

Z9/10. zasedání Zastupitelstva města Brna  
konané dne 10.10.2023

## 68. Návrh zpeněžení pozemku p. č. 1124, jehož součástí je stavba - objekt k bydlení Pekařská 405/16, v k. ú. Staré Brno formou veřejné elektronické dobrovolné dražby

### Anotace

Předmětem předkládaného materiálu je návrh zpeněžení pozemku p. č. 1124, jehož součástí je stavba - objekt k bydlení Pekařská 405/16, v k. ú. Staré Brno formou veřejné elektronické dobrovolné dražby podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, zajišťované prostřednictvím společnosti CD CENTRUM COMS, a.s. Nejnižší podání bude stanoveno za cenu v místě a čase obvyklou na základě znaleckého posudku. Současně je na základě žádosti MČ Brno-střed předkládán návrh schválit této MČ v souladu s článkem 76 bodem 12 Statutu příjem ve výši 30 % z ceny dosažené vydražením.

### Návrh usnesení

#### Zastupitelstvo města Brna

- 1. schvaluje**
- zpeněžení pozemku p. č. 1124, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 651 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba - objekt k bydlení Pekařská 405/16, v k. ú. Staré Brno formou veřejné elektronické dobrovolné dražby dle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, zajišťované prostřednictvím společnosti CD CENTRUM COMS, a.s., IČO: 07379161, se sídlem Veselá 199/5, Brno-město, 602 00 Brno za těchto podmínek:
    - nejnižší podání bude stanoveno za cenu v místě a čase obvyklou na základě znaleckého posudku
    - lhůta pro uhrazení ceny dosažené vydražením 30 dnů ode dne skončení dražby
    - odměna dražebníka 1,5 % z ceny dosažené vydražením, nejméně však 35.000 Kč bez DPH a nejvýše 5.000.000 Kč bez DPH
    - dražební jistota 10 % nejnižšího podání
    - minimální příhoz 50.000 Kč
  - městské části Brno-střed příjem ve výši 30 % z ceny dosažené vydražením pozemku p. č. 1124, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 651 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba - objekt k bydlení Pekařská 405/16, v k. ú. Staré Brno, dle článku 76 bodu 12 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna, v platném znění, a to z důvodu zajišťování údržby bytového domu Pekařská 405/16, který je dlouhodobě ve špatném stavu a z důvodu zvýšené potřeby poskytovat či budovat bytové náhrady v souvislosti s uvolňováním domů určených k prodeji

### Stanoviska

Rada města Brna na schůzi č. R9/048 konané dne 20.09.2023 projednala a doporučila.  
Schváleno jednomyslně 9 členy.

**Podpis zpracovatele pro archivaci**

**Zpracovatel**

Elektronicky podepsáno

**Mgr. Dagmar Baborovská**

vedoucí odboru - Majetkový odbor

3.10.2023 v 10:51

**Garance správnosti, zákonnosti materiálu**

**Spolupodepisovatel**

Elektronicky podepsáno

**Mgr. Pavel Blažík**

vedoucí úseku - 3. úsek

2.10.2023 v 15:31

**Obsah materiálu**

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 12
Příloha (Stanovisko OPP.pdf)	13 - 13
Příloha (Zadost MC.pdf)	14 - 14
Příloha (Majetkova mapa_Pekarska 16.pdf)	15 - 15
Příloha (Prehledova mapa_Pekarska 16.pdf)	16 - 16
Příloha (Ortofoto mapa_Pekarska 16.pdf)	17 - 17
Příloha (UPmB_stavajici.pdf)	18 - 18
Příloha (UPmB_navrh.pdf)	19 - 19
Příloha (Foto.pdf)	20 - 22

## Důvodová zpráva:

### Úvod:

Předmětem předkládaného materiálu je návrh zpeněžení pozemku p. č. 1124, jehož součástí je stavba - objekt k bydlení Pekařská 405/16, v k. ú. Staré Brno formou veřejné elektronické dobrovolné dražby podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, zajišťované prostřednictvím společnosti CD CENTRUM COMS, a.s. Nejnižší podání bude stanoveno za cenu v místě a čase obvyklou na základě znaleckého posudku, jehož aktualizace se momentálně zpracovává. Odměna dražebníka (1,5 % z ceny dosažené vydražením, nejméně však 35.000 Kč bez DPH a nejvýše 5.000.000 Kč bez DPH) je stanovena rámcovou smlouvou o provádění dražeb, která byla mezi SMB a CD CENTRUM COMS, a.s. uzavřena dne 09.12.2021.

Současně je na základě žádosti MČ Brno-střed předkládán návrh schválit této MČ v souladu s článkem 76 bodem 12 Statutu příjem ve výši 30 % z ceny dosažené vydražením z důvodu zajištění údržby bytového domu Pekařská 405/16, který je dlouhodobě ve špatném stavu a z důvodu zvýšené potřeby poskytovat či budovat bytové náhrady v souvislosti s uvolňováním domů určených k prodeji.

### Aktuální stav:

BO MMB postoupil v srpnu 2020 MO MMB žádost spolu s podklady o zajištění prodeje bytových domů Úvoz 14, Dornych 25a, Pekařská 16 a Hybešova 16, a to na základě usnesení porady vedení města Brna ze dne 27.07.2020 ve znění: „*Porada vedení města Brna souhlasí s prodejem bytových domů Úvoz 14, Dornych 25a, Pekařská 16 a Hybešova 16; ukládá MO MMB zajistit prodej bytových domů Úvoz 14, Dornych 25a, Pekařská 16 a Hybešova 16 formou veřejné dražby dle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, min. však za cenu obvyklou stanovenou znaleckým posudkem*“.

MO MMB po zajištění dalších podkladů a stanovisek předložil orgánům města Brna materiál ve věci záměru prodeje předmětného pozemku, jehož je bytový dům Pekařská 405/16 součástí, formou elektronické aukce. Komise majetková RMB na svém R8/KM/53. zasedání konaném dne 18.03.2021 doporučila souhlasit se záměrem prodeje formou elektronické aukce. Rada města Brna na své R8/145. schůzi konané dne 21.04.2021 stáhla bod z programu.

Porada vedení města Brna konaná dne 27.02.2023 přijala usnesení ve znění: „*Porada vedení **dle var. 2 souhlasí s prodejem domu Pekařská 405/16 z úrovně MO MMB a ukládá MO MMB zajištění prodeje domu Pekařská 405/16***“. Na základě uvedeného usnesení porady vedení města Brna byl záměr zcizení předmětného pozemku opětovně předložen orgánům města Brna k projednání. Komise majetková RMB na svém 07. zasedání konaném dne 30.03.2023 doporučila souhlasit se záměrem zpeněžení formou veřejné elektronické dobrovolné dražby. Rada města Brna na své R9/028. schůzi konané dne 19.04.2023 souhlasila se záměrem zpeněžení formou veřejné elektronické dobrovolné dražby a současně uložila vedoucí MO MMB zajistit stanovisko OPP MMB a jeho zveřejnění spolu s dražební vyhláškou (celé znění usnesení RMB - viz v části *Závěr*). Stanovisko OPP MMB je přílohou tohoto materiálu, jeho obsah je uveden rovněž v části *Stanoviska dotčených orgánů*.

## **Vlastnictví:**

SMB je vlastníkem předmětného pozemku na základě rozsudku Městského soudu v Brně o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví č. j. 44 C 289/2005-539 ze dne 24.05.2018, právní moc ke dni 13.06.2018, právní účinky zápisu ke dni 02.07.2018. Uvedeným rozsudkem bylo zrušeno podílové spoluvlastnictví SMB (id. 7/10) a fyzických osob (id. 3/10) a celý pozemek, včetně stavby a historického podzemního prostoru pod pozemkem, byl přikázán do výlučného vlastnictví SMB.

Id. 7/10 pozemku je svěřen MČ Brno-střed v kategorii II. - obytné domy a pozemky, které s nimi tvoří jeden funkční celek. MČ Brno-střed objekt fakticky spravuje.

Na listu vlastnictví č. 10001 v části C je zapsáno věcné břemeno umístit, provozovat, udržovat dvě kotvy pro zavěšení příčného lanového převěsu trolejového vedení ve prospěch Dopravního podniku města Brna, a.s.

Pozemek je dotčen vodovodní přípojkou, plynovodní přípojkou, elektrickou přípojkou, přípojkou SEK a je napojen na veřejnou splaškovou kanalizaci umístěnou v ulici Pekařská.

Nebytový prostor č. 103 v přízemí se samostatným vstupem z ulice Pekařská je z úrovně MČ Brno-střed pronajímám nájemci TRADING HOUSE, spol. s r.o. na základě smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne 05.03.2012 na dobu neurčitou s účinností od 15.03.2012 za účelem podnikání, a to provozování prodejny řezaných květin a prodejny potravin (večerka). Zbývající prostory v domě jsou neužívané.

## Územní plán:

Dle Územního plánu města Brna (ÚPmB) je předmětný pozemek součástí stabilizované plochy bydlení s funkčním typem plocha všeobecného bydlení.

*Dle návrhu nového ÚPmB je předmětný pozemek součástí stabilizované plochy C/k3 – plocha smíšená obytná, struktura zástavby kompaktní, výšková úroveň zástavby 3 (6-16 m).*

## **Popis nemovité věci:**

Jedná se o krajní rohovou stavbu, která je částečně podsklepena, má tři nadzemní podlaží a účelově nevyužívané půdní prostory pod sedlovou a pultovou střechou. Celý objekt se skládá ze čtyř konstrukčně a provozně propojených částí. Hlavní (jižní) uliční část s průčelím do ulice Pekařská, která je zastřešena sedlovou střechou s nárožní valbou. Nárožní (západní) část objektu směrem do ulice Leitnerova, která je rovněž zastřešena sedlovou střechou. Části dvorního traktu (východní a severní) jsou zastřešené pultovými střechami (severní část má pultovou střechu s mírným spádem).

## Dispoziční řešení:

1. podzemní podlaží v hlavní části objektu je situováno při jihovýchodní hranici pozemku a obsahuje dvě místnosti s klenbovými stropy.

V 1. nadzemním podlaží v uliční části se nachází dva nebytové obchodní prostory – prodejna potravin (v provozu) a kadeřnictví (provoz zrušen). Prostory prodejny potravin jsou členěny na prodejní místnost, sklad a místnost WC. Nebytové prostory jsou odděleny krytým průjezdem do dvora objektu. Místnosti

ve dvorních křídlech jsou přístupné samostatnými vstupy ze dvora. Jedná se převážně o prostory skladů, společných WC, prádelny, atd. V severní části objektu jedna skladová místnost zasahuje pod úroveň domu č. p. 627 zástavby Pellicovy ulice a má tak charakter podzemního podlaží.

2. nadzemní podlaží je přístupné centrálním schodištěm v hlavní části objektu, které je přístupné z chodby průjezdu. Nachází se zde schodišťová chodba, ze které je přístup do dvou bytových jednotek a dále na pavlač, odkud je možný přístup do zbylých bytových jednotek dvorní částí objektu. Dále jsou zde situována 2 WC, která jsou společná pro obyvatele daného podlaží. V severní části objektu je situovaná odvlhčovací chodba, která zasahuje pod úroveň domů č. p. 626, 627 zástavby Pellicovy ulice.

3. nadzemní podlaží je přístupné centrálním schodištěm. Nachází se zde schodišťová chodba, ze které je přístup do dvou bytových jednotek a dále na pavlač, odkud je možný přístup do zbylých bytových jednotek. Dále jsou zde situována 2 WC, která jsou společná pro obyvatele daného podlaží. Z podlaží je umožněn vstup do půdních prostor objektu.

Celkem je v objektu 14 bytových jednotek (o dispozicích 2+1 a 1+1) a 2 nebytové prostory v přízemí objektu.

Součástí bytového domu je objekt historického podzemí pod pozemkem p. č. 1124 k. ú. Staré Brno. Hlavní objekt se nachází pod nádvořím objektu Pekařská 16, kde je umístěn první vstup do objektu. Objekt dále prochází pod bytovým domem, až na hranici komunikace ul. Pekařská v podobě štoly. Na úrovni hranice domu a komunikace je objekt štoly přezděný příčkou. Štola dále pokračuje pod komunikací směrem k protějšímu domu Pekařská 23, kde je opět na úrovni hranice komunikace a domu provedeno přezdění štoly. Zbývající část štoly končí pod domem Pekařská 23. Část štoly pod komunikací Pekařská je přístupná vstupní šachtou umístěnou v chodníku při straně domu Pekařská 16. Zbývající část štoly pod domem Pekařská 23 je přístupná vstupním poklopem umístěným v suterénu chodby (schodiště objektu). Celý objekt je tedy rozdělen do tří částí, každá část je samostatně přístupná. V části objektu štoly pod domem Pekařská 16 je umístěno PVC potrubí DN 120. Jedná se zřejmě o dešťovou kanalizaci z nádvoří objektu. Na nádvoří se dále nachází zabezpečená kopaná studna a zpevněné plochy ve špatném technickém stavu. Není známa doba ani účel, pro který tento podzemní objekt vznikl. Lze se pouze domnívat, že spojení obou stran ulice Pekařské bylo provedeno jako tajná, úniková chodba. Objekt je ve správě společnosti Technické sítě Brno, akciová společnost, dle jejího vyjádření není objekt cenný z hlediska stavebního ani historického.

#### Stáří a technický stav:

Objekt je součástí starší zástavby Městské památkové rezervace Brno, s dobou výstavby kolem roku 1830. V současné době již není památkově chráněn (viz stanovisko OPP MMB).

Objekt je delší dobu volný a nevyužívaný (mimo nebytového prostoru prodejny, který je pronajímán). Kolem roku 2014 byla položena nová pálená krytina. Dřevěné konstrukce krovu jsou ve špatném technickém stavu. Pultová střecha nad severní částí je v havarijním stavu, asfaltová krytina je za hranicí své životnosti. Většina stropních konstrukcí je ve špatném technickém stavu, napadena dřevokaznou houbou. Zdivo v suterénu a 1. nadzemním podlaží je provlhlé od vztlínající zemní vlhkosti. Na stěnách objektu se lokálně objevují trhliny dosahující šířky až 10 mm. Veškeré prvky krátkodobé životnosti jsou za hranicí své životnosti. Celkový stavebně technický stav je špatný. Objekt se nachází ve stavu, kdy bude nutné přistoupit ke statickému zajištění objektu a k jeho zásadní ekonomicky a technicky náročné rekonstrukci.

Průkaz energetické náročnosti budovy nebyl zpracován. Dle § 7a odst. 5 zák. č. 406/2000 Sb., o hospodaření s energií, v platném znění, není jeho opatření povinné u budov, které jsou kulturní památkou, anebo nejsou kulturní památkou, ale nacházejí se v památkové rezervaci.

#### Ocenění:

Nemovitost byla naposled oceněna znaleckým posudkem č. 02/2021 zpracovaným znalcem Ing. Tomášem Volkem. Ocenění bylo provedeno ke dni 15.02.2021. Dle posudku byla obvyklá cena předmětné nemovité věci včetně všech součástí a příslušenství a se zohledněním věcného břemene stanovena na **39.600.000 Kč**. Momentálně probíhá aktualizace znaleckého posudku.

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

Cena dosažená vydražením je příjmem Fondu bytové výstavby dle čl. 4 odst. c) Statutu Fondu bytové výstavby.

**MČ Brno-střed v souladu s článkem 76 bodem 12 Statutu požádala o příjem ve výši 30 % z ceny dosažené vydražením z důvodu zajišťování údržby bytového domu Pekařská 405/16, který je dlouhodobě ve špatném stavu a z důvodu zvýšené potřeby poskytovat či budovat bytové náhrady v souvislosti s uvolňováním domů určených k prodeji.** Dle skutečností uvedených v žádosti nebylo možné do domu dlouhodobě investovat z důvodu v minulosti probíhajícího soudního sporu (byl ukončen v roce 2018) ohledně id. 3/10 pozemku. MČ Brno-střed dlouhodobě zajišťuje údržbu domu, i když bytové jednotky jsou dlouhodobě neobsazené (od roku 2014) z důvodu špatného stavu a nemožnosti investovat do oprav bytů. MČ Brno-střed měla pouze minimální příjem z nebytových prostor. V současné době je platný 1 smluvní vztah k nebytovému prostoru (tabák, drobný prodej potravin). MČ Brno-střed oproti většině ostatních MČ disponuje značně rozsáhlým bytovým fondem v historických domech, což vyžaduje vyšší náklady k zajištění a udržení jeho vhodného stavu. Dále pak s ohledem na prodej zbytného majetku, který je realizován z úrovně města, je na MČ Brno-střed zvýšen tlak na poskytování či budování bytových náhrad potřebných k uvolnění požadovaných domů k doprodeji.

Dle citovaného ustanovení Statutu náleží městské části příjem ve výši 10 % z kupní ceny pozemků s bytovými domy svěřenými městské části a pozemků souvisejících. Zastupitelstvo města Brna může v odůvodněném případě rozhodnout o příjmu městské části ve výši 30 % z kupní ceny.

#### Závěr:

V návaznosti na výše uvedené je předkládaným materiálem navrhováno **schválit zpeněžení** pozemku p. č. 1124, jehož součástí je stavba - objekt k bydlení Pekařská 405/16, v k. ú. Staré Brno formou veřejné elektronické dobrovolné dražby podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, zajišťované prostřednictvím společnosti CD CENTRUM COMS, a.s. za navržených podmínek a **schválit MČ Brno-střed příjem ve výši 30 % z ceny dosažené vydražením**, s odkazem na článek 76 bod 12 Statutu, a to z důvodu zajišťování údržby bytového domu Pekařská 405/16, který je dlouhodobě ve špatném stavu a z důvodu zvýšené potřeby poskytovat či budovat bytové náhrady v souvislosti s uvolňováním domů určených k prodeji.

V případě schválení zpeněžení předmětného pozemku ZMB bude následně RMB předložen materiál s návrhem na schválení smlouvy o provedení dražby s dražebníkem CD CENTRUM COMS, a.s., na jejímž základě dražebník zajistí provedení dražby (uzavření tzv. „dílní“ smlouvy o provedení dražby je dle rámcové smlouvy o provádění dražeb podmínkou provedení dražby). Následně je dražebník povinen dražbu odborně připravit a provést do 60 dnů ode dne, kdy mu SMB poskytne podklady k dražbě. K přechodu vlastnictví předmětné nemovité věci následně dochází příklepem.

Komisi majetkové RMB byl na její 07. zasedání konané dne 30.03.2023 předložen návrh usnesení ve znění:

**doporučuje**

**Radě města Brna**

**VARIANTA A**

**souhlasit**

se záměrem zpeněžení pozemku p. č. 1124, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 651 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba - objekt k bydlení Pekařská 405/16, v k. ú. Staré Brno formou veřejné elektronické dobrovolné dražby dle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, zajišťované prostřednictvím společnosti CD CENTRUM COMS, a.s., IČO: 07379161, se sídlem Veselá 199/5, Brno-město, 602 00 Brno, s tím, že nejnižší podání bude stanoveno za cenu v místě a čase obvyklou na základě znaleckého posudku

**VARIANTA B**

**souhlasit**

se záměrem prodeje pozemku p. č. 1124, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 651 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba - objekt k bydlení Pekařská 405/16, v k. ú. Staré Brno formou elektronické aukce zajišťované prostřednictvím společnosti NEUTRICS a.s., IČO: 25435795, se sídlem Štětškova 1638/18, Nusle, 140 00 Praha, s tím, že nejnižší podání bude stanoveno za cenu v místě a čase obvyklou na základě znaleckého posudku

Hlasování Var. A: 12 - pro, 0- proti, 0 - se zdržel

**Členové komise majetkové Rady města Brna hlasováním doporučili ke schválení.**

**Usnesení bylo přijato.**

Mgr. Josef Haluza	Ludmila Oulehlová	Martin Brym	Bc. Patrik Doležal	Ing. Petr Havelka	Tomáš Hejl	Mgr. Ondřej Hýšek Ph.D.	Mgr. Jitka Ivičiová	JUDr. Michal Marek	Ing. Roman Vašina	Ing. David Trllo	Mgr. Bc. Marek Viskot	Mgr. Marek Šlapal
pro	pro	pro	omluven	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro

Rada města Brna na své R9/028. schůzi konané dne 19.04.2023

*Hlasovala po kratší rozpravě o doplněné variantě A).*

### 1. souhlasila

se záměrem zpeněžení pozemku p. č. 1124, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 651 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba - objekt k bydlení Pekařská 405/16, v k. ú. Staré Brno formou veřejné elektronické dobrovolné dražby dle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, zajišťované prostřednictvím společnosti CD CENTRUM COMS, a.s., IČO: 07379161, se sídlem Veselá 199/5, Brno-město, 602 00 Brno, s tím, že nejnižší podání bude stanoveno za cenu v místě a čase obvyklou na základě znaleckého posudku.

\*\*\*



## 2. uložila vedoucí Majetkového odboru MMB zajistit

- stanovisko Odboru památkové péče MMB
- zveřejnění výše uvedeného stanoviska Odboru památkové péče MMB spolu s dražební vyhláškou prostřednictvím obchodní společnosti CD CENTRUM COMS, a.s.

\*\*\*

úkol č. [R9/028/48]

zodpovídá: MO

[3224]

termín: [bezodkladně]

Schváleno jednomyslně 7 členy.

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

Záměr zpeněžení předmětné nemovité věci byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 21.04.2023 do 08.05.2023. K záměru nebylo doručeno žádné vyjádření.

### Rada města Brna na své R9/048. schůzi konané dne 20.09.2023

**doporučila** Zastupitelstvu města Brna schválit:

- zpeněžení pozemku p. č. 1124, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 651 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba - objekt k bydlení Pekařská 405/16, v k. ú. Staré Brno formou veřejné elektronické dobrovolné dražby dle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, zajišťované prostřednictvím společnosti CD CENTRUM COMS, a.s., IČO: 07379161, se sídlem Veselá 199/5, Brno-město, 602 00 Brno za těchto podmínek:

- nejnižší podání bude stanoveno za cenu v místě a čase obvyklou na základě znaleckého posudku
- lhůta pro uhrazení ceny dosažené vydražením 30 dnů ode dne skončení dražby
- odměna dražebníka 1,5 % z ceny dosažené vydražením, nejméně však 35.000 Kč bez DPH a nejvýše 5.000.000 Kč bez DPH
- dražební jistota 10 % nejnižšího podání
- minimální příhoz 50.000 Kč

- městské části Brno-střed příjem ve výši 30 % z ceny dosažené vydražením pozemku p. č. 1124, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 651 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba - objekt k bydlení Pekařská 405/16, v k. ú. Staré Brno, dle článku 76 bodu 12 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna, v platném znění, a to z důvodu zajišťování údržby bytového domu Pekařská 405/16, který je dlouhodobě ve špatném stavu a z důvodu zvýšené potřeby poskytovat či budovat bytové náhrady v souvislosti s uvolňováním domů určených k prodeji.

Schváleno jednomyslně 9 členy.

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

## Historie projednávání:

Komise majetková RMB na svém R8/KM/53. zasedání konaném dne 18.03.2021

### doporučila

#### Radě města Brna

#### souhlasit

se záměrem prodeje pozemku p. č. 1124, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 651 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba - budova Pekařská č. or. 16, č. p. 405, způsob využití objekt k bydlení, v k. ú. Staré Brno formou elektronické aukce za minimální kupní cenu 39.600.000 Kč (osvobozeno od DPH) odpovídající ceně obvyklé a za podmínky splatnosti kupní ceny před podpisem kupní smlouvy

#### schválit

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

#### pověřit

vedoucí Majetkového odboru MMB podpisem smlouvy o provedení aukce

#### souhlasit

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

#### souhlasit

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

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

**Usnesení bylo přijato.**

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

Rada města Brna na své R8/145. schůzi konané dne 21.04.2021 stáhla bod z programu v rámci projednávání programu schůze.

### Stanoviska dotčených orgánů:

**Odbor územního plánování a rozvoje MMB** - ve svém vyjádření, že pozemek je určen ÚPmB jako stabilizovaná plocha bydlení s funkčním typem plocha všeobecného bydlení a dle Regulačního plánu Městské památkové rezervace Brno se na tuto plochu vztahuje zákaz úbytku ploch bydlení a současně je umožněna půdní vestavba. Z hlediska návrhu nového ÚPmB se předpokládá budoucí využití jako

stavební stabilizovaná plocha smíšená obytná. Z územně plánovacího hlediska nemá námítky k prodeji BD Pekařská 16 na pozemku p. č. 1124 v k. ú. Staré Brno.

**MČ Brno-střed** - ve svém vyjádření uvádí, že ZMČ Brno-střed na 18. zasedání, konaném dne 14.04.2021, usnesením ZMČ/2021/18/08 souhlasilo s návrhem prodeje pozemku p. č. 1124, jehož součástí je stavba č.p. 405 (Pekařská 16), k. ú. Staré Brno a souhlasilo s návrhem odsvěření id. 7/10 pozemku p. č. 1124, jehož součástí je stavba č. p. 405 (Pekařská 16), k. ú. Staré Brno, k datu prodeje. Dále v souladu s článkem 76 bodem 12 Statutu požádala o příjem ve výši 30 % z ceny dosažené vydražením z důvodu zajišťování údržby bytového domu Pekařská 405/16, který je dlouhodobě ve špatném stavu a z důvodu zvýšené potřeby poskytovat či budovat bytové náhrady v souvislosti s uvolňováním domů určených k prodeji.

**Odbor památkové péče MMB** - ve svém vyjádření uvádí, že objekt Pekařská 16, k. ú. Staré Brno, je situován na území Městské památkové rezervace (MPR) Brno, rejstř. č. 1049, ustanovené nařízením vlády ČSR č. 54/1989 Sb. ze dne 19.4.1989. Dům byl veden podle zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, v Ústředním seznamu kulturních památek ČR, aktuálně Národní památkový ústav, územní odborné pracoviště (NPÚ ÚOP) v Brně uvádí: „stav ochrany – již *nechráněno*“. Dne 13.11.2020 vydal Nejvyšší správní soud rozsudek, ve kterém se uvádí, že *památkou zapsaná dle zákona č. 22/1958 Sb., o kulturních památkách, do Státního seznamu kulturních památek po 31.12.1987 za účinnosti zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, není kulturní památkou.*“

Objekt Pekařská 16/Leitnerova v Brně je nárožní nájemní dům s jádrem z doby kolem roku 1830 s klasicistně historizujícím průčelím, který představuje hodnotnou architektonickou památku i významnou urbanistickou komponentu zástavby Pekařské ulice. Přestože objekt již není formálně vedenou kulturní památkou, jeho hodnoty, pro které byl evidován v ÚSKP, nezmizely. Historizující architektonický výraz činžovního domu se díky exponované nárožní pole v samém centru města významně podílí na autenticitě prostředí Městské památkové rezervace Brno – objekt ovlivňuje architektonickou a kulturně-historickou kvalitu historického jádra města, které je středověkého původu i půdorysné osnovy s jednotlivými staršími stavbami, přičemž jeho současný výraz spoluurčuje právě historizující architektura.

Z těchto důvodů doporučuje jakékoli případné stavební zásahy i způsob využití objektu plánovat s respektem k výše popsaným kulturně historickým i architektonickým hodnotám a návrhy již ve fázi přípravy konzultovat na Národním památkovém ústavu, územním odborném pracovišti v Brně.

**Odbor správy majetku MMB** - ve svém vyjádření uvádí, že k navrhované majetkové dispozici nemá námítky. Dále uvádí, že faktickou správu celého objektu zajišťuje MČ Brno-střed a žádné vzájemné závazky mezi MČ a odborem nebyly řešeny.

**Odbor investiční MMB** - ve svém vyjádření uvádí, že pod objektem Pekařská 16 se nachází objekt historického sklepení, který je ve správě spol. Technické sítě Brno, akciová společnost. Tento objekt pokračuje pod komunikací ulice Pekařská 16 do objektu Pekařská 23. Ze stavebního hlediska se jedná o prostor charakterizovaný jako chodba cca max. 1,5 m vysoká a 1,5 m široká. Stěny objektu jsou provedeny ze stříkaného betonu. V části podzemního objektu je od nádvoří Pekařská 16 až do úrovně chodníku umístěno PVC potrubí DN 120, které zřejmě slouží jako dešťová kanalizace z plochy nádvoří.

Uvedené podzemní prostory nejsou nijak využívány a ze stavebního ani historického hlediska není tento podzemní objekt zajímavý, popř. cenný. Vzhledem k jeho umístění pod velmi frekventovanou

komunikací ulice Pekařská by z pohledu odboru bylo vhodné jeho částečné nebo úplné stavební zrušení (zalití popílko-cementovým betonem). Se záměrem prodeje uvedeného bytového domu souhlasí.

**Technické sítě Brno, akciová společnost** - ve svém vyjádření uvádí, že s prodejem uvedeného bytového domu souhlasí. Na pozemku se nenachází zařízení veřejného osvětlení, je zde vstup do objektu historického podzemí ve vlastnictví SMB, jehož je společnost správcem. Své stanovisko k objektu historického podzemí ztotožňuje s Odborem investičním MMB.

**Brněnské vodárny a kanalizace, a. s.** - ve svém vyjádření uvádí, že pozemek p. č. 1124 v k. ú. Staré Brno je dotčen uložením vodovodní přípojky inventární číslo M-09927/11, jejíž bývalá veřejná část je v majetku statutárního města Brna a v nájmu Brněnských vodáren a kanalizací, a.s. Dále se na pozemku nachází inženýrské sítě, které Brněnské vodárny a kanalizace a.s. neprovozují. S prodejem souhlasí bez připomínek.

**Dopravní podnik města Brna, a. s.** - ve svém vyjádření uvádí, že na objektu bytového domu Pekařská 16 na pozemku p. č. 1124 v k. ú. Staré Brno jsou umístěny 2 kotevní úchyty trolejového vedení, umístěné na fasádě v 2. NP objektu. K těmto úchytlům je ve prospěch společnosti zřízeno věčné břemeno. K navrhované dispozici nemá připomínky.

**EG.D, a. s.** - ve svém vyjádření uvádí, že v zájmovém území se nachází podzemní vedení NN.

**GasNet, s.r.o.** - ve svém vyjádření uvádí, že v zájmovém území se nachází provozovaná plynárenská zařízení ve vlastnictví společnosti GasNet, s.r.o., konkrétně NTL plynovod vedený v chodníku ulice Pekařská – netýká se předmětné nemovitosti. V předmětné nemovitosti je zřízena plynová přípojka.

**CETIN, a.s.** - ve svém vyjádření uvádí, že v zájmovém území se vyskytuje SEK (síť elektronických komunikací) společnosti. V předmětné nemovitosti je zřízena kabelová přípojka SEK.

**VAŠE ZN.:** MO/MMB/0464343  
**ZE DNE:** 09.05.2023  
**VYŘIZUJE:** Mgr. Tomáš Navrátil

Majetkový odbor MMB  
Malinovského náměstí 3  
601 67 Brno

**NAŠE Č. J.:** MMB/0240546/2023/s  
**SPIS. ZN.:** OPP/MMB/0232167/2023/2

**VYŘIZUJE:** Ing. arch. Mgr. Petra Vobořilová  
**TELEFON:** 542 173 236  
**E-MAIL:** voborilova.petra@brno.cz  
**ID DATOVÉ SCHRÁNKY:** a7kbrnn

**DATUM:** 15.05.2023  
**POČET LISTŮ:** 1

**Sdělení k žádosti o stanovisko „ke zcizení pozemku p. č. 1124, jehož součástí je stavba – objekt k bydlení Pekařská 405/16, v k. ú. Staré Brno“**

Vážení,

k žádosti o stanovisko k záměru zpeněžení pozemku p. č. 1124, k. ú. Staré Brno, jehož součástí je objekt k bydlení, sdělujeme:

Objekt Pekařská 16, k. ú. Staré Brno, je situován na území Městské památkové rezervace (MPR) Brno, rejstř. č. 1049, ustanovené nařízením vlády ČSR č. 54/1989 Sb. ze dne 19.4.1989. Dům byl veden podle zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, v Ústředním seznamu kulturních památek ČR, aktuálně Národní památkový ústav, územní odborné pracoviště (NPÚ ÚOP) v Brně uvádí: „stav ochrany – již nechráněno“. Dne 13.11.2020 vydal Nejvyšší správní soud rozsudek, ve kterém se uvádí, že *památkou zapsaná dle zákona č. 22/1958 Sb., o kulturních památkách, do Státního seznamu kulturních památek po 31.12.1987 za účinnosti zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, není kulturní památkou.*

Objekt Pekařská 16/Leitnerova v Brně je nárožní nájemní dům s jádrem z doby kolem roku 1830 s klasicistně historizujícím průčelím, který představuje hodnotnou architektonickou památku i významnou urbanistickou komponentu zástavby Pekařské ulice. Přestože objekt již není formálně vedenou kulturní památkou, jeho hodnoty, pro které byl evidován v ÚSKP, nezmysly. Historizující architektonický výraz činžovního domu se díky exponované nárožní pole v samém centru města významně podílí na autenticitě prostředí Městské památkové rezervace Brno – objekt ovlivňuje architektonickou a kulturně-historickou kvalitu historického jádra města, které je středověkého původu i půdorysné osnovy s jednotlivými staršími stavbami, přičemž jeho současný výraz spoluurčuje právě historizující architektura.

Z těchto důvodů OPP MMB doporučuje jakékoli případné stavební zásahy i způsob využití objektu plánovat s respektem k výše popsaným kulturně historickým i architektonickým hodnotám a návrhy již ve fázi přípravy konzultovat na Národním památkovém ústavu, územním odborném pracovišti v Brně.

S pozdravem

Ing. arch. Martin Zedníček  
vedoucí Odboru památkové péče





**Statutární město Brno**  
**Městská část Brno-střed**  
starosta

**VÁŠ DOPIS Č. J.:**

**ZE DNE:**

**NAŠE Č. J.:**

MCBS/2023/0155485/SUKM

**K PODÁNÍ:**

**SPIS. ZN.:**

3400/MCBS/2023/0120199/4

**VYŘIZUJE:**

Mgr. Marta Sukupová

**PRACOVNÍŠTĚ:**

Měninská 4, 60192 Brno

**TELEFON:**

542 526 361

**DATUM:**

13.09.2023

Magistrát města Brna  
Majetkový odbor  
Mgr. Dagmar Baborovská  
Malinovského nám. 3  
602 67 Brno

### **Žádost o vyplacení 30% z kupní ceny – Pekařská 16**

Vážená paní vedoucí,

obracím se na Vás ve věci připravovaného prodeje pozemku p.č. 1124, jehož součástí je stavba č.p. 405 (Pekařská 16), k.ú. Staré Brno, veřejnou dobrovolnou dražbou, které připravuje Majetkový odbor MMB.

Jedná se o dům, který je dle příslušných platných článků Statutu města Brna svěřen od roku 2000 do hospodaření MČ BS. Vzhledem k tomu, že město dlouhodobě soudně řešilo určení vlastnictví k zbývajícím id. 3/10 pozemku p.č. 1124, jehož součástí je stavba č.p. 405 (Pekařská 16), k.ú. Staré Brno, nebylo možné do domu dlouhodobě investovat. Po ukončení soudního sporu a sjednocení vlastnictví, statutární město Brno požádalo o vyjádření k odnětí svěřených id. 7/10 pozemku p.č. 1124, jehož součástí je stavba č.p. 405 (Pekařská 16), k.ú. Staré Brno, z důvodu špatného stavu domu a plánované rekonstrukce připravované z úrovně statutárního města Brna.

21. RMČ BS dne 29.04.2019 souhlasila s odsvěřením id. 7/10 pozemku, k datu zahájení rekonstrukce domu. ZMB Z8/07 dne 18.06.2019 schválilo odnětí svěřeného majetku, k datu zahájení rekonstrukce domu.

Na konci roku 2020 vedení města rozhodlo o prověření možnosti prodeje pozemku p.č. 1124, jehož součástí je stavba č.p. 405 (Pekařská 16), k.ú. Staré Brno a zaslalo žádost o vyjádření MČ BS.

18. ZMČ BS dne 14.04.2021 souhlasilo s návrhem prodeje pozemku p.č. 1124, jehož součástí je stavba č.p. 405 (Pekařská 16), k.ú. Staré Brno a souhlasilo s návrhem odsvěření id. 7/10 pozemku, k datu prodeje.

MČ BS po celou dobu zajišťovala údržbu domu, i když bytové jednotky byly dlouhodobě neobsazené (od r. 2014) z důvodu špatného stavu a nemožnosti investice do oprav bytů. MČ BS měla pouze minimální příjem z nebytových prostor. K dnešnímu dni je v domě platný smluvní vztah k 1 nebytovému prostoru (tabák, drobný prodej potravin), a to na dobu neurčitou s dvouměsíční výpovědní lhůtou. Prosím o sdělení, je-li v zájmu města prodávat dům vč. smluvního vztahu, nebo smluvní vztah k 30.09.2023 vypovědět. V případě zájmu o prodej volného domu by byl dům volný a k dispozici k 01.12.2023.

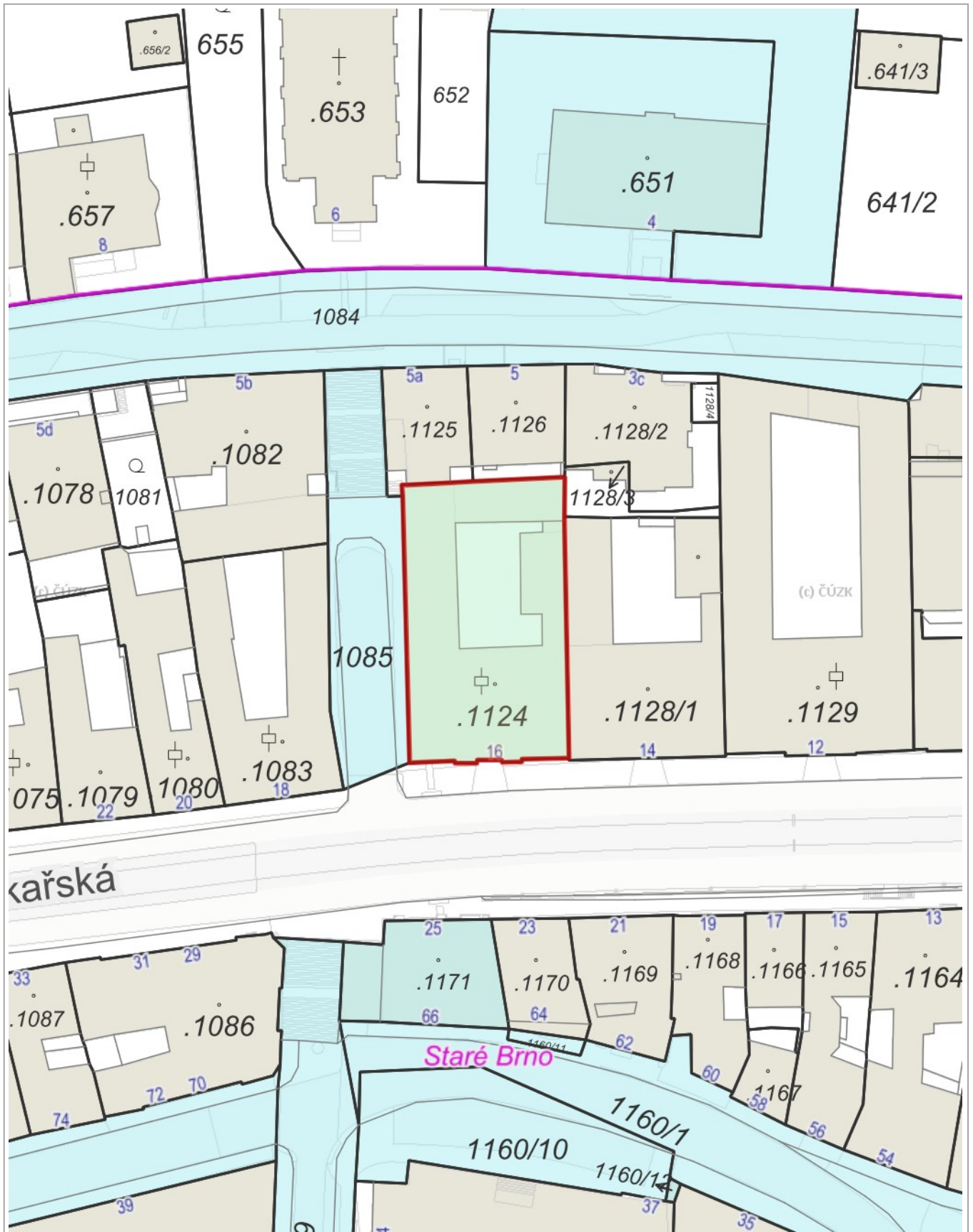
Dle Statutu města Brna čl. 76 odst. 12 může zastupitelstvo města Brna v odůvodněném případě rozhodnout o příjmu městské části ve výši 30% z kupní ceny. MČ BS oproti většině ostatních městských částí disponuje značně rozsáhlým bytovým fondem v historických domech, což vyžaduje k zajištění jeho vhodného stavu a udržení vyšší náklady. Dále pak s ohledem na prodej zbytného majetku, který je z úrovně Vašeho odboru realizován, je na naši MČ BS zvýšen tlak na poskytování/budování bytových náhrad potřebných k uvolnění požadovaných domů k doprodeji.

Dovoluji si Vás proto zdvořile požádat o Vaši podporu a návrh příjmu ve výši 30% z kupní ceny pro městskou část Brno-střed v rámci materiálu projednávaného prodeje předkládaného z Vaší úrovně.

Děkuji za spolupráci, s pozdravem

Statutární město Brno  
Městská část Brno-střed  
starosta  
Dominikánská 2, 601 69 Brno  
07

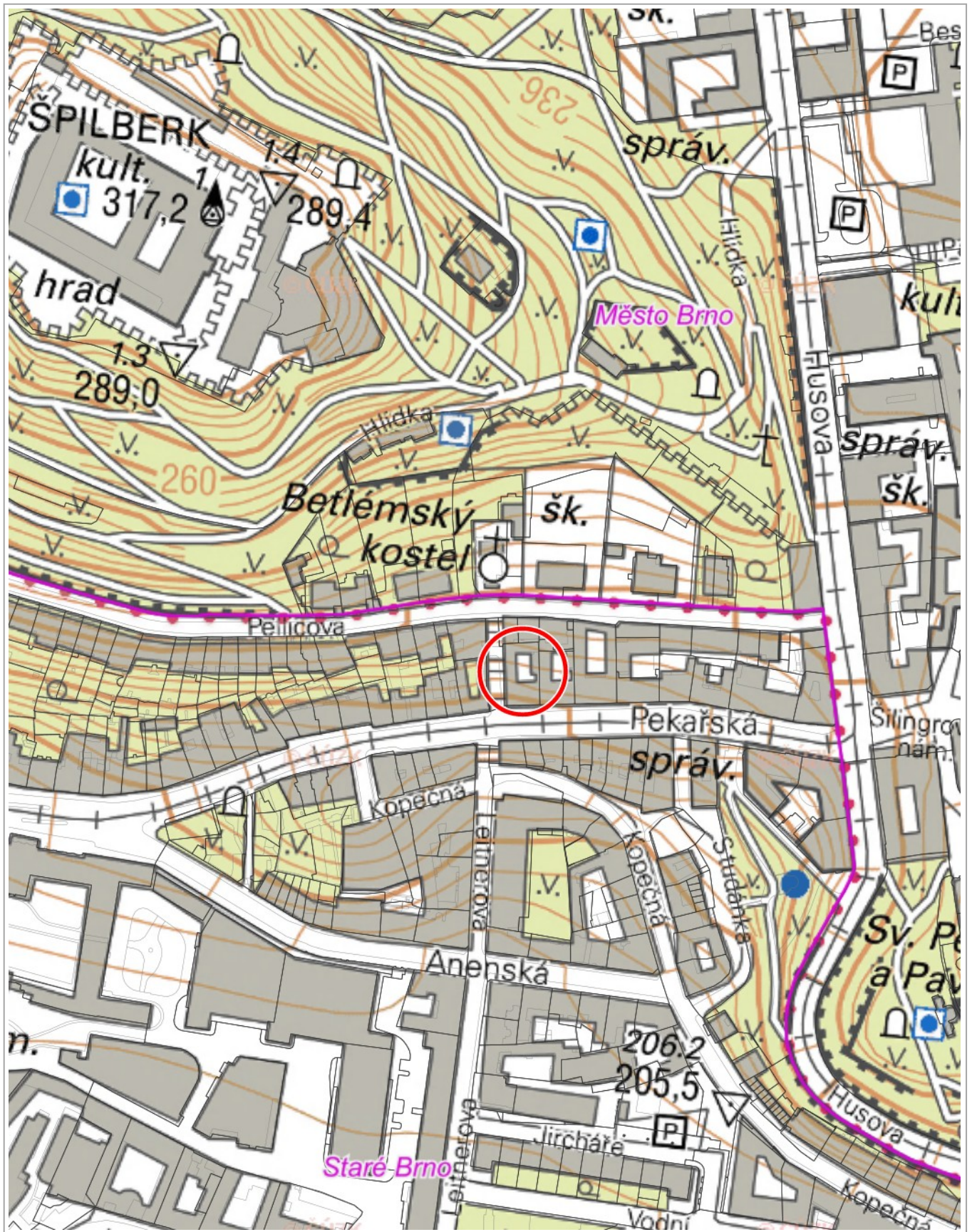
Ing. arch. Vojtěch Menci  
starosta



20 m

1 : 650





1 : 2 913

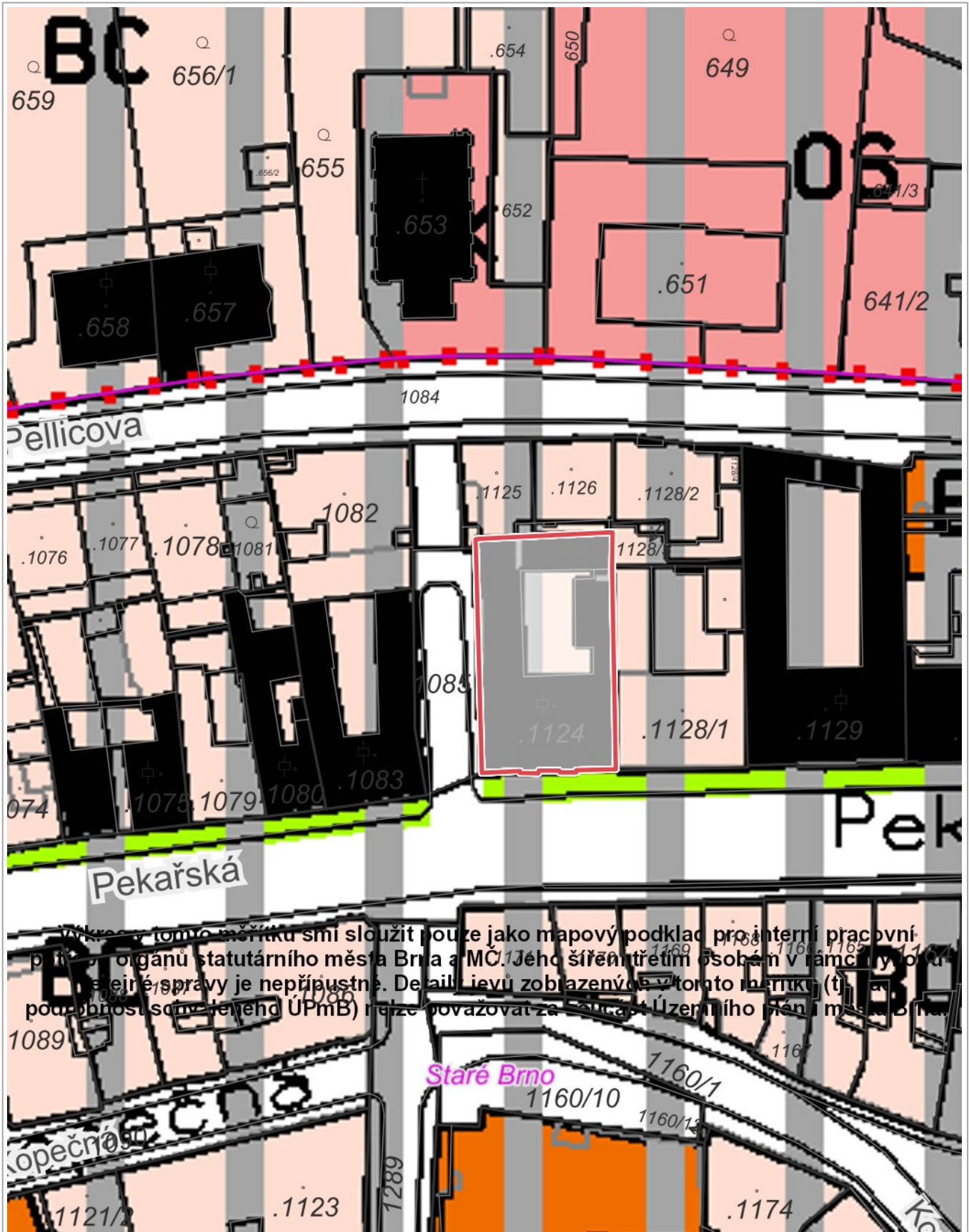
ZM: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK





10 m

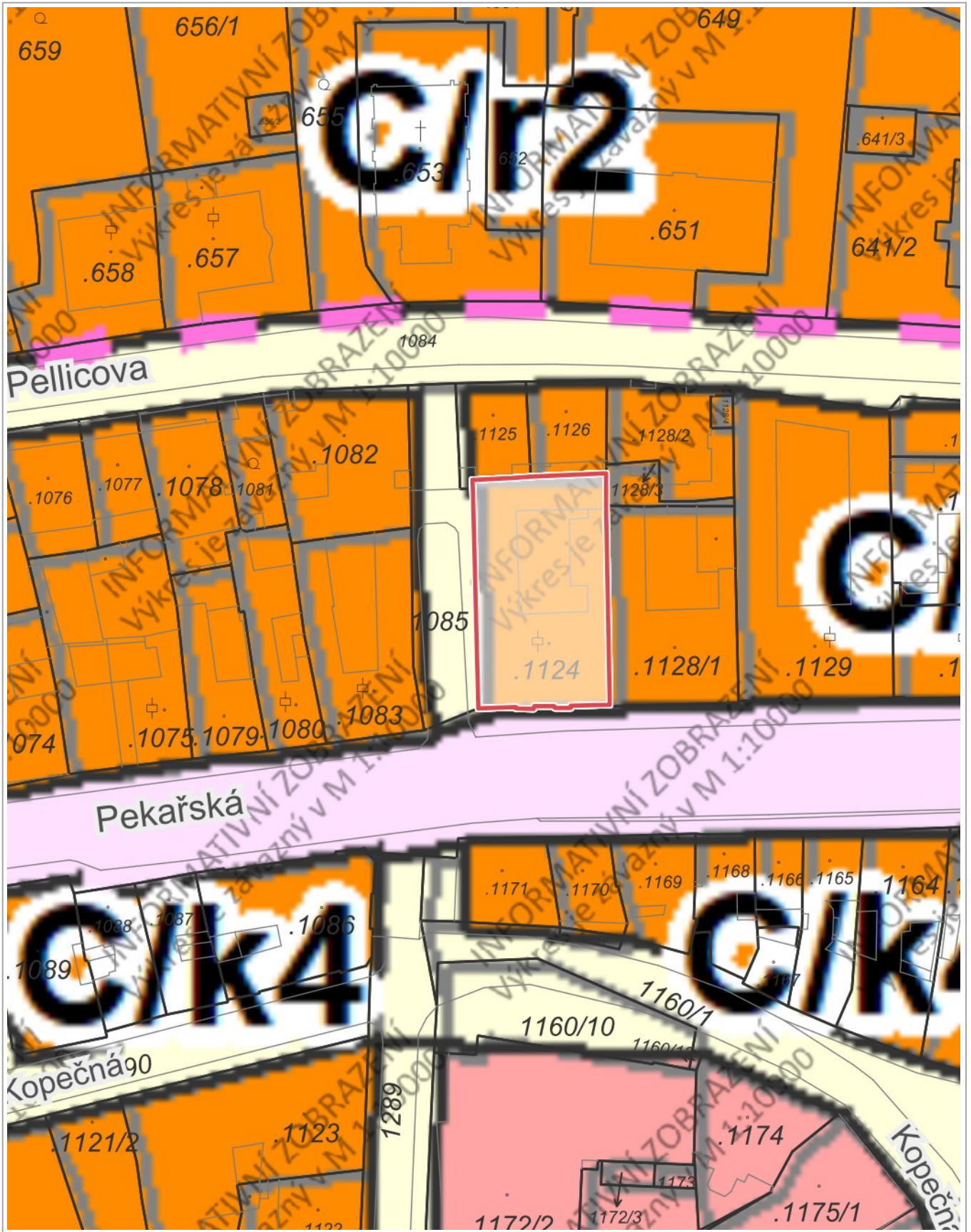
1 : 472



Všechny údaje v tomto měřítku smí sloužit pouze jako mapový podklad pro interní pracovní potřebu orgánů statutárního města Brna a MČ. Jeho šíření třetím osobám v rámci výkonu veřejné správy je nepřijatelné. Detaily jeví zobrazené v tomto měřítku (tj. s podrobností související s ÚPmB) nelze považovat za součást Územního plánu města Brna.







20 m

1 : 789



Čelní pohled na objekt Pekařská č. or. 16 na pozemku p. č. 1124 k. ú. Staré Brno



Dvorní část objektu





Pohled ze dvora na pavlače



Pohled do podzemních prostor





Jeden z bytů



Pohled do půdních prostor

