

číslo navrhovatele:6325174818

číslo dražebníka: SML2025/38

SMLOUVA O PROVEDENÍ VEŘEJNÉ 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 č. R9/139 konané dne 13.8.2025

Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.

Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha

číslo účtu: 111158222/0800

Variabilní symbol: 6325174818

(dále jen jako „Statutární město Brno“, „SMB“ nebo jako „navrhovatel“)

a

Realitní společnost města Brna 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. Iljou Kašíkem, předsedou představenstva

a Ing. Karin Podivinskou, místopředsedkyní představenstva

k podpisu smlouvy oprávněna [REDACTED] ředitelka společnosti, na základě
plné moci ze dne 7. 11. 2024

(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 § 7 zákona č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění (dále jen „dražební zákon“), tuto *Smlouvu o provedení veřejné dražby* (dále také jen jako „Smlouva“):

I.

Úvodní ustanovení

1. Tato Smlouva se uzavírá v návaznosti na Rámcovou smlouvu o provádění dražeb uzavřenou mezi Smluvními stranami dne 10.12.2024 ve znění dodatku č.1 ze dne 25.6.2025 a dodatku č.2 ze dne 27.8.2025 (dále jen jako „Rámcová smlouva“). Smluvní strany prohlašují, že podmínky pro uzavření této Smlouvy sjednané v Rámcové smlouvě byly ke dni podpisu této Smlouvy na-

plněny. Práva a povinnosti Smluvních stran výslovně neuvedená v této Smlouvě se řídí Rámcovou smlouvou.

2. Rámcová smlouva vymezuje podmínky spolupráce stran v rámci procesu veřejné dražby nemovitého majetku SMB za účelem uzavření kupní smlouvy (dále také jen jako „**dražba**“).

II.

Označení a popis předmětu dražby a jeho příslušenství

1. Předmětem dražby jsou nemovité věci a jejich příslušenství ve vlastnictví SMB:
 - pozemek p.č. 403/1 zahrada o výměře 1057 m²,
 - pozemek p.č. 403/4 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 25 m² jehož součástí je stavba bez čp/če, garáž,
 - pozemek p.č. 403/5 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 26 m² jehož součástí je stavba bez čp/če, garáž,
 - pozemek p.č. 404 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 645 m² jehož součástí je stavba – budova Lipová č.or. 31/ č.p. 242, způsob využití rodinný dům, vše v k.ú. Pisárky, obec Brno, okres Brno-město, které jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město na LV č. 10001, k.ú. Pisárky, obec Brno, (dále jen jako „**nemovitá věc**“).
2. Stručný popis faktického a právního stavu nemovité věci a jejího příslušenství, práv a závad:

Na pozemcích o celkové výměře 1753 m² se nachází hlavní stavba, třípodlažní samostatně stojící zděná budova, s plochou střechou, s dvěma terasami, která byla postavena dle dostupných údajů v letech 1926-27.

Pozemek p.č. 404 v k.ú. Pisárky, na kterém se hlavní stavba nalézá, je přibližně obdélníkového mírně zalomeného tvaru s reprezentativní šířkou v uliční frontě (41m), pozemek je ve dvou výškových úrovních, přičemž v přední části se nalézá uliční oplocení s bránou a brankou, předzahrádka, visutý vstup do 1. NP domu, při západní hranici pozemku je zpevněný vjezd na pozemek s navazující zpevněnou plochou dvora, kde jsou dvě vedle sebe stojící jednopodlažní zděné garáže na pozemcích p.č. 403/4, 403/5 oba v k.ú. Pisárky, otevřený přístřešek a polootevřený přístřešek. Na dům navazuje průběžná terasa přes jižní fasádu domu a zahrada lichoběžníkového tvaru. V jihovýchodním rohu parcely p.č. 403/1 v k.ú. Pisárky se nalézá dřevěná zahradní besídka bez čp., malé zahradní jezírko, ovocné a okrasné porosty. Venkovními úpravami jsou venkovní schodiště, zpevněné plochy, opěrné zdi apod., dále domovní přípojky, šachty, oplocení, uliční brána a branka.

HLAVNÍ STAVBA: objekt č.p.242, který je součástí pozemku p.č. 404

Původní stavba pro bydlení, třípodlažní vila, s dvěma terasami a vestavěnou garáží, ve funkcionalistickém stylu, byla rozhodnutím ObNV Brno 1 z ledna 1974 rozsáhlými stavebními úpravami zejména veškerých interiérů a části fasád změněna na „hygienickou buňku pečovatelské služby“. V katastru nemovitostí zůstal uveden původní účel stavby, tj. rodinný dům. Rekonstrukce změnila vnitřní dispozici rozčleněním původních prostor na malé místnosti, které jsou vybaveny umyvadly, záchody a vanami pro účely nového využití, které jsou v současné době již nefunkční, jak z hlediska provozního, tak z hlediska současného standardu. Vytápění, vnitřní rozvody, el. instalace částečně funkční, ale převážně staršího provedení.

Hlavní budova má zhoršený technický stav, bylo zjištěno zatékání do stropu 2.NP.

Průkaz energetické náročnosti budovy Lipová 242/31, 602 00 Brno byl zpracován energetickým specialistou PKV BUILD s.r.o. dne 5.6.2025, kdy klasifikační třída primární energie z neobnovitelných zdrojů je G – mimořádně nehospodárná.

Dispozice a způsob využití:

Po zásadní rekonstrukci stavby v r.1975 byl vestavěn osobní výtah se strojovnou na střeše, původní dispozice však byly devalvovány celkovou rekonstrukcí, přičemž výčet místností a jejich účel je uveden v původní technické zprávě, tj. Projektovém úkolu vypracovaném VÚT – BRNO z XII/1974. Jednalo se o zásah do původní stavební dispozice, který byl poplatný tehdy novému účelu využití, v současné době jde o zastaralou a obtížně využitelnou dispozici.

Konstrukce a vybavení:

Základové pasy s částečnými izolacemi, svislé nosné konstrukce zděné, stropy s vodorovnými podhledy, střecha plochá, krytina živičná lepenka, klempířské prvky z pozinkovaného plechu, vnitřní povrchy vápenné omítky, vnější vápenocementové, vnitřní obklady keramické zejména v soc. zařízeních – koupelnách, WC a v kuchyňkách, schody železobetonové s povrchem PVC, dveře vstupní plastové, vnitřní náplňové a prosklené, vrata garážová staršího typu, okna původní dřevěná, povrchy podlah dlažby, PVC, mazaniny, vytápění centrální – radiátory z domovní kotelny, elektroinstalace zavedena s rozvaděči staršího typu, bleskosvod, vnitřní rozvody studené a teplé vody, vnitřní kanalizace, plynovod, vybavení kuchyní základní, vnitřní hygienické vybavení – sprchy, vany, WC, umyvadla v nadstandardním rozsahu, osobní výtah do třech podlaží, mříže na oknech zejména v suterénu.

POZEMKY

Jedná se o pozemky v exkluzivní a jedinečné poloze města Brna, zejména pro bydlení. Pozemky mají nadstandardní výměru 1753 m², šířka v uliční frontě 41 m umožňuje kvalitní využití pozemků. Pozemky jsou vhodného tvaru, se zahradou v rovině. Pozemky disponují značnou výměrou zastavěné plochy, celkem 696 m², což je předpokladem případného vhodného stavebního rozvoje. Pozemky mají velmi dobrou orientaci ke světovým stranám a bezproblémový příchod a příjezd.

Předmětné pozemky jsou z hlediska Územního plánu města Brna převážně součástí stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití BU - bydlení všeobecné, struktura zástavby – rezidenční nízkopodlažní, výšková úroveň zástavby 3-10 m.

Na statutární město Brno se v roce 2024 obrátil nejprve [REDAKCE] následně v roce 2025 [REDAKCE] zastupující dědice po [REDAKCE] původní vlastníci nemovité věci, a zpochybnili vlastnické právo statutárního města Brna nemovité věci s tvrzením, že aktuální stav zápisu v katastru nemovitostí je v rozporu s právním stavem (tzv. právní realitou), kdy skutečnými vlastníky nemovité věci by měli být dědicové paní [REDAKCE]

Dne 9.12.2024 bylo vypracováno právní stanovisko ve věci posouzení zpochybnění vlastnického práva SMB k nemovité věci, resp. nemovitým věcem, Mgr. Janem Burdychem, advokátem. Dle závěrů tohoto právního stanoviska jsou minimální šance dědiců po [REDAKCE] domoci se určení, že nemovité věci byly ke dni úmrtí paní [REDAKCE] jejím vlastnictvím, jež by posléze otevíraly cestu k dodatečnému projednání dědictví po její osobě a potvrzení toho, že aktuálními vlastníky nemovitých věcí jsou dědicové. I kdyby se dodatečného potvrzení jejich dědictví domohli, byla by ze strany SSMB námitka mimořádného vydržení nemovitých věcí nejpozději k roku 2022, proti níž by dědicové paní [REDAKCE] neměli jak brojit.

3. Nemovitá věc je zatížena následujícími omezeními vlastnického práva, která dražbou nezaniknou:
 - Nájem nebytového prostoru v budově Lipová č.or. 31/ č.p. 242, v 1. PP o výměře 21,54 m² a tepelného zařízení (plynová kotelna) a to společnosti Teplárny Brno, a.s. na základě dodatku č. 18 smlouvy o nájmu nebytových prostor a věcí nemovitých č. P/11/563 ze dne 3.1.2012, v platném znění,
 - Nájem pozemku p.č. 403/1 v k.ú. Pisárky fyzické osobě na základě smlouvy o nájmu nemovitosti č.j. OS/01/2003/Vik ze dne 22.1.2003 jako užitková a okrasná zahrada na dobu neurčitou s roční výpovědní lhůtou k 1. říjnu běžného roku za nájemné ve výši 1.194 Kč/rok se sjednanou inflační doložkou,
(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 ní veden výkon rozhodnutí či exekuce a zavazuje se tento stav zachovat až do převodu vlastnického práva na vydražitele na základě kupní smlouvy uzavřené příklepem dle dražebního zákona.
5. Nemovitá věc, která je předmětem dražby, se převádí ve stavu, ve kterém se bude nacházet v době uzavření kupní smlouvy příklepem 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 dražebníka

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. Podmínky provedení dražby

1. Způsob licitace: anglický způsob licitace dle § 20 dražebního zákona.
2. Vyvolávací cena: 39.000.000 Kč (osvobozeno od DPH)

Vyvolávací cena je stanovena SMB jako cena obvyklá na základě cenového návrhu Majetkového odboru MMB ze dne 30.4.2025.

3. Minimální příhoz: 50.000 Kč
4. Dražební jistota: 3.000.000 Kč

Lhůta pro složení dražební jistoty: začíná běžet dnem uveřejnění dražební vyhlášky a končí ve lhůtě 1 pracovní den před konáním dražby.

5. Datum, čas a místo prohlídky:
Prohlídky zajistí: dražebník ve spolupráci s Odborem správy majetku MMB
Kontaktní osoba/kontakt: [REDACTED]
Ing. František Kessner, tel. [REDACTED]
Místo konání prohlídky: na místě samém (Lipová 31, Brno)
Datum a čas 1.prohlídky: bude stanoven dražební vyhláškou
Datum a čas 2.prohlídky: bude stanoven dražební vyhláškou

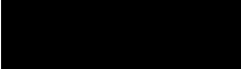
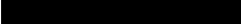
6. Datum, místo, čas konání dražby:
Místo konání dražby: www.drazby-brno.cz
Datum a čas zahájení dražby: bude stanoven dražební vyhláškou
Datum a čas ukončení dražby: bude stanoven dražební vyhláškou
Forma: elektronická

7. Lhůta a způsob úhrady ceny dosažené vydražením: 30 dnů ode dne udělení příklepu na účet dražebníka stanovený v dražební vyhlášce
8. Jiné ujednání kupní smlouvy/smlouvy o budoucí kupní smlouvě, která má být příklepem uzavřena: nesjednáno
9. Podmínky odevzdání předmětu dražby vydražiteli: se řídí ustanoveními Rámcové smlouvy.

10. Doba inzerce před zahájením dražby: 60 dnů

11. Jiné: nesjednáno.

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 třech (3) vyhotoveních, s tím, že SMB obdrží po dvou (2) vyhotoveních Smlouvy a dražebník obdrží po jednom (1) vyhotovení Smlouvy.
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. 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 Smlouvy. Smluvní strany zároveň prohlašují, že skutečnosti uvedené v této Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
5. Kontaktními údaji SMB se rozumí, pokud SMB následně písemně neoznámí dražebníkovi změnu kontaktu, následující:
název: Statutární město Brno
adresa: Majetkový odbor MMB, Malinovského náměstí 3, 601 67 Brno
kontaktní osoby: Mgr. Irena Ráčková
telefon: 
email: 
ID DS: a7kbrn
6. Kontaktními údaji dražebníka se rozumí, pokud dražebník následně písemně neoznámí SMB změnu kontaktu, následující:
název: Realitní společnost města Brna a.s.
adresa: Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno
kontaktní osoby: 
telefon: 
email: 
ID DS: 9daich5
7. 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.
8. Jakékoli změny této Smlouvy jsou možné výhradně na podkladě písemných, očíslovaných dodatků uzavřených Smluvními stranami.
9. 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 jejích 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 ujistují, že ujednání v této Smlouvě považují za učiněná v oboustranné dobré víře a v souladu s dobrými mravy.

10. 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 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění

Tato Smlouva je uzavřena na základě usnesení schůze Rady města Brna č. R9/139 konané dne 13.8.2025, bod č. 78, v souladu s § 102 odst. 3 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění, kterým byla pravomoc rozhodovat o uzavírání této Smlouvy svěřena Majetkovému odboru MMB.

V Brně dne 29.9.2025

V Brně dne 25.9.2025

Statutární město Brno
podpisem smlouvy pověřena
Mgr. Nikol Wagnerová
vedoucí Majetkového odboru MMB

Realitní společnost města Brna a.s.
k podpisu smlouvy oprávněna

ředitelka společnosti