

Z9/24. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 25.2.2025

40. Návrh zpeněžení (prodeje) pozemku p. č. 37 a pozemku p. č. 39, jehož součástí je stavba bydlení č.p. 517 na adrese Úvoz č.or. 14, vše v k. ú. Staré Brno, formou veřejné elektronické dražby

Anotace

Dle ÚPmB jsou pozemky umístěny ve stabilizované ploše SU.K4, smíšené obytné všeobecné, s kompaktní zástavbou (9 - 22 m). Společnost PDCz byty beta s.r.o. (IČO: 087 33 414) jako vlastník sousedních pozemků p. č. 19, p. č. 20 a p. č. 38, vše k. ú. Staré Brno, opakovaně od roku 2019 požaduje oba níže uvedené pozemky za účelem scelení pozemků pro budoucí výstavbu s parkovacím stáním (poslední žádost 12. 12. 2024). Dle ocenění pozemků byla stanovena cena obvyklá ve výši celkem 26 820 000 Kč jako cena konečná, včetně DPH (tj. jednotková cena cca 34 209 Kč/m², výměra činí celkem 784 m²).

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. schvaluje** zpeněžení (prodej) pozemků
- p. č. 39 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 346 m², jehož součástí je stavba č.p. 517, způsob využití bydlení, na adrese Úvoz 14
 - p. č. 37 zahrada o výměře 438 m²
- vše k. ú. Staré Brno
- formou veřejné elektronické dražby podle zákona č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, zajišťované prostřednictvím Realitní společnosti města Brna a.s. (IČO: 07379161, sídlo: Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno)
- za těchto podmínek, že:
- vyvolávací cena bude stanovena na základě ocenění pozemků za cenu v místě a čase obvyklou ve výši 26 820 000 Kč (cena je stanovena včetně případného DPH)
 - 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 2 682 000 Kč
 - minimální příhoz 50 000 Kč
 - tyto podmínky, případně další, budou uvedeny v dražební vyhlášce

Stanoviska

Materiál byl projednán Radou města Brna na schůzi č. R9/118. konané dne 5. 2. 2025.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

**Mgr. Nikol Wagnerová, vz. JUDr. Marie
Vaňurová**

vedoucí odboru - Majetkový odbor

12.2.2025 v 14:57

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

12.2.2025 v 14:46

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 14
Příloha (mapky Úvoz 14.pdf)	15 - 21
Příloha (Foto (5).pdf)	22 - 30

Důvodová zpráva:

Úvod:

Předmětem předkládaného materiálu je návrh, aby ZMB schválilo zpeněžení (prodej) pozemků p. č. 37 (zahrada) a p. č. 39, jehož součástí je stavba bydlení č. p. 517 na adrese Úvoz č.or.14, Brno, a to formou veřejné elektronické dražby podle zákona o veřejných dražbách č. 250/2023 Sb., zajišťované prostřednictvím **Realitní společnosti města Brna a.s.** (IČO: 073 79 161) s tím, že vyvolávací cena bude stanovena na základě ocenění za cenu v místě a čase obvyklou ve výši celkem **26.820.000 Kč**. Uvedená cena je stanovena jako **cena konečná, tedy vč. případného DPH**. Výměra pozemků celkem činí **784 m²**.

Zásadní **podmínky** navrhované veřejné elektronické dražby:

- vyvolávací cena bude stanovena na základě ocenění za cenu v místě a čase obvyklou ve výši **26.820.000 Kč, vč. DPH**.
- lhůta pro uhrazení ceny dosažené vydražením **30 dnů** ode dne skončení dražby
- dražební jistota **2.682.000 Kč**
- minimální příhoz **50.000 Kč**

Ve smlouvě o provedení dražby bude dále doplněno alespoň:

- způsob licitace - anglický
- za účelem - uzavření kupní smlouvy
- způsob úhrady ceny
- označení a popis předmětu dražby.

Pozn.:

*Vyvolávací cena je stanovena jako cena obvyklá a jako cena konečná, tj. vč. DPH.
Základ daně tak činí 22.165.289,26 Kč, DPH 21 % činí 4.654.710,74 Kč.*

Oba pozemky se nachází při frekventované ul. Úvoz pod ul. Pellicova v k. ú. Staré Brno, městské části Brno-střed, v blízkosti Mendlova náměstí. Jedná se o lukrativní lokalitu téměř ve středu města Brna pod jihozápadním svahem rozsáhlého parku hradu Špilberk s výhledem na jihozápad směrem ke katedrále sv. Elišky.

Jedná se o pozemky zařazené do seznamu jako **zbytný majetek** statutárního města Brna v části II. pozemky včetně stavby, který byl schválen v ZMB na jeho Z9/10. zasedání konaném dne 10. 10. 2023.

Majetkový odbor MMB eviduje opakované žádosti společnosti PDcz byty beta s.r.o. (IČO: 087 33 414), a to o oba předmětné pozemky (poslední z 12. 12. 2024). Tato společnost vlastní bezprostředně sousedící pozemky p. č. 19, p. č. 20 a p. č. 38, vše v k. ú. Staré Brno, na kterých se nyní vyskytuje uzamykatelná oplocená parkovací plocha. Uváděným záměrem je opakovaně scelení pozemků.
/více viz níže zájemce a příloha materiálu/

Pozemek **p. č. 39 (346 m²) v k. ú. Staré Brno** se nachází ve svažitém terénu a je částečně o výměře zastavěné plochy cca 120 m² zastavěn stavbou s dvorní částí původně bytového třípodlažního pavlačového domu č. or. 517, který je ve špatném technickém stavu až ve stavu havarijním. Dům je dlouhodobě neužívaný.

Do domu vedou přípojky plynu, elektro, kanalizace, vody a telekomunikační přípojka.

Lze tedy předpokládat odstranění stavby pro budoucí výstavbu v souladu s novým Územním plánem města Brna, dle kterého jsou oba pozemky součástí **stabilizované plochy SU.K4, plocha smíšená obytná všeobecná, kompaktní zástavba, výšková úroveň 9 až 22 m.**

Na dané území platí Regulační plán městské památkové rezervace Brno (pozemky se nachází v režimu řízení stavby, vymezení závazné, uvnitř plochy smíšené).

V úrovni III. NP stavby se na pozemku **p. č. 39 v k. ú. Staré Brno** nachází zahrada s přístupem z pavlače s drobnou jednopodlažní stavbou (dílna, sklad), za kterou se pozemek cca dostává do úrovně pozemku **p. č. 37 (438 m²) v k. ú. Staré Brno**. Hranice obou parcel je oddělena oplocením bez přístupu

na pozemek p. č. 37 v k. ú. Staré Brno. Tento pozemek slouží jako udržovaná přilpocená zahrada, která tak tvoří historicky funkční celek s objektem bydlení [redacted] Ve stávajícím stavu není tento pozemek přístupný z této parcely p. č. 39 v k. ú. Staré Brno.

Výškový rozdíl pozemku p. č. 39 v k. ú. Staré Brno v úrovni I. NP stavby BD je řešen dvorní dvoupodlažní stavbou o zastavěné ploše cca 17 m² přístupné i z pavlače stavby BD z II. NP. Dvorek je se zpevněnou plochou a jsou zde přístupy do prostor užívaných jako sklepy. Zahrada je udržovaná se dvěma drobnými stavbami jiného vlastníka nezapsanými v KN.

Zadní stěna dvorní stavby slouží jako opěrná zeď, za kterou se nachází bývalá zahrada, která je přístupná z pavlače III. NP dvorní části stavby BD s jednopodlažní stavbou a zbytek zahrady (viz výše).
/podrobně viz níže Popis předmětu dražby/

Projednávání záměru dispozice s majetkem města:

Původně byl **KM RMB (R9/KM/40. dne 5. 12. 2024)** předložen záměr zpeněžení (prodeje) pouze pozemku p. č. 39, jehož součástí je stavba č.p. 517, vše k. ú. Staré Brno. Vzhledem k evidovaným žádostem společnosti **PDcz byty beta s.r.o.** byl požadavek KM RMB na doplnění pozemku p. č. 37 v k.ú. Staré Brno.

KM RMB hlasovala o předloženém návrhu usnesení s doplněním pozemku p. č. 37 (zahrada) v k. ú. Staré Brno.

Součástí návrhu usnesení byla i informace o tom, že dle nového ÚPmB, jehož návrh byl toho času ve schvalovacím procesu, se v zájmovém území již nepočítá s realizací veřejně prospěšné stavby pod označením "A3 – tunel IAD Úvoz, vč. vyústění", ale že se předmětný pozemek se stavbou dle **nového ÚPmB** stane součástí **stabilizované plochy, plochy smíšené obytné všeobecné, s kompaktní zástavbou.**

/viz níže Pozn. 1 a 3/

RMB (R9/111 dne 11. 12. 2024) na základě předloženého materiálu vzala na vědomí žádost společnosti PDcz byty beta s.r.o. ze dne 3. 6. 2024, stav stavby a předpokládanou změnu využití plochy dle nového ÚPmB a vydala usnesení, ve kterém hlasovala ve smyslu návrhu KM RMB a **souhlasila se záměrem zpeněžení (prodeje) obou pozemků formou veřejné elektronické dražby** podle zák. č. 250/2023 Sb. s tím, že vyvolávací cena bude na základě ocenění pozemku za cenu v místě a čase obvyklou.

Po schválení návrhu zpeněžení předmětu dražby formou elektronické dražby v ZMB bude následně předložen RMB k projednání další materiál týkající se návrhu na uzavření dílčí smlouvy ke schválení rámcové smlouvy o provádění dražeb, a to ve věci pověření dražebníka k provedení úkonů spojených s veřejnou elektronickou dražbou, tj. Realitní společnosti města Brna a.s.

/více viz níže Pozn. 2/

Využití pozemků dle ÚPmB:

Nový ÚPmB stanovuje změnu v tom smyslu, že se pozemek p. č. 39 v k. ú. Staré Brno nachází ve stabilizované ploše SU.K4, smíšené obytné všeobecné, kompaktní, výšková úroveň zástavby 9 - 22 m. To znamená, že se již na pozemcích SMB nebude realizovat plánovaná komunikace a tunel (VPS A3 – tunel IAD Úvoz, včetně vyústění) předpokládaná dle předchozího ÚPmB.

Pozemek **p. č. 37** (zahrada) v k. ú. Staré Brno je nyní z hlediska **nového ÚPmB** rovněž součástí stavební stabilizované plochy smíšené obytné označené dle ÚPmB jako **stabilizovaná plocha SU.K4, plocha smíšená obytná všeobecná, kompaktní, s výškovou zástavbou 9 – 22 m.**

Pozn. 1:

*Dle předchozího ÚPmB byl pozemek **p. č. 37** v k. ú. Staré Brno součástí stabilizované funkční plochy bydlení čistého s překryvnou funkcí zeleň ve stavebních plochách.*

*Pozemek **p. č. 39** v k. ú. Staré Brno, včetně stavby BD, se nacházel v lokalitě budoucího rozšíření komunikace (Silniční tunel Úvoz) a nebyl tak v území stabilizován. Byl součástí plochy pro dopravu s funkčním typem plocha komunikací a prostranství místního významu s trasou podpovrchového úseku komunikace.*

Dle výkresu č. 10 Veřejně prospěšné stavby byla v předmětném území závazně vymezena dopravní veřejně prospěšná stavba pod označením „A3-tunel IAD Úvoz, včetně vyústění“.

Záměr rekonstrukce BD (případně demolice stávajícího objektu a výstavby nového objektu) tak byla odvislá na schválení nového Územního plánu města Brna, dle kterého dochází k přesunu původně navrhované trasy podzemní komunikace, která zasahovala do předmětných pozemků.
Tímto se oba pozemky stávají lukrativními pro případnou budoucí novou zástavbu.

Pozn. 2:

Zpeněžení (prodej) představuje formu veřejné elektronické dražby podle nového zák. č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách. Zákon je platný a účinný od 1. 1. 2025. Předchozí účinný zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, byl zrušen dnem 31. 12. 2024.

Před účinností nového zákona o veřejných dražbách byla s Realitní společností města Brna a.s. uzavřena **Dohoda o ukončení Rámcové smlouvy o provádění dražeb č. 2021/13, č. 6321174565 ze dne 9. 12. 2021 ve znění Dodatku č. 1 ze dne 20. 2. 2024** (RS schválena RMB - R8/187 dne 8.12.2021), jehož součástí byla příloha vzoru „**Smlouvy o provedení dražby**“. Zároveň byla uzavřena **nová Rámcová smlouva o provádění dražeb č. 6324226177 ze dne 10. 12. 2024 s přílohou vzoru Smlouvy o provedení veřejné dražby** (vše schváleno RMB - R9/110 dne 4. 12. 2024).

Odměna dražebníka byla stanovena stejná (1,5 % z ceny dosažené vydražením, nejméně však 35.000 Kč bez DPH a nejvýše 5.000.000 Kč bez DPH) jako u předchozí Rámcové smlouvy o provádění dražeb ve znění Dodatku č. 1, která byla uzavřena mezi SMB a společností CD CENTRUM COMS, a.s. /COMS/ dne 9. 12. 2021.

Společnost COMS následně **změnila obchodní firmu** na **Realitní společnost města Brna a.s. (IČO: 07379161)**, která byla **zapsána v OR dne 22. 5. 2024**. Sídlo společnosti zůstalo beze změny (upravoval dodatek).

Rámcová smlouva o provádění dražeb vymezuje podmínky vzájemné spolupráce smluvních stran s tím, že RSMB jako dražebník zajistí pro SMB organizaci elektronických dražeb veřejných prostřednictvím elektronického portálu drazby-brno.cz. SMB za tím účelem poskytne součinnost a za poskytnuté služby zaplatí dohodnutou odměnu. Součástí odměny dražebníka jsou veškeré náklady účelně vynaložené dražebním na materiální a organizační zabezpečení přípravy a průběhu dražby. Zájemci o účast v dražbách budou povinni skládat dražební jistotu za podmínek vymezených v dražební vyhlášce. Rámcová smlouva je uzavřena na dobu neurčitou s možností odstoupení a výpovědi v jednoměsíční výpovědní době pro obě smluvní strany. Dražebník bude provádět jednotlivé dražby na základě dílčích smluv o provedení dražby se SMB za podmínek uvedených v rámcové smlouvě. Záměr zpeněžení nemovitých věcí SMB ve veřejné dražbě a každá dílčí smlouva budou podléhat schvalovacímu procesu v Radě města Brna. Dílčí smlouva musí obsahovat veškeré náležitosti smlouvy o provedení dražby dle nového dražebního zákona.

Původní záměr s pozemkem p. č. 39 v k. ú. Staré Brno:

Původní záměr dispozice vycházel z předchozího ÚPmB a souvisejících dokumentů. V době předchozí přípravy materiálu nebylo zcela jisté, zda bude schválen nový ÚPmB, který by ovlivnil tuto majetkovou dispozici. Na základě předchozího ÚPmB Odbor územního plánování a rozvoje MMB vydal stanovisko, dle kterého mělo být navrhováno orgánům města Brna nesouhlasit se záměrem zpeněžení majetku SMB formou veřejné elektronické dražby, nebo se záměrem prodeje formou veřejné elektronické aukce, nebo prostým prodejem (toho času možné formy nabídkového řízení).

Ale bylo doporučeno projednání dispozice odložit (odložit i případnou rekonstrukci) pro případ, že bude schválen návrh nového ÚPmB, dle kterého by mohlo dojít ke změně využití v území.

Dle stávající situace se uvažovalo, že bude předložen návrh ve smyslu, že se pozemek se stavbou zcizovat jakoukoliv formou nebude.

Na základě tohoto vyjádření OÚPR MMB, že BD Úvoz 14 by byl vyřazen z prodeje, **Městská část Brno-střed** vydala stanovisko s tím, že ZMČ Brno-střed dispozici s majetkem SMB na základě uvedené informace neprojednávalo.

Pozn. 3:

Ve stanovisku OÚPR MMB ze dne 25. 1. 2021 bylo uvedeno, citují:

„Pozemek p. č. 39 v k. ú. Staré Brno – jako **plocha pro dopravu s funkčním typem plocha komunikací a prostranství místního významu s trasou podpovrchového úseku komunikace**.

Předmětné pozemky jsou rovněž řešeny platnou podrobnější územně plánovací dokumentací – **Regulačním plánem Městské památkové rezervace Brno**, který funkční využití pozemků dle platného ÚPmB potvrzuje a dále zpřesňuje takto:

- pozemek p. č. 39 v k. ú. Staré Brno je součástí tzv. „**režimu řízené výstavby**“ (v území vymezeném režimem pro výstavbu platí regulativy dané ÚPmB) a bytový dům Úvoz 14 stojící na předmětném pozemku je **určen k asanaci**. Dle výkresu č. 10 **Veřejně prospěšné stavby** je v předmětném území závazně vymezena **dopravní, veřejně prospěšná stavba** pod označením **A3 – tunel IAD Úvoz včetně vyústění**.

- Pozemek p. č. 37 v k. ú. Staré Brno – je součástí stabilizované plochy bydlení čistého s překryvnou funkcí zeleň ve stavebních plochách.

Z hlediska budoucího využití se pro uvedené pozemky v **návru nového ÚPmB** předpokládá využití jako **stavební stabilizovaná plocha smíšená obytná**. Nelze však předjímat, že bude návrh nového ÚPmB v této podobě schválen, a proto je nutné vycházet ze stávajícího stále platného ÚPmB.

Závěr: Prodej předmětného bytového domu Úvoz 14 stojícího na pozemku p. č. 39 v k. ú. Staré Brno z **územního hlediska nelze doporučit.**

Tomu předcházelo projednání návrhu dispozice na Poradě vedení města Brna dne 20. 1. 2020.

Byl předložen materiál s názvem **Bytové domy**. Výsledkem byl souhlas s jejich prodejem a MO MMB mělo zajistit prodej bytových domů, mimo jiné i domu na adrese Úvoz 14.

Bytový odbor MMB předložil MO MMB **Žádost o zajištění prodeje bytových domů** ze dne 31. 7. 2020 na základě usnesení Porady vedení ze dne 27. 7. 2020, kde předložil materiál s názvem **“Bytové domy-návrh prodeje”**. Porada vedení města Brna souhlasila s prodejem bytových domů Úvoz 14 a dále Dorných 25a, Pekařská 16 (vydraženo) a Hybešova 16 (vydraženo) a uložila MO MMB zajistit prodej těchto domů formou veřejné dražby dle zák. č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, min. však za cenu obvyklou stanovenou znaleckým posudkem.

Pozn.: ZP byl podmínkou předchozího zákona o veřejných dražbách, což nový zákon nepodmiňuje.

Zájemce o pozemky:

O koupi pozemku p. č. 39 se stavbou BD č.p. 517 a též i pozemku (zahrada) p. č. 37 v k. ú. Staré Brno toho času opakovaně projevovala zájem společnost **PDcz byty beta s.r.o.** (IČO: 087 33 414, sídlo: Milady Horákové 329/24, Zábřovice, 602 00 Brno), která vlastní sousední pozemky p. č. 19, p. č. 20 a p. č. 38, vše k. ú. Staré Brno (nyní provoz parkoviště). Plocha pozemků je zaplácena a končí pod opěrnou zdí.

První žádost byla doručena 26. 4. 2016, další 12. 2. 2019 a 1. 4. 2020. Byly doručeny nesouhlasné odpovědi z důvodu vyplývajícího ze stávajícího ÚPmB (plánované rozšíření komunikace, nebo výstavby objektu s pečovatelskou službou).

Další žádost byla doručena dne 24. 6. 2021 a obsahovala záměr žadatele s oběma pozemky SMB, dle kterého by mohlo vzniknout do budoucna scelení a ukončení obytného bloku na ul. Úvoz, ale i vybudování většího množství parkovacích stání nejen pro účely samostatné novostavby, ale i případně pro potřeby blízkého okolí. Dle uvedené informace by byl vjezd do budoucích podzemních garáží předpokládán na pozemku p. č. 39 v k. ú. Staré Brno a byl by technicky možný jen přes pozemky p. č. 19, p. č. 20, a p. č. 38, vše k. ú. Staré Brno, z důvodu dané šířky pozemku p. č. 39 v k. ú. Staré Brno z uliční strany.

Poslední žádosti této společnosti jsou evidovány s datem **3. 6. 2024** (odpověď MO 4. 7. 2024 – prodej po schválení nového ÚPmB) a **12. 12. 2024** (po RMB), a to se stejným obsahem /viz příloha mat./.

Obchodní rejstřík:

Druhým společníkem společnosti PDcz byty beta s.r.o. je společnost VPH-CUZ HOLDING a.s. (IČO: 292 85 747, sídlo stejné) uvedená dle výpisu OR, přičemž proklikem jde dle výpisu OR o společnost **PDcz brno Holding a.s.** (IČO.: 292 85 747, sídlo stejné), jejíž jediným akcionářem je **Hudecek Holding GmbH**, registrace v Rakousku).

Pozn.:

Na MO MMB jsou evidovány písemné žádosti společnosti **PDcz byty beta s.r.o.**, ale zatím nebyla doručena jejich oficiální žádost (vydán formulář v červnu 2024 - účel zájmu - scelení pozemků se sousedními pozemky v jejich vlastnictví). Je evidován zájem i o pozemek p. č. 37 v k. ú. Staré Brno.

Vlastnictví:

a) Předmětem dispozice je **pozemek p. č. 39 o výměře 346 m²**, zastavěná plocha a nádvoří, k. ú. Staré Brno, jehož součástí je **stavba č.p. 517**, způsob využití bydlení.

Dům je ve vlastnictví SMB zapsaný na LV 10001 pro k. ú. Staré Brno u KÚ pro JMK, KP Brno-město. Dle LV na pozemku p. č. 39 a stavbě v k. ú. Staré Brno nevážnou žádná věcná břemena, či jiná omezení. Vlastnické právo vzniklo ze zákona č. 172/1991 ČNR ze dne 24. 4. 1991, o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí.

Nabývacím titulem je kn. vl. 108 k. ú. Špilberk. Restituční nároky nebyly uplatněny.

Dle DTMB a vyjádření společnosti Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. jsou v objektu na pozemku p. č. 39 v k. ú. Staré Brno **přípojky pitné vody, kanalizace, plynu i SEK.**

b) Předmětem dispozice je **pozemek p. č. 37 o výměře 438 m²**, zahrada, k. ú. Staré Brno.

Pozemek je ve vlastnictví SMB zapsaný na LV 10001 pro k. ú. Staré Brno u KÚ pro JMK, KP Brno-město. Dle LV na pozemku p. č. 37 v k. ú. Staré Brno nevážnou žádná věcná břemena, či jiná omezení.

Vlastnické právo vzniklo ze zákona č. 172/1991 ČNR ze dne 24. 4. 1991, o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí.

Nabývacím titulem je kn. vl. 178 k. ú. Špilberk. Restituční nároky nebyly uplatněny.

Oba předmětné pozemky a stavba byly svěřeny městské části Brno-střed dle čl. II Statutu města Brna na zasedání Z3/021 konaném dne 5. 9. 2000. Dle usnesení ZMČ Z7/19 dne 21. 6. 2016 bylo rozhodnuto o odsvěření a převedení správy nemovitosti na OSM MMB (až k datu zahájení rekonstrukce nemovitosti).

Správu nyní vykonává OSM MMB.

Popis předmětu dispozice:

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. 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 slouží jako opěrná zeď.

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** v k. ú. Staré Brno (zahrada) ve vlastnictví SMB.

Jedná se o zděný pavlačový třípodlažní nyní polořadový koncový bytový dům vybudovaný pravděpodobně v I. polovině 19. století. Stavba je v půdorysu ve tvaru L. Zastavěná plocha celé stavby je cca 120 m² a je soustředěna převážně podél delší strany pozemku (dvorní část) sousedící s vedlejší stavbou na pozemku p. č. 40 v k. ú. Staré Brno (vlastnictví SMB).

Stavba je trvale uzamčena a není nijak dlouhodobě užívána. V důsledku toho jsou stavby nacházející se na tomto pozemku celkově ve velmi špatném technickém stavu a dlouhodobě chátrají. Fasáda a okna jsou značně opotřebované. Střecha byla měněna 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. **Předpokládá se spíš demolice stavby.**

Hlavní vstup do domu (vlevo) je z ulice Úvoz, kde jsou umístěny 2 vchody. Pravý vstup je do 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 dvora a pater je přes pravotočivé schodiště situované na konci chodby. Sklepní kóje k uskladnění věcí jsou situovány v přízemní zchátralé dvorní dvoupodlažní stavby, která je přístupná i z pavlače II. NP. Tato stavba s hlavní stavbou utváří malý dvorní prostor.

Uliční část o třech nadzemních podlažích není podsklepena. Přízemní část ve dvorním křídle sloužícího původně k bytovým účelům je v části postupně vklíněna pod úroveň terénu vzhledem k jeho svažitosti. Z úrovně III. NP dvorní části stavby je tak možný přístup do zahrady a dál po levotočivém venkovním schodišti podél jednopodlažní drobné stavby do nejvyšší části zahrady. Prostor před pavlačí tak v části tvoří plochu před dvorní částí stavby BD (dříve bydlení).

Nejvyšší část zahrady je téměř v úrovni vedlejšího pozemku **p. č. 37** v k. ú. Staré Brno, na nějž

v současné době **není možný přístup**. Pozemky odděluje staré oplocení. Dál vpravo je tento pozemek (zahrada) ukončen vyšokou opěrnou zdí s oplocením, která řeší velké výškové převýšení ve směru nad pozemky (parkoviště) uvedené společnosti.

Na zahrádce je ovocný strom a zbytky záhonků. Samostatný jednopodlažní drobný objekt se třemi malými místnostmi, každá se samostatným vchodem s přístupem ze zahrady, byl původně zřejmě určen k nebytovým účelům (sklad, dílna).

Ve spodní části pozemku navazuje na dvorní část stavby BD dvoupodlažní nebytový objekt s pultovou střechou o zastavěné ploše cca 17 m², jehož celá zadní strana slouží jako opěrná zeď a vyrovnává tak svažité terén, který je postupně ve vyšší úrovni než III. NP stavby BD. Oddělený prostor touto samostatnou dvoupodlažní stavbou tak tvoří malý zpevněný dvorek /viz ortofoto mapka/, který je situován už cca v I. NP stavby BD. Tato část je poněkud tmavá a zavlhlá a je přístupná pouze po schodech z chodby v uliční části stavby BD.

Část pozemku užívaná jako zahrada za touto dvoupodlažní stavbou je přístupná z pavlače III. NP dvorní části stavby BD. Zahrada dál navazuje podél opěrné zdi na další samostatný zahradní přízemní objekt (sklad, dílna), za kterým je menší prostor zahrady přístupný po úzkých točících schodech končící v úrovni plotu pozemku **p. č. 37** v k. ú. Staré Brno (předmět dražby).

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 (uvedené PO), není omítka celistvá a na koruně zdi je jejíž 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 [REDAKCE] oba k. ú. Staré Brno, která zajišťuje stabilitu vyšší úrovně terénu s velkým převýšením.

Sousedící pozemek p. č. 37 k. ú. Staré Brno ve vlastnictví SMB nacházející se nad zastavěným pozemkem, není z tohoto pozemku p. č. 39 v k. ú. Staré Brno přístupný, neboť je oddělen drátěným oplocením, které dál pokračuje opěrnou zdí s laťkovým plotem a dál pevným plotem. Opěrná zeď je celkově k sousednímu pozemku PO ve výškovém přesahu.

Pozemek je využíván jako udržovaná v části zatravněná zahrada se záhony společně s objektem bydlení na adrese [REDAKCE] ke kterému je celý pozemek připojen. Pozemek je tedy přístupný přes [REDAKCE] k. ú. Staré Brno (FO). Na zahradě se vyskytují dvě drobné stavby jiného vlastníka, pravděpodobně majitele domu a pozemku, ke kterému je pozemek SMB historicky připojen. Drobné stavby a přístřešky nejsou zapsané v KN.

Pozemky po pravé straně p. č. 38, p. č. 19 a p. č. 20, vše v k. ú. Staré Brno, jsou ve vlastnictví společnosti **PD cz byty beta s.r.o.** a jsou v mírně svažitém terénu ve vztahu k předmětnému pozemku p. č. 39 v k.ú. Staré Brno odděleny zdí. Tyto pozemky až k ul. Sladová jsou užívány ja parkoviště. Od zahrady na pozemku SMB p. č. 37 (v části) a zahrady na pozemku [REDAKCE] [REDAKCE] vše v k. ú. Staré Brno, je tato plocha oddělena výškovým převýšením s vysokou opěrnou zdí.

Technický stav:

Celkově je objekt ve velmi špatném, místy až havarijním stavu. Opravou střechy nad hlavní uliční částí domu a dvorní části bylo zabráněno postupné úplné devastaci 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 [REDAKCE] již v lednu 2009.

V roce 2019 bylo provedeno zaměření stávajícího stavu společností Atelier Brandštetr s.r.o.

Návrh ocenění /viz dvě přílohy/:

Ocenění proběhlo postupně takto:

a) Ocenění pozemku **p. č. 39 v k. ú. Staré Brno** ze dne **29. 11. 2024** v porovnání s realizovanými prodeji pozemků s objekty nacházející se v různé atraktivitě lokalit.

Cena byla stanovena v souladu se zák. č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění,

jako cena obvyklá, jejíž hodnota byla určena porovnáním v souladu s ustanovením § 2 odst. 1 zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změnách některých zákonů (zákon o oceňování majetku) a činí:

Cena obvyklá pozemku p. č. 39, jehož součástí je objekt bydlení č.p. 517 při ul. Úvoz or. č. 14, byla stanovena pro účely veřejné elektronické dražby**20.690.000 Kč**.

Cena obvyklá je cenou konečnou, tedy vč. DPH.

Stanovená cena je platná pouze za předpokladu platnosti nového územního plánu.

b) Ocenění pozemku **p. č. 37 v k. ú. Staré Brno** ze dne **18. 12. 2024**, který je v jiné výškové úrovni a není tak samostatně přístupný ani z pozemku p. č. 39 v k. ú. Staré Brno, který je užíván dle dostupných údajů společně [REDAKCE]
S ohledem na výměru, umístění a využití pozemku byla navržena jednotková kupní cena v rozmezí **14.000 Kč/m²**.

Cena byla stanovena v souladu se zák. č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění, jako cena obvyklá, jejíž hodnota byla určena porovnáním v souladu s ustanovením § 2 odst. 1 zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změnách některých zákonů (zákon o oceňování majetku) a činí:

Cena obvyklá pozemku p. č. 37 při výměře 438 m²po zaokrouhlení **6.130.000 Kč**.

Pozemek p. č. 37 půjde do dražby společně s pozemkem p. č. 39 a objektem bydlení č.p. 517, při ul. Úvoz č. or. 14, a proto:

Obvyklá cena pozemku p. č. 376.130.000 Kč

Obvyklá cena pozemku p. č. 39, vč. objektu č.p. 514 20.690.000 Kč

Cena obvyklá obou pozemků, vč. stavby, pro účely veřejné el. dražby činí 26.820.000 Kč.

Cena obvyklá je cenou konečnou, tedy včetně případného DPH.

Závěr:

Zastupitelstvu města Brna je nyní předkládán materiál, kde je v návrhu usnesení navrhováno, aby ZMB schválilo zpeněžení (prodej) majetku SMB, a to formou veřejné elektronické dražby podle zákona č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění.

Předmětem navrhované dražby je pozemek p. č. 37 a pozemek p. č. 39 v k. ú. Staré Brno, jehož součástí je stavba č.p. 517, bydlení, na adrese Úvoz 14, Brno.

Tato forma dispozice s majetkem SMB představuje transparentní způsob řešení nabídkového řízení směřující ke zpeněžení hmotných a nehmotných věcí ve vlastnictví SMB.

Jsou stanoveny tyto podmínky dražby, především:

- vyvolávací cena bude stanovena na základě ocenění za cenu v místě a čase obvyklou ve výši **26.820.000 Kč**. (cena je stanovena včetně případného DPH jako cena konečná)
- 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 **2 069 000 Kč**
- minimální příhoz **50 000 Kč**

Ve smlouvě o provedení dražby bude dále doplněno alespoň:

- způsob licitace - anglický
- za účelem - uzavření kupní smlouvy
- způsob úhrady ceny
- označení a popis předmětu dražby.

Dle nového zákona o dražbách se kupní smlouva uzavírá přiklepením licitátora. Podkladem pro zápis do KN je potvrzení o uzavření kupní smlouvy přiklepením obsahující prohlášení, že byla uhrazena cena dosažená vydražením (vč. splnění případných podmínek).

Po schválení návrhu zpeněžení předmětu dražby formou elektronické dražby v ZMB bude následně předložen RMB k projednání další materiál týkající se návrhu na uzavření dílčí smlouvy k rámcové

smlouvě (smlouva o provedení veřejné dražby) ve věci pověření dražebníka k provedení úkonů spojených s elektronickou dražbou, tj. Realitní společnosti města Brna a.s.

Projednávání orgány města:

KM RMB na svém R9/KM/40. zasedání konaném dne 5. 12. 2024 hlasovala o předloženém návrhu s doplněním pozemku p. č. 37 k. ú. Staré Brno:

Rada města Brna

1. bere na vědomí skutečnost, že

- dle nového Územního plánu města Brna, jehož návrh se připravuje ke schvalovacímu procesu, v zájmovém území se již nepočítá s realizací veřejně prospěšné stavby pod označením "A3 – tunel IAD Úvoz", a že předmětný pozemek se stavbou bude součástí stabilizované plochy C/k3, plocha smíšená obytná, kompaktní, výška zástavby 6 až 16 m
- stávající pavlačová stavba s původně bytovými a nebytovými prostory je již dlouhodobě neobyvatelná, ve velmi špatném technickém stavu a lze předpokládat její odstranění pro budoucí výstavbu v souladu s novým územním plánem

2. souhlasí se záměrem zpeněžení pozemků:

- p. č. 39 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 346 m², jehož součástí je stavba č.p. 517, způsob využití bydlení,
- p. č. 37 zahrada o výměře 438 m²,
vše k. ú. Staré Brno,
formou veřejné elektronické dobrovolné dražby podle zákona č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, účinného od 1. 1. 2025, zajišťované prostřednictvím Realitní společnosti města Brna a.s. (IČO: 07379161, sídlo: Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno) s tím, že vyvolávací cena bude stanovena na základě ocenění pozemku za cenu v místě a čase obvyklou

Hlasování: 10- pro, 0- proti, 0- se zdržel. **Usnesení bylo přijato.**

Mgr. Josef Haluza	Ludmila Oulehlová	Ing. Jan Jedelský	Ing. Antonín Trčálek	Ing. Petr Havelka	Tomáš Hejl	Mgr. Ondřej Hýšek Ph.D.	Mgr. Jitka Ivičková	JUDr. Michal Marek	Ing. Roman Vašina	Ing. David Trllo	Mgr. Bc. Marek Viskot	Mgr. Marek Šlapal
pro	pro	pro	pro	omluven	pro	omluven	pro	pro	omluven	pro	pro	pro

RMB na své R9/111. schůzi konané dne 11. 12. 2024 hlasovala po úpravě názvu a usnesení dle předloženého doplňku takto:

Rada města Brna

1. bere na vědomí

skutečnost, že

- dle nového Územního plánu města Brna, jehož návrh se připravuje ke schvalovacímu procesu, v zájmovém území se již nepočítá s realizací veřejně prospěšné stavby pod označením "A3 – tunel IAD Úvoz", a že předmětný pozemek se stavbou bude součástí stabilizované plochy C/k3, plocha smíšená obytná, kompaktní, výška zástavby 6 až 16 m
- stávající pavlačová stavba s původně bytovými a nebytovými prostory je již dlouhodobě neobyvatelná, ve velmi špatném technickém stavu a lze předpokládat její odstranění pro budoucí výstavbu v souladu s novým územním plánem
- společnost PDcz byty beta s.r.o., IČO: 08733414, se sídlem Milady Horákové 329/24, Zábřovice,

602 00 Brno podala dne 3. 6. 2024 žádost o odprodej pozemku p. č. 37 a pozemku p. č. 39, jehož součástí je stavba č.p. 517/Úvoz č. or. 14 vše v k. ú. Staré Brno za účelem zcelení se sousedními pozemky p. č. 38, 19, 20 v k. ú. Staré Brno v jejím vlastnictví

2. souhlasí

se záměrem zpeněžení – prodeje pozemků

- p. č. 39 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 346 m², jehož součástí je stavba č.p. 517, způsob využití bydlení,

- p. č. 37 zahrada o výměře 438 m²,

vše k. ú. Staré Brno,

formou veřejné elektronické dobrovolné dražby podle zákona č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, účinného od 1. 1. 2025, zajišťované prostřednictvím Realitní společnosti města Brna a.s. (IČO: 07379161, sídlo: Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno) s tím, že vyvolávací cena bude stanovena na základě ocenění pozemku za cenu v místě a čase obvyklou

Schváleno jednomyslně 9 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Černý	RNDr. Chvátal Ph.D.	JUDr. Kerndl	Ing. Podivinská	Bc. Aberl	Ing. arch. Bořecký	Bořecký	Ing. Kratochvíl	JUDr. Matonohová	JUDr. Oliva
pro	pro	pro	---	pro	pro	pro	pro	pro	---	pro

Záměr zpeněžení (prodeje) **byl zveřejněn** zákonem stanoveným způsobem v období od 13. 12. 2024 do 30.12. 2024.

KM RMB na hlasovala o předloženém návrhu:

Hlasování: 12 - pro, 0- proti, 0 - se zdržel

Usnesení bylo přijato

Mgr. Josef Haluza	Ludmila Oulehlová	Ing. Jan Jedelský	Ing. Antonín Trčálek	Ing. Petr Havelka	Tomáš Hejtl	Mgr. Ondřej Hýšek Ph.D.	Mgr. Jitka Ivíčková	JUDr. Michal Marek	Ing. Roman Vašina	Ing. David Trllo	Mgr. Bc. Marek Vískot	Mgr. Marek Šlapal
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	omluven	pro

RMB na své R9/118 schůzi konané dne 5. 2. 2025

1. vzala na vědomí

skutečnost, že společnost PDcz byty beta s.r.o. (IČO: 087 33 414, sídlo: Milady Horákové 329/24, Zábřovice, 602 00 Brno) jako vlastníků sousedních pozemků p. č. 19, p. č. 20 a p. č. 38, vše k. ú. Staré Brno, opakovaně již od roku 2019 požaduje oba pozemky p. č. 37 a p. č. 39, oba k. ú. Staré Brno, za účelem scelení pozemků pro budoucí výstavbu s parkovacím stáním (poslední žádost 12.12.2024)

2. doporučila

Zastupitelstvu města Brna

schválit

zpeněžení (prodej) pozemků

- p. č. 39 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 346 m², jehož součástí je stavba č.p. 517, způsob využití bydlení, na adrese Úvoz 14

- p. č. 37 zahrada o výměře 438 m²

vše k. ú. Staré Brno

formou veřejné elektronické dražby podle zákona č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, zajišťované prostřednictvím Realitní společnosti města Brna a.s. (IČO: 07379161, sídlo: Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno)

za těchto podmínek, že:

- vyvolávací cena bude stanovena na základě ocenění pozemků za cenu v místě a čase obvyklou ve výši 26 820 000 Kč

(cena je stanovena včetně případného DPH)

- 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 2 682 000 Kč

- minimální příloz 50 000 Kč

- tyto podmínky, případně další, budou uvedeny v dražební vyhlášce

Schváleno jednomyslně 9 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Černý	RNDr. Chvátal Ph.D.	JUDr. Kerndl	Ing. Podivínská	Bc. Aberl	Ing. arch. Bořecký	Bořecký	Ing. Kratochvíl	JUDr. Matonohová	JUDr. Oliva
---	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	---	pro

Stanoviska příslušných orgánů k prodeji:

Odbor investiční MMB:

BD Úvoz 14 nemá žádnou vazbu na historické podzemí města Brna. Se záměrem prodeje bytového domu ve vztahu k podzemnímu objektu OI souhlasil.

Městská část Brno-střed

na základě informace, že BD Úvoz 14 byl na základě vyjádření OÚPR vyřazen z prodeje, Zastupitelstvo MČ Brno-střed dispozicí s majetkem SMB neprojednávalo.

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.:

S prodejem bytového domu Úvoz 14 na pozemku p. č. 39 a pozemku p. č. 37, vše k. ú. Staré Brno, souhlasily bez připomínek, neboť nedojde k dotčení zařízení v jejich provozování.

(vedení mimo předmětné pozemky, do BD vede přípojka z ul. Úvoz)

Technické sítě Brno, akciová společnost:

S majetkovou dispozicí prodeje BD Úvoz 14 s pozemky p. č. 37 a p. č. 39, oba k. ú. Staré Brno, souhlasily bez připomínek. Budova a pozemky nejsou dotčeny zařízením veřejného osvětlení.

Dopravní podnik města Brna, a. s.:

K navrhované dispozici s oběma pozemky neměl z hlediska jejich zájmů žádné připomínky.

Teplárny Brno, a.s.:

Předmětné nemovitosti, vč. pozemku p. č. 37 v k. ú. Staré Brno, nejsou dotčeny zařízením ve vlastnictví ani ve správě společnosti a nezasahuje do nich ani ochranné pásmo zařízení TB.

EG.D, s.r.o. (dříve EG.Distribuce, s.r.o.):

V zájmovém území se nachází podzemní vedení NN a pozemní vedení VN (v chodníku ul. Úvoz). V případě provádění zemních nebo jiných prací, které mohou ohrozit předmětné distribuční a sdělovací zařízení, je nutné se řídit zákonem č. 309/2006 Sb. a nařízením vlády č. 591/2006 Sb. Ke stavbě a činnosti v ochranných pásmech zařízení distribuční soustavy je investor povinen zajistit si souhlas ve smyslu § 46 odst. 11 zákona č. 458/2000 Sb.

(vedení mimo předmětné pozemky, do BD vede přípojka z ul. Úvoz)

GasNet Služby, s.r.o.:

V zájmovém území se nachází provozovaná plynárenská zařízení ve vlastnictví společnosti GasNet, s.r.o. Dle grafické přílohy vyjádření se jedná o STL plynovod vedený v komunikaci ulice Úvoz.

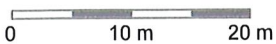
Upozorňují, že se v zájmovém území mohou nacházet PZ, která jsou ve fázi výstavby a doposud nebyla předána GasNet s.r.o. k provozování. Taktéž se v zájmovém území mohou nacházet PZ jiných vlastníků či správců, případně i dlouhodobě nefunkční/neprovozovaná PZ bez dostupných informací o jejich poloze a vlastnictví.

(vedení mimo předmětné pozemky, do BD vede přípojka z ul. Úvoz)

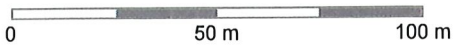
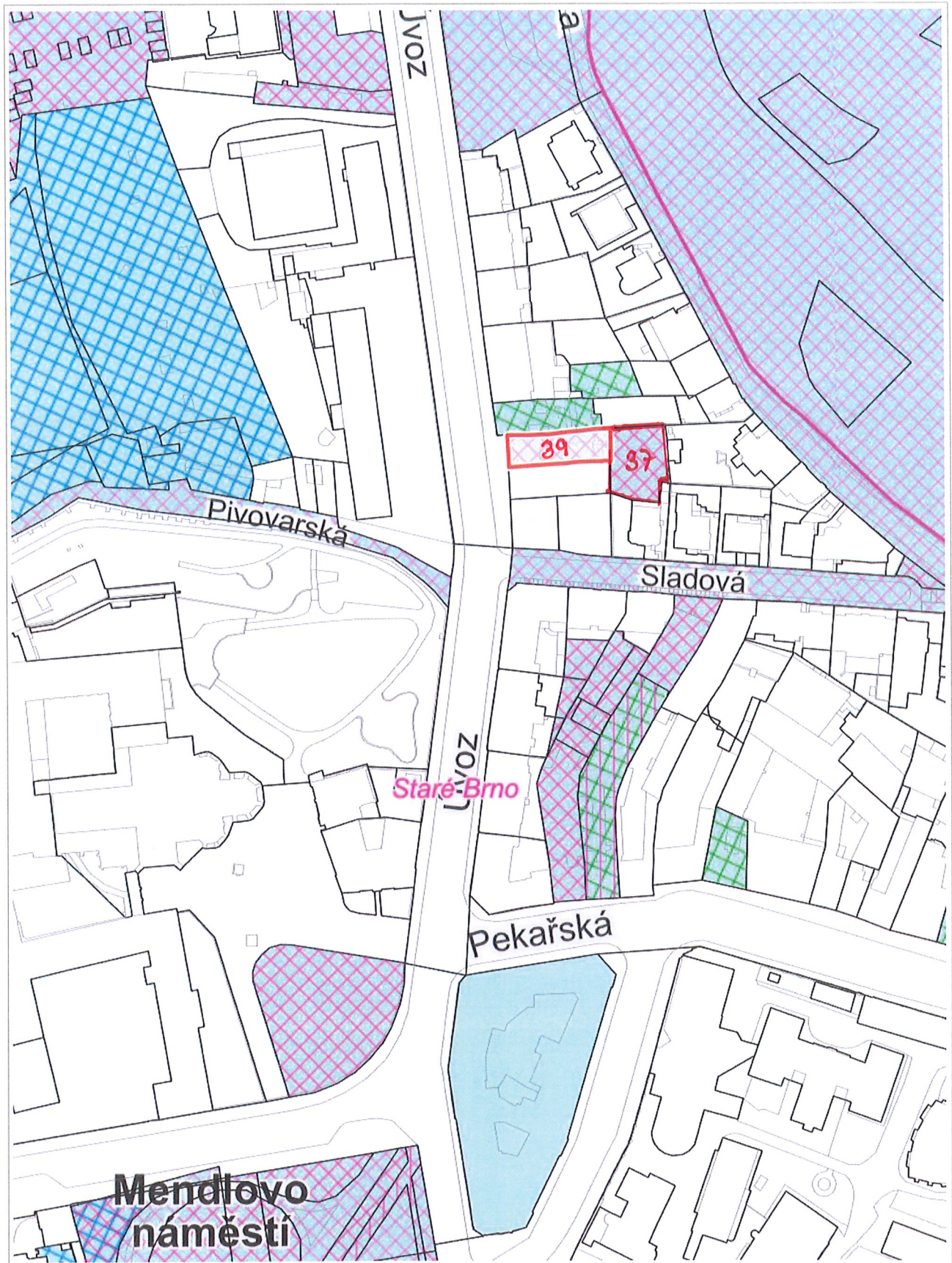
CETIN a.s.:

Dle vyjádření dojde ke střetu se sítí elektronických komunikací této společnosti. Vedení kabelů elektronických komunikací je uloženo v chodníku ulice Úvoz. V předmětné nemovitosti je zřízena kabelová přípojka SEK.

(vedení mimo předmětné pozemky, do BD vede přípojka z ul. Úvoz)



1 : 600



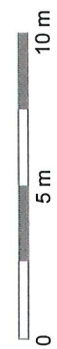
1 : 1 747

© Spinbox T-MAPY, © TopGis, s.r.o., datum snímkování: 20. 3. 2024, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK



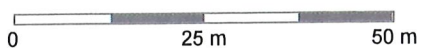
ORTOMapa detail- p.č.37, p.č. 39 se stavbou Úvoz 14

15. 1. 2025

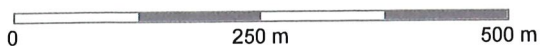
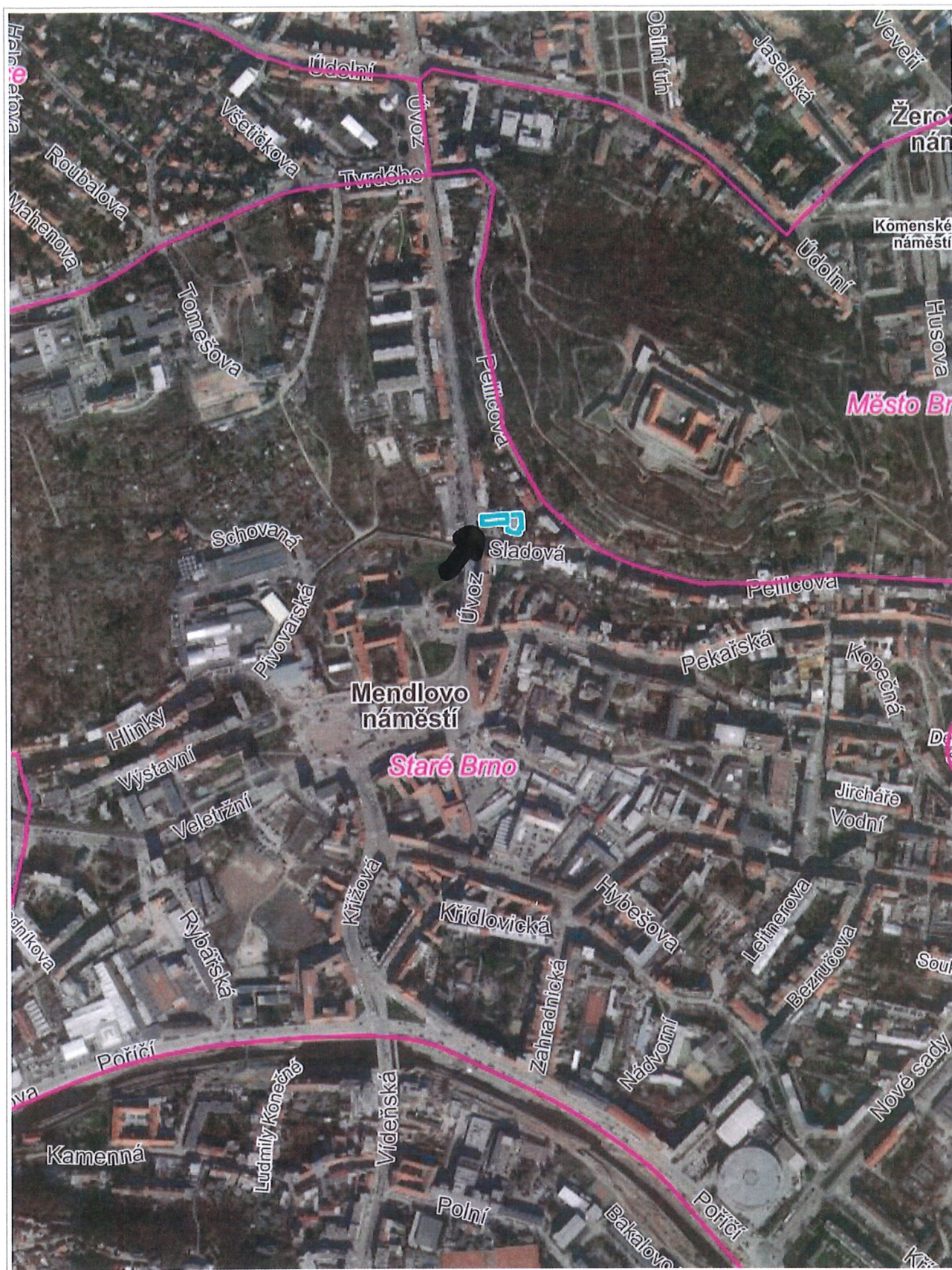


1 : 236

© Spínbox T-MAPY, © TopGis, s.r.o., datum snímkování: 20. 3. 2024, RÚJIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK



1 : 944

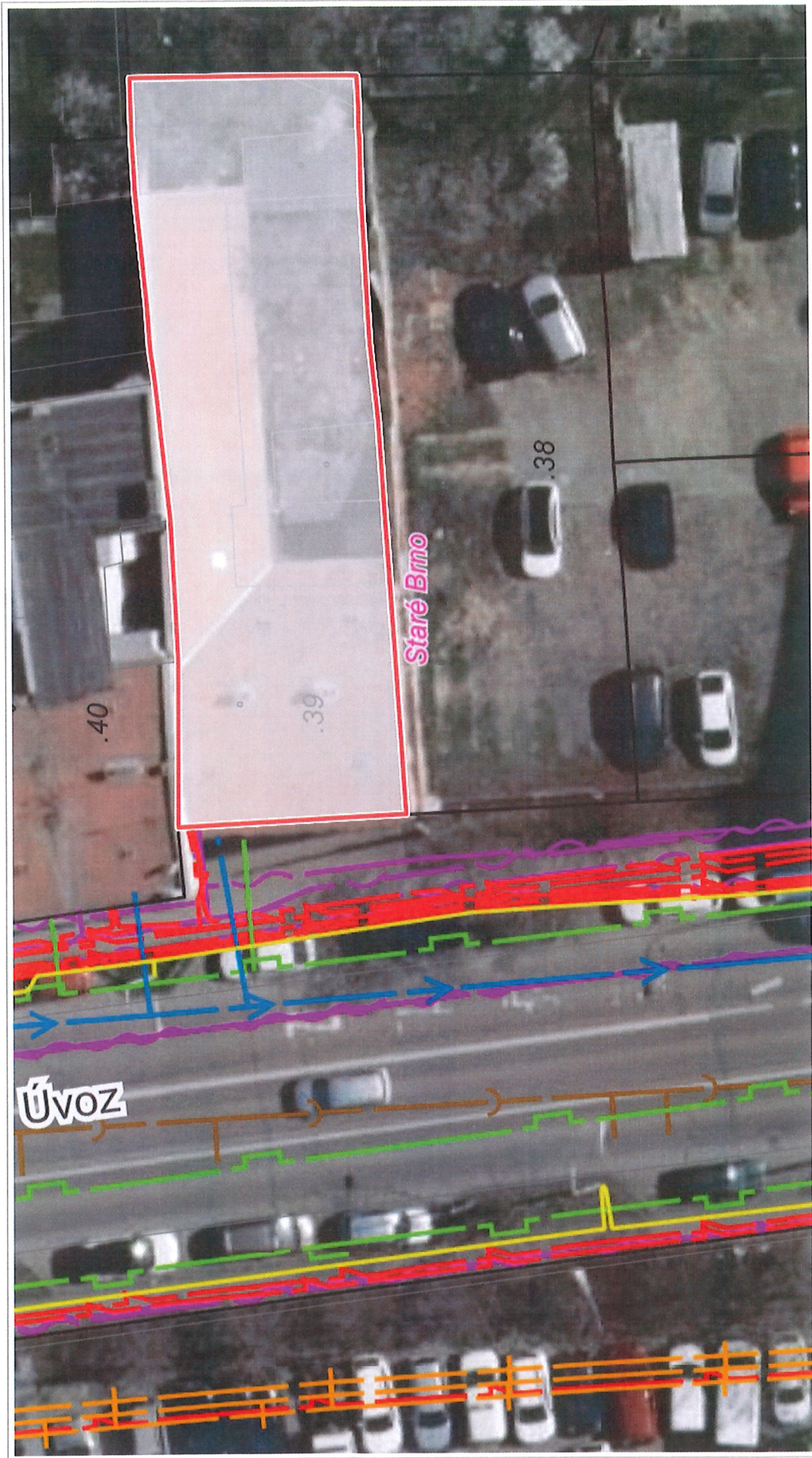


1 : 7 261

© Spinbox T-MAPY, © TopGis, s.r.o., datum snímkování: 20. 3. 2024, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK



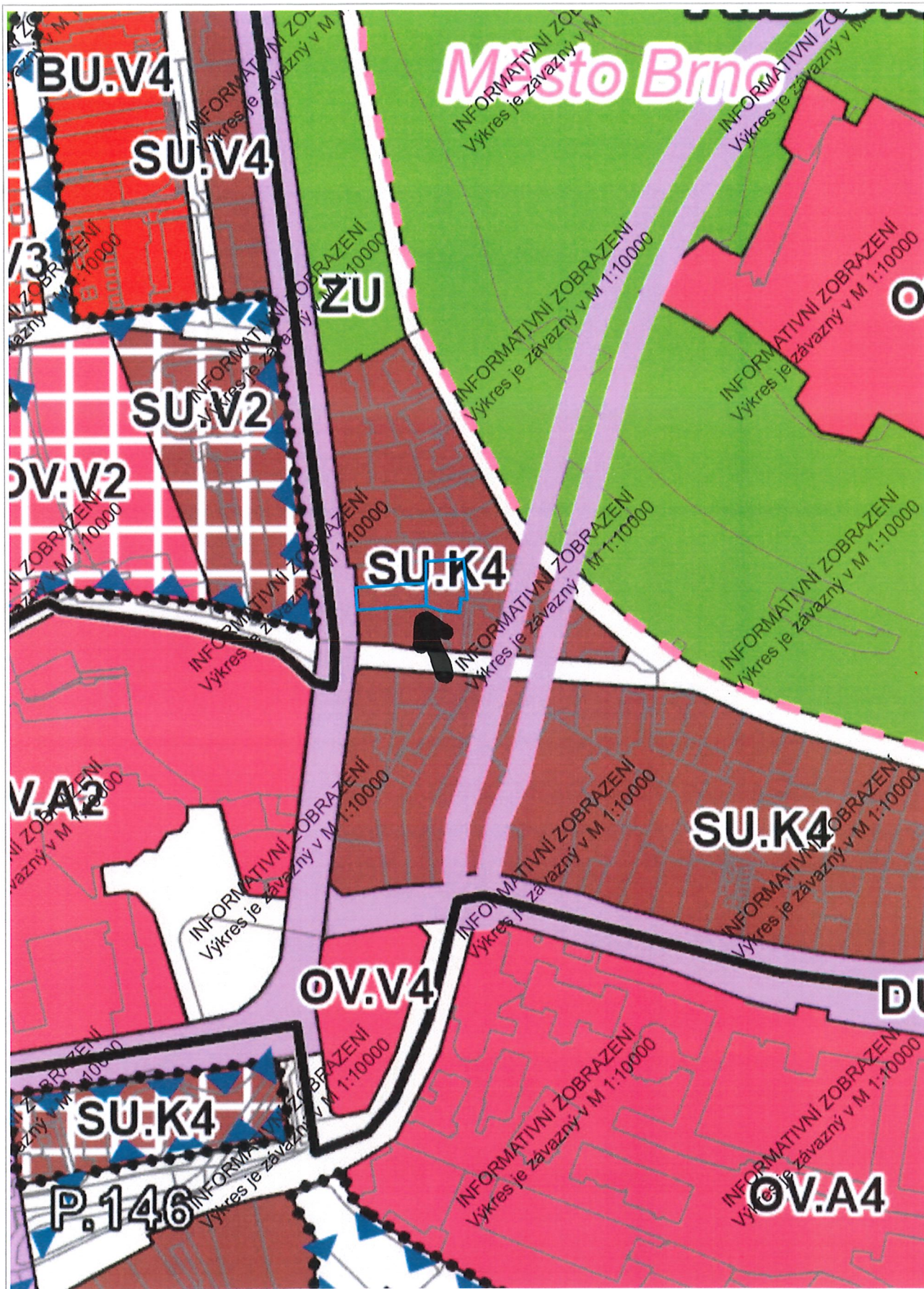
Technické sítě a přípojky Údolní 14



1 : 250

© Spinbox T-MAPY, © TopGis, s.r.o., datum snímkování: 20. 3. 2024, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

Územní plán města Brna - nový, p.č.37 a p.č.39 v k.ú. Staré Brno



0 50 m 100 m

1 : 2 500

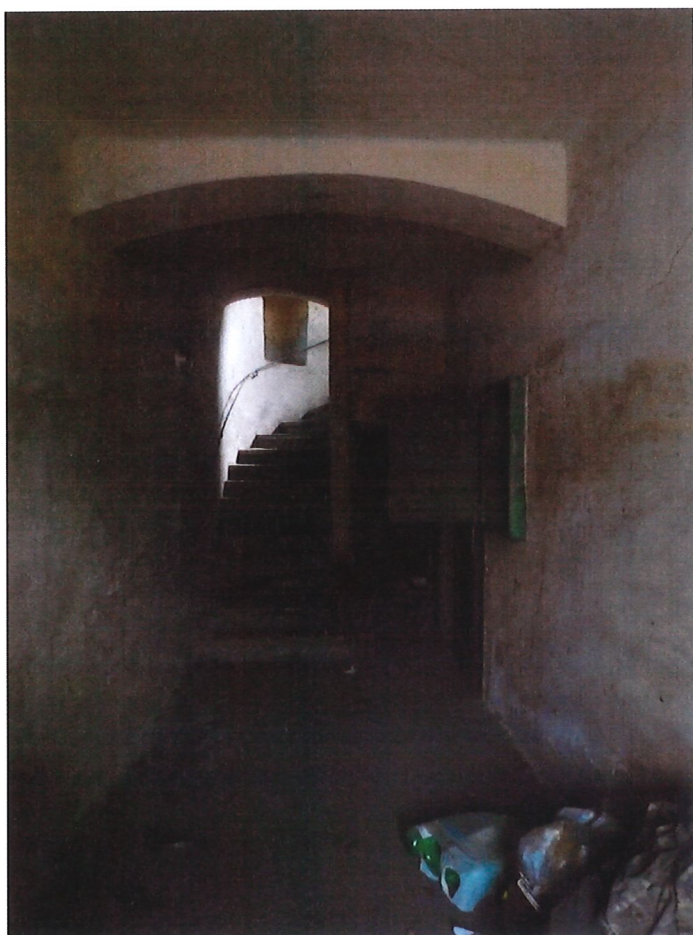




3 Boční pravý vchod



4 Chodba za vstupními dveřmi z ulice Úvoz



5 Dvůr



6 Dvůr



7 Pohled ze dvora



8 Pohled ze dvora



12 3. NP pohled dolů do dvora



13 Východ z pavlače v 3.NP na zahrádku



10 Pavlač 3.NP - pohled od zahrádky



11 Pavlač 3.NP



15 Zahrádka v úrovni 3.NP



16 Pohled za zahrádky (úroveň 3.NP)

