

číslo navrhovatele: 6326171395

číslo dražebníka: SML 2026/17

## 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: 111422222/0800

variabilní symbol: 6326171395

(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 smlouvou 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. 39 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 346 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba č.p.517, způsob využití bydlení, na adrese Úvoz 14,
  - pozemek p. č. 37 zahrada o výměře 438 m<sup>2</sup>,  
vše k. ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, které jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město na LV č. 10001, k. ú. Staré Brno, obec Brno.

(dále vše jen jako „**nemovitá věc**“)

Zpeněžení (prodej) nemovité věci formou veřejné elektronické dražby byl schválen ZMB na jeho Z9/33. zasedání konaném dne 3. 3. 2026 s vyvolávací cenou 22.797.000 Kč, vč. DPH.

Dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, bude daň z přidané hodnoty uplatněna.

(DPH 21 % činí 3.956.504,13 Kč, základ daně činí 18.840.495,87 Kč)

2. Stručný popis faktického a právního stavu nemovité věci a jejího příslušenství, práv a závad:

a) Využití pozemků dle platného ÚPmB:

Pozemek p. č. 39 (částečně zastavěný) i pozemek p. č. 37 (zahrada), oba v k. ú. Staré Brno, jsou součástí stabilizované plochy SU.K4, smíšené obytné všeobecné, kompaktní, výšková úroveň zástavby 9-22 m.

b) Popis nemovitých věcí - pozemků a stavby v k. ú. Staré Brno:

Předmětná stavba bytového domu na adrese Úvoz 517/14 se nachází ve spodní části ulice po pravé straně od Mendlova náměstí. Na levé straně přiléhá k sousednímu bytovému domu na pozemku SMB. Po jeho pravé straně se nachází oplocená zpevněná parkovací plocha podél ul. Sladová s přístupem z této ulice. Zastavěný pozemek SMB je oddělen od této plochy štítovou zdí a podélnou vysokou zdí, která zároveň plní funkci opěrné zdi v terénním převýšení.

Pozemek p. č. 39 v k. ú. Staré Brno, na kterém se stavba BD v části nachází, je situován podélně východním směrem do svažitého terénu a navazuje kolmo na pozemek p. č. 37 (zahrada) ve vlastnictví SMB.

Jedná se o zděný pavlačový třípodlažní nyní polořadový koncový bytový dům vybudovaný pravděpodobně v I. polovině 20. století. Hlavní stavba je v půdorysu ve tvaru L. Zastavěná plocha celé stavby je cca 120 m<sup>2</sup> a je soustředěna převážně podél delší strany pozemku (dvorní část) sousedící s vedlejší stavbou na pozemku p. č. 40 (vlastnictví SMB).

Stavba je vyklizena, trvale uzamčena a není nijak dlouhodobě užívána. V důsledku toho jsou všechny stavby nacházející se na tomto pozemku celkově ve velmi špatném technickém stavu a dlouhodobě chátrají. Fasáda a okna jsou značně opotřebovaná. Střešní krytina, vč. převážné části krovů byla měněna cca v roce 2010, vč. podbití, v uliční části je sedlová a na dvorní části pultová. Dům a opěrná zeď vykazují místy trhliny a opadanou omítku. Pavlače domu ve dvorní části nemusí být příliš bezpečné.

Dle celkového stavu lze předpokládat demolici stavby.

Hlavní vstup do domu je z ulice Úvoz levým vchodem. Právý vchod je do původně nebytového prostoru v I. NP. Celkem je v BD 6 původně bytových jednotek situovaných ve II. a III. NP se vstupy z pavlačí. V současné době jsou všechny jednotky prázdné.

Přístup do pater je přes pravotočivé schodiště situované na konci chodby. Vedle schodiště se nachází vstup do dvora. Ve dvoře byly prostory využívány jako sklepní kóje k uskladnění věcí, a to v prostorách přízemí zchátralé dvorní dvoupodlažní stavby ve tvaru L, která je přístupná i z pavlače II. NP hlavní stavby. Tato dvorní menší stavba plní funkci opěrné zdi terénního převýšení a s hlavní stavbou utváří uzavřený malý dvorní prostor.

Hlavní stavba (BD): Uliční část o třech nadzemních podlažích není podsklepena. Kolmo navazuje nepodsklepená dvorní část BD, která je v části postupně vklíněna do svažitého terénu. Přízemní prostor v této části stavby byl původně užíván k bytovým účelům. Ve II. NP uliční části se nachází dva bývalé byty a pavlačové WC a jeden bývalý byt ve dvorní části hlavní stavby. Po pavlačí vedoucí po obvodu se dá vstoupit do prostor II. NP dvoupodlažní menší dvorní zchátralé stavby tvaru L, která zároveň tvoří opěrnou zeď zahrady přístupné až z pavlače III. NP. Ve III. NP je jeden byt, vstup na půdu a pavlačové WC. Vstup do zahrady vede po chodníku na rostlém terénu podél bývalého bytu, kam se částečně propadl strop. Dál je pak možné se dostat po levotočivém venkovním schodišti podél jednopodlažní venkovní další drobné stavby do nejvyšší části zahrady po schodech nacházející se cca v úrovni III. NP. Odtud je možný přístup do půdního prostoru dvorní části s pultovou střechou a do zahrady na pozemku p. č. 37.

Zahrada na pozemku p. č. 39: Nejvyšší část pozemku (zahrádka) za drobnou dvorní stavbou je téměř v úrovni vedlejšího pozemku p. č. 37 v k. ú. Staré Brno, na nějž nebyl možný přístup, protože byl užíván se sousedním pozemkem a stavbou třetí osoby. Oba dražené pozemky odděluje zídka a staré oplocení, které již může být v době dražby demontováno. Dál vpravo je tento pozemek (zahrada) ukončen vysokou opěrnou zdí s oplocením, která řeší velké výškové převýšení ve směru nad sousedními pozemky (parkoviště) patřící společnosti PDcz byty beta s.r.o. V této části se nachází bývalé oplocení pro drůbež a staré keře.

Dvorek: Ve spodní části pozemku, jak bylo popsáno, navazuje na dvorní část stavby BD dvoupodlažní nebytový objekt ve tvaru L s pultovou střechou o zastavěné ploše cca 17 m<sup>2</sup>, o jejíž celou zadní stěnu se opírá až po střechu v mírném svahu terén, který je postupně ve vyšší úrovni než III. NP stavby BD a navazuje na pozemek p. č. 37 v k. ú. Staré Brno (zahrádka). Oddělený prostor mezi stavbou BD a touto dvoupodlažní stavbou tak tvoří malý zpevněný dvorek, který je situován už v úrovni I. NP stavby BD. Tato část je poněkud tmavá a zavlhlá a je přístupná pouze z chodby v uliční části stavby BD.

Část pozemku užívaná jako zahrádka za touto dvorní dvoupodlažní stavbou je přístupná z pavlače III. NP dvorní části stavby BD. Zahrádka dál navazuje podél opěrné zdi na další samostatnou zahradní přízemní drobnou stavbu, za kterou je menší prostor zahrady na p. č. 39 přístupný po úzkých točitých schodech podél zdi. Pozemek končí v úrovni zídky pozemku p. č. 37 (předmět dražby). Na zahrádce je ovocný strom, nálety a zbytky záhonků jsou zarostlé. Tato drobná stavba se třemi malými místnostmi, každá se samostatným vchodem s přístupy ze zahrady, byla původně zřejmě určena k nebytovým účelům (sklad, dílna).

Opěrná zeď: Z jižní strany pozemku p. č. 39 v k. ú. Staré Brno podél parkoviště při ul. Sladová je výrazná výšková opěrná zeď stojící na pozemku p. č. 39, tudíž je jeho součástí. Technický stav se zdá být dobrý, jen v částech, kde zřejmě dříve byla zemina vedlejšího pozemku třetí osoby, není omítka celistvá a na koruně zdi je oplechování částečně odtrženo a nechrání tak proti povětrnostním vlivům. Tato zeď navazuje na opěrnou zeď podél pozemku p. č. 37 v k. ú. Staré Brno a pozemku p.č. 21 (FO), která zajišťuje stabilitu terénu s velkým převýšením.

Pozemek p. č. 37: pozemek je obdélníkového tvaru a navazuje na zastavěný pozemek p. č. 39. Pozemky historicky oddělovalo drátěné oplocení, jehož část vede dál po opěrné zdi, kde navazuje na laťkový plot a pevný plot. Opěrná zeď podél pozemku navazuje na sousední pozemek ve vlastnictví právnické osoby, kde se nyní nachází parkoviště. Opěrná zeď je ve velkém výškovém přesahu.

Pozemek byl dlouhodobě využíván jako udržovaná v části zatravněná zahrada se záhony společně s objektem bydlení na adrese Sladová 461/1a stojícím na pozemku p. č. 22, ke kterému byl celý pozemek připlocen. Pozemek není v jedné rovině, ale je s různými převýšeními, nízkými

zídkami a schody. Nachází se na něm dva stromy a keře a záhonky. Pozemek p. č. 37 byl dosud přístupný pouze přes pozemek p. č. 22 v k. ú. Staré Brno (FO).

Smluvní vztahy: Na užívání staveb a pozemků není uzavřena žádná smlouva. Na pozemku p. č. 37 se nevyskytují žádné stavby zapsané v KN. Nachází se starý přístřešek neznámého vlastníka, který dle sdělení je historicky na pozemku umístěn. Na pozemku jsou též drobné terénní úpravy.

Za účelem propojení obou pozemků byl pozemek geodeticky zaměřen a po společné hranici mezi pozemky p. č. 37 (SMB) a p. č. 21 a p. č. 22 (oba vlastní FO) bylo umístěno nové oplocení, které je součástí pozemku p. č. 37.

Inženýrské sítě: Dle Digitální technické mapy města Brna a dle vyjádření společnosti Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. jsou k objektu na pozemku p. č. 39 v k. ú. Staré Brno vedeny přípojky pitné vody, kanalizace, plynu i SEK.

c) Technický stav: Celkově je objekt ve velmi špatném, místy až havarijním stavu. Opravu střechy nad hlavní uliční částí domu a dvorní části bylo zabráněno postupné úplné devastací stavby, nicméně havarijní stav objektu nadále trvá.

Nosné zdivo je značně navlhle, vydroluje se a má nízkou pevnost. Dřevěné stropy jsou napadeny dřevokaznými škůdci z v rozsahu cca 20-30 %. Veškeré pavlače jsou v havarijním stavu a hrozí jejich zřícení, včetně betonové pochůzí desky směřující podél dvorní části. Ve špatném stavu se jeví také sklepní dvorní navazující část stavby se samostatnou pultovou střechou. Stejně tak je na tom zahradní přízemní domek. Podrobné posouzení všech stavebních konstrukcí bylo řešeno ve stavebně technickém průzkumu, který vypracoval Ing. Šponer již v lednu 2009.

V roce 2019 bylo provedeno zaměření stávajícího stavu společností Atelier Brandštetr s.r.o. (nebylo dohledáno).

Energetická náročnost budovy dle vyhlášky č. 78/2013 Sb. – Průkaz energetické náročnosti ze dne 15. 10. 2015 stanovil G-mimořádně nevhodné. K aktualizaci společnost PKV BUILD s.r.o. jako energetický specialista sdělil, že povinnost zpracovat energetický průkaz dle zákona č. 406/2000 Sb., v platném znění, se nevztahuje na případy staveb, které se nachází v památkové rezervaci.

Bytové prostory jsou zcela vyklizeny, v půdních prostorách se mohou nacházet objemnější movité věci neznámých vlastníků.

Zadní část podlahy půdy ve dvorním křídle je zřícena až do přízemního patra. Nachází se zde sutí a mohou zde být i další neidentifikované předměty pod sutí, či na ní.

V podlaží pod zborcenou půdní podlahou ve dvorním křídle jsou dvě místnosti zaneseny sutí a věcmi neurčitěho původu. Totéž může být i v menších přístavcích. Z důvodu, že lze předpokládat demolici staveb, nebyly tyto věci zcela odstraněny.

3. Nemovitá věc není zatížena žádnými omezeními vlastnického práva, která dražbou nezaniknou.
4. SMB prohlašuje, že nemovitá věc není 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: 22.797.000 Kč

Vyvolávací cena je stanovena SMB jako cena obvyklá na základě cenového návrhu Majetkového odboru ke dni 27. 11. 2025.

Cena obvyklá byla stanovena jako cena konečná, tj. včetně případného DPH.

3. Minimální příhoz: 50.000 Kč
4. Dražební jistota: 1.800.000 Kč



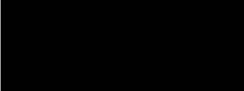
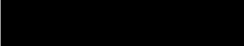

Lhůta pro složení dražební jistoty: začíná běžet dnem uveřejnění dražební vyhlášky a končí ve lhůtě 1 pracovní den před konáním dražby

5. Datum, čas a místo prohlídky:  
Prohlídky zajistí: bude stanoven dražební vyhláškou  
Kontaktní osoba/kontakt: bude stanoven dražební vyhláškou  
  
Místo konání prohlídky: bude stanoven dražební vyhláškou  
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](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 a způsob úhrady ceny dosažené vydražením: do 45 dnů ode dne udělení příklepu na účet dražebníka uvedený v dražební vyhlášce
8. Jiné ujednání kupní smlouvy, která má být příklepem uzavřena: žádná
9. Podmínky odevzdání předmětu dražby vydražiteli: se řídí ustanoveními Rámcové smlouvy
10. Doba inzerce před zahájením dražby: 45 dnů
11. Jiné: .....

#### **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. Bc. Frimmelová Renata  
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 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 ujistí, 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 23.3.2026

V Brně dne 20.3.2026

---

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

---

Realitní společnost města Brna a.s.  
k podpisu smlouvy oprávněna  
[REDAKCE]  
ředitelka společnosti