

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 4
číslo účtu: 111158222/0800

Variabilní symbol: 6326171298

(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. Iļjou Kašíkem, předsedou představenstva

a Ing. Karin Podivinskou, místopředsedkyní představenstva

k podpisu smlouvy oprávněna [REDAKCE] 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 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 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. 544 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 223 m² jehož součástí je stavba Heinrichova č.or. 4/č.p. 192, rodinný dům,
 - spoluvlastnický podíl o velikosti 2/3 na pozemku p.č. 543/1 zahrada o výměře 375 m², vše v k.ú. Stránice, obec Brno, okres Brno-město, které jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město na LV č. 10001, k.ú. Stránice, obec Brno (dále jen jako „**nemovitá věc**“).
2. Stručný popis faktického a právního stavu nemovité věci a jejího příslušenství, práv a závad: Nemovitá věc se nachází při ulici Heinrichova v k.ú. Stránice v lokalitě rezidenční, převážně prvorepublikové vilové zástavby. Nemovitá věc není užívána a je vyklizena.

K nemovité věci se dle výpisu z katastru nemovitostí vztahuje způsob ochrany: ochranné pásmo nemovité kulturní památky, památkové zóny, rezervace, nemovité národní kulturní památky.

Na pozemku p.č. 543/1 v k.ú. Stránice se nachází několik vzrostlých stromů.

Existence domu je ve Výpisu z pozemkové knihy zaznamenána k únoru 1907. V roce 1977 proběhla oprava domu zahrnující elektrickou instalaci, rekonstrukci ZTI (voda, plyn, kanalizace), zřízení ústředního vytápění, rekonstrukci fasád. Dům vykazuje známky značného opotřebení, údržba podprůměrná. V současnosti je dům vyjma kuchyňské linky bez hodnoty, kompletně vyklizen, není obydlen, není temperován a je odpojen od přívodu plynu, elektřiny a vody.

Dopravní připojení a příjezd k objektu je zajištěn po místní komunikaci na ulici Heinrichova.

Napojení na technickou infrastrukturu -z prohlídky domu a dostupných podkladů lze předpokládat, že dům je napojen na rozvody pitné vody, kanalizace, plynu, elektrické energie a slaboproudých rozvodů resp. SEK (sítě elektronické komunikace- dle vnitřních rozvodů).

Napojení na vodovod-předpokládá se stávající přípojka z ulice Heinrichova.

Kanalizace-předpokládá se stávající přípojka, zřejmě kanalizace jednotné, na ulici Heinrichova. V dostupných podkladech je uvedeno, že byla provedena kamerová zkouška ležaté kanalizace vedoucí od dešťového svodu na JV stěně stavby a konstatována její neprůchodnost. Dešťový svod je tak v současnosti vyveden na terén a likvidace části dešťových vod probíhá vsakem na pozemku zahrady.

Elektro-předpokládá se stávající přípojka z ulice Heinrichova.

Sdělovací vedení (SEK)-předpokládá se stávající přípojka z ulice Heinrichova.

Možnost bezbariérového přístupu k navrhované stavbě- k domu je zajištěn bezbariérový přístup. Samotný dům a vstup do něj pak bezbariérový není.

Popis stavby

Jedná se o rodinný polořadový dům postavený před rokem 1910, původně v secesním slohu. Dům je podsklepený, má jedno podzemní a dvě nadzemní podlaží a podkroví. Část podkroví je obytná. Zbytek podstřešního prostoru tvoří přístupná půda.

V části stavby se vyskytují trhliny ve svislém nosném zdivu. Závažnost trhlin, pravděpodobnou příčinu jejich vzniku a návrh opatření je podrobně popsán v „*Odborném statickém posudku stávajícího stavu nemovitosti Heinrichova 4*“.

Podrobný stavebně-technický průzkum nebyl vykonán.

Jedná se o dům se zděným konstrukčním systémem s obvodovým a vnitřním nosným zdivem. Štíty v rozsahu podkroví jsou pak zřejmě řešeny formou hrázděného zdiva. Stropní konstrukce mezi podzemním podlažím a 1. NP je tvořena klenbami, nad nebytovým prostorem lze pak předpokládat dřevěný trámový strop. Dřevěný trámový strop pak lze předpokládat i nad 1. NP a 2. NP. Nosná konstrukce střechy je tvořena dřevěným krovem. Střešní krytina je z keramických tašek, v rozsahu půdy bez pojistné hydroizolační vrstvy.

Venkovní schodiště je betonové s povrchovou úpravou teraco. Vnitřní schodiště propojující podzemní podlaží, 1. NP, 2. NP je opět betonové s povrchovou úpravou pomocí teraca. Schodiště propojující 2. NP a půdu s podkrovím je pak betonové a nášlapná vrstva je tvořena cementovou stěrkou.

Povrchová úprava vnitřních stěn je provedena omítkami s výmalbou, v sociálním zázemí pak

pomocí keramického obkladu. Venkovní omítka v rozsahu podzemního podlaží a 1. NP tvořena břízlolitovou škrábanou omítkou v rozsahu soklu s keramickým obkladem ve formátu kabřince. Stěny 2. NP a podkroví pak venkovní omítkou hlazenou.

Fasádní otvory

Okna -okna jsou původní kastlová, dřevěná zasklená jednoduchým sklem. V rozsahu nebytových prostor jsou okna plastová, zasklená izolačním dvojsklem.

Dveře-hlavní vstupní dveře a dveře do podzemního podlaží jsou dřevěné. Vstupní dveře do nebytových prostor, v místě původního okna jsou plastové.

Objekt je vybaven čtyřmi komínovými tělesy, do kterých byly zaústěny plynové kotle. V rámci rekonstrukce z roku 1977 by měly být vyložkovány.

Objekt je vybaven jímací soustavou.

Podzemní podlaží

V rámci podzemního podlaží jsou umístěny místnosti se sklepními boxy z dřevěných laťovaných dělicích příček, společné zázemí (dříve prádelna) a nebytový prostor. Podzemní podlaží je kompletně přístupné po vnitřním schodišti, a dále pak venkovním vstupem. Pro nebytový prostor pak byl z původního okna vytvořen i samostatný venkovní vstup. Nášlapná vrstva společných prostor a sklepních boxů je tvořena cementovým potěrem. V rozsahu nebytových prostor se pak jedná o dlažby a koberce. Vytápění nebytového prostoru a ohřev vody byl řešen pomocí kombinovaného plynového kotle. Všechny místnosti podzemního podlaží mají okenní otvory.

1. NP

V rámci 1. NP je situován byt o velikosti 3+1. Jedná se o 3 průchozí pokoje, s tím, že dva pokoje jsou přímo přístupné z chodby. Byt obsahuje kuchyni a odpovídající sociální zázemí s koupelnou a samostatným WC. Součástí bytu je pak i spíž, komora a prostorná chodba. Nášlapná vrstva obytných místností je tvořena vlysy, sociální zázemí keramickou dlažbou, chodby, kuchyně, spíže a komory pak původním PVC. Vytápění bytu a ohřev vody byl řešen pomocí kombinovaného plynového kotle. Všechny místnosti bytu mají okenní otvory.

2. NP

V rámci 2. NP je situován byt o velikosti 5+1 s tím, že jeden pokoj je umístěn v rámci podkroví objektu a je přístupný po vnitřním schodišti, které je součástí bytu. Pokoje na 2. NP jsou průchozí, až na jeden pokoj nemají samostatný vstup z chodby. Byt v podkroví je přístupný po schodišti ze společné chodby, na které je umístěn i vstup na půdu. Součástí bytu je pak dále kuchyň se spíží, koupelna a samostatné WC. K pokoji, ze kterého se vstupuje do dalších pokojů na 2. NP, pak přináleží balkon, který je dle statického posudku ve špatném technickém stavu. Nášlapná vrstva obytných místností je tvořena vlysy, sociální zázemí keramickou dlažbou, chodby, kuchyně, spíže a komory pak původním PVC. Vytápění bytu a ohřev vody byl řešen pomocí kombinovaného plynového kotle. Všechny místnosti bytu mají okenní otvory.

Podkroví

Součástí podkroví je půda a jeden obytný pokoj, náležející k bytu na 2. NP. Nášlapná vrstva půdního prostoru je tvořena keramickými půdovkami, v pokoji je to pak koberec. Pokoj má štítové okno. Stejně tak půdní prostor, který má okna umístěná ve dvou protilehlých štítech. Půdní prostor není zabezpečen pojistnou hydroizolační vrstvou pod taškami. Skladba střešní konstrukce podkroví není z dostupných podkladů známá.

Průkaz energetické náročnosti budovy pro bytový dům Heinrichova 192/4, 602 00 Brno byl vypracován dne 23.09.2025 [redacted] a budova je řazena v klasifikační třídě primární energie z neobnovitelných zdrojů – mimořádně nevhodná G.

Byl zpracován odborný statický posudek stávajícího stavu nemovitosti Heinrichova 4, Brno v 11/2024 [redacted]. Důvodem zpracování bylo vyhodnocení rizik z viditelných prasklin-poruch na objektu. Ze závěru posudku zejména vyplývá, že objekt je staticky stabilní a lze ho s omezením užívat za nutnosti provedení zde uvedených oprav:

1. Zprůchodnit a opravit svody ze střech tak, aby dešťová voda dále nepodmývala podloží v zadní části objektu a opravit okapové chodníky kolem objektu.
2. Opravit případně zatékání do střechy, kvůli kterému nejspíš opadáva lokální omítka na stěnách pod střechou.
3. Opravit balkon tak, aby dále nedocházelo k jeho degradaci.

Dále bylo doporučeno objekt po dobu jednoho roku monitorovat za pomoci sádrových terčů v místě trhlin a následně vyhodnotit stav trhlin.

Nemovitá věc je dle platného Územního plánu města Brna, účinného od 31.1.2025, součástí stabilizované plochy bydlení všeobecné BU.R2, se strukturou zástavby rezidenční nízkopodlažní a výškovou úrovní 3 – 10 m. Nemovitá věc je součástí zóny Z3.16 Masarykova čtvrť Stránice.

Inženýrské sítě:

1. Pozemky p.č. 544 a p.č. 543/1 v k.ú. Stránice jsou dotčeny uložením vodovodní přípojky inventární číslo M-05996/113, jejíž bývalá veřejná část je v majetku statutárního města Brna a v nájmu Brněnských vodáren a kanalizací, a.s.
 2. V zájmové území pozemků p.č. 544 a p.č. 543/1 v k.ú. Stránice se nachází podzemní vedení NN ve vlastnictví a v provozování společnosti EG.D, a.s.
 3. V zájmovém území pozemků p.č. 544 a p.č. 543/1 v k.ú. Stránice nebo v jejich blízkosti se nachází provozovaná plynárenská zařízení a plynovodní přípojky ve vlastnictví nebo správě společnosti GasNet, s.r.o.
 4. V zájmovém území pozemků p.č. 544 a p.č. 543/1 v k.ú. Stránice dojde ke střetu se sítí elektronických komunikací společnosti CETIN a.s.
3. Nemovitá věc je zatížena následujícími omezeními vlastnického práva, která dražbou nezaniknou:
-není zatížena
(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: 27.219.400 Kč (*osvobozeno od DPH*)

Vyvolávací cena je stanovena SMB jako cena obvyklá na základě cenového návrhu Majetkového odboru MMB ze dne 13.10.2025.

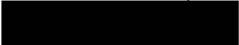
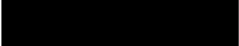

3. Minimální příhoz: 50.000 Kč
4. Dražební jistota: 2.700.000 Kč

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 městskou částí Brno-střed
Kontaktní osoba/kontakt: [REDACTED]
Místo konání prohlídky: na místě samém (Heinrichova 4, 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: do 45 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: [REDACTED]
email: [REDACTED]
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 ujíšíují, 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 18.3.2026

V Brně dne 18.3.2026

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