

Z9/10. zasedání Zastupitelstva města Brna  
konané dne 10.10.2023

## 69. Návrh zpeněžení pozemku p. č. 291/3, jehož součástí je stavba - jiná stavba Nádražní 678/6, v k. ú. Město Brno (bývalé kino Čas) formou veřejné elektronické dobrovolné dražby

### Anotace

Předmětem předkládaného materiálu je návrh zpeněžení pozemku p. č. 291/3, jehož součástí je stavba - jiná stavba Nádražní 678/6, v k. ú. Město Brno (jedná se o objekt bývalého kina Čas) 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.

### Návrh usnesení

#### Zastupitelstvo města Brna

- 1. schvaluje** zpeněžení pozemku p. č. 291/3, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 246 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba - jiná stavba Nádražní 678/6, v k. ú. Město 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

### Stanoviska

Rada města Brna na schůzi č. R9/048 konané dne 20.09.2023 projednala a doporučila.  
Schváleno jednomyslně 10 členy.

Podpis zpracovatele pro archivaci

## Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

**Mgr. Dagmar Baborovská**

vedoucí odboru - Majetkový odbor

3.10.2023 v 10:52

**Garance správnosti, zákonnosti materiálu**

## Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

**Mgr. Pavel Blažík**

vedoucí úseku - 3. úsek

2.10.2023 v 15:30

**Obsah materiálu**

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 10
Příloha (Majetková mapa_kino Cas2.pdf)	11 - 11
Příloha (Přehledová mapa_kino Cas.pdf)	12 - 12
Příloha (Ortofoto mapa_kino Cas.pdf)	13 - 13
Příloha (UPmB_stavajici.pdf)	14 - 14
Příloha (UPmB_navrh.pdf)	15 - 15
Příloha (foto.pdf)	16 - 21

## **Důvodová zpráva:**

### **Úvod:**

Předmětem předkládaného materiálu je návrh zpeněžení pozemku p. č. 291/3, jehož součástí je stavba - jiná stavba Nádražní 678/6, v k. ú. Město Brno (jedná se o objekt bývalého kina Čas) 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.

*Všechny nemovité věci zmíněné dále v důvodové zprávě se nacházejí v katastrálním území Město Brno.*

### **Aktuální stav:**

MO MMB v tomto roce předložil orgánům města Brna k projednání materiál ve věci záměru prodeje předmětného pozemku, a to s ohledem na zájem družstva U Židovské brány (dále jen „UŽB“) o jeho koupi. UŽB je vlastníkem sousedního objektu č. p. 506 s adresami Masarykova 37/39, Nádražní 8, se kterým objekt kina Čas částečně funkčně souvisí. Komise majetková RMB na svém 08. zasedání konaném dne 13.04.2023 doporučila souhlasit se záměrem prodeje. RMB na své R9/030. schůzi konané dne 03.05.2023 stáhla materiál z programu v rámci projednávání programu schůze s tím, že předmětný pozemek má být zcizen formou dražby. MO MMB následně zajistil vklad nezbytných služebností do katastru nemovitostí (jejich zřízení bylo schváleno na R9/040. schůzi RMB konané dne 28.06.2023) a nyní je předkládán materiál ve věci návrhu zpeněžení předmětného pozemku formou veřejné elektronické dobrovolné dražby.

V mezidobí také o objekt projevil zájem hudební klub Melodka, kterému na konci tohoto roku skončí nájem prostor sokolského stadionu na ulici Kounicova. Zástupci klubu si byli objekt prohlédnout a mají zájem o jeho získání.

### **Historie jednání o dispozici:**

Orgány města Brna v roce 2013 souhlasily se záměrem prodeje předmětného objektu a pozemku pod ním (dle tehdejší právní úpravy ještě objekt nebyl součástí pozemku) formou nabídkového řízení za minimální kupní cenu ve výši 8.000.000 Kč za podmínky splatnosti kupní ceny před podpisem kupní smlouvy. V nabídkovém řízení projevil zájem fyzická osoba cizí národnosti se záměrem zrekonstruovat objekt pro účely umístění japonské gastronomie a japonských potravin. K prodeji ovšem nakonec nedošlo i s ohledem na tehdy nevyřešený průchod do předmětného objektu z ulice Josefská a nevyřešené napojení na inženýrské sítě.

Dle sdělení správce (OSM MMB) byly prostory v minulosti opakovaně nabízeny k pronájmu a uskutečnila se řada prohlídek, avšak bez jakéhokoliv reálného výsledku. Zásadním problémem pro využití objektu je dle správce velmi omezený a komplikovaný přístup a příjezd (objekt se nalézá v centrální pěší zóně) a také požárně bezpečnostní předpisy.

MO MMB ve snaze vyřešit situaci s objektem nejprve koncem roku 2021 učinil dotaz na správce, zda by prostory objektu nebylo možné využít jako skladovací prostory pro potřeby MMB. Na to bylo správcem sděleno, že z výše uvedených důvodů (stav objektu a přístup do něj) považuje toto řešení za zcela nerealizovatelné.

Následně MO MMB učinil dotaz na UŽB, zda by nemělo o koupi objektu zájem. Objekt přímo sousedí a částečně i funkčně souvisí s domem č. p. 506 (Masarykova 37/39, Nádražní 8), který je součástí pozemku p. č. 291/1 a jehož je UŽB vlastníkem. Prodej objektu bývalého kina Čas UŽB se tudíž logicky nabízel.

UŽB o koupi objektu projevilo zájem. Následně z úrovně MO MMB probíhala jednání o podmínkách prodeje, byla rovněž zajištěna prohlídka objektu. Materiál ve věci záměru prodeje byl předložen k projednání orgánům města, přičemž RMB na své R9/030. schůzi konané dne 03.05.2023 stáhla materiál z programu v rámci projednávání programu schůze s tím, že předmětný pozemek má být cizien formou dražby (viz výše).

### **Vlastnictví:**

SMB je vlastníkem předmětného pozemku na základě zák. č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí.

Správcem pozemku je OSM MMB.

Na listu vlastnictví č. 10001 v části C jsou zapsána následující věcná břemena:

A) ve prospěch pozemku:

- věcné břemeno chůze a průchodu pasáží domu č. p. 506 (Masarykova 37/39, Nádražní 8) do předmětného objektu; součástí této služebnosti je také služebnost užívání přípojky kanalizace v domě č. p. 506,
- věcné břemeno inženýrské sítě spočívající v právu zřídit a provozovat vedení vody, plynu, elektrické energie a datové vedení na pozemku p. č. 291/4 (Josefská 23),
- věcné břemeno stezky spočívající v právu průchodu přes přízemí stavby č. p. 424 (Josefská 23) do předmětného objektu.

B) k tíži pozemku:

- věcné břemeno stezky spočívající v právu průchodu přes předmětný objekt do suterénu stavby č. p. 424 (Josefská 23),
- věcné břemeno okapu spočívající v právu svádět dešťovou vodu ze střechy stavby č. p. 424 (Josefská 23) na předmětný pozemek.

Objekt není památkově chráněn, nachází se na území Městské památkové rezervace Brno.

### Územní plán:

Dle Územního plánu města Brna (ÚPmB) je předmětný pozemek součástí stavební stabilizované smíšené funkční plochy centrálního charakteru (SJ).

*Dle návrhu nového ÚPmB je předmětný pozemek součástí stabilizované plochy C/k4 – plocha smíšená obytná, struktura zástavby kompaktní, výšková úroveň zástavby 4 (9-22 m).*

## Popis nemovité věci:

Jedná se o dvoupodlažní, nepodsklepený objekt bývalého kina Čas situovaný ve vnitrobloku ohraničeném domy Masarykova 37/39, Nádražní 8, Nádražní 4, Josefská 21 a 23.

V 1. NP se nachází objekt bývalé herny, obchodní prostory o výměře cca 14 m<sup>2</sup>, dvorana o výměře cca 175 m<sup>2</sup>, zádveří o výměře cca 2 m<sup>2</sup>. V 2. NP se nachází prostor bývalé restaurace o výměře cca 60 m<sup>2</sup> a prostor bývalé kavárny o výměře cca 77 m<sup>2</sup>. Mezi 1. NP a 2. NP vedou dvě ocelová schodiště. Na úrovni 1. NP se nachází sociální zázemí, které stavebně náleží k domu Josefská 23 a bylo v minulosti využíváno pro potřeby kina.

Objekt je konstrukčně kombinovaný (zčásti zděný, zčásti s ocelovým skeletem s ocelovými sloupy), s plochou střechou s mírným spádem, jednoduchého lehkého konstrukčního provedení. Dle dostupných informací byl pravděpodobně postaven mezi roky 1914 a 1919 pro provoz kina (nejdříve pod názvem „Apollo“, později přejmenováno na „Aktualita“ a poté na „Čas“). V průběhu doby prošel několika stavebními úpravami, přičemž se měnil i účel využití. Kromě provozu kina, který probíhal v několika časových obdobích, zde dále bylo využito nebytových ploch pro účely obchodu a služeb. Stavebními úpravami prošly vstupy do objektu (1928), dále proběhla celková adaptace vnitřních prostorů pro provoz kina, k dalším úpravám interiérů došlo v roce 1977 spolu se snížením kapacity kina. Od konce 70. let minulého století byl objekt uzavřen a chátral. V roce 1995/6 byl objekt postupně zrekonstruován na obchodně-kulturní centrum s obnovením provozu pasáže. Koncem 90. let minulého století byl objekt z provozních důvodů opět uzavřen. Před cca 16 roky byly provedeny nákladem SMB drobné stavební úpravy (práce na střešním plášti a zároveň byly zakryty původní světlíky tak, aby do střešního pláště nezatékalo), byl osazen nový okap se dvěma svody do prostoru dvora. Na střechu objektu je částečně sváděna dešťová voda z objektu Nádražní 8 a Josefská 23, tato voda se pak dostává střešním okapem a dvěma svody do kanalizace ve dvoře.

### Přístupy do objektu:

Objekt má dva vchody. 1. NP je přístupné z ulice Nádražní přes objekt č. p. 506 (Nádražní 8), který je součástí pozemku p. č. 291/1 (ve vlastnictví UŽB). Tento přístup je smluvně zajištěn na základě výše uvedeného věcného břemene chůze a průchodu. Původně byl tento vstup částečně otevřený a volný, s možností uzavírání v prostoru hranice mezi předmětným objektem a domem Nádražní 8. Toto řešení se neosvědčilo, byly problémy s pobytem nepřizpůsobivých osob v tomto prostoru. Uzamykatelné dveře byly proto posunuty na úroveň venkovní fasády domu Nádražní 8. Hranice objektu a domu Nádražní 8 jsou odděleny uzamčenými dveřmi a rolovacími vraty. Případné zásobování předmětného objektu z této strany je krajně obtížné, jelikož chodník na ulici Nádražní je maximálně frekventovaný a možnosti příjezdu ke vstupu jsou tím velmi omezeny (i s ohledem na nedávné omezení vjezdu do přednádražního prostoru).

Situace s přístupem z ulice Josefská je lepší s ohledem na její mírně nižší frekventovanost. Z této ulice je přístupné 2. NP předmětného objektu přes dům Josefská 23, který je součástí pozemku p. č. 291/4 a je svěřen MČ Brno-střed. V minulosti nebyl tento přístup právně ošetřen, v současné době je již zajištěn na základě služebnosti (viz výše). Z ulice Josefská je vstup zajištěn ocelovou mříží, na úrovni hranice předmětného objektu a domu Josefská 23 jsou umístěna rolovací vrata. Mimo zimní období je tento přístup blokován zahrádkou sousední cukrárny a kavárny Aida, zajištění faktického přístupu je otázkou omezení záboru veřejného prostranství (spadá do působnosti ÚMČ Brno-střed).

V minulosti ještě ústily do vnitrobloku tři nouzové východy, které jsou nyní zazděny.

#### Stavebně-technický stav:

Objekt není dlouhodobě užíván, jeho stav neumožňuje okamžité užívání, vyžaduje celkovou rekonstrukci a úpravu pro nový účel využití. Dle sdělení správce je v havarijním stavu. Nemá funkční instalace (plyn, voda, teplo, kanalizace), vytápění bylo v minulosti zajišťováno přímotopy.

Objekt měl původně klasické střešní světlíky s prosklením z drátoskla, které zajišťovaly přímé osvětlení objektu, byly však v havarijním stavu a proto byly odstraněny a otvory zabezpečeny proti zatékání. Objekt proto nemá přímé osvětlení (okna v objektu nejsou, pouze nedostatečné větrací průduchy), elektroinstalace je dle zjištění na místě samém v takovém technickém stavu, že bez revize a zásadních oprav ji nelze využít pro umělé osvětlení.

Stavební stav lze označit za velmi špatný, hlavně v interiérech objektu. Zejména jde o prvky krátkodobé životnosti, instalace, vnitřní povrchy, podlahy a dlažby, a možná i další konstrukce, které nebylo možno běžným ohledáním vnitřních prostorů bez náležitého osvětlení prohlédnout. Konstrukčně je objekt členěn ocelovým skeletem s ocelovými sloupy a stropy nad 1. NP. Konstrukce stropu jsou z betonu a z vlnitých plechů. Z důvodu nefunkční elektroinstalace je obtížné objekt vůbec prezentovat případným zájemcům a hledat jeho potenciální využití. Do objektu zatéká a ve stěnách je znatelná výrazná zemní vlhkost. Absence otevíravých okenních a dveřních otvorů ve fasádě do dvora způsobuje, že objekt je trvale nevětrán, vlhkost je všudypřítomná a stavební stav je z toho důvodu mimořádně zhoršený. Stav jednotlivých konstrukcí nebylo možno při místním šetření zjistit.

Současný stav předmětného objektu nevyhovuje žádnému z původních účelů využití. V okolí je výrazná konkurence obchodních ploch v lepších pozicích, zejména v parterech domů s výkladci a přímými vstupy. Ve vyjádření OÚPR MMB je s odkazem na Regulační plán Městské památkové rezervace Brno doporučeno zachování veřejného průchodu pasáží mezi ulicemi Josefskou a Nádražní. Toto doporučení se dnes již jeví jako nadbytečné s ohledem na existující průchozí pasáž v obchodním domě Letmo, který je v sousedství.

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. 2016/2022 ze dne 25.07.2022 zpracovaným znalcem Ing. Bronislavem Žáčkem. Dle posudku byla obvyklá cena předmětné nemovité věci odhadnuta na **5.800.000 Kč**. Posudek mj. uvádí, že s ohledem na velmi špatný technický stav objektu je nositelem ceny výhradně pozemek pod stavbou. Jde o polohu v nejužším centru města, cenu však snižuje umístění ve vnitrobloku, přičemž objekt nemá žádnou uliční fasádu a přístup do něj je pouze přes přílehlé domy. 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.

## Závěr:

V návaznosti na výše uvedené je předkládaným materiálem navrhováno **schválit zpeněžení** pozemku p. č. 291/3, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 246 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba - jiná stavba Nádražní 678/6, v k. ú. Město 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.

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.

Komise majetková RMB na svém 08. zasedání konaném dne 13.04.2023

### **vzala na vědomí**

- skutečnost, pozemek p. č. 291/3, jehož součástí je stavba - jiná stavba Nádražní 678/6, v k. ú. Město Brno, byl v minulosti neúspěšně nabízen k prodeji formou nabídkového řízení i k pronájmu
- skutečnost, že dle znaleckého posudku č. 2016/2022 ze dne 25.07.2022 činí cena obvyklá 5.800.000 Kč
- zájem družstva U Židovské brány, družstvo, IČO: 26251469, se sídlem Masarykova 506/37, Brno-město, 602 00 Brno o koupi objektu Nádražní 678/6 za kupní cenu 5.000.000 Kč, kterou zdůvodňuje špatným stavem objektu a očekávanými náklady na jeho rekonstrukci

### **doporučila**

#### **Radě města Brna**

#### **souhlasit**

se záměrem prodeje pozemku p. č. 291/3, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 246 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba - jiná stavba Nádražní 678/6, v k. ú. Město Brno

Hlasování: 10 - 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 Hejtl	Mgr. Ondřej Hýšek Ph.D.	Mgr. Jitka Ivičicová	JUDr. Michal Marek	Ing. Roman Vašina	Ing. David Trllo	Mgr. Bc. Marek Viskot	Mgr. Marek Slapal
pro	pro	--	omluven	pro	pro	pro	pro	pro	omluven	pro	pro	pro

Rada města Brna na své R9/030. schůzi konané dne 03.05.2023 materiál ve věci záměru prodeje stáhla z programu v rámci projednávání programu schůze.

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

### **1. souhlasila**

se záměrem zpeněžení pozemku p. č. 291/3, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 246 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba - jiná stavba Nádražní 678/6, v k. ú. Město 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. doporučila

Zastupitelstvu města Brna schválit zpeněžení pozemku p. č. 291/3, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 246 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba - jiná stavba Nádražní 678/6, v k. ú. Město 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

Schváleno jednomyslně 10 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	----	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro

Záměr zpeněžení předmětné nemovité věci byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 22.09.2023 do 09.10.2023. Ke dni zpracování tohoto materiálu nebylo k záměru doručeno žádné vyjádření.

### Stanoviska dotčených orgánů:

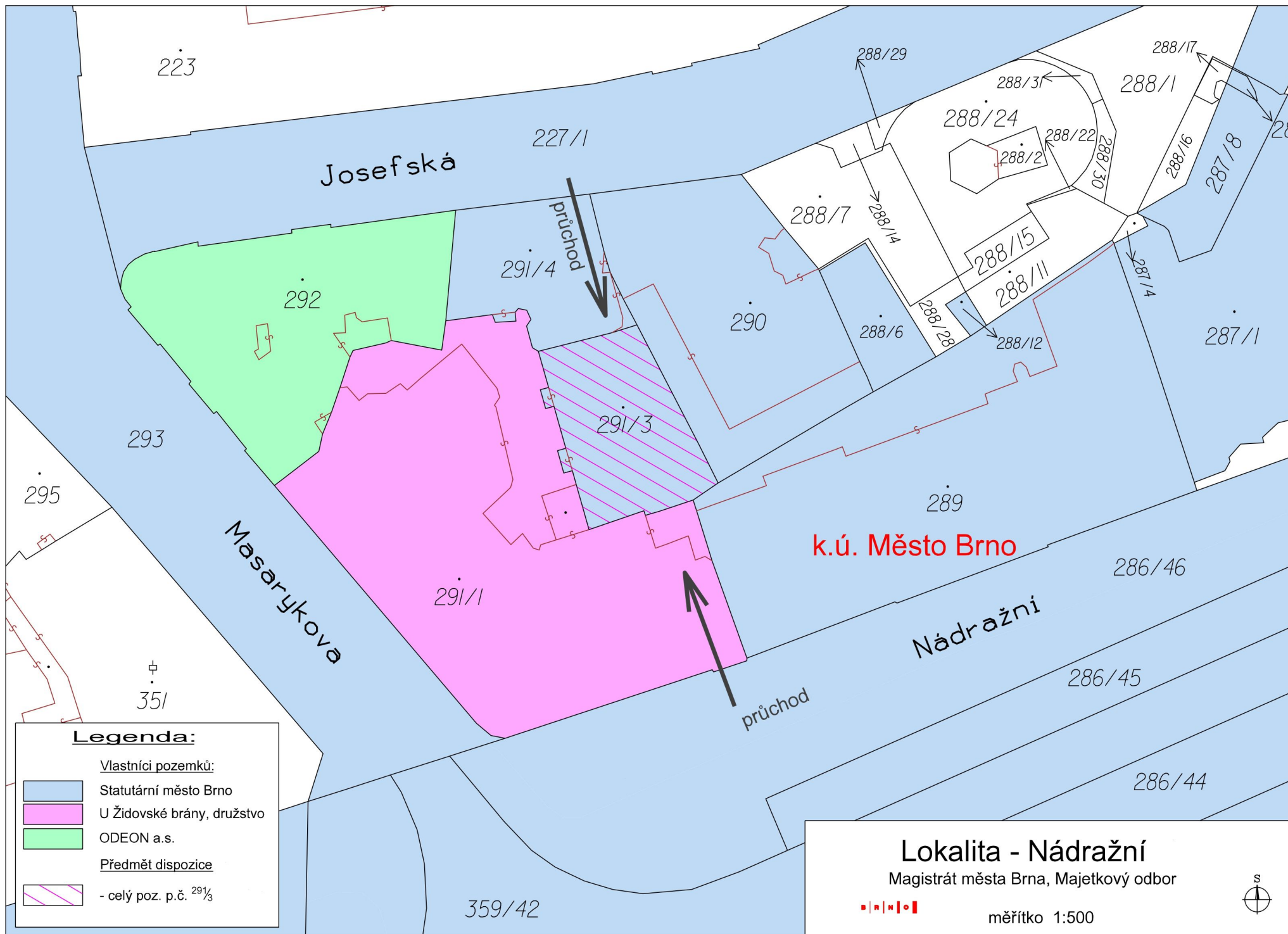
**Odbor územního plánování a rozvoje MMB** – ve svém vyjádření uvádí, že dle platného ÚPmB je pozemek součástí **stavební stabilizované smíšené funkční plochy centrálního charakteru (SJ)**. Platná navazující podrobnější územně plánovací dokumentace - Regulační plán Městské památkové rezervace ÚPmB potvrzuje a stanovuje pro objekt navíc ochranu funkce bydlení a doporučenou veřejnou pasáž a průchod objektem mezi ulicemi Josefskou a Nádražní. Nemovitost není dotčena zájmy SMB.

**MČ Brno-střed** – ve svém vyjádření uvádí, že RMČ Brno-střed na své 28. schůzi, konané dne 17.06.2019, usnesením RMČ/2019/28/28 neměla námitek k případné dispozici s pozemkem p. č. 291/3, k. ú. Město Brno, jehož součástí je budova Nádražní 6 (bývalé kino Čas), formou nabídkového řízení, za dodržení podmínek dle vyjádření OÚPR MMB a dále neměla námitek k případnému zřízení služebností inženýrských sítí, stezky a okapu k objektu Josefská 23, nacházejícího se na pozemku p. č. 291/4, k. ú. Město Brno a to včetně práva zřídit potřebné obslužné zařízení a práva dle § 1267 odst. 2 OZ, to vše za podmínky zřízení samostatné vodovodní přípojky pro objekt Nádražní 6 a za podmínky zřízení služebnosti průchodu a chůze do suterénu nebytových prostor Josefská 23 z objektu Nádražní 6 a to dle § 1274 odst. 1 OZ v rozsahu odpovídajícímu účelu užívání těchto prostor (požadovaná služebnost již byla zřízena).

**Odbor správy majetku MMB** – ve svých vyjádřeních uvádí, že nabízel prostory opakovaně neúspěšně k pronájmu, uskutečnila se celá řada prohlídek, avšak bez jakéhokoliv reálného výsledku. Využití prostor se za současného stavu jeví jako značně problematické, z toho důvodu proto doporučuje jejich prodej. Objekt je ve špatném technickém stavu s nefunkční elektroinstalací a bez vytápění. Veškeré inženýrské sítě s ohledem na jejich stav a stáří nelze bezpečně provozovat a bude zapotřebí je novým vlastníkem zrekonstruovat dle jeho vlastního záměru. Je nutné zřídit věcné břemeno průchodu pasáží z ulice Josefská s ohledem na požární bezpečnost a únikový východ (požadovaná služebnost již byla zřízena).

Dále uvádí, že zásadním problémem pro využití předmětného objektu je jednak velmi omezený a komplikovaný přístup a také požárně bezpečnostní předpisy. Objekt byl původně přístupný ze dvou stran a to z ulic Nádražní a Josefská. Přístup z ulice Josefská byl však uzavřen MČ Brno-střed, která je správcem objektu, přes který byl tento přístup vybudován (Josefská 23) a přístup z ulice Nádražní byl výrazně omezen vlastníkem objektu Nádražní 8. Z uvedených důvodů považuje návrh využít objekt jako skladovací prostory MMB za zcela nerealizovatelný. V této souvislosti připomíná i velmi omezený příjezd k objektu, který se nalézá v centrální pěší zóně.

**Odbor památkové péče MMB** – ve svém vyjádření uvádí, že předmětná nemovitá věc není kulturní památkou, nachází se však na území Městské památkové rezervace Brno, ustanovené vládním nařízením č. 54/1989 Sb. Ze zákona o památkové péči nevyplynou vlastníkově konkrétní omezení, která by se vztahovala na její zcizení, případně zřízení služebnosti. I nadále platí, že stavebně udržovací práce lze na nemovité věci provádět pouze na základě závazného stanoviska příslušného orgánu památkové péče.



**Legenda:**

Vlastníci pozemků:

- Statutární město Brno
- U Židovské brány, družstvo
- ODEON a.s.

Předmět dispozice

- celý poz. p.č. 291/3

**Lokalita - Nádražní**

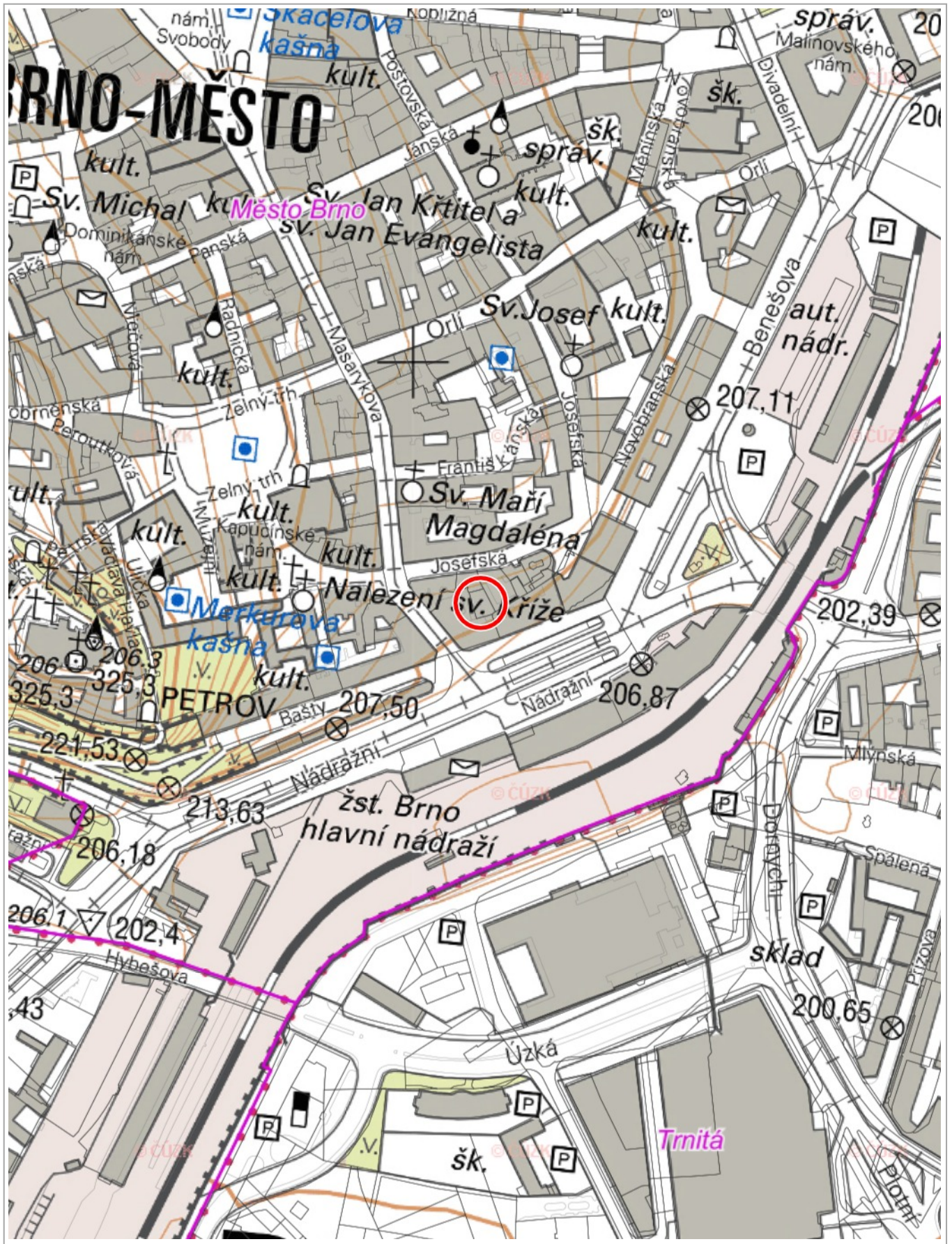
Magistrát města Brna, Majetkový odbor



měřítko 1:500







100 m

1 : 3 773

ZM: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

Vytlačeno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY



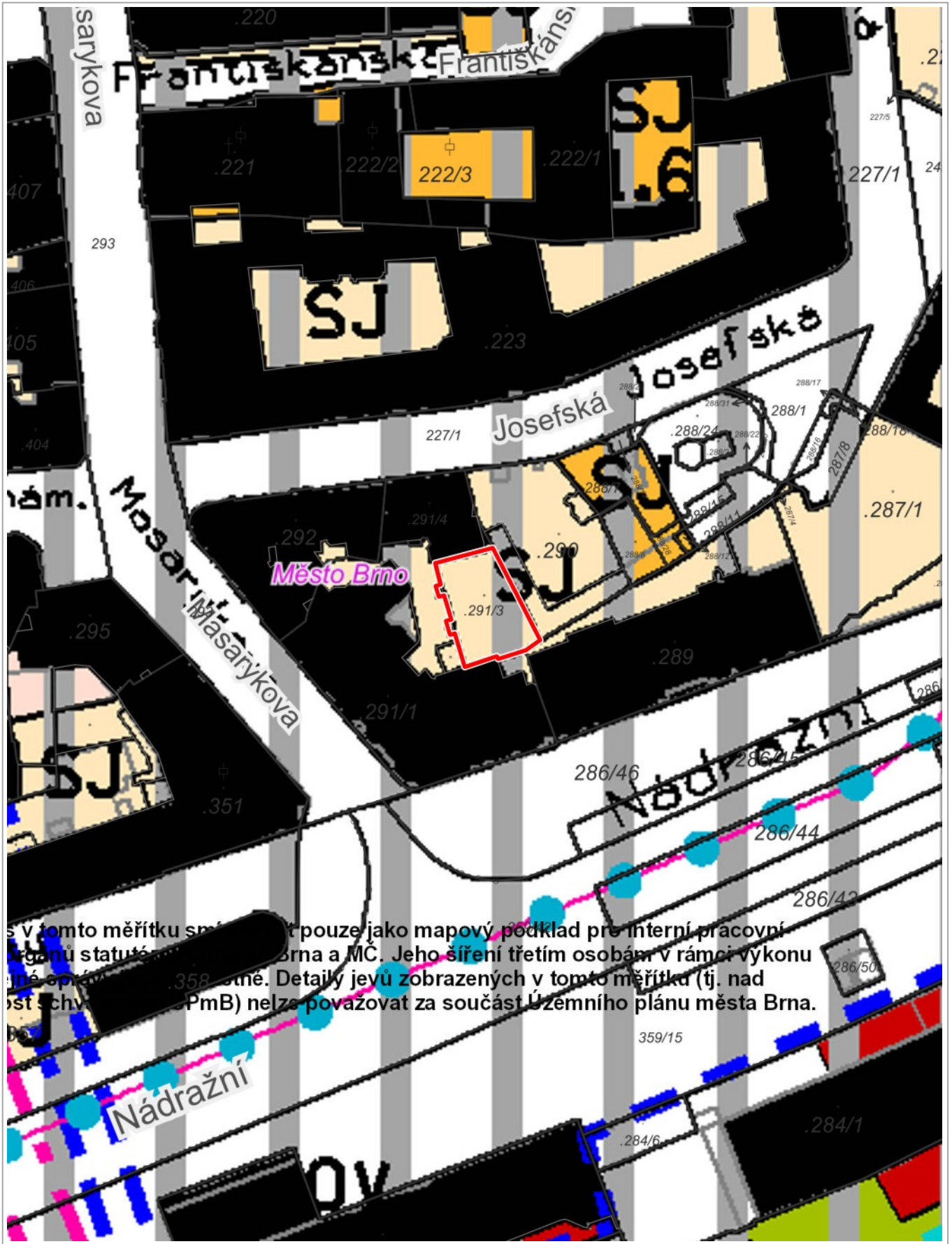


10 m

1 : 472

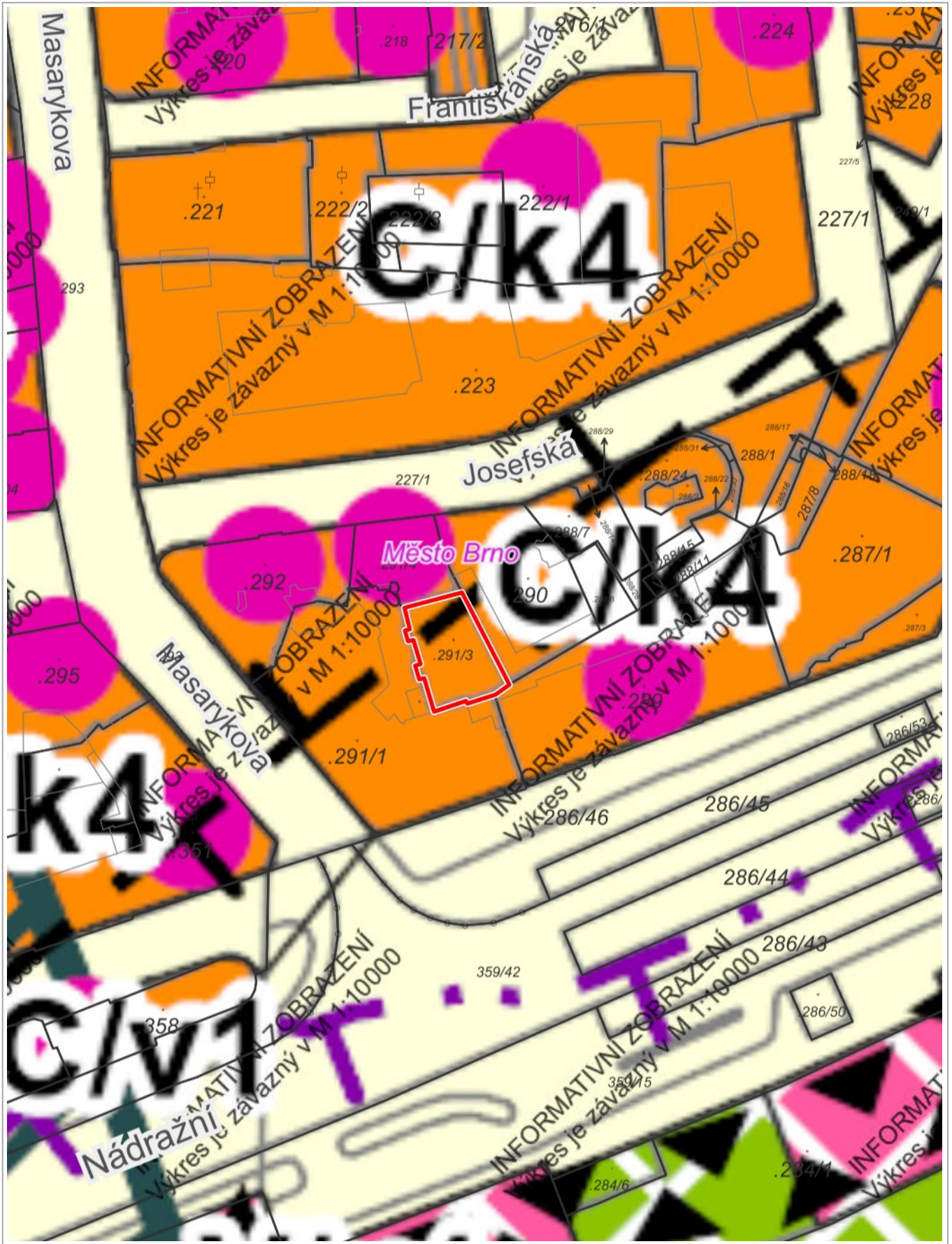
Ortofoto: © ČÚZK, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY



s v tomto měřítku smí být pouze jako mapový podklad pro interní pracovní  
organu statutárního města Brna a MČ. Jeho šíření třetím osobám v rámci výkonu  
jiné správní činnosti je zakázáno. Detaily jeví zobrazených v tomto měřítku (tj. nad  
část schváleného ÚPmB) nelze považovat za součást Územního plánu města Brna.





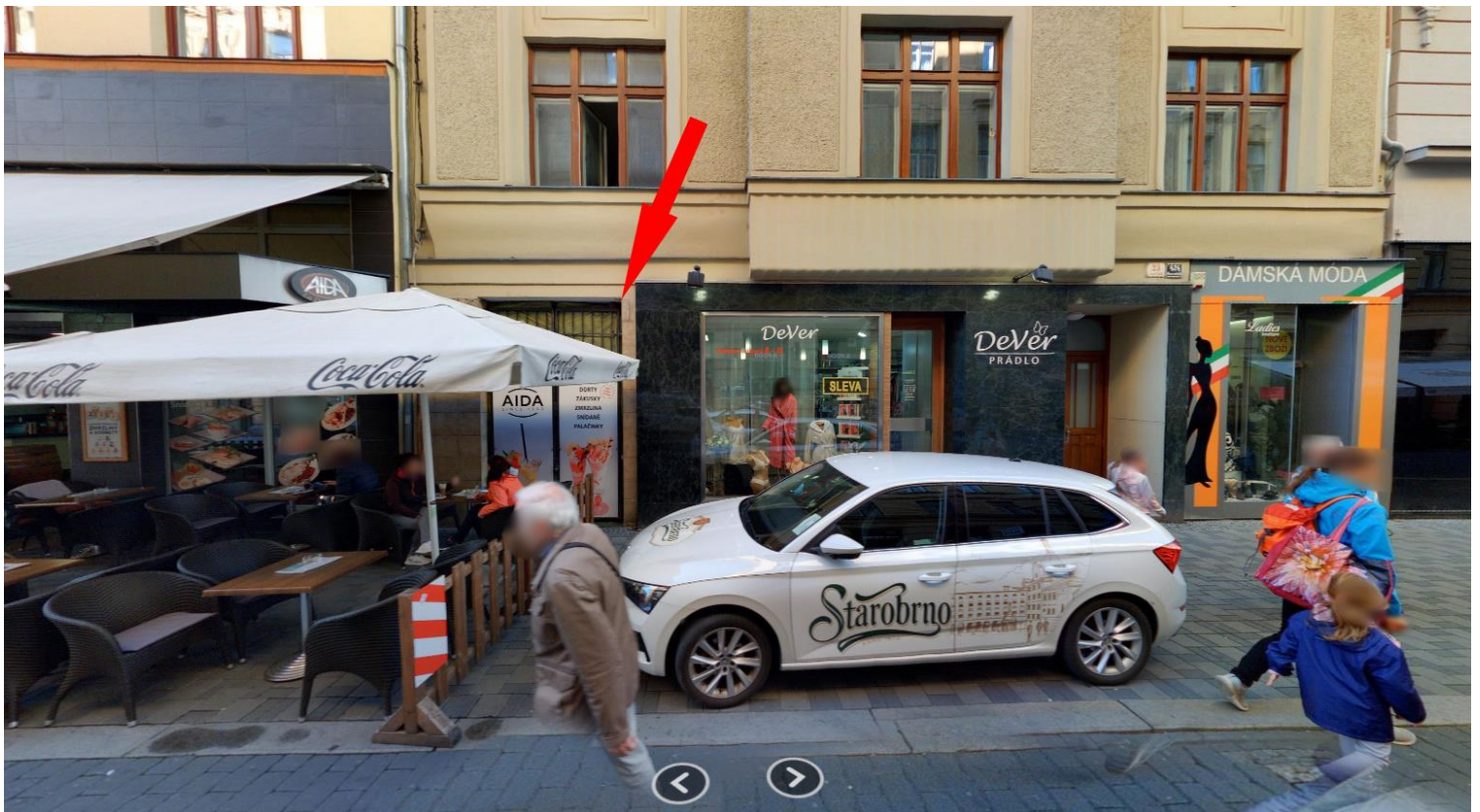
1 : 944



Vstup z ulice Nádražní



Vstup z ulice Josefská





Přístup z prostor domu Nádražní 8



Přístup z prostor domu Josefská 23





Pohled z vnitrobloku na objekt bývalého kina Čas













