9-0/41

Měřítko platné pro rám 190 x 277 mm
1:1000

KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY

Stav k
05.03.2020 11:15:03

Vyhotovil
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Dne
05.03.2020 11:34:08

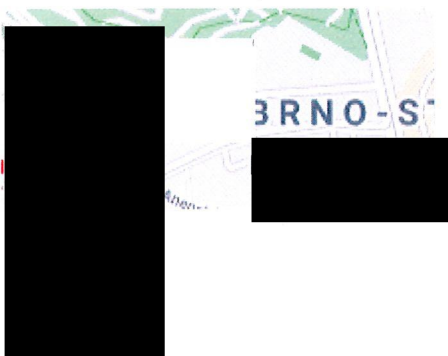


Pořízení obrázku: bře 2020 © 2022 Google

Brno, Jihomoravský kraj

Google

Street View – bře 2020



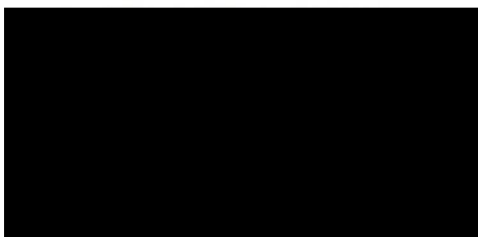


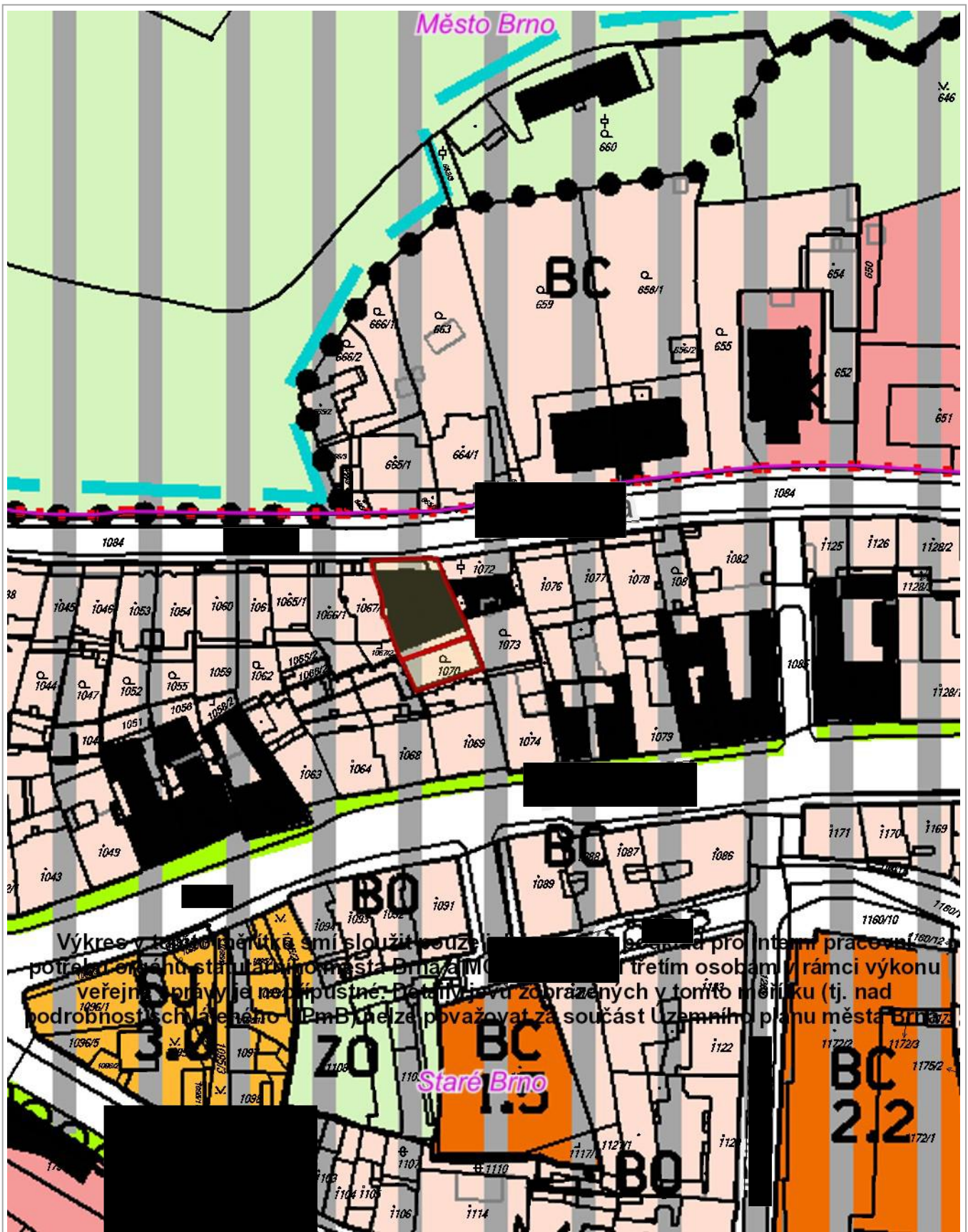
Pořízení obrázku: bře 2020 © 2022 Google

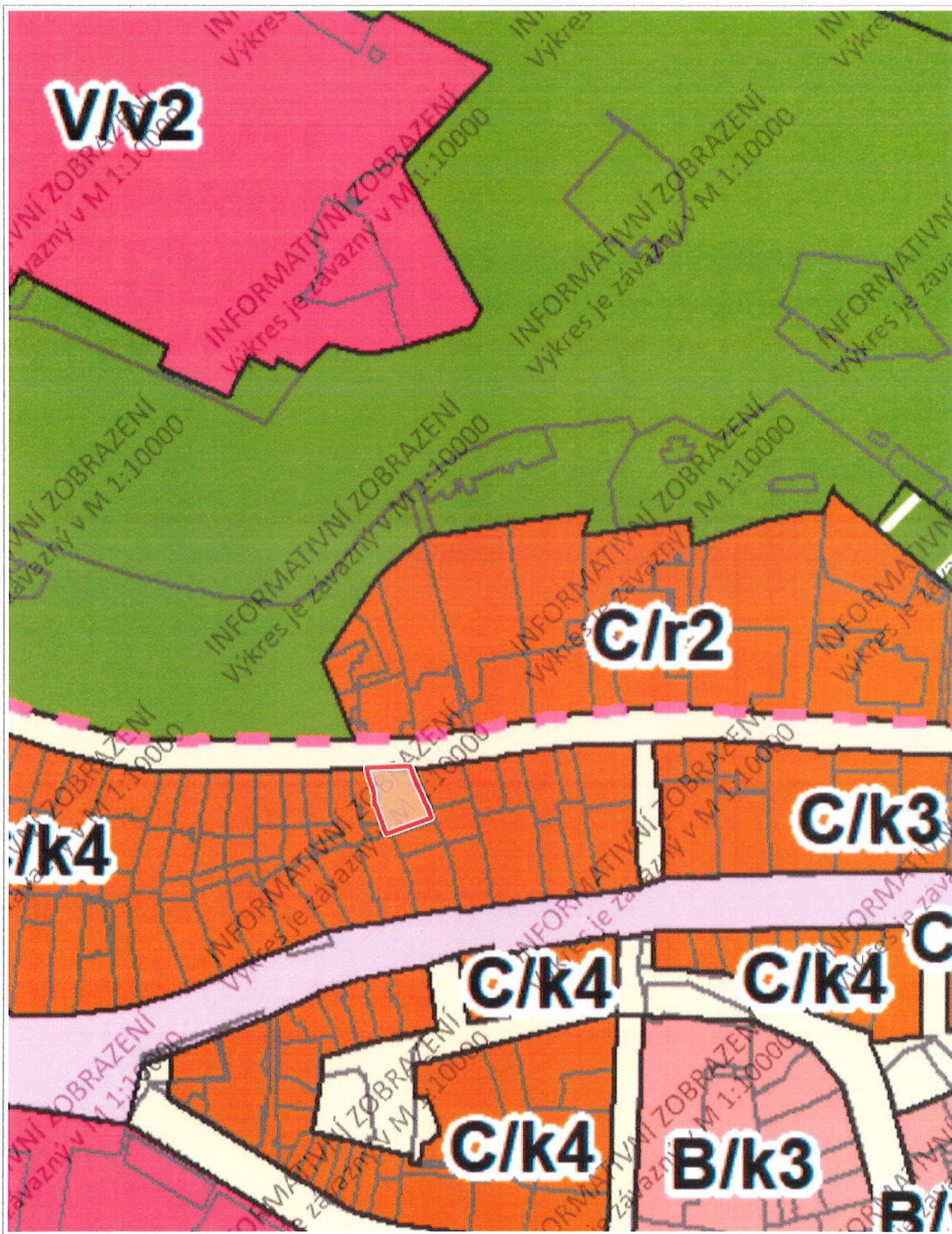
Brno, Jihomoravský kraj

Google

Street View – bře 2020







50 m

1 : 1 887

Plochy stabilizované

	pl. bydlení
	pl. smíšené obytné
	pl. veřejné vybavenosti
	pl. komerční vybavenosti
	pl. nákupních a zábavních center a zvláštních areálů
	pl. sportu
	pl. výroby a skladování
	pl. lehké výroby
	pl. technické infrastruktury
	pl. dopravní infrastruktury
	pl. veřejných prostranství
	pl. městské zeleně
	pl. rekreace
	pl. zahrádek
	pl. krajinné zeleně
	pl. lesní
	pl. zemědělské
	pl. vodní a vodohospodářské

Plochy změn

	pl. bydlení
	pl. smíšené obytné
	pl. veřejné vybavenosti
	pl. komerční vybavenosti
	pl. sportu
	pl. výroby a skladování
	pl. lehké výroby
	pl. technické infrastruktury
	pl. dopravní infrastruktury
	pl. veřejných prostranství
	pl. městské zeleně
	pl. rekreace
	pl. zahrádek
	pl. krajinné zeleně
	pl. lesní
	pl. vodní a vodohospodářské

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1937 / 026 / 2021

stanovení obvyklé ceny / tržní hodnoty věci nemovité
**pozemek p.č. 1071 – zastavěná plocha a nádvoří
o výměře 354 m² jehož součástí je bytový dům č.p. [REDAKCE]
a pozemek p.č. 1070 – zahrada o výměře 133 m²,
ulice [REDAKCE]
katastrální území Staré Brno, město Brno, okres Brno–město.**

Předmětem ocenění jsou i venkovní úpravy.

Oceňované nemovitosti jsou zapsány na LV č. 87 u Katastrálního úřadu
pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - město.

Objednatel posudku:

Statutární město Brno,
Dominikánské náměstí 1, 602 00 Brno,
Magistrát města Brna, majetkový odbor
Malinovského náměstí 3, 601 67 Brno
9632100206

Objednávka číslo

Posudek vypracoval :

Datum místního šetření:

23.09. a 24.09.2019, 10.02. a 21.03.2021 a 4.12.2021

V Brně, dne

08. 12. 2021

Tento znalecký posudek obsahuje 28 stran včetně příloh a předává se ve dvojím vyhotovení.

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1937 / 026 / 2021

stanovení obvyklé ceny / tržní hodnoty věci nemovité
pozemek p.č. 1071 – zastavěná plocha a nádvoří
o výměře 354 m² jehož součástí je bytový dům č.p. [REDAKCE]
a pozemek p.č. 1070 – zahrada o výměře 133 m²,
ulice [REDAKCE]
katastrální území Staré Brno, město Brno, okres Brno–město.

Předmětem ocenění jsou i venkovní úpravy.

Oceňované nemovitosti jsou zapsány na LV č. 87 u Katastrálního úřadu
pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - město.

Objednatel posudku:

Statutární město Brno,
Dominikánské náměstí 1, 602 00 Brno,
Magistrát města Brna, majetkový odbor
Malinovského náměstí 3, 601 67 Brno
9632100206

Objednávka číslo

Posudek vypracoval :

[REDAKCE]

Datum místního šetření:

23.09. a 24.09.2019, 10.02. a 21.03.2021 a 4.12.2021

V Brně, dne

08. 12. 2021

Tento znalecký posudek obsahuje 28 stran včetně příloh a předává se ve dvojím vyhotovení.

1. Zadání

Úkolem znalce je **aktualizace znaleckého posudku č. 1918/007/2021 ze dne 28.3.2021**, úkolem kterého bylo zjištění **obvyklé ceny** objektu bydlení, který se nachází ve městě Brně, katastrální území Staré Brno.

Znalecký posudek je proveden pro potřeby Magistrátu města Brna, majetkový odbor, za účelem zjištění ceny obvyklé při případném prodeji / koupě nemovitosti.

Předmětem ocenění je pozemek **p.č. 1071** – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 354 m² jehož součástí je **bytový dům** a pozemek **p.č. 1070** – zahrada o výměře 133 m², ulice , katastrální území Staré Brno, město Brno, okres Brno–město. Předmětem ocenění jsou i venkovní úpravy.

Úkolem znalce je stanovení obvyklé ceny pro potřeby majitele nemovitostí pro účely **případného prodeje / směny / koupě** :

- **nabytí** podílů o velikosti id. do vlastnictví statutárního města Brno
- **prodeje** podílu o velikosti id. 1/2 ve vlastnictví statutárního města Brna

Na základě dohody mezi objednatelem a znalcem nebude v tomto znaleckém posudku stanovena cena zjištěná dle §1c) odst.1) vyhlášky č. 488/2020 Sb.

Znalecký posudek je proveden podle zákona č. 237/2020 Sb. ze dne 29.4.2020, kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů a další související zákony

Obvyklá cena / tržní hodnota je stanovena podle **§ 1 a)** a **§ 1 b)** vyhlášky č. 488/2020 Sb. ze dne 18. listopadu 2020, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Majetek a služba se oceňují **obvyklou cenou**, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby.

Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit.

Osobní poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Ocenění je zpracováno k datu 4.12.2021. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na cenu obvyklou.

Tento znalecký posudek není proveden za účelem zjištění podrobného stavebně technického stavu nemovitosti. Nejsou prováděny žádné sondy pro zjištění technického stavu zakrytých konstrukcí. Je vycházeno z technického stavu zjištěném při prohlídce nemovitosti. Tento znalecký posudek je proveden pro účely zjištění ceny obvyklé.

Prohlídka objektu proběhla na místě samém ve dnech 23.9.2019, 24.9.2019, 10.2.2020, 21.3.2021 a 4.12.2021.

2. Výčet podkladů

Pro vypracování znaleckého posudku byly použity následující podklady:

- částečný výpis z katastru nemovitostí list vlastnictví číslo 87 získaný dne 6.12.2021. Nemovitosti se nachází v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód 702
- katastrální mapa získaná z internetových stránek katastrálního úřadu
- výměry a skutečnosti zjištěné na místě samém při místním šetření
- objednávka znaleckého posudku č.9632100206 ze dne 12.11.2021, číslo jednací MMB/0595368/2021
- informace o prodeji obdobných objektů
- seznam kontaktů na nájemníky
- výpočtové listy na jednotlivé bytové jednotky (kromě jednotky č. 1 a č.2)
- náklady na opravy a údržbu domu za rok 2014 až 2018
- sdělení o aktuální výši nájemného, aktuálně k 11/2021
- informace o prodejních cenách získané z kupních smluv na Katastrálním úřadě města Brna a také z databáze znalce
- zákon č. 237/2020 Sb. ze dne 29.4.2020, kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
- zákon č.151/1997Sb.,o oceňování majetku, ve znění zákona č.121/2000Sb.
- vyhláška ministerstva financí ČR č.488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku

- vyhláška ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č.488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.
- vyhláška magistrátu města Brna, kterou se vydává cenová mapa st. pozemků číslo 10
- cenová mapa stavebních pozemků č.10. Ke dni ocenění již není v platnosti
- fotodokumentace pořizená při místním šetření
- informace realitních kanceláří, informace z internetových stránek realitních kanceláří
- znalecké standardy - Obecné zásady oceňování majetku. Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství
- rozpočtové ukazatele stavebních objektů, ukazatele průměrné orientační ceny na měrovou a účelovou jednotku 2015 (ÚRS Praha,a.s.)
- mapa města Brna
- lexikon měst a obcí
- odbor. literatura: Teorie oceňování nemovitostí vydaná [redacted]

3. Nález

Znalecký posudek je prováděn za účelem zjištění **obvyklé ceny**.

Podle §1a odst.1) vyhlášky 488/2020 Sb. se „**obvyklá cena** určuje porovnáním sjednaných cen stejných, případě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní oblíby“.

Podle §1a odst.3) „údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený“.

Podle §1a odst.4) „nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutno doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky“.

Podle §1b vyhlášky 488/2020 Sb. „Určení tržní hodnoty“ odst. 1) „**tržní hodnotou** předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován“.

V databázi znalce jsou podklady potřebné pro zpracování znaleckého posudku s cenou obvyklou.

Podle §1c vyhlášky 488/2020 Sb. odst. 1) „spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.

Na základě dohody mezi objednatelem a znalcem nebude v tomto znaleckém posudku cena zjištěná stanovena.

V tomto znaleckém posudku bude postupováno podle §1a odst.1) vyhlášky č. 488/2020 Sb. a ocenění bude zpracováno porovnáním.

4. Posudek

4.1. Celkový popis

Předmětem ocenění je pozemek p.č. 1071 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 354 m² jehož součástí je bytový dům č.p. [redacted] a pozemek p.č. 1070 – zahrada o výměře 133 m².

Oceňované nemovitosti se nachází ve městě Brně, městské části Staré Brno, katastrální území Staré Brno, na ulici [redacted]

Městská část Staré Brno se nachází v těsné blízkosti centra města Brna. Vzdálenost do centra města Brna (na náměstí Svobody) je asi [redacted] metrů.

Okolní zástavbou jsou převážně bytové domy, některé s nebytovými prostory v prvním nadzemním podlaží. [redacted]

Lokalita je velmi dobře dopravně dostupná. Ulice [redacted] je klidnou komunikací. Lokalitu lze hodnotit jako jednu z velmi atraktivních a zajímavých.

Zastávka městské hromadné dopravy je v ulici [redacted] která je vzdálena asi [redacted] metrů a v ulici [redacted] která je vzdálena asi [redacted]

Přístup k objektu je po zpevněné komunikaci. Parkování na vlastním pozemku není možné. Parkování je možné pouze ve velmi omezené míře na veřejné komunikaci v okolí objektu.

Oceňovaný objekt [redacted] je řadový vnitřní. Dům je postaven ve svažitém terénu.

Je podsklepený a má 4 nadzemní podlaží. Upravený terén z jižní strany objektu je v úrovni podzemního podlaží. Podkroví není využíváno.

Půdorys domu je nepravidelný, přibližně lichoběžníkový.

V domě je celkem 11 bytových jednotek o velikosti 1+1, 2+1 a 3+1.

Dům je postaven ze standardních materiálů. Svislé nosné konstrukce jsou zděné, stropy nad nadzemním podlažím jsou pravděpodobně dřevěné trámové s podbitím, střecha je sedlová, konstrukce krovu dřevěná, střešní krytina tašková. Podkroví není zatepleno a není využíváno.

Okna jsou dřevěná, dveře dřevěné.

Vytápění bytových jednotek je jednak ústřední s plynovými kotli a také lokálními s plynovými topidly, některé pokoje bez vytápění. Zdroj teplé vody je také lokální a to elektrické zásobníkové ohřívače, případně průtokové ohřívače.

Dle dostupných informací byl dům postaven začátkem minulého století.

Technické i materiálové řešení odpovídají uvedenému stáří.

Celkově lze technický stav objektu hodnotit jako špatný. Vlastník nemovitosti neprováděl žádné významnější opravy či rekonstrukce. Pouze odstraňování havarijního stavu.

Některé prvky krátkodobé i dlouhodobé životnosti je nutné rekonstruovat či opravit.

Některé dílčí opravy si prováděly nájemníci na vlastní náklady.

Objekt je napojen na přípojky inženýrských sítí a to přípojku vody, plynu, kanalizaci a elektro.

Za domem je malá zahrada (pozemek p.č. 1070 o výměře 133 m²).

Pozemky jsou svažité. Výškový rozdíl mezi pozemkem p.č.1070 a sousedním pozemkem z jižní strany je velký. Dle sdělení uživatelů domu zde došlo k „propadnutí“ části pozemku.

Ke dni ocenění je využíváno pouze 5 bytových jednotek. V únoru 2020 Byly předloženy výpočtové listy těchto bytových jednotek s uvedenou výší nájemného. K aktualizaci byla předložen seznam nájemníků s aktuální výší nájemného.

Nebyla umožněna prohlídka bytu č.4 (nájemník nepřítomen) a také nebylo možno zaměřit jednotku č. 2. Tato jednotka je ve velmi špatném technickém stavu a zaměření nebylo možné. Výměra této jednoty je odvozena z výměr jednotek v dalším podlaží.

4.2. Vlastník nemovitosti

Vlastníkem oceňovaných nemovitostí je podle výpisu z Katastru nemovitostí č. 87 ze dne 6.12.2021

-	[redacted]	spoluvlastnický podíl	[redacted]
-	[redacted]	spoluvlastnický podíl	[redacted]
-	Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 1, Brno	spoluvlastnický podíl	1/2

4.3. Popis věci nemovitě

Objekt bydlení [REDAKCE] který je součástí pozemku 1071

Oceňovaný objekt [REDAKCE] je řadový vnitřní. Dům je postaven ve svažitém terénu.

Je podsklepený a má 4 nadzemní podlaží. Upravený terén z jižní strany objektu je v úrovni podzemního podlaží. Podkroví není využíváno.

Půdorys domu je nepravidelný, přibližně lichoběžníkový.

Svislé nosné konstrukce jsou zděné, pravděpodobně z cihel plných pálených založené na základových pasech.

Stropy nad podzemním podlažím jsou s rovným podhledem, pravděpodobně nespalné. Stropní konstrukce nad nadzemními podlažními jsou také s rovným podhledem, pravděpodobně dřevěné trámové s podbitím a omítkou.

Střecha je sedlová, konstrukce krovu dřevěná, střešní krytina tašková. Podkroví není zatepleno a není využíváno. Klempířské konstrukce jsou z plechu pozinkovaného.

Bez výtahu.

Vnitřní dveře jsou dřevěné plné i prosklené převážně v původních dřevěných zárubních, částečně v ocelových zárubních. Okna dřevěná dvojitá i zdvojená.

Nášlapné vrstvy podlah jsou v jednotlivých bytových jednotkách různé, koberce, parkety, vlýsky, PVC. V koupelnách jsou běžné keramické dlažby, případně PVC. Stěny jsou zde obloženy běžnými keramickými obklady.

Jsou provedeny rozvody plynu, studené i teplé vody a elektroinstalace. Kanalizace je svedena do veřejného řadu. Vytápění bytových jednotek je jednak ústřední s plynovými kotli a také lokálními s plynovými topidly, některé pokoje bez vytápění. Zdroj teplé vody je také lokální a to elektrické zásobníkové ohřívače, případně průtokové ohřívače.

Dle dostupných informací byl dům postaven začátkem minulého století. Technické i materiálové řešení odpovídají uvedenému stáří.

Celkově lze technický stav objektu hodnotit jako špatný. Vlastník nemovitosti neprováděl žádné významnější opravy či rekonstrukce. Pouze odstraňování havarijního stavu.

Některé prvky krátkodobé i dlouhodobé životnosti je nutné rekonstruovat či opravit.

Některé dílčí opravy si prováděly nájemníci na vlastní náklady.

Dle poskytnutých dokladů byla výše nákladů na opravy v letech 2014 až 2018 ve výši 590 871,- Kč, což je cca 118 174,- Kč ročně.

Jedná se však pouze o odstraňování havarijních stavů.

Celkově lze technický stav hodnotit jako zhoršený. V domě jsou patrné trhliny ve zdivu.

Ty jsou způsobeny pohyby svažitého terénu. Okna některých jednotek jsou v havarijním stavu.

V bytové jednotce č.1 byla již dříve zahájena rekonstrukce, která však nebyla dokončena, byt je ve stádiu hrubé stavby, nelze jej využívat. Dle sdělení uživatelů objektu je tato jednotky v rozestavěném stavu již řadu let. Bytová jednotka č. 2 není již delší dobu využívána (dle sdělení minimálně 20 let). Lze předpokládat špatný technický stav.

Dispoziční řešení:

V domě je celkem 11 bytových jednotek. Ke dni ocenění je využíváno pouze 5 jednotek. Dvě jednotky v podzemním podlaží nejsou využívány. V jedné byla již dříve zahájena rekonstrukce, která však nebyla dokončena, byt je ve stádiu hrubé stavby. Druhý byt není využíván (dle sdělení nájemníků) asi 20 let.

V první nadzemním podlaží jsou tři bytové jednotky. Jedna (č.3) je orientovaná směrem do ulice a dvě směrem k jihu do zahrady. V dalších třech podlažích jsou vždy tři bytové jednotky, jedna orientovaná směrem do ulici (s pokojem do zahrady) a další orientovaná směrem do zahrady.

č.p./č.o.	číslo	nájemce	podl.	velikost	celková plocha m ²	započ.plocha m ²
	1	volný byt	1.PP	1+1	28,29	28,29
	2	volný byt	1.PP	1+1	40,60	40,60
	3	nájemce	1	2+1	60,83	60,83
	4	nájemce	1	1+1	40,65	40,65
	5	volný byt	1	1+1	38,62	38,62
	6	nájemce.	2	3+1	127,86	121,62
	7	nájemce	2	2+1	65,02	64,02
	8	nájemce	3	3+1	114,79	112,39
	9	volný byt	3	2+1	53,86	53,86
	10	volný byt	4	3+1	113,59	111,79
	11	volný byt	4	2+1	53,86	53,86
Celkem					737,97 m ²	726,53 m ²

Příjmy z pronájmu

Ke dni ocenění je využíváno (pronajímáno) pouze 5 bytových jednotek. V lednu loňského roku byly poskytnuty výpočtové listy těchto bytových jednotek s uvedenou výší nájemného.

Byt č. 1 nelze pronajímat. U bytu č. 2 lze předpokládat, že je to obdobné.

Ostatní jednotky nejsou pronajaty, i když je pronajímat lze.

Oproti předchozímu ocenění z března 2021 bylo nájemné u bytů č. 3, 6, 7 a 8 velmi mírně navýšeno a to z 103,28 Kč/m²/měs. na částku **106,58 Kč/m²/měs**

číslo	nájemce	podl.	velikost	celková		nájemné kč/m ² /měs	nájemné Kč/měs	nájemné rok
				plocha m ²	započ.plocha m ²			
1	volný byt	1.PP	1+1	28,29	28,29			
2	volný byt	1.PP	1+1	40,60	40,60			
3	nájemce	1	2+1	60,83	60,83	106,58	6 483,26	77 799,14
4	nájemce	1	1+1	40,65	40,65	96,00	3 902,00	46 824,00
5	volný byt	1	1+1	38,62	38,62			
6	nájemce	2	3+1	127,86	121,62	106,58	12 962,26	155 547,12
7	nájemce	2	2+1	65,02	64,02	106,58	6 823,25	81 879,02
8	nájemce	3	3+1	114,79	112,39	106,58	11 978,53	143 742,31
9	volný byt	3	2+1	53,86	53,86			
10	volný byt	4	3+1	113,59	111,79			
11	volný byt	4	2+1	53,86	53,86			
				737,97	726,53		42 149,30	505 791,59

Stávající skutečně placené nájemné (z pěti bytových jednotek) je ve výši 42 149,30 Kč/měs, tj. **505 791,59 Kč/rok**.

V roce 2020 to bylo 45 419,- Kč/měs, tj. 545 028,- Kč/rok, v březnu 2021 bylo nájemné ve výši 40 965,06 Kč/měs, tj. 491 580,73 Kč/rok.

Byt č. 1 nelze pronajímat. U bytu č. 2 lze předpokládat, že je to obdobné.

Dle poskytnutých dokladů byla výše nákladů na opravy v letech 2014 až 2018 ve výši 590 871,- Kč, což je cca 118 174,- Kč ročně.

Jedná se však pouze o odstraňování havarijních stavů.

4.4. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou porovnávací

Jde o srovnání s nedávno uskutečněným prodejem, případně nabídkou nemovitosti srovnatelných svým charakterem a lokalitou.

Údaje pro srovnání byly zjištěny průzkumem trhu nemovitostí s využitím vlastní databáze, dále z realitních časopisů, nabídek realitních kanceláří, internetové nabídky nemovitostí, ale především z informací a cenových údajů získaných ze skutečně realizovaných kupních smluv. Podstatnými faktory ovlivňujícími hodnotu nebytových prostor jsou především atraktivita polohy nemovitosti, dále dopravní spojení a podobně. Důležitým faktorem je začlenění do územního plánu / způsob možného využití pozemku a také možnost napojení na inženýrské sítě.

Při stanovení hodnoty nemovitosti porovnávacím způsobem jsou pro srovnání využity tyto dostupné informace. Podrobné informace k uvedeným objektům jsou v archívu znalce:

V listopadu 2019 byl prodán bytový dům, který stojí na ulici S [redacted] ve městě Brně, městské části Černá Pole.

Standardní bytový dům, řadový koncový. Podsklepený, čtyři nadzemní podlaží.

Dobře dopravně dostupná lokalita v blízkosti rušné ulice Merhautova. Okolní zástavbou jsou bytové domy.

Bytový dům je postaven ze standardních materiálů, je zděný, stropy dřevěné trémové s podbitím, střecha valbová. Dům je z roku Prodáno v září 2016. Podle dostupných údajů (Český statistický úřad) vzrostly ceny bytů od té doby o 37,2 %.

Prodejní cena 15 000 000,- Kč, tj. cca 35 420,- Kč/m², při indexaci ceny na dnešní úroveň je to cca **48 600,- Kč/m²**.

1910, od roku 2008 průběžně rekonstrukce.

V domě je celkem 11 bytových jednotek, z toho 8 x 2+1 a 3 x 1+1. Celkem užitná plocha bytů je 676 m².

Dle nepodepsané kupní smlouvy je kupní cena **24 000 000,- Kč**, tj. cca **35 500,- Kč/m²**.

V-21971/2019-702

Tento dům je v lepším technickém stavu.

Podle dostupných údajů (statistika růstu cen realitmix.cz) vzrostly ceny bytů od září 2019 do března 2021 o 25,6 %.

Při indexaci ceny na dnešní úroveň je to cca **44 590,- Kč/m²**.



V prosinci 2019 byl prodán bytový dům, který stojí na ulici [redacted] ve městě Brně, katastrální území Veverčí. Standardní bytový dům, řadový vnitřní. Podsklepený, 7 nadzemních podlaží. Dobře dopravně dostupná lokalita, ulice Kotlářská je relativně rušnou komunikací. Okolní zástavbou jsou bytové domy převážně s nebytovými prostory v přízemí.



Bytový dům je postaven ze standardních materiálů, je zděný, stropy dřevěné trémové s podbitím, střecha valbová. Předpokládané stáří je 1930, běžné opravy, běžná údržba.

V domě je celkem 12 bytových jednotek velikosti 1+kk až 5+1.

Celkem užitná plocha bytů je 825,5 m².

Dle kupní smlouvy je sjednaná cena ve výši **37 750 000,- Kč**, tj. cca **47 700,- Kč/m²**.

V – 25155/2019-702.

Tento dům je ve výrazně lepším technickém stavu.

Podle dostupných údajů (statistika růstu cen realitmix.cz) vzrostly ceny bytů od prosince 2019 do března 2021 o 23,6 %.

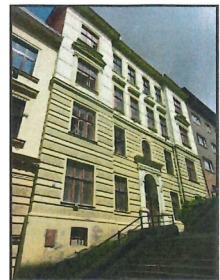
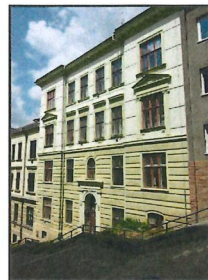
Při indexaci ceny na dnešní úroveň je to cca **58 900,- Kč/m²**.

V červenci 2019 byl prodán bytový dům č.p. [redacted] (byl předložen koncept kupní smlouvy bez podpisu), který se nachází na ulici [redacted] ve městě Brně, městské část Černá Pole.

Čtyřpodlažní částečně podsklepený řadový bytový dům.

Dům je postaven ze standardních materiálů, je zděný, stropy s rovným podhledem, střecha sedlová, krov dřevěná. Okna dřevěná i plastová, dveře dřevěné.

Je zde 13 jednotek, z toho 9 bytových a 4 nebytové jednotky.



Celková užitná plocha bytových jednotek je 749 m². Celková užitná plocha nebytových jednotek je 53 m². Celkem užitná plocha domu je 802 m² + společné prostory.

Je zde půda o výměře 155 m², kterou je možno využít k půdní vestavbě. Dům byl/bude prodán za částku **33 000 000,- Kč**, tj. (při odečtení ceny půdy) cca **38 350,- Kč/m²**.

Podle dostupných údajů (statistika růstu cen realitmix.cz) vzrostly ceny bytů od července 2019 do března 2021 o 33,4 %.

Při indexaci ceny na dnešní úroveň je to cca **51 160,- Kč/m²**.

V lednu 2020 byl prodán v městské části Černá Pole bytový dům č.p. [REDAKCE] který je součástí p.č. [REDAKCE] Bytový dům stojí při ulici [REDAKCE]

Výměra pozemku 501 m². Zastavěná plocha cca 218 m².

Je zde 23 bytových jednotek. Postaveno 1931.

Bytový dům je řadový vnitřní, má sedm nadzemních podlaží.

Postaveno ze standardních materiálů. Zdivo cihelné, stropy s rovným podhledem, střech mírná sedlová. Okna dřevěná i plastová. Vybavení standardní.

Obestavěný prostor cca 5790 m³.

Napojeno na inženýrské sítě – vodu, elektro, plyn, kanalizace je svedena od zařizovacích předmětů na veřejného řadu.

Klidné místo, atraktivní lokalita. Bytových jednotek je zde 23 o užitné ploše cca 1174 m².

Prodejní cena **34 532 900,- Kč**, tj. cca **29 415,- Kč/m²**.



Podle dostupných údajů (statistika růstu cen realitmix.cz) vzrostly ceny bytů od ledna 2020 do března 2021 o 22,7 %.

Při indexaci ceny na dnešní úroveň je to cca **36 090,- Kč/m²**.

V září loňského roku spolumajitel oceňované věci nemovitě provedl elektronickou aukci na prodej spoluvlastnického podílu o velikosti id [REDAKCE]

Aukce byla provedena dne 22.9.2020.

Nejnižší podání bylo stanoveno ve výši 4 800 000,- Kč.

Konečná cena spoluvlastnického podílu z této elektronické aukce byla po sedmi příhozech stanovena na částce 5 350 000,- Kč.

Podle dostupných údajů vzrostly ceny bytů od září 2020 do března 2021 o 10,2 %.

Užitná plocha oceňovaného domu je 737,97 m².

Při ceně domu 32 100 000,- Kč (odvozeno od ceny výše uvedeného spoluvlastnického podílu) je to 43 498,- Kč/m².

Při indexaci ceny na dnešní úroveň je to cca **47 930,- Kč/m²**.

Ve znaleckém posudku zpracovaném v březnu 2021 byla stanovena jednotková cena ve výši ve výši **47 900,- Kč/m²** užitné plochy.

Užitná plocha oceňovaného domu je **737,97 m²**.

Při ceně 47 900,- Kč/m² a výměře 737,97 m² je to 35 348 763,- Kč,

po zaokrouhlení 35 4000 00,- Kč.

Číslo nemovitosti zjištěná cenová

Úkolem znalce je aktualizace znaleckého posudku č. 1918/007/2021 ze dne 28.3.2021.

Aktualizace na ceny platné ke dni ocenění bude provedeno formou indexace a to pomocí HB indexu, který vyjadřuje růst cen rezinečních nemovitostí.

HB INDEX – jedná se o ukazatel, který je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotéčního úvěru pořídili klienti hypotéčních bank. HB INDEX je zkonstruován s využitím hédonického modelu, který sleduje různé parametry nemovitostí.

Samotný HB INDEX je sledován za celou Českou republiku. Za bazickou hodnotu 100 byly zvoleny skutečné ceny nemovitostí k 1.lednu 2010. Struktura indexu je z důvodu zachování dlouhodobé kontinuity neměnná.

Na přípravě indexu spolupracuje uznávaný odborník z Akademie věd ČR pan [REDAKCE] který je zároveň odborným garantem výpočtu indexu.

HB index je společně s odborným komentářem zveřejňován každé čtvrtletí.

Hédonický cenový index pro byty za jednotlivé segmenty – 1. čtvrtletí 2010 = 100 %

	Q4 2019	Q1 2020	Q2 2020	Q3 2020	Q4 2020	Q1 2021	Q2 2021	Q3 2021
Praha	153,7	157,7	161,2	166,3	170,5	175,6	181,4	188,6
Středočeský	141,8	146,3	151,5	156,4	160,3	165,2	170,3	178,2
Jihočeský	163,8	168,8	173,5	180,0	187,9	196,5	203,7	212,0
Plzeňský	145,1	149,3	153,6	157,9	163,2	169,8	178,5	187,6
Karlovarský	130,4	135,4	135,4	137,4	141,0	150,5	161,6	172,3
Ústecký	121,3	125,6	130,9	137,7	146,7	153,5	165,0	177,7
Liberecký	167,6	171,7	178,9	187,8	194,6	203,6	217,0	230,3
Královéhradecký	147,7	152,3	158,3	163,1	168,0	176,6	184,8	195,1
Pardubický	135,5	140,4	146,2	152,1	157,2	164,3	173,8	185,0
Vysočina	154,8	157,9	163,6	167,9	172,5	178,0	188,3	203,1
Jihomoravský	166,8	172,4	177,3	183,8	190,8	200,5	212,5	226,2
Olomoucký	155,4	160,9	165,6	169,6	174,5	181,6	189,6	202,3
Zlínský	140,1	144,1	149,5	154,2	158,9	164,3	173,2	184,0
Moravskoslezský	147,0	152,4	157,1	163,4	170,2	182,1	193,2	207,2

Jelikož se jedná o hédonický model, je nutno čísla mezi sebou dělit, ne odečítat.

Při zjištění procentuálního nárůstu cen od konce prvního čtvrtletí do konce třetího čtvrtletí roku 2021 je nutno vydělit mezi sebou čísla 226,2 a 200,5 což je nárůst o **12,8 %**.

Ceny obvyklá stanovaná ve znaleckém posudku č. 1918/007/2021 byla 35 400 000,- Kč.

Nárůst cen o 12,8 %, tedy cena zjištěná porovnávací metodou je 39 931 200,- Kč,
po zaokrouhlení je **39 900 000,- Kč**.

Cena nemovitosti zjištěná srovnávací metodou je 39 900 000,- Kč

5. Omezení vlastnických práv

Podle výpisu z katastru nemovitostí listu vlastnictví číslo 87 ze dne 6.12.2021 se k oceňovaným nemovitostem :

nevážou žádná věcná práva zatěžující uvedené věci nemovité

Podle sdělení zadavatele znaleckého posudku se k nemovitosti nevážou žádná jiná zástavní práva a věcná břemena.

6. Odůvodnění

Úkolem znalce je **aktualizace znaleckého posudku č. 1918/007/2021 ze dne 28.3.2021**, úkolem kterého bylo zjištění **obvyklé ceny** objektu bydlení, který se nachází ve městě Brně, katastrální území Staré Brno.

Podle **§1a odst.1)** vyhlášky 488/2020 Sb. se **„obvyklá cena určuje porovnáním sjednaných cen stejných, případě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby“**.

V databázi znalce jsou podklady potřebné pro zpracování znaleckého posudku s cenou obvyklou.

V tomto znaleckém posudku je postupováno podle **§1a odst.1)** vyhlášky č. 488/2020 Sb. a stanovení ceny obvyklé je provedeno porovnávací metodou

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

39 900 000,00 Kč

Předmětem ocenění je pozemek p.č. 1071 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 354 m² jehož součástí je bytový dům č. [redacted] pozemek p.č. 1070 – zahrada o výměře 133 m².

Oceňované nemovitosti se nachází ve městě Brně, při ulici [redacted]

Lokalita je velmi dobře dopravně dostupná, u [redacted] je klidnou komunikací. **Lokalitu lze hodnotit jako jednu z velmi atraktivních a zajímavých ve městě Brně.**

V bytovém domě je celkem 11 bytových jednotek o užitné ploše **737,97 m²**.

Ke dni ocenění je využíváno (pronajímáno) pouze 5 bytových jednotek. V lednu loňského roku byly poskytnuty výpočtové listy těchto bytových jednotek s uvedenou výši nájemného.

Byt č. 1 nelze pronajímat. U bytu č. 2 lze předpokládat, že je to obdobné.

Ostatní jednotky nejsou pronajaty, i když je pronajímat lze.

Stávající skutečně placené nájemné (z pěti bytových jednotek) je ve výši 42 149,30 Kč/měs, tj. **505 791,59 Kč/rok**.

Celkově lze technický stav oceňovaného objektu hodnotit jako zhoršený.

Vlastník nemovitosti neprováděl žádné významnější opravy či rekonstrukce.

Pouze odstraňování havarijního stavu. Některé prvky krátkodobé i dlouhodobé životnosti je nutné rekonstruovat či opravit. Některé dílčí opravy si prováděly nájemníci na vlastní náklady.

V září roku 2020 loňského roku spolumajitel oceňované věci nemovité (Česká republika) provedl elektronickou aukci na prodej spoluvlastnického podílu o velikosti id. [REDACTED]

Konečná cena spoluvlastnického podílu z této elektronické aukce byla stanovena ve výši 5 350 000,- Kč.

Přepočet pomocí HB indexu

Hédonický cenový index pro byty za jednotlivé segmenty – 1. čtvrtletí 2010 = 100 %

	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3
	2019	2020	2020	2020	2020	2021	2021	2021
Jihomoravský	166,8	172,4	177,3	183,8	190,8	200,5	212,5	226,2

Dle HB indexu rostou ceny rezidenčních nemovitostí o **23,06 %**

Při indexaci kupní ceny ze září loňského roku na dnešní úroveň, tedy 5,35 mil. Kč navýšeno o 23,06 %, by hodnota spoluvlastnického podílu mohla být **6 583 000,- Kč**.

7. Závěr

Na základě porovnání a s ohledem na výše uvedené skutečnosti odhaduji cenu obvyklou oceňovaných věcí nemovitých stanovenou podle § 2, odst. 1 zákona 237/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 488/2020 Sb. ve výši :

39 900 000,00 Kč

slovy: třicetdevětmilionůdevětsettisíc Kč

Úkolem znalce je stanovení ceny obvyklé za účelem :

- nabytí podílů o velikosti id. [REDACTED] do vlastnictví statutárního města Brno
- prodeje podílu o velikosti id. 1/2 ve vlastnictví statutárního města Brna

Cenu obvyklou spoluvlastnického podílu id. [REDACTED] na oceňovaných nemovitostech odhaduji ve výši po zaokrouhlení :

13 300 000,00 Kč

slovy: třináctmilionůtřistatisíc Kč

Cenu obvyklou spoluvlastnického podílu id. [REDACTED] na oceňovaných nemovitostech odhaduji ve výši :

6 650 000,00 Kč

slovy: šestmilionůšestsetpadesát Kč

Cenu obvyklou spoluvlastnického podílu id. 1/2 na oceňovaných nemovitostech odhaduji ve výši :

19 950 000,00 Kč

slovy: devatenáctmilionůdevětsetpadesát tisíc Kč

V Brně, dne 8.12.2021

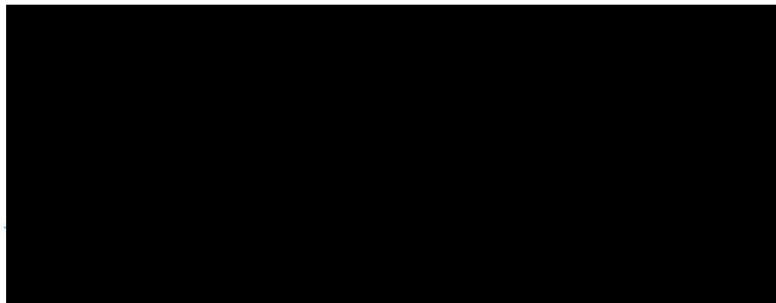


Před zahájením prací na zpracování znaleckého posudku byla písemně sjednána smluvní odměna a to formou objednávky.

Znalecká doložka

*Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Brně ze dne 8.11.1999, spr. 1699/98, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.
Znalecký posudek je zapsán pod číslem [redacted] znaleckého deníku.*

V Brně, dne 8.12.2021



Přílohy:

- kopie částečného výpisu z katastru nemovitostí
- katastrální mapa
- fotodokumentace
- letecký snímek
- mapa okolí nemovitosti

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.12.2021 10:00:03

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610089 Staré Brno

List vlastnictví: 87

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno	44992785	1/2

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1070	133	zahrada		zemědělský půdní fond
1071	354	zastavěná plocha a nádvoří		nemovitá kulturní památka

Součástí je stavba: Staré Brno, [redacted] bydlení
 Stavba stojí na pozemku p.č.: 1071

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

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

Poznámky a další obdobné údaje

typ vztahu

Národní správa

[redacted]
 Povinnost k
 Parcela: 1070, Parcela: 1071
 Listina Pozemková kniha vložka 341/.

POLVZ:99/1970 [redacted]

změny a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina
 vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 ČNR ze dne 24.4.1991 o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí - § 3.

POLVZ:476/1996 [redacted]

Pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, RČ/IČO: 44992785 60200 Brno

vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 ČNR ze dne 24.4.1991 o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí - § 3 (VZ 168/93).

POLVZ:476/1996 [redacted]

Pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, RČ/IČO: 44992785 60200 Brno

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.12.2021 10:00:03

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610089 Staré Brno

List vlastnictví: 87

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

Rozsudek soudu o určení právního vztahu [redacted] ze dne 10.10.2018. Právní moc ke dni 08.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.01.2019 14:49:05. Zápis proveden dne 20.02.2019.

Pro: [redacted]

Rozsudek soudu o určení právního vztahu [redacted] Městský soud v Brně ze dne 24.05.2016. Právní moc ke dni 08.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.01.2019 14:49:05. Zápis proveden dne 20.02.2019.

Pro: [redacted]

Smlouva kupní č.j. [redacted] č. B/9/20 ze dne 19.10.2020, dodatek č. 1 ze dne 22.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.07.2021 10:12:41. Zápis proveden dne 17.08.2021.

Pro: [redacted]

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
1070	23746	133

Podíl je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

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

Připravil:

Vyhotoveno: 06.12.2021 10:00:04

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město

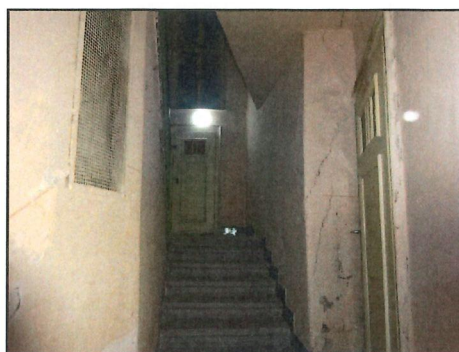
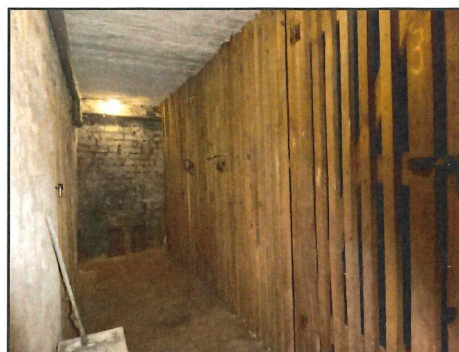
Zápis, razítko:

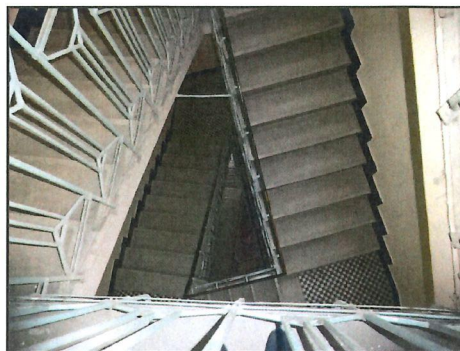
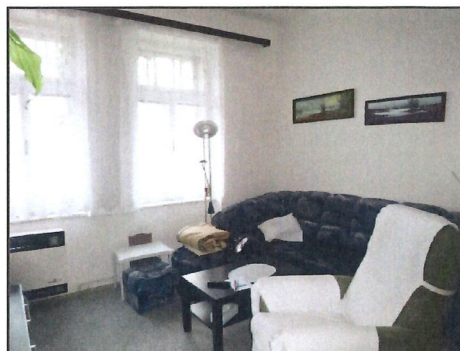
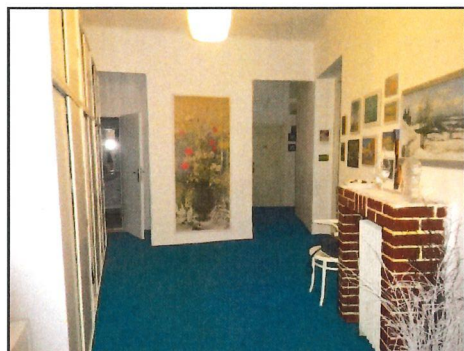
Řízení PÚ: 9486/2021

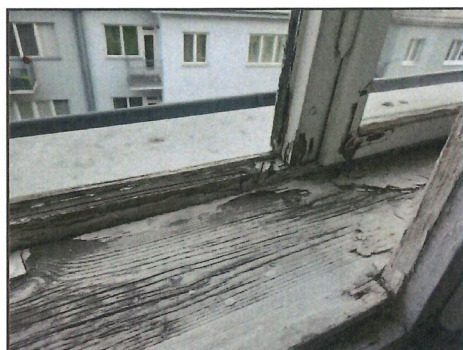
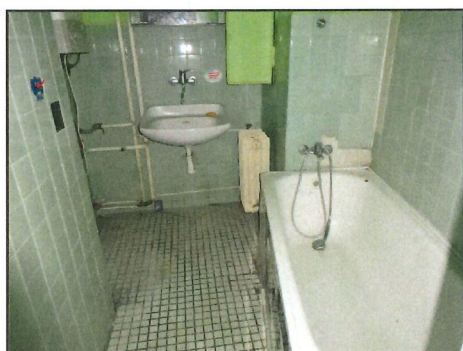
Správní poplatek uhrazen ve výši 100,-
dne 6-12-2021 v hotovosti / na zvláštní účet

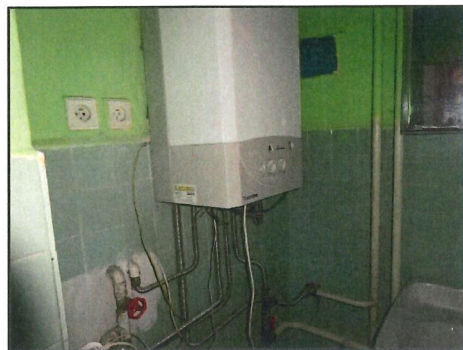
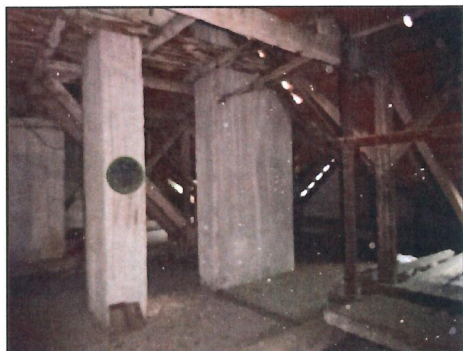
Katastrální mapa

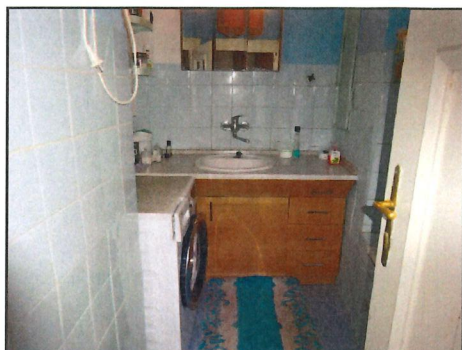
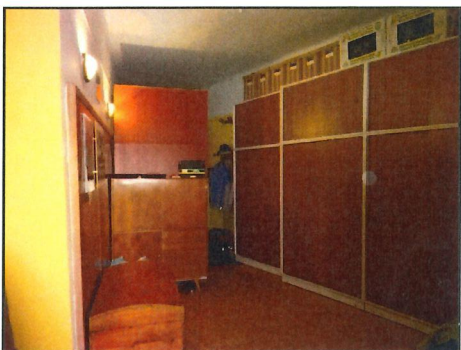
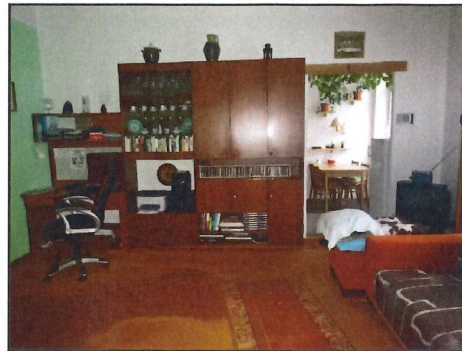
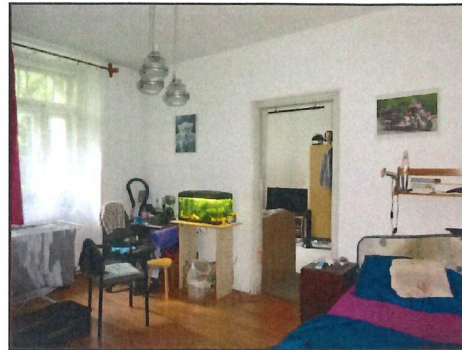


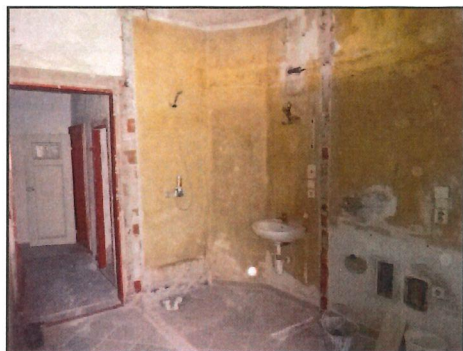
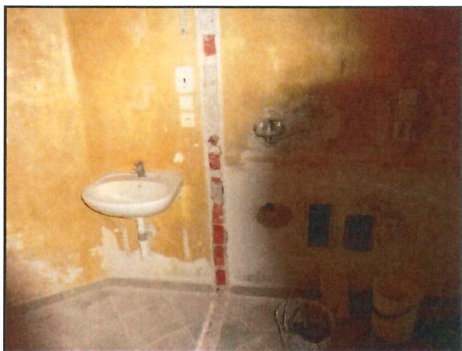
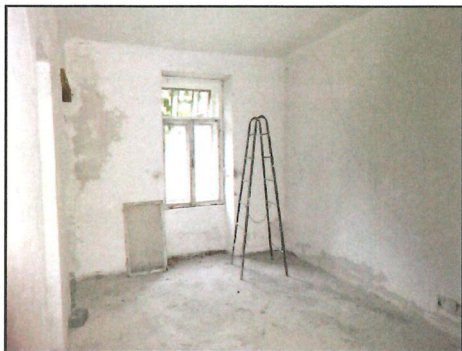






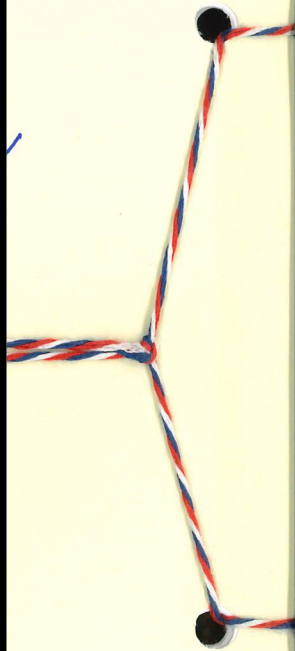
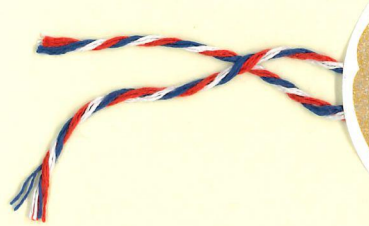






Mapa s vyznačením polohy nemovitosti





Statutární město Brno
Magistrát města Brna

MMB/0622730/2021/02

listy:1 přílohy:2
druh:



mmb1es7d330414 Doručeno: 26.11.2021

[REDACTED]
Od: [REDACTED]
Odesláno: čtvrtek 25. listopadu 2021 10:08
Komu: [REDACTED]
Předmět: [MMB-SA: Spam detected] [REDACTED]
Přílohy: Žádost o odprodej spoluvlastnického podílu [REDACTED]

Vážení členové rady města Brna,

[REDACTED]
Chtěl bych se na Vás obrátit s žádostí týkající se nemovitosti na adrese [REDACTED] a navázat na dopis, který jsme na magistrát města Brna poslal 11. října tohoto roku.

Nedávno jsem koupil od Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových ideální podíl v tomto činžovním domě.

Nemovitost, jejímž jsem nyní spolumajitelem, bohužel dlouhodobě chátrá z důvodu nevyjasněných vlastnických vztahů. Z jednoho nejkrásnějších činžovních domů v Brně a ojedinělé ukázky kubistické architektury se bohužel stala doslova ostuda okolí.

Mým zájmem je konsolidovat vlastnické vztahy, dům citlivě opravit a provozovat jako klasický činžovní dům, užívaný výhradně k dlouhodobému nájemnímu bydlení.

Domnívám se, že v tomto případě by varianta přímého prodeje spolumajitelům nemovitosti za cenu znaleckého posudku přinesla největší užitek pro město a jeho obyvatele a proto bych Vás, jako členy městské rady chtěl požádat o zvážení této varianty.

V příloze posílám svoji původní žádost adresovanou magistrátu města Brna.

S pozdravem

[REDACTED]

Statutární město Brno
Magistrát města Brna

MMB/0531501/2021

listy: 1 přílohy
druh



mmb1es7d31d6d6 Doručeno: 12.10.2021

1/0

0125/1



Magistrát města Brna
Majetkový odbor
Malinovského nám. 3
601 67 Brno

V Brně dne 10. 11. 2021

Žádost o odprodej spoluvlastnického podílu

Vážení,

jsem novým spoluvlastníkem budovy a pozemku na adrese [redacted] Brno a to s podílem o velikosti id. [redacted]. S ohledem na technický stav celé budovy a dlouhodobě zanedbanou údržbu chci jako spoluvlastník zahájit jednání o vypořádání spoluvlastnictví. Mám zájem odkoupit od Statutárního města Brna spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2 za účelem sjednocení vlastnictví celé budovy a následné rekonstrukce. Mám zájem o citlivou rekonstrukci celé stavby v souladu s podmínkami její památkové ochrany. Chci zachovat *genius loci* této jedinečné budovy a uvést ji do stavu, jaký jí náleží.



K

Statutární město Brno

Magistrát města Brna

Majetkový odbor



VÁŠ DOPIS Č. J.:

- DS -

ZE DNE:

NAŠE Č. J.:

MMB/0669632/2021

SPIS. ZN.:

Vážený pan

VYŘIZUJE:

TELEFON:

+420 542 173 085

E-MAIL:

ID DATOVÉ SCHRÁNKY:

a7kbrn

DATUM:

21.12. 2021

POČET LISTŮ:

2

Vážený pane

dne 26. 11. 2021 byla členům Rady města Brna doručena Vaše žádost týkající se nemovitosti na adrese [redacted] Brno. Poukazujete v ní na dopis ze dne 10. 11. 2021, který byl Majetkovému odboru MMB v této věci doručen 12. 10. 2021. V dopise uvádíte, že jste nový spoluvlastník budovy a pozemků na adrese [redacted] Brno, a to s podílem o velikosti id. [redacted] a že máte zájem zahájit jednání o vypořádání spoluvlastnictví, tzn. odkoupit od statutárního města Brna spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2 za účelem sjednocení vlastnictví celé budovy a následné její rekonstrukce.

Svůj zájem dne 25. 11. 2021 stvrzujete e-mailem adresovaným členům Rady města Brna, kde doplňujete, že jste uvedený podíl nabytý do vlastnictví koupil od Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových - ČR. Dále uvádíte, že dům z důvodu nevyjasněných vlastnických vztahů dlouhodobě chátrá a že Vaším zájmem je sloučit vlastnické vztahy, dům citlivě opravit a provozovat jako klasický činžovní dům k dlouhodobému nájemnímu bydlení. Domníváte se, že v tomto případě by varianta přímého prodeje spoluvlastnickému nemovitosti za cenu znaleckého posudku přinesla největší užitek pro město a jeho obyvatele, a proto členy Rady města Brna žádáte o zvážení této varianty.

Věc byla postoupena na Majetkový odbor MMB jako zpracovatele spisu týkajícího se prodeje spoluvlastnického podílu ve vlastnictví města Brna. S pověřením si k tomuto dovoluji sdělit, že Rada města Brna již na své R8/106. schůzi konané dne 30. 9. 2020 vzala na vědomí žádost fyzické osoby o odkoupení spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 k pozemkům p. č. 1070 a p. č. 1071, jehož součástí je [redacted] bydlení, oba v k. ú. Staré Brno, na adrese [redacted] Brno, a přijala usnesení, že souhlasí se záměrem prodeje spoluvlastnického podílu statutárního města Brna o velikosti id. 1/2 formou nabídkového řízení. Tento záměr prodeje formou nabídkového řízení byl zákonem stanoveným způsobem zveřejněn od 1. 10. 2020. K tomu pro úplnost sdělujeme, že Majetkový odbor MMB průběžně zaevidoval v rámci spisu další zájemce o koupi uvedeného spoluvlastnického podílu ve vlastnictví statutárního města Brna.

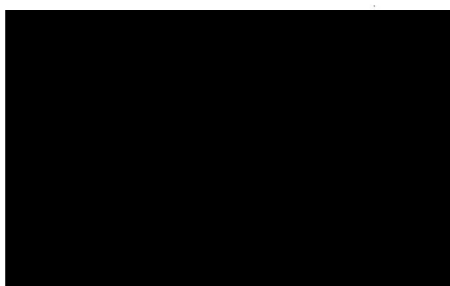
Na základě výše uvedené skutečnosti bude orgánům města Brna předložen variantní materiál, kde ve variantě A bude navrhováno prodat spoluvlastnický podíl města Brna o velikosti id. 1/2 formou dobrovolné elektronické veřejné dražby, a ve variantě B bude navrhováno prodat spoluvlastnický podíl města Brna o velikosti id. 1/2

formou veřejné elektronické aukce. Vyvolávací cenou bude cena obvyklá zjištěná podle aktuálně vypracovaného znaleckého posudku. Přijatá forma, podmínky a podklady budou zveřejněny na úřední desce města Brna a dalších médiích.

O zahájení prodeje přijatou formou budete zástupcem Majetkového odboru MMB jako evidovaný zájemce zavčas vyrozuměn. V případě Vašeho trvajícího zájmu je možné se vyhlášeného prodeje zúčastnit.

Děkujeme za Vaši nabídku a zájem a jsme s pozdravem

S pozdravem



Statutární město Brno

Magistrát města Brna

Majetkový odbor



VÁŠ DOPIS Č. J.:

ZE DNE:

NAŠE Č. J.:

MMB/0142965/2022

SPIS. ZN.:

- - DZ -

VYŘIZUJE:

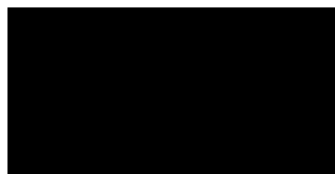
TELEFON:

+420 542 173 085

E-MAIL:

ID DATOVÉ SCHRÁNKY:

a7kbrn



DATUM:

4. 3. 2022

POČET LISTŮ:

1

Vážený pane



dovolujeme si Vám sdělit, že Zastupitelstvo města Brna na svém Z8/36. zasedání konaném dne 1. 3. 2022 souhlasilo se záměrem zpeněžení spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 k nemovitým věcem, a to pozemku p. č. 1070 zahrada o výměře 133 m² a pozemku p. č. 1071 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 354 m², jehož součástí je stavba čp. [redacted] způsob využití bydlení na adrese [redacted] Brno, vše k. ú. Staré Brno, formou veřejné elektronické dobrovolné dražby podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, s tím, že nejbližší podání bude stanoveno za cenu v místě a čase obvyklou na základě znaleckého posudku.

V současné době je záměr zpeněžení majetku statutárního města Brna zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Brna do 21. 3. 2022. Následně bude předloženo Zastupitelstvu města Brna, aby schválila zpeněžení spoluvlastnického podílu ve vlastnictví statutárního města Brna touto formou. O usnesení Zastupitelstva města Brna Vás budeme informovat.

Dále Vás budeme včas informovat o zahájení dražby. Veškeré informace k ní budou na úřední desce a na stránkách města Brna zveřejněny předem.

Děkujeme za pochopení.

S pozdravem

STATUTARNÍ MĚSTO BRNO
MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Majetkový odbor
Malinovského nám. 3
601 67 BRNO
-003-

Doručenka datové zprávy

Předmět: Dražba-Informac [REDACTED]
ID zprávy: 1011314237
Datum a čas dodání: 07.03.2022 v 11:53:28
Datum a čas doručení: 07.03.2022 v 11:54:51

Adresát: [REDACTED]
ID schránky: [REDACTED]

Zmocnění: Nežadáno
Odstavec: Nežadáno
Naše číslo jednací: MMB/0142965/2022
Naše spisová značka: Nežadáno
Vaše číslo jednací: Nežadáno
Vaše spisová značka: Nežadáno
K rukám: Nežadáno
Do vlastních rukou: Ne
Doručení fikcí zakázáno: Ne

Události zprávy:

07.03.2022 v 11:53:28 EV0: Datová zpráva byla podána.
07.03.2022 v 11:53:28 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce. Je-li příjemcem datové zprávy orgán veřejné moci vystupující v postavení orgánu veřejné moci, byla datová zpráva tímto okamžikem doručena.
07.03.2022 v 11:54:51 EV11: Přihlásila se oprávněná osoba ve smyslu § 8, odst. 1 až 4 zákona č. 300/2008 Sb., v platném znění. Datová zpráva je nyní doručena. Případné dřívější datum doručení fikcí nebo doručení dodáním do schránky orgánu veřejné moci není dotčeno.

Statutární město Brno

Magistrát města Brna

Majetkový odbor

VÁŠ DOPIS Č. J.:**ZE DNE:****NAŠE Č. J.:****SPIS. ZN.:****VYŘIZUJE:****TELEFON:****E-MAIL:****ID DATOVÉ SCHRÁNKY:** a7kbrm**DATUM:**

4. 3. 2022

POČET LISTŮ:

1

Vážená paní [redacted]

dovolujeme si Vám sdělit, že Zastupitelstvo města Brna na svém Z8/36. zasedání konaném dne 1. 3. 2022 souhlasilo se záměrem zpeněžení spoluvlastnického podílu o velikosti id. ½ k nemovitým věcem, a to pozemku p. č. 1070 zahrada o výměře 133 m² a pozemku p. č. 1071 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 354 m², jehož součástí je stavba čp. [redacted] způsob využití bydlení na adrese [redacted] Brno, vše k. ú. Staré Brno, formou veřejné elektronické dobrovolné dražby podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, s tím, že nejbližší podání bude stanoveno za cenu v místě a čase obvyklou na základě znaleckého posudku.

V současné době je záměr zpeněžení majetku statutárního města Brna zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Brna do 21. 3. 2022. Následně bude předloženo Zastupitelstvu města Brna, aby schválila zpeněžení spoluvlastnického podílu ve vlastnictví statutárního města Brna touto formou. O usnesení Zastupitelstva města Brna Vás budeme informovat.

Dále Vás budeme včas informovat o zahájení dražby. Veškeré informace k ní budou na úřední desce a na stránkách města Brna zveřejněny předem.

Děkujeme za pochopení.

S pozdravem

[redacted]
STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO
MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Majetkový odbor
Malinovského nám. 3
601 67 BRNO
-003-

Odeslátelem: STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO
MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Majetkový odbor
Malinovského nám. 3
601 67 BRNO
-003-

DODEJKA

MMB/142944/2022 [redacted]

Adresát: [redacted]

Potvrzují převzetí této zásilky

[redacted]
+420 542 173 085