

## SMLOUVA O PROVEDENÍ DRAŽBY

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi těmito smluvními stranami:

### Statutární město Brno

IČO: 44992785

DIČ: CZ44992785

se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno

zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou

podpisem smlouvy pověřena Mgr. Nikol Wagnerová, vedoucí Majetkového odboru MMB

na základě usnesení schůze Rady města Brna R9/079 konané dne 17. 4. 2024

Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.  
číslo účtu: 111158222/0800

Variabilní symbol: 6324172781

(dále jen jako „**SMB**“ nebo jako „**navrhovatel**“)

a

### CD CENTRUM COMS, a.s.

IČO: 07379161

DIČ: CZ07379161

se sídlem: Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno

registrace: sp.zn. B 8033 vedená u Krajského soudu v Brně

zastoupena: Mgr. Bc. Iļjou Kašíkem, předsedou představenstva a Ing. Karin Podivinskou,  
místopředsedkyní představenstva

k podpisu smlouvy oprávněna [REDAKCE] ředitelka společnosti, na základě  
plné moci ze dne 27. 6. 2023

(dále jen jako „**dražebník**“)

(SMB a dražebník společně jen jako „**Smluvní strany**“)

Smluvní strany dospěly ke vzájemné a úplné shodě o všech níže uvedených skutečnostech a uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 19 zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění (dále jen „**dražební zákon**“) tuto *Smlouvu o provedení dražby* (dále také jen jako „**Smlouva**“):

### I. Úvodní ustanovení

1. Tato Smlouva se uzavírá v návaznosti na Rámcovou smlouvou o provádění dražeb uzavřenou mezi Smluvními stranami dne 9. 12. 2021 ve znění Dodatku č. 1 uzavřeného dne 20. 2. 2024 (dále jen jako „**Rámcová smlouva**“). Smluvní strany prohlašují, že podmínky pro uzavření této Smlouvy sjednané v Rámcové smlouvě byly ke dni podpisu této Smlouvy naplněny. Práva a povinnosti Smluvních stran výslovně neuvedená v této Smlouvě se řídí Rámcovou smlouvou.
2. Rámcová smlouva vymezuje podmínky spolupráce stran v rámci procesu dobrovolné dražby nemovitého majetku SMB (dále také jen jako „**dražba**“).

## II. Předmět dražby

1. Předmětem dražby je nemovitá věc / nemovité věci ve vlastnictví SMB:
  - pozemek p. č. 1301 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1036 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba č.p. 254, způsob využití jiná stavba, využívaná jako administrativní objekt na adrese Hybešova 254/16 (vjezd ul. Vodní 254/9), Brno, vše k. ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, která je zapsána u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město na LV č. 10001, pro k. ú. Staré Brno, obec Brno.

(dále jen jako „nemovitá věc“)

2. Stručný popis faktického a právního stavu nemovité věci:
  - Dle platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) je součástí stavební stabilizované smíšené plochy s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem jádrová, tj. smíšená plocha centrálního charakteru (SJ). Takto vymezené plochy slouží dle regulativů ÚPmB převážně k umístění obchodních provozoven, zařízení správy, hospodářství a kultury, přípustné jsou mimo jiné i bytové domy. Mimo to není nemovitá věc součástí žádné podrobnější územně plánovací dokumentace, ani veřejně prospěšné stavby či veřejně prospěšným opatřením.
  - Nemovitá věc není evidována v Ústředním seznamu kulturních památek ČR jako nemovitá kulturní památka.
  - Na LV č. 10001 v části B je zapsán způsob ochrany: ochr. pásmo nem. kult. pam., pam. zóny, rezervace, nem. nár. kult. pam. Budova se nachází na území ochranného pásma Městské památkové rezervace Brno.
  - Dle dostupných povodňových map se lokalita s nemovitou věcí nalézá v záplavovém území stoleté vody řeky Svratky.
  - Nemovitá věc je dotčena:
    - Uložením **vodovodní přípojky**, jejíž bývalá veřejná část je v majetku SMB a v nájmu společnosti Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. /dále jen BVK/, inventární číslo M-06005/740, bude **převedena jako součást nemovité věci**.
    - Uložením **jednotné kanalizační přípojky DN 150** (z kameniny do ulice Hybešovy, do níž je před vchodem napojen i střešní svod z budovy), která je v majetku SMB a v pachtu BVK, inventární číslo MK-14813, bude **převedena jako součást nemovité věci**.
    - Uložením **dešťové kanalizační přípojky DN 150** (z kameniny, jde o střešní svod do ulice Vodní), která je v majetku SMB a v pachtu BVK, inventární číslo MK-14813, bude **převedena jako součást nemovité věci**.
  - Uložením **horkovodního potrubí** ve vlastnictví nebo správě společnosti Teplárny Brno, a.s. Jedná se o horkovod 2xDN65/160 v bezkanálovém uložení, jehož součástí je i svazek komunikačních kabelů uložených nad horkovodním potrubím, je zřízena služebnost. Služebnost byla oceněna ve Znaleckém posudku č. 2283/2021 ze dne 24. 9. 2021 zpracovaným Ing. Lucií Janíčkovou.
  - Umístěním zařízení **veřejného osvětlení** a ochranným pásmem VO (1 m od osy kabelu) ve vlastnictví společnosti Technické sítě Brno, akciová společnost /dále jen TSB/. Na budově je umístěn výložník se světlem a přívodní kabely a v těsné blízkosti budovy je podzemní kabelové vedení, je zřízena služebnost. Služebnost byla oceněna ve Znaleckém posudku č. 2283/2021 ze dne 24. 9. 2021 zpracovaným Ing. Lucií Janíčkovou.
  - Umístěním tělesa **primárního kolektoru** pro rozvod inženýrských sítí ve vlastnictví TSB. Kolektor je pod pozemkem uložen v hloubce 21,5 m (podlaha), 17 m strop kolektoru. Konstrukce kolektoru je kruhového profilu o průměru 4,5 m ze železobetonové konstrukce s ostěním tl. 40 cm. V kolektoru jsou uloženy inženýrské sítě jiných vlastníků nebo provozovatelů, zejména kabely podzemního vedení VN, podzemní kabely NN a sdělovací kabely ve vlastnictví EG.D, a.s. (IČO: 280 85 400), vedení optických telekomunikačních kabelů a telekomunikační přípojky ve vlastnictví společnosti CETIN a.s. (IČO: 040 84 063).
  - Umístěním **kotevního úchyty** trolejového vedení tramvajové dráhy (převěs trakčního vedení) v ulici Hybešova ve vlastnictví společnosti Dopravní podnik města Brna, a.s., je zřízena služebnost. Služebnost byla oceněna ve Znaleckém posudku č. 2283/2021 ze dne 24. 9. 2021 zpracovaným Ing. Lucií Janíčkovou.

- Umístěním podzemního vedení VN (uloženo v kolektoru), podzemního vedení NN, podzemního sdělovacího vedení (uloženo v kolektoru), vše ve vlastnictví společnosti EG.D, a.s.
- V zájmovém území se nachází provozovaná plynárenská zařízení a plynovodní přípojky ve vlastnictví nebo správě společnosti GasNet, s.r.o. /dříve RWE GasNet, s.r.o./.
- V zájmovém území se mohou nacházet plynárenské zařízení a plynovodní přípojky, která jsou ve fázi výstavby a dosud nebyla společností GN v provozování a dále se v zájmovém území mohou nacházet plynárenská zařízení a plynovodní přípojky jiných vlastníků či správců, případně i dlouhodobě nefunkční/neprovozovaná plynárenská zařízení a plynovodní přípojky bez dostupných informací o jejich poloze a vlastnictví (informace v kupní smlouvě).
- V zájmovém území se nachází síť elektronických komunikací společnosti CETIN a.s.
- Hlavní budova s částí do dvora je určena k rekonstrukci. Konstrukce a vybavení jsou nadměru opotřebované. Prostory I. PP v obou částech budovy trpí projevy vztlínání zemní vlhkosti. V III. NP v některých kancelářích ve dvorním traktu jsou stopy po zatékání ze střechy. Jsou patrné trhliny. Půdní prostor je poměrně zachovalý, avšak na většině vazných trámů je patrné napadení hnilobou v důsledku zatékání. Budova má složitou, průchozí a roztržitou dispozici jednotlivých prostor. V budově je několik různých výškových úrovní v rámci jednoho podlaží.
- Levá část budovy je případně určena k demolici, neboť její stav z pohledu statiky a oprav může být finančně náročný. V budově jsou znatelné trhliny, vlhkost ve zdivu a v podlahách (budova je převážně nepodsklepena).
- V některých místnostech probíhal technický průzkum stavu budovy a podlaží. V budově byly provedeny kopané sondy pro identifikaci způsobu založení budovy a zjištění úrovně základové spáry, včetně stanovení vlastností základové půdy. Dále byly provedeny i sondy stropních konstrukcí a proveden průzkum krovu. Dotčené místnosti jsou značně znehodnoceny (nachází se hromady zdiva nebo hlíny).
- Energetická náročnost budovy – hlavní budova i s dvorní částí byla zařazena do stupně tepelné náročnosti do klasifikace D-měně úsporné. Vypracováno společností BRES spol. s r.o.
- Energetická náročnost budovy – jednopodlažní budova ve dvorní části vlevo byla zařazena do stupně tepelné náročnosti do klasifikace E-nehospodárná. Vypracováno společností BRES spol. s r.o.
- Dle Energetického auditu je hlavní budova zařazena do klasifikace F-výrazně nevyhovující.
- Stávající technický stav nemovité věci je popsán ve studii „Projektová dokumentace stavebně technického stavu“, kterou zpracovala společnost QUALIFORM, a.s. v únoru 2019.
- Dle Stavebně technického průzkumu byla únosnost základových konstrukcí překročena, proto z těchto důvodů **nelze uvažovat s nadstavbou dalších podlaží**.
- Dle vypracovaného posouzení oslunění a denního osvětlení obytných místností v souladu s normovými požadavky pro případ bytových jednotek vyhoví pouze místnosti z uliční části budovy (tj. 6 možných bytů), ostatních 12 uvažovaných bytů nevyhoví a jejich výstavba by mohla být realizována jen jako ubytovací jednotky. Studii oslunění a denního osvětlení hlavní budovy s dvorní částí vypracovala společnost DEKPROJEKT s.r.o. v září 2019.
- V níže specifikovaném Znaleckém posudku č. 1949/011/2022 jsou zohledněny uvedené služebnosti (umístění zařízení veřejného osvětlení (VO) vč. ochranného pásma kabelu VO, umístění jedné kotvy převěsu trakčního vedení a umístění horkovodního vedení), které byly oceněny ve Znaleckém posudku č. 2283/2021 vyhotoveném Ing. Lucií Janíčkovou.

(dále jen jako popis nemovité věci)

Podrobnější popis stavu nemovité věci je uveden ve znaleckém posudku, který je specifikovaný v článku IV. této Smlouvy.

3. Nemovitá věc je zatížena následujícími omezeními vlastnického práva, která dražbou nezaniknou:

Na příslušném LV č. 10001 jsou zapsána v části C „Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů“ následující omezení:

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení veřejného osvětlení dle smlouvy v rozsahu GP č. 1464-31b/2021, Oprávnění pro Technické sítě Brno, akciová společnost, Barvířská 822/5,

Zábrdovice, 602 00 Brno, IČO: 25512285, Povinnost k parcele: 1301, Listina: Smlouva o zřízení věcného břemene – úplatná č. 6322062610 ze dne 10. 06. 2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 24. 6. 2022 10:50:00. Zápis proveden dne 19. 07. 2022 (V-12878/2022-702).

Věcné břemeno (podle listiny) umístění jedné kotvy převěsu trakčního vedení včetně oprávnění údržby, oprav a provozu, Oprávnění pro Dopravní podnik města Brna, a.s., Hlinky 64/151, Pisárky, 603 00 Brno, IČO: 25508881, Povinnost k parcele: 1301, Listina: Smlouva o zřízení věcného břemene – úplatná č. 6322062609 ze dne 27. 06. 2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 29. 06. 2022 15:43:34. Zápis proveden dne 21. 07. 2022 (V-13269/2022-702).

- Věcné břemeno vedení dle čl. II. smlouvy - horkovodní vedení, v rozsahu GP č. 1464-31a/2021, Oprávnění pro Teplárny Brno, a.s., Okružní 828/25, Lesná, 638 00 Brno, IČO: 46347534, Povinnost k parcele: 1301, Listina: Smlouva o zřízení věcného břemene – úplatná č. 6322062605, K/22/387, ze dne 27. 07. 2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 09. 08. 2022 13:17:37. Zápis proveden dne 31. 08. 2022 (V-15918/2022-702).

(dále jen omezení vlastnického práva)

4. SMB prohlašuje, že vyjma omezení vlastnického práva uvedených v odst. 3 tohoto článku Smlouvy není nemovitá věc zatížena žádnými dluhy, zástavním právem, věcným břemenem či jinými právy, jež se zapisují do katastru nemovitostí, není ohledně ni veden výkon rozhodnutí či exekuce, a zavazuje se tento stav zachovat až do přechodu vlastnického práva na vydražitele na základě dražebního zákona.
5. Věc, která je předmětem dražby se převádí ve stavu, ve kterém se budou nacházet v době přechodu vlastnického práva dle dražebního zákona, se kterým se měl možnost účastník dražby seznámit při její prohlídce.
6. K vyloučení veškerých pochybností Smluvní strany výslovně sjednávají, že dražebník neodpovídá vůči žádné osobě za žádné vady nemovité věci.

### **III. Odměna**

1. Smluvní strany si ujednaly, že odměna dražebníka činí 1,5 % z ceny nemovité věci dosažené vydražením v dražbě, nejméně však 35.000,- Kč (slovy: třicet pět tisíc korun českých) bez DPH a nejvýše 5.000.000,- Kč (slovy: pět milionů korun českých) bez DPH, a to za činnosti a služby specifikované v Rámcové smlouvě. V této ceně jsou zahrnuty veškeré náklady, jež vzniknou dražebníkovi, tj. náklady účelně vynaložené dražebníkem na materiální a organizační zabezpečení přípravy a průběhu dražby. K ceně bude připočtena DPH. Sjednaná odměna se hradí z výtěžku dražby.

2. Podmínky pro poskytnutí odměny dle odst. 1 tohoto článku Smlouvy se řídí ustanoveními Rámcové smlouvy.

#### IV.


#### Základní podmínky provedení dražby

1. Jedná se o dražbu dobrovolnou.
2. Nejnižší podání: 46.000.000 Kč

Nejnižší podání je stanoveno SMB jako cena obvyklá na základě „Znaleckého posudku č. 2039/2024, O ceně obvyklé pozemku p. č. 1301 jehož součástí je stavba čp. 254, or. č. Hybešova 16, vše k. ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město“ ze dne 22. 2. 2024, který vypracoval znalec Ing. Bronislav Žáček.

3. Minimální příhoz: 50.000 Kč
4. Dražební jistota: 4.600.000 Kč

Lhůta pro složení dražební jistoty: Začíná dnem stanoveným v dražební vyhlášce, nejdříve však dnem zveřejnění dražební vyhlášky na portálu [www.drazby-brno.cz](http://www.drazby-brno.cz), a končí ve lhůtě dle § 14 odst. 3 dražebního zákona.

5. Datum, čas a místo prohlídky:  
Prohlídky zajistí: dražebník ve spolupráci s Odborem správy majetku MMB  
Kontaktní osoba/kontakt: 

Místo konání prohlídky: na místě samém (Hybešova 16, Brno)  
Datum a čas 1. prohlídky: bude stanoven dražební vyhláškou  
Datum a čas 2. prohlídky: bude stanoven dražební vyhláškou

6. Místo, termín a forma dražby:  
Místo konání dražby: [www.drazby-brno.cz](http://www.drazby-brno.cz)  
Datum a čas zahájení dražby: bude stanoven dražební vyhláškou  
Datum a čas ukončení dražby: bude stanoven dražební vyhláškou  
Forma: elektronická

7. Lhůta pro zaplacení ceny dosažené vydražením do 30 dnů ode dne skončení dražby.

#### V.

#### Závěrečná ustanovení

1. Ostatní právní vztahy mezi SMB a dražebníkem touto Smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními Rámcové smlouvy.
2. Právní vztahy mezi SMB a dražebníkem touto Smlouvou a Rámcovou smlouvou neupravené vůbec se řídí obecně závaznými právními předpisy České republiky, zejména dražebním zákonem.
3. Tato Smlouva se uzavírá ve čtyřech (4) vyhotoveních, s tím, že SMB a dražebník obdrží každý po dvou (2) vyhotoveních Smlouvy. Tato Smlouva může být uzavřena i v digitální podobě se zaručenými elektronickými podpisy Smluvních stran.
4. Dražebník bere na vědomí, že SMB je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb. o svobodném přístupu k informacím, v platném znění. Smluvní strany jsou si dále vědomy, že se na ně vztahuje zákon č. 340/2015 Sb. o registru smluv, v platném znění, a tato Smlouva bude prostřednictvím registru smluv povinně uveřejněna. SMB zašle uvedenou Smlouvu správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 (třiceti) dnů od uzavření. Smluvní strany zároveň prohlašují, že skutečnosti uvedené v

této Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

5. Tato Smlouva je platná a považována za uzavřenou okamžikem jejího podpisu poslední Smluvní stranou a účinná dnem jejího uveřejnění v registru smluv postupem dle odst. 4 tohoto článku Smlouvy.
6. Jakékoli změny této Smlouvy jsou možné výhradně na podkladě písemných, očíslovaných dodatků uzavřených Smluvními stranami.
7. Smluvní strany prohlašují, že při jednání o této Smlouvě měly rovné postavení a žádná ze smluvních stran nejednala z pozice slabší Smluvní strany. Smluvní strany prohlašují, že základní podmínky této Smlouvy nebyly určeny jen jednou ze Smluvních stran nebo podle jejich pokynů a že každá ze Smluvních stran měla skutečnou a faktickou možnost obsah této Smlouvy a základní podmínky této Smlouvy ovlivnit. Smluvní strany se navzájem ujišťují, že ujednání v této Smlouvě považují za učiněná v oboustranné dobré víře a v souladu s dobrými mravy.
8. Smluvní strany úplným závěrem prohlašují, že se řádně seznámily s obsahem této Smlouvy, že tomuto obsahu porozuměly a nemají vůči němu žádných výhrad, přičemž tuto Smlouvu uzavírají na základě jejich svobodné, vážné a omylu prosté vůle, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují pod tuto Smlouvu své vlastnoruční podpisy.

#### **DOLOŽKA**

**ve smyslu § 41 zák. č. 128/2000 Sb. o obcích v platném znění (obecní zřízení)**

Tato Smlouva byla schválena na R9/079. schůzi Rady města Brna konané dne 17. 4. 2024.

V Brně dne 15. 5. 2024.

V Brně dne 14. 5. 2024.

---

**Statutární město Brno**  
zastoupené primátorkou  
JUDr. Markétou Vaňkovou  
podpisem smlouvy pověřena  
Mgr. Nikol Wagnerová  
vedoucí Majetkového odboru MMB

---

**CD CENTRUM COMS, a.s.**  
zastoupené Mgr. Bc. Iļjou Kašíkem  
předsedou představenstva a  
Ing. Karin Podivinskou,  
místopředsedkyní představenstva,  
k podpisu smlouvy oprávněna  
[redacted]  
ředitelka společnosti