

Z8/36. zasedání Zastupitelstva města Brna  
konané dne 1.3.2022

## 123. Záměr dispozice se spoluvlastnickým podílem o velikosti id. 1/2 na pozemcích p. č. 1070, p. č. 1071, oba v k. ú. Staré Brno, součástí je objekt bydlení [REDAKCE] na adrese [REDAKCE]

### Anotace

Zastupitelstvu města Brna je předkládán k projednání záměr na zpeněžení/prodej spoluvlastnického podílu statutárního města Brna o velikosti id. 1/2 k pozemkům p. č. 1070, p. č. 1071, jehož součástí je stavba [REDAKCE] způsob využití bydlení, vše v k. ú. Staré Brno, a to buď formou veřejné elektronické dobrovolné dražby, nebo formou elektronické aukce. Objekt bydlení je nemovitou kulturní památkou.

### Návrh usnesení

#### Zastupitelstvo města Brna

- 1. bere 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] vlastní spoluvlastnický podíl o velikosti id. [REDAKCE] k pozemku p. č. 1070, p. č. 1071, jehož součástí je stavba [REDAKCE] 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 [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. 1/6 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] spoluvlastnický podíl o velikosti id. [REDAKCE] čímž chce zcelit vlastnictví pro rekonstrukci památkově chráněného domu na adrese [REDAKCE], který je v havarijním stavu
  - přípis doručeny na Magistrát města Brna dne 12. 10. 2021, kde žádá o odkoupení spoluvlastnického podílu od statutárního města Brna a přípis doručeny 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
- 2. souhlasí** se záměrem zpeněžení spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 k nemovitým věcem
  - pozemku p. č. 1070 zahrada o výměře 133 m<sup>2</sup>
  - pozemku p. č. 1071 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 354 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba [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, s tím, že nejnižší podání bude stanoveno za cenu v místě a čase obvyklou na základě znaleckého posudku

## Stanoviska

RMB - R8/197 dne 9. 2. 2022 doporučila ZMB souhlasit se záměrem zpeněžení spoluvlastnického podílu formou veřejné elektronické dobrovolné dražby podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách.

### Podpis zpracovatele pro archivaci

### Zpracovatel

Elektronicky podepsáno



22.2.2022 v 13:46

**Garance správnosti, zákonnosti materiálu**

### Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno



22.2.2022 v 13:45

**Obsah materiálu**

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 16
Příloha (Přípisy [redacted] df)	17 - 18
Příloha (Dopis [redacted] podepsaný.pdf)	19 - 20
Příloha (majetkova mapa (4) (1).pdf)	21 - 21
Příloha (letecky snimek (2) (1).pdf)	22 - 22
Příloha (Kopie katastrální mapy.pdf)	23 - 23
Příloha (Foto (1).pdf)	24 - 25
Příloha (ÚPMB- stávající.pdf)	26 - 26
Příloha (ÚPmB připravovaný.pdf)	27 - 28

## Důvodová zpráva:

### Úvod:

Orgánům města Brna byl 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] způsob využití bydlení, vše v k. ú. Staré Brno, a to buď formou veřejné elektronické dobrovolné dražby, nebo formou elektronické aukce.

Objekt bydlení je nemovitou kulturní památkou.

**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 věci 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 je 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, 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 spol. 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).

Na základě této skutečnosti je nyní ZMB předkládán návrh souhlasit se 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.

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. 1/6). Podílová spoluvlastnice [REDAKCE] v roce 2020

projevila zájem o nabytí spoluvlastnického podílu statutárního města Brna o velikosti id. 1/2 k pozemkům p. č. 1070, p. č. 1071, jehož součástí je stavba [redacted] 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. 1/6.

Poznamenáváme, že ČR-ÚZSVM původně vlastnil k výše uvedeným pozemkům p. č. 1070, p. č. 1071, jehož součástí je stavba [redacted] v k. ú. Staré Brno spoluvlastnický podíl o velikosti [redacted]. Ohledně jeho spoluvlastnického podílu bylo vedeno soudní řízení o určení právního vztahu [redacted] toto soudní řízení již bylo ukončeno a na základě rozsudku Městského soudu o určení právního vztahu č.j. 52 C 9/2005-299 ze dne 24. 05. 2016, ve znění rozsudku Nejvyššího soudu ČR č.j. 21 Cdo 4499/2017-363 ze dne 10. 10. 2018 se stala toho času vedle SMB a ČR-ÚZSVM podílovou spoluvlastnicí předmětných nemovitých věcí [redacted] (právní účinky zápisu v KN dne 29. 1. 2019). Na základě tohoto rozhodnutí soudu KN zapsal spoluvlastnický podíl o velikosti id. [redacted].

ČR-ÚZSVM prodal svůj spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/6 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. ÚZSVM/B/33342/2020-HMU1 ze dne 19. 10. 2020 a ve znění Dodatku č. 1 ze dne 22. 2. 2021 uzavřené s ÚZSVM se stal [redacted] (id. 1/6), 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 [redacted] rozjednanou koupí od druhé spoluvlastnice [redacted] (id. [redacted]), tzn., že by se stal vlastníkem spoluvlastnického podílu o velikosti id. [redacted]. MČ Brno-střed dále uvádí, že by pro dům bylo přínosnější zcelit vlastnictví přímým prodejem [redacted] 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 pořizáním 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 dispozice a pověřené subjekty:**

##### a/ V případě VARIANTY A

by se postupovalo formou **veřejné elektronické dobrovolné dražby** 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.** (dále též jen COMS) 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 společnosti CD CENTRUM COMS, a.s.

##### 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] 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 dražby-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.

**b/ V případě VARIANTY B**

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.dražby-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 předmětu zpeněžení:**

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 [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 [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 [REDAKCE] 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 [redacted] bydlení, vše v k. ú. Staré Brno, provedla v letech 2014 až 2019 nejnutnější 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. ½, možnost provádění oprav domu (výměna oken, oprava dvorní fasády, hydroizolace, oprava 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

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

#### **Vlastnictví:**

Statutární město Brno nabylo spoluvlastnický podíl ve výši id. ½ 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. ½ 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 odsvěření 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 nabyt spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/6 k předmětným pozemkům p. č. 1070, p. č. 1071, jehož součástí je stavba [REDAKCE] bydlení, vše v k. ú. Staré Brno jako odúmrtí na základě usnesení Městského soudu v Brně o potvrzení nabytí dědictví č.j. 59 D 1142/2000-71 ze dne 10. 6. 2002.

[REDAKCE] nabyt spoluvlastnický podíl o velikosti id. [REDAKCE] na předmětných pozemcích p. č. 1070, p. č. 1071, jehož součástí je stavba [REDAKCE] bydlení, vše v k. ú. Staré Brno, na základě rozsudku Městského soudu v Brně č.j. 52 C 9/2005-299 ze dne 24. 5. 2016, ve znění rozsudku Nejvyššího soudu ČR č.j. 21 Cdo 4499/2017-363 ze dne 10. 10. 2018, právní účinky zápisu do KN ke dni 29. 1. 2019.

Nový spoluvlastník [REDAKCE] nabyt spoluvlastnický podíl na základě Kupní smlouvy č.j. UZSVM/B/33342/2020-HMU1, č. B/9/20 ze dne 19. 10. 2020, 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 [REDAKCE] 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 [REDAKCE] bydlení, vše v k. ú. Staré Brno byla **v roce 2020 stanovena Znaleckým posudkem č. 1892/007/2020 ze dne 11. 2. 2020**, zpracovaným [REDAKCE] [REDAKCE] 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. 1/2 na pozemcích p. č. 1070, p. č. 1071, jehož součástí je stavba [REDAKCE] 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 [REDAKCE]

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. 1/3 a id. 1/6 do vlastnictví SMB (toho času [REDAKCE] a ČR)
- prodeje podílu ve vlastnictví SMB o velikosti id. 1/2.

Cena obvyklá spoluvlastnického podílu id. 1/3.....11.800.000 Kč [REDAKCE]

Cena obvyklá spoluvlastnického podílu id. 1/6.....5.900.000 Kč (nyní [REDAKCE])

Cena obvyklá spoluvlastnického podílu id. 1/2.....**17.700.000 Kč (SMB)**

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

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 id. 1/3 a id. 1/6 do vlastnictví SMB (toho času spoluvlastníci [REDACTED])
- prodeje podílu ve vlastnictví SMB o velikosti id. 1/2.

Cena obvyklá spoluvlastnického podílu id. 1/3.....13.300.000 Kč [REDACTED]

Cena obvyklá spoluvlastnického podílu id. 1/6.....6.650.000 Kč (nyní [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. 1/6 k předmětným nemovitostem na základě elektronické aukce (nejnižší podání **4,8 mil. Kč**). Novým spoluvlastníkem na základě Kupní smlouvy č.j. UZSVM/B/33342/2020-HMU1 ze dne 19. 10. 2020 a ve znění Dodatku č. 1 ze dne 22. 2. 2021 uzavřené s ÚZSVM je [REDACTED] (id. 1/6, **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 21 Cdo-4499/2017 363 ze dne 10. 10. 2018 (právní účinky zápisu dne 29. 1. 2019).*

### **Závěr:**

V roce 2020 byl prvotně předkládán orgánům města Brna materiál týkající se záměru prodeje spoluvlastnického podílu ve vlastnictví SMB z důvodu, že podílová spoluvlastnice [REDACTED] projevila zájem o koupi spoluvlastnického podílu statutárního města Brna ve výši id. 1/2 k 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 nejsou smluvně upravena jejich vzájemná práva a povinnosti k dotčeným nemovitým věcem, že předmětná stavba 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 statutárního města Brna ve variantním materiálu souhlasit se záměrem prodeje spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 k pozemkům p. č. 1070 a p. č. 1071, jehož součástí je stavba [REDACTED] bydlení, vše v k. ú. Staré Brno, podílové [REDACTED] (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. 1/2 na pozemcích p. č. 1070, p. č. 1071, jehož součástí je stavba [REDACTED] 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 RMB na své R8/106. schůzi konané dne 10. 9. 2020 souhlasila se záměrem prodeje formou nabídkového řízení**, je nyní předkládán materiál zohledňující nové transparentní způsoby řešení nabídkového řízení směřující k prodeji/zpeněžení hmotných a nehmotných nemovitých věcí, a to formou veřejné elektronické dobrovolné dražby podle zákona č. 326/2000 Sb., o veřejných dražbách, s tím, že nejnižší podání bude stanoveno za cenu v místě a čase obvyklou na základě znaleckého posudku (VARIANTA A), a nebo formou elektronické aukce za minimální kupní cenu v místě a čase obvyklou zjištěné na základě znaleckého posudku, a to vždy za podmínky splatnosti kupní ceny před podpisem kupní smlouvy.

**V této věci byl orgánům města Brna předložen variantní materiál, kde VARIANTA A obsahuje záměr zpeněžení spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 k pozemkům p. č. 1070 a p. č. 1071, jehož součástí je stavba [REDACTED] využívána k bydlení na adrese [REDACTED] 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.**

**VARIANTA B** pak obsahuje záměr prodeje spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 k pozemkům p. č. 1070 a p. č. 1071, jehož součástí je stavba [REDACTED] využívána k bydlení na adrese [REDACTED] 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).**

**Na základě této skutečnosti je nyní ZMB předkládán návrh souhlasit se 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.**

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

### **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. ½ k níže uvedeným nemovitým věcem ve vlastnictví statutárního města Brna vzešel z podnětu [REDAKCE] která vlastní spoluvlastnický podíl o velikosti id. [REDAKCE] k pozemku p. č. 1070, p. č. 1071, jehož součástí je stavba [REDAKCE] 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 ½ formou nabídkového řízení (VARIANTA B), čímž neschválila přímý prodej podílové spoluvlastnici [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 1/6 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 i spoluvlastnický podíl o velikosti id. [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 následnou odpověď adresovanou [REDAKCE] ze dne 21. 12. 2021

**doporučila Radě města Brna a Zastupitelstvu města Brna**

**VARIANTA A  
souhlasit**

se záměrem zpeněžení spoluvlastnického podílu o velikosti id. ½ k nemovitým věcem

- pozemku p. č. 1070 zahrada o výměře 133 m<sup>2</sup>

- pozemku p. č. 1071 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 354 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba [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, s tím, že nejnižší podání bude stanoveno za cenu v místě a čase obvyklou na základě znaleckého posudku

**doporučila Radě města Brna**

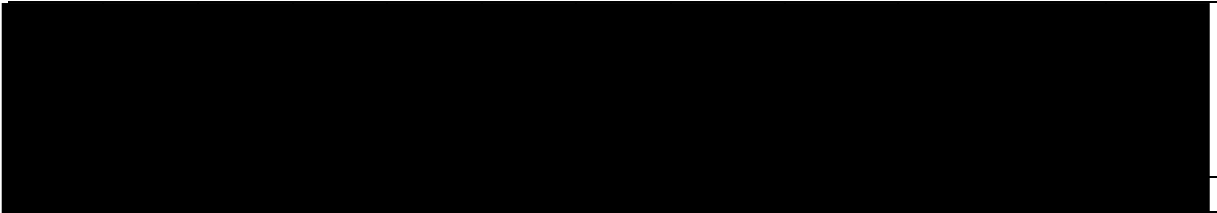
**VARIANTA B  
souhlasit**

se záměrem prodeje spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 k nemovitým věcem  
- pozemku p. č. 1070 zahrada o výměře 133 m<sup>2</sup>  
- pozemku p. č. 1071 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 354 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba [REDAKCE],  
způsob využití bydlení, na adrese [REDAKCE] 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.**



*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] která vlastní spoluvlastnický podíl o velikosti id. [REDAKCE] k pozemku p. č. 1070, p. č. 1071, jehož součástí je stavba [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 podílové spoluvlastnici [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. 1/6 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] spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/3, 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

2. doporučila Zastupitelstvu města Brna souhlasit

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

- pozemku p. č. 1070 zahrada o výměře 133 m<sup>2</sup>  
- pozemku p. č. 1071 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 354 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba [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, s tím, že nejnižší podání bude stanoveno za cenu v místě a čase obvyklou na základě znaleckého posudku.

\*\*\*

3. RMB ukládá vedoucí Majetkového odboru Magistrátu města Brna, informovat žadatele o schválené formě prodeje.

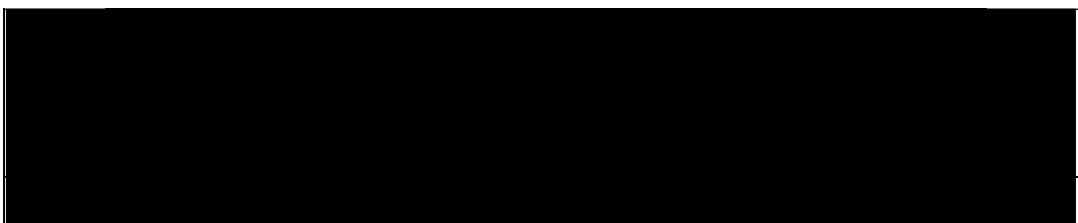
\*\*\*

úkol č. [R8/197/54]

zodpovídá: MO [3224]

termín: [bezodkladně]

Schváleno jednomyslně 11 členy.



#### **Předchozí související projednávání variantního materiálu v souvislosti s žádostí**

*Bylo rozhodováno o přímém prodeji žadatelce a prodeji formou nabídkového řízení.*

a/ Komisi majetkové RMB na její zasedání R8/KM/41. konané dne 3.9.2020 byl materiál předložen k projednání v níže uvedeném znění:

Komise majetková RMB

1. bere na vědomí, že:

- [redacted] která vlastní spoluvlastnický podíl ve výši id. [redacted] na pozemku p. č. 1070, p. č. 1071, jehož součástí je stavba [redacted] bydlení, oba v k. ú. Staré Brno, požádala statutární město Brno o prodej spoluvlastnického podílu statutárního města Brna ve výši id. ½ na těchto pozemcích

2. doporučuje Radě města Brna

VARIANTA I

souhlasit se záměrem prodeje

spoluvlastnického podílu statutárního města Brna ve výši id. ½ na pozemcích:

- p. č. 1070 zahrada, o výměře 133 m<sup>2</sup>,
- p. č. 1071 zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 354 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba [redacted] bydlení

oba v k. ú. Staré Brno,

VARIANTA II

souhlasit se záměrem prodeje

spoluvlastnického podílu statutárního města Brna ve výši id. ½ na pozemcích:

- p. č. 1070 zahrada, o výměře 133 m<sup>2</sup>,
- p. č. 1071 zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 354 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba [redacted] bydlení

oba v k. ú. Staré Brno,

formou nabídkového řízení

Závěr: KM RMB na svém R8/KM/41. zasedání dne 3. 9. 2020, bod č. 23, návrh projednala a doporučila variantu II a přijala níže uvedené usnesení:

Komise majetková RMB

1. vzala na vědomí, že:

- [REDACTED] která vlastní spoluvlastnický podíl ve výši id. [REDACTED] na pozemku p. č. 1070, p. č. 1071, jehož součástí je stavba [REDACTED] bydlení, oba v k. ú. Staré Brno, požádala statutární město Brno o prodej spoluvlastnického podílu statutárního města Brna ve výši id. ½ na těchto pozemcích

2. doporučila Radě města Brna souhlasit se záměrem prodeje spoluvlastnického podílu statutárního města Brna ve výši id. ½ na pozemcích:

- p. č. 1070 zahrada, o výměře 133 m<sup>2</sup>,
- p. č. 1071 zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 354 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba [REDACTED] bydlení

oba v k. ú. Staré Brno, formou nabídkového řízení

Hlasování pro variantu II: Hlasování: 7 - pro, 0 - proti, 0 - se zdržel /11 členů. Usnesení bylo přijato.

b/ Komisi bydlení RMB na její zasedání R8/KB/34. konané dne 21. 9. 2020 byl materiál předložen k projednání v níže uvedeném znění:

Komise bydlení RMB

1. bere na vědomí, že:

- [REDACTED] která vlastní spoluvlastnický podíl ve výši id. [REDACTED] na pozemku p. č. 1070, p. č. 1071, jehož součástí je stavba [REDACTED] bydlení, oba v k. ú. Staré Brno, požádala statutární město Brno o prodej spoluvlastnického podílu statutárního města Brna ve výši id. ½ na těchto pozemcích

2. doporučuje Radě města Brna

VARIANTA I

souhlasit se záměrem prodeje

spoluvlastnického podílu statutárního města Brna ve výši id. ½ na pozemcích:

- p. č. 1070 zahrada, o výměře 133 m<sup>2</sup>,
- p. č. 1071 zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 354 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba [REDACTED] bydlení

oba v k. ú. Staré Brno,

VARIANTA II

souhlasit se záměrem prodeje

spoluvlastnického podílu statutárního města Brna ve výši id. ½ na pozemcích:

- p. č. 1070 zahrada, o výměře 133 m<sup>2</sup>,
- p. č. 1071 zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 354 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba [REDACTED] bydlení

oba v k. ú. Staré Brno,

formou nabídkového řízení

R8/KB/34. Komise bydlení RMB na svém zasedání dne 21. 9. 2020, bod č. 1, návrh projednala a

doporučila variantu II. a přijala níže uvedené usnesení:

Komise bydlení RMB

1. vzala na vědomí, že:

- [REDACTED] která vlastní spoluvlastnický podíl ve výši id. [REDACTED] na pozemku p. č. 1070, p. č. 1071, jehož součástí je stavba [REDACTED] bydlení, oba v k. ú. Staré Brno, požádala statutární město Brno o prodej spoluvlastnického podílu statutárního města Brna ve výši id. ½ na těchto pozemcích

2. doporučila Radě města Brna souhlasit se záměrem prodeje spoluvlastnického podílu statutárního města Brna ve výši id. ½ na pozemcích:

- p. č. 1070 zahrada, o výměře 133 m<sup>2</sup>,
- p. č. 1071 zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 354 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba [REDACTED],  
bydlení

oba v k. ú. Staré Brno,  
formou nabídkového řízení

Hlasování pro variantu II: 7-pro, 0-proti, 1-se zdržel/z 11 členů. Usnesení bylo přijato.

Rada města Brna vzala na vědomí, že:

[REDACTED] která vlastní spoluvlastnický podíl ve výši id. [REDACTED] na pozemku p. č. 1070, p. č. 1071, jehož součástí je stavba [REDACTED] bydlení, oba v k. ú. Staré Brno, požádala statutární město Brno o prodej spoluvlastnického podílu statutárního města Brna ve výši id. ½ na těchto pozemcích

souhlasila se záměrem prodeje spoluvlastnického podílu statutárního města Brna ve výši id. ½ na pozemcích:

- p. č. 1070 zahrada, o výměře 133 m<sup>2</sup>,
- p. č. 1071 zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 354 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba [REDACTED],  
bydlení

oba v k. ú. Staré Brno, formou nabídkového řízení.

Schváleno jednomyslně 9 členy.

Závěr: RMB na své R8/106 schůzi konané dne 30. 9. 2020

vzala na vědomí, že: [REDACTED] která vlastní spoluvlastnický podíl ve výši id. [REDACTED] na pozemku p. č. 1070, p. č. 1071, jehož součástí je stavba [REDACTED] bydlení, oba v k. ú. Staré Brno, požádala statutární město Brno o prodej spoluvlastnického podílu statutárního města Brna ve výši id. ½ na těchto pozemcích,

souhlasila se záměrem prodeje spoluvlastnického podílu statutárního města Brna ve výši id. ½ na pozemcích:

- p. č. 1070 zahrada, o výměře 133 m<sup>2</sup>,
- p. č. 1071 zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 354 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba [REDACTED],  
bydlení

oba v k. ú. Staré Brno, formou nabídkového řízení.

Schváleno jednomyslně 9 členy.



Záměr prodeje spoluvlastnického podílu formou nabídkového řízení byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 1. 10. 2020 do 19. 10. 2020.

*Na zveřejněný záměr reagovali další potenciální zájemci.*

#### **Stanoviska dotčených orgánů:**

**OÚPR MMB** – 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). Z hlediska územního plánování je vlastnictví uvedených pozemků nepodstatné. OÚPR MMB nemá námitek k prodeji spoluvlastnického podílu o velikosti id. ½ pozemku p. č. 1071 a pozemku p. č. 1070, v k. ú. Staré Brno.

**MČ Brno-střed** – ZMČ BS na 9. zasedání konaném dne 06.11.2019 souhlasilo s návrhem prodeje z úrovně MMB, id. ½ pozemku p. č. 1071 o výměře 354 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba [REDAKCE] a p. č. 1070 o výměře 133 m<sup>2</sup>, v k. ú. Staré Brno.

**BO MMB** – dle údajů MČ Brno-střed z roku 2019 činí odhad nákladů na opravu bytového domu částku cca 20 mil. Kč. Při vědomí toho, že v současné době na stanovení metodiky výpočtu návratnosti nutných oprav bytových domů jakožto podmínky pro jejich zařazení do prodeje pracuje pracovní skupina sestavená pro tento účel, a může tak dojít k přehodnocení částky nákladů na potřebné opravy domu, se BO MMB domnívá, že je možné, aby byl spoluvlastnický podíl SMB ve výši id. ½ na pozemcích p. č. 1070, 1071, jehož součástí je stavba [REDAKCE] vše v k.ú. Staré Brno prodán. Tento závěr lze učinit i na základě dalších známých údajů o nemovitých věcech, tedy že další podílový spoluvlastník ÚZSVM hodlá svůj podíl prodat a do doby prodeje nebude investovat do oprav nemovitých věcí. Nicméně s ohledem na to, že v domě je několik bytů obsazených nájemci, považuje BO MMB před samotnou dispozicí se spoluvlastnickým podílem za vhodné nabídnout nájemcům s platnou nájemní smlouvou jiné byty z úrovně MČ Brno-střed. Dále BO MMB žádá, aby návrh na dispozici byl předložen k projednání v Bytové komisi RMB.

**Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.** – s prodejem spoluvlastnického podílu o velikosti id. ½ na pozemku p. č. 1071 a pozemku p. č. 1070, v k. ú. Staré Brno souhlasí bez připomínek, neboť nedojde k dotčení zařízení v provozování společnosti Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.

**E.ON Distribuce, a.s.** (nyní EG.D, a.s.) – v zájmovém území se nachází podzemní vedení NN.

**GridServices, s.r.o.** – v zájmové lokalitě se nachází provozované plynárenské zařízení ve vlastnictví nebo ve správě GasNet, s.r.o.

**InfoTel, spol. s r.o.** – v zájmovém území se nachází vedení veřejné komunikační sítě a jeho ochranné pásmo společnosti UPC Česká republika, s.r.o., v objektu se nachází domovní rozvod kabelů UPC Česká republika, s.r.o.





[REDACTED] (MMB)

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

Vážení členové rady města Brna,

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

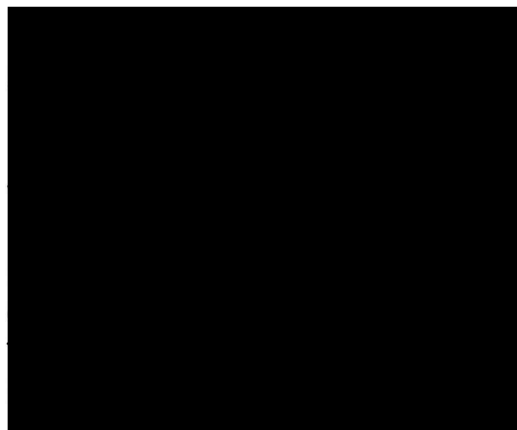
Magistrát města Brna  
Majetkový odbor  
Malinovského nám. 3  
601 67 Brno

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. 1/6. 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. 1/6, 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 stavba čp. 633, 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

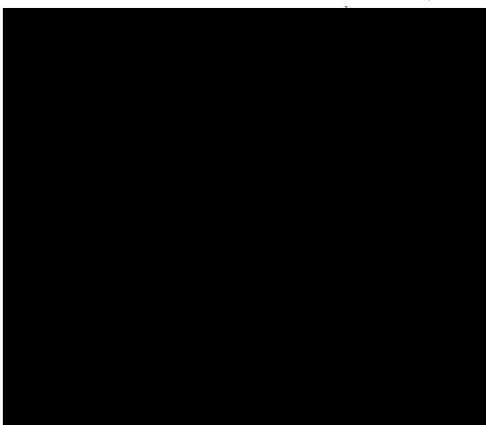


formou veřejné elektronické aukce. Vyvolávací cenou bude cena obvyklá zjištěná podle aktuálně vypracovaného znaleckého posudku. Přijatá forma, podmínky a podklady budou zveřejněny na úřední desce města Brna a dalších médiích.

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







20 m

1 : 1 000

RÚIAN: © ČÚZK, © ČÚZK





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

Kat. území  
Staré Brno

Mapový list č.  
BRNO 9-0/41

Měřítko platné pro rám 190 x 277 mm  
1:1000

Číslo  
Razítko

# KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY

Stav k  
05.03.2020 11:15:03

Vyhotovil  
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Dne  
05.03.2020 11:34:08



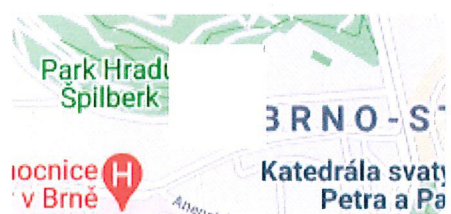


Pořízení obrázku: bře 2020 © 2022 Google

Brno, Jihomoravský kraj

Google

Street View – bře 2020







Pořízení obrázku: bře 2020 © 2022 Google

Brno, Jihomoravský kraj

Google

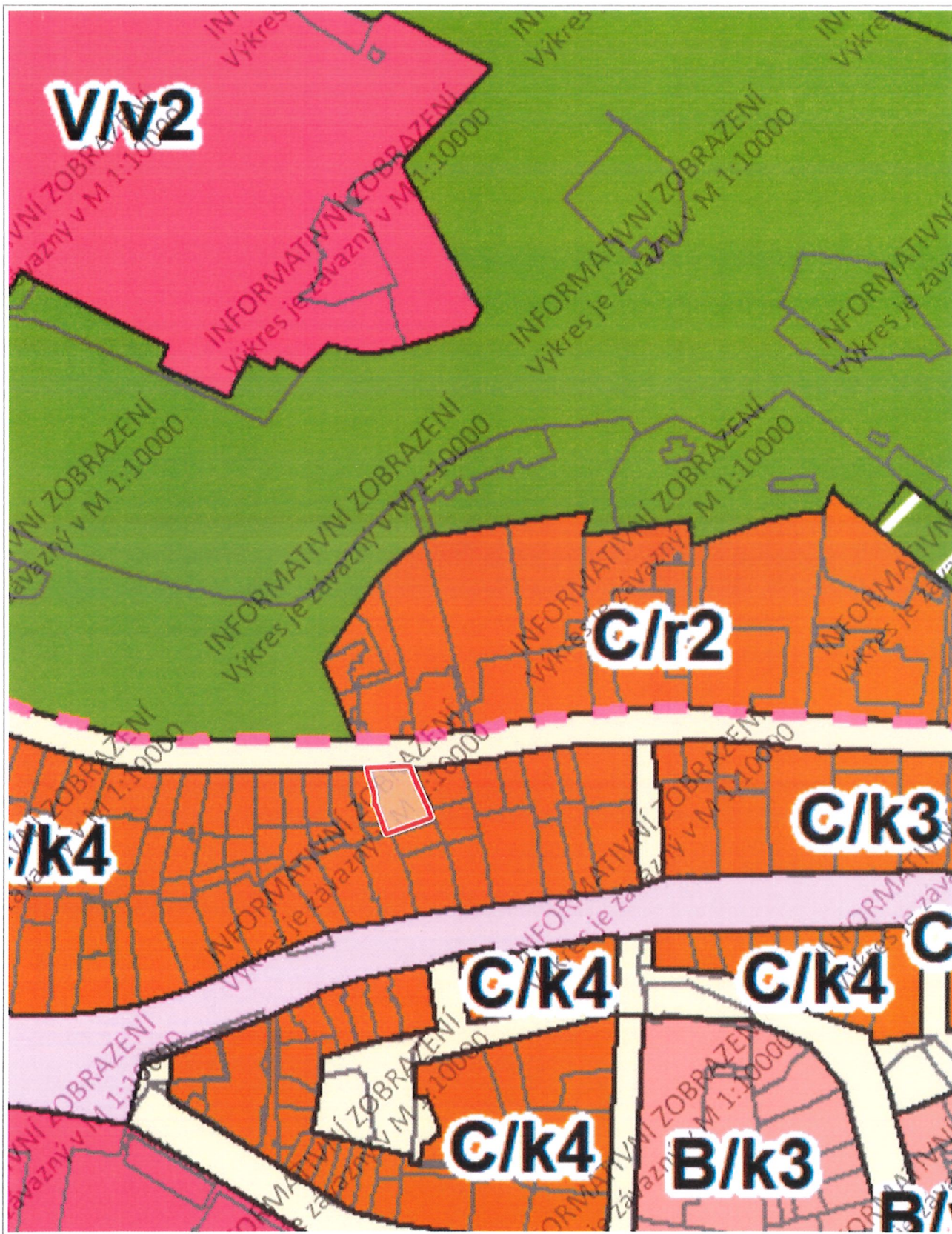
Street View – bře 2020











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