

Z8/28. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 22.6.2021

79. Návrh prodeje bytového domu Jiráskova 10, Brno, včetně pozemků

Anotace

Zastupitelstvo města Brna č. Z8/ dne 3.3.2020 schválilo záměr prodeje bytového domu Jiráskova 10, Brno, včetně pozemků p.č. 24 a p.č. 25, k.ú. Veverčí, dle "Postupu města při prodeji bytového fondu", za cenu obvyklou ve výši 23 000 000,- Kč. V domě se nachází 6 bytů, z toho 2 půdní vestavby vybudované vlastním nákladem nájemců, a 2 nebytové prostory. V souvislosti s vypořádáním nákladů na vybudování půdních vestaveb byl dne 1.2.2021 Poradě vedení města Brna předložen variantní návrh dispozice s domem. Bytovému odboru MMB bylo uloženo zpracovat nový znalecký posudek s tím, že ocenění bude zahrnovat cenu obvyklou nemovitých věcí ve stávajícím stavu, tzn. včetně půdních vestaveb, a cenu obvyklou bez půdních vestaveb. Dne 16.4.2021 byl společností Kreston A&CE Consulting, s.r.o. zpracován znalecký posudek č. 3893/21 se stanovením ceny obvyklé s půdními vestavbami ve výši 24 900 000,- Kč a bez půdních vestaveb ve výši 12 200 000,- Kč. Na základě usnesení Porady vedení města Brna ze dne 26.4.2021 byl Radě města Brna č. R8/148 dne 5.5.2021 předložen návrh na změnu usnesení, kterým byl schválen záměr prodeje nemovitých věcí ve výši 23 000 000,- Kč, a schválení nového záměru prodeje za cenu obvyklou ve výši 24 900 000,- Kč. Následně Zastupitelstvo města Brna č. Z8/27 dne 25.5.2021 tento záměr schválilo. Právník osoba s názvem Jiráskova 10, bytové družstvo, usnesením členské schůze ze dne 26.5.2021, novou cenu ve výši 24 900 000,- Kč akceptovalo.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. schvaluje

1. městské části Brno – střed odnětí svěřeného majetku ve smyslu čl. 75 odst. 6 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna, v platném znění, se souhlasem městské části :
 - pozemku p.č. 24 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 353 m2 se stavbou č.p. 218, Jiráskova 10, způsob využití bytový dům,
 - pozemku p.č. 25 - zahrada o výměře 186 m2, vše v k.ú. Veverčí, a to k datu jejich prodeje;
2. prodej
 - pozemku p.č. 24 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 353 m2 se stavbou č.p. 218, Jiráskova 10, způsob využití bytový dům,
 - pozemku p.č. 25 - zahrada o výměře 186 m2, vše v k.ú. Veverčí, město Brno, městská část Brno - střed,
dle „Postupu města při prodeji bytového fondu“, subjektu Jiráskova 10, bytové družstvo, se sídlem Jiráskova 218/10, Veverčí, 602 00 Brno, IČO 092 17 339, za podmínek kupní smlouvy, které tvoří přílohu č. tohoto zápisu;
3. zřízení zástavního práva k pozemkům
 - p.č. 24 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 353 m2 se stavbou č.p. 218, Jiráskova 10, způsob využití bytový dům,
 - p.č. 25 - zahrada o výměře 186 m2, vše v k.ú. Veverčí, město Brno, městská část Brno - střed,

ve prospěch České spořitelny, a.s., se sídlem Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4, IČO: 452 44 782 která poskytne úvěr na zaplacení kupní ceny předmětných nemovitých věcí subjektu Jiráskova 10, bytové družstvo, se sídlem Jiráskova 218/10, Veverí, 602 00 Brno, IČO 092 17 339, za podmínek Smlouvy o zastavení nemovitosti České spořitelny, a.s., která tvoří přílohu č. tohoto zápisu;

4.

a) úhradu neumořené části nákladů na vybudování stavby vyčíslené ke dni přijetí nabídky kupujícím ve výši dle Dodatku k nájemní smlouvě ze dne 29.4.2019 uzavřené mezi statutárním městem Brnem, městskou částí Brno-střed jako pronajímatelem a manželi [REDACTED] jako nájemci a dohody o vypořádání nákladů na vybudování bytové jednotky č. [REDACTED] v domě Jiráskova 10 v Brně, která tvoří přílohu č. tohoto zápisu;

b) úhradu neumořené části nákladů na vybudování stavby vyčíslené ke dni přijetí nabídky kupujícím ve výši dle Dodatku k nájemní smlouvě ze dne 29.4.2019 uzavřené mezi statutárním městem Brnem, městskou částí Brno-střed jako pronajímatelem a [REDACTED] jako nájemcem a dohody o vypořádání nákladů na vybudování bytové jednotky č. [REDACTED] v domě Jiráskova 10 v Brně, která tvoří přílohu č. tohoto zápisu.

Stanoviska

Komisi bydlení RMB a Komisi majetkové RMB nebyl materiál z časových důvodů předložen k projednání.

Rada města Brna č. R8/154 projednala dne 9.6.2021.

Hlasování: 9-pro členů, 0-proti, 2-se zdrželi. Usnesení bylo přijato.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

JUDr. Iva Marešová

vedoucí odboru - Bytový odbor

14.6.2021 v 16:58

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - Úsek 3. náměstka primátorky

14.6.2021 v 14:24

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 7
Příloha (Jiráskova 10 snimek katastr. mapy.pdf)	8 - 8
Příloha (Jiráskova 10 ZP c.. 3893_2021_compressed.pdf)	9 - 60
Příloha k usnesení (Jiráskova 10 Podmínky kupní smlouvy ZMB.pdf)	61 - 62
Příloha k usnesení (Jiráskova 10 smlouva o zastavení nemovitosti.pdf)	63 - 70
Příloha k usnesení (Jiráskova 10 Vyporadani_VP [REDACTED] nove.pdf)	71 - 74
Příloha k usnesení (Jiráskova 10 Vyporadani_VP [REDACTED] nove.pdf)	75 - 77

Důvodová zpráva

Záměr prodeje

Zastupitelstvo města Brna na svém zasedání č. Z8/15 konaném dne 3.3.2020 schválilo záměr prodeje pozemku p.č. 24 se stavbou č.p. 218 a pozemku p.č. 25, vše v k.ú. Veveří, dle „Postupu města při prodeji bytového fondu“.

Popis domu

Jedná se o zděnou stavbu bytového domu, která je členěna na dvě části – částečně podsklepený uliční trakt, který po provedené nadstavbě má čtyři nadzemní podlaží a navazuje oboustranně na okolní řadové domy, a dvorní trakt, který je nepodsklepený dvoupodlažní a je přístupný dvěma samostatnými vchody ze dvora. Hlavní vstup do bytového domu je umožněn z veřejně přístupných zpevněných chodníků ulice Jiráskovy, přes vstupní dveře do vstupu chodby, která je ukončena centrálním schodištěm. Objekt je napojen na veřejný vodovod, kanalizaci, plyn a elektrickou energii. Každá bytová jednotka je vytápěna vlastním plynovým kotlem, který také zajišťuje přípravu teplé vody. Dům č.p. 218 a pozemky p.č. 24 a 25 v k.ú. Veveří se nacházejí v ochranném pásmu pro historické jádro města Brna, v městské památkové rezervaci, také v území s archeologickými nálezy kategorie I. Dle vyjádření Národního památkového ústavu není dům č.p. 218 kulturní památkou. Jedná se o dům, který byl pravděpodobně vystavěn v roce 1883. Stavebně-technický stav domu bez nadstavby (kromě bytu č. 2) je hodnocen jako velmi podprůměrný se zanedbanou údržbou. Téměř všechny prvky krátkodobé životnosti jsou za hranicí své životnosti. Jedná se zejména o okna, omítky, rozvody, podlahy apod. Zásadní problém domu tvoří vztlínání vlhkosti do zdiva v suterénu a v přízemí. Sklepní prostory a byt č. 1 se ke dni ocenění nacházejí v havarijním stavu (vlhkost, drcení zdiva, bez omítek). Stropní konstrukce 1. NP a 2. NP vykazují značných průhyb. Nadstavba domu (3 NP a 4. NP) s kolaudačním souhlasem z roku 2017 je ve výborném stavebně-technickém stavu.

V domě je celkem 6 bytů, z toho 2 půdní vestavby:

1 byt o velikosti 2+1

3 byty o velikosti 3+1, z toho 1 byt je od roku 2015 volný

2 půdní vestavby o velikosti 3+1 vybudované nákladem nájemců

Dále se v domě nachází 2 nebytové prostory:

č. 102 o celkové výměře 35,08 m² - sklad

č. 103 o celkové výměře 36,42 m² - sklad, kancelář.

Bytový dům je vytápěn lokálně.

Náklady nezbytné na opravy domu a výnosy

Dle podkladů MČ Brno-střed poskytnutých při zařazení domu do prodeje činily předpokládané náklady na opravy domu celkem 8 390 000,- Kč (oprava uliční a dvorní fasády, odstranění vlhkosti, sanace sklepních prostor, oprava ležaté kanalizace, oprava dvora).

Výše uvedené předpokládané náklady na opravy se dle informace MČ Brno-střed z ledna 2021 nezměnily.

Dle sdělení Správy nemovitostí MČ Brno-střed ze dne 27.4.2021 činí:

roční nájemné z bytů za rok 2020.....188 036,- Kč

roční nájemné z nebytových prostor za rok 2020.....35 412,- Kč

celkem.....223 448,- Kč

(návratnost 37,5 let)

Do nájemného za rok 2020 není započítáno nájemné za 2 půdní vestavby (15 553,- Kč/měsíc + 15 698,- Kč/měsíc). Náklady na vybudování PV jsou umořovány oproti nájemnému. Nájemní smlouvy ke dvěma půdním vestavbám byly MČ Brno-střed uzavřeny v dubnu 2019.

Byt č. 7.5

Celkové uznatelné náklady 5.488.710 Kč

Byt č. 8.5

Celkové uznatelné náklady 5.488.710 Kč

Do nájemného za rok 2020 není započítáno nájemné za byt č. 2 v plné výši. Byt byl uživateli přidělen dne 24.7.2017 na opravu vlastním nákladem. Uzané náklady pronajímatelem ve výši 835 458,79 Kč jsou umořovány oproti nájemnému. Dne 15.4.2020 MČ Brno-střed uzavřela s uživatelkou bytu nájemní smlouvu na dobu určitou, a to od 1.5.2020 do 8.1.2031. Nájemné ve výši 100,46 Kč za 1 m² je po dobu umořování sníženo na částku 10,05 Kč/m²/měsíc.

Znalecký posudek

Dne 29.9.2019 vypracoval Ing. Miroslav Reichstätter ZP č. 2455/2019 a dne 2.12.2019 dodatek č. 1 ke ZP.

Cena obvyklá nemovitých věcí dle výše uvedeného ZP činila 23 000 000,- Kč.

Cena za 1 m² podlahové plochy činí 33 323,- Kč.

Nabídka a založení družstva

Nájemcům byla dne 20.4.2020 odeslána nabídka ke koupi nemovitých věcí. Lhůta pro založení právnické osoby a přijetí nabídky činila 6 měsíců, tj. do 28.10.2020. V domě byla ve stanovené lhůtě za účelem koupě založena právnická osoba s názvem Jiráskova 10, bytové družstvo, která předložila požadované doklady. Poslední doklad (Smlouva o zastavení nemovitosti České spořitelny, a.s.) byla bytovým družstvem doložena dne 9.11.2020.

Členem družstva se stalo 5 nájemců bytů (z celkového počtu 7 nájemců bytů a nebytových prostor v domě), nájemce dvou nebytových prostor v domě se písemně vyjádřil, že nemá zájem o koupi.

Předseda bytového družstva, který je nájemcem bytu v domě Jiráskova 10, má adresu trvalého pobytu v místě svého rodiště [REDAKCE] (bydliště rodičů), kde provozuje veterinární ordinaci.

Voleným orgánům města Brna byly na základě výše uvedeného předloženy k projednání podmínky kupní smlouvy na prodej domu Jiráskova 10 za cenu obvyklou ve výši 23 000 000,- Kč.

Komise bydlení RMB konaná dne 14.12.2020 a Komise majetková RMB konaná dne 17.12.2020 doporučily Radě města Brna a Zastupitelstvu města Brna prodej domu za cenu ve výši 23 000 000,- Kč schválit.

Radě města Brna č. R8/124 byl materiál předložen k projednání dne 6.1.2021 – bylo staženo z programu jednání RMB.

V souvislosti s vypořádáním nákladů na vybudování půdních vestaveb v domě Jiráskova 10 s nájemci byl předložen dne 1.2.2021 Poradě vedení města Brna variantní návrh dispozice s bytovým domem Jiráskova 10, Brno. Bytovému odboru MMB bylo uloženo zpracovat nový znalecký posudek.

Následně Bytový odbor MMB zadal vyhotovení znaleckého posudku s tím, že ocenění bude zahrnovat:

- cenu obvyklou nemovitých věcí ve stávajícím stavu, tzn, včetně půdních vestaveb č. 7.5 a č. 8.5 v domě Jiráskova 10, Brno
- cenu obvyklou nemovitých věcí ve stávajícím stavu, ovšem bez ocenění půdních vestaveb, tedy cenu nemovitých věcí s „volným prostorem“.

Dne 19.4.2021 byl na Magistrát města Brna doručen ZP č. 3893/21 společnosti Kreston A&CE Consulting, s.r.o.

Cena obvyklá nemovitých věcí s nástavbami.....24 900 000,- Kč
Cena obvyklá nemovitých věcí bez nástaveb... ..12 200 000,- Kč

Cena za 1 m² podlahové plochy činí 35 947,- Kč.

Porada vedení města Brna dne 26.4.2021 vzala na vědomí ZP č. 3893/21 ze dne 16.4.2021 zpracovaný společností Kreston A&CE Consulting, s.r.o. a uložila Bytovému odboru MMB předložit Radě města Brna návrh na schválení záměru prodeje nemovitých věcí za cenu obvyklou ve výši 24 900 000,- Kč dle tohoto posudku.

Dne 4.5.2021 Bytový odbor MMB obdržel podání předsedy právnické osoby Jiráskova 10, bytové družstvo, s žádostí o předložení návrhu prodeje bytového domu Jiráskova 10, Brno, s novou cenou obvyklou ve výši 24 900 000,- Kč, k projednání Zastupitelstvu města Brna konanému v červnu 2021, s tím, že s navýšením kupní ceny členové družstva souhlasí.

Jako důvod uvedl, že bytové družstvo má uzavřeno s bankou úvěrovou smlouvu, jejíž platnost je do 30.6.2021 a není jisté, zda bude banka akceptovat prodloužení tohoto termínu. Dle jeho vyjádření družstvo také stojí před hrozbou úhrady smluvních pokut za nedodržení řady termínů pro splnění ve smlouvě daných dílčích povinností vůči bance. Nad rámec této smlouvy, ze které banka družstvu poskytuje úvěr na úhradu části kupní ceny domu, bylo nutné zajistit dofinancování kupní ceny spoluúčastí jednotlivých členů družstva, za jejímž účelem má řada z nich sjednán individuální úvěr s povinnostmi pravidelných splátek jistiny, ale i úroků.

Vzhledem k tomu, že volené orgány města Brna v té době ještě záměr prodeje s novou cenou obvyklou ve výši 24 900 000,- Kč neprojednaly, Bytový odbor MMB nemohl souhlas bytového družstva s navýšením kupní ceny považovat za akceptaci. Požádal proto bytové družstvo o doložení rozhodnutí členské schůze po schválení nového záměru prodeje.

Zastupitelstvo města Brna č. Z8/27 konané dne 25.5.2021 změnilo usnesení Zastupitelstva města Brna č. Z8/15 ze dne 3.3.2020, kterým byl schválen záměr prodeje bytového domu Jiráskova 10, Brno, včetně pozemků, za cenu obvyklou ve výši 23 000 000,- Kč a schválilo nový záměr prodeje nemovitých věcí za cenu obvyklou ve výši 24 900 000,- Kč.

Dne 26.5.2021 Bytový odbor MMB obdržel usnesení členské schůze právnické osoby Jiráskova 10, bytové družstvo, kterým bytové družstvo vzalo na vědomí schválení nového záměru prodeje domu Jiráskova 218/10, Brno a schválilo nabídku ke koupi domu za kupní cenu ve výši 24 900 000,- Kč.

Záměr prodeje nemovitých věcí byl dne 28.5.2021 zveřejněn na úřední desce statutárního města Brna.

Vypořádání půdních vestavěb

V souladu s podmínkami „Postupu města při prodeji domu s půdní vestavbou, nástavbou či přístavbou a při prodeji jednotek vybudovaných či opravených vlastním nákladem nájemce“, schváleného na Z7/28. zasedání ZMB dne 16.5.2017 nájemci zkolaudovaných půdních vestavěb č. 7.5 a č. 8.5 v domě Jiráskova 10 požádali město Brno o vypořádání nákladů na vybudování půdních vestavěb. Dle tohoto postupu město Brno nájemcům uhradí neumořenou část nákladů na vybudování staveb vyčíslených ke dni přijetí nabídky kupujícím, a to na základě dohody o vypořádání a změně nájemní smlouvy uzavřené mezi městem Brnem, MČ a nájemcem. Vypořádání bude hrazeno z Fondu bytové výstavby.

Ke dni 25.5.2021 (schválení záměru prodeje nové kupní ceny ve výši 24 900 000,- Kč v Zastupitelstvu města Brna č. Z8/27) činily náklady na vypořádání za byt č. 7.5 částku 4 931 712,- Kč a za byt č. 8.5. částku 4 928 273,- Kč, tj. celkem **9 859 985,- Kč.**

Čistý příjem do rozpočtu Fondu bytové výstavby by činil částku 15 040 015,- Kč.

Rada MČ Brno-střed schválila dodatky k nájemním smlouvám a dohody o vypořádání nákladů na vybudování bytových jednotek č. 7.5 a č. 8.5 v domě Jiráskova 10, Brno, dne 31.5.2021.

Zřízení zástavního práva

Před podpisem kupní smlouvy bude uzavřena smlouva o zřízení zástavního práva k prodávaným nemovitým věcem ve prospěch České spořitelny, a.s.

MČ Brno-střed s odnětím svěřeného majetku souhlasila.

Projednání ve volených orgánech města:

Komisi bydlení RMB a Komisi majetkové RMB nebyl materiál z časových důvodů předložen k projednání.

Rada města Brna č. R8/154 projednala dne 9.6.2021.

Hlasování: 9-pro členů, 0-proti, 2-se zdrželi. Usnesení bylo přijato.

JUDr. Vaňková	Mgr. Hladík	Bc. Kolářný	JUDr. Oliva	JUDr. Kerndl	Róbert Čuma	Ing. Fišer	Ing. Grund	RNDr. Chvátal	Ing. Kratochvíl	Mgr. Suchý
pro	pro	zdržel se	pro	pro	pro	pro	pro	zdržel se	pro	pro



1 : 472

Znalecký posudek

3893/21

o určení obvyklé ceny nemovitých věcí – pozemku parc. č. 24, jehož součástí je stavba č.p. 218 a pozemku parc. č. 25 v k.ú. Veverí, obec Brno, okres Brno-město

ZNALECKÝ POSUDEK

3893/21

o určení obvyklé ceny nemovitých věcí – pozemku parc. č. 24, jehož součástí je stavba č.p. 218 a pozemku parc. č. 25 v k.ú. Veverí, obec Brno, okres Brno-město

Zadavatel	Statutární město Brno
Adresa	Domínkánské náměstí 196/1, 601 67 Brno
IČ	449 92 785
DIČ	CZ44992785
Vypracoval	Kreston A&CE Consulting, s.r.o. Znalecká Kancelář
Adresa	Moravské náměstí 1007/14, Veverí, 602 00 Brno
Zastoupený	Ing. David Hrazdíra, jednatel společnosti
Bankovní spojení	Sberbank CZ Brno, č. účtu 4100002909/6800
IČ	441 19 097
DIČ	CZ699001790 - člen skupiny Kreston A&CE Group Spisová značka C 4037 vedená u Krajského soudu v Brně
Zpracovatelé	Ing. David Hrazdíra Ing. Vlastimil Smejkal
Předmět a účel ocenění	Znalecký posudek o určení obvyklé ceny nemovitých věcí – pozemku parc. č. 24, jehož součástí je stavba č.p. 218 a pozemku parc. č. 25 v k.ú. Veverí, obec Brno, okres Brno-město a je vypracován za účelem jednání o úplatném převodu na Bytové družstvo.
Obor a odvětví posudku	Ekonomika – Oceňování nemovitých věcí
Posudek obsahuje	51 stran textu včetně příloh
Posudek se předává	ve 2 vyhotoveních
Výtisk číslo	2
Datum	v Brně dne 16. dubna 2021

OBSAH

1. ZADÁNÍ	3
1.1. Odborná otázka Zadavatele	3
1.2. Účel znaleckého posudku	3
1.3. Skutečnosti sdělené Zadavatelem	3
1.4. Den ocenění	3
1.5. Definice pojmů	3
1.6. Prohlášení Znalce o nezávislosti	4
1.7. Použitelnost znaleckého posudku	4
2. VÝČET PODKLADŮ	5
2.1. Podklady poskytnuté pověřenými osobami Zadavatele	5
2.2. Podklady opatřené znalcem, použité databáze a literatura	5
2.3. Ověření vstupních dat	6
3. NÁLEZ	7
3.1. Zjištění stavu	7
3.2. Vlastnické údaje	7
3.3. Předmět ocenění	7
3.4. Popis předmětu ocenění	8
3.4.1. Místopis	8
3.4.2. Popis bytového domu	8
3.4.3. Stavebně-technický popis bytového domu	8
3.4.4. Dispozice bytového domu	9
3.4.5. Stáří a technický stav	9
3.4.6. Výměry a popis jednotlivých bytů	9
3.5. Dokumentace a skutečnost	12
4. METODIKA OCENĚNÍ	13
4.1. Název	13
4.2. Používané metody oceňování nemovitého majetku	14
4.2.1. Nákladová metoda	14
4.2.2. Výnosová metoda	15
4.2.3. Komparativní metoda	16
4.3. Použitý způsob ocenění	16
5. POSUDEK	18
5.1. Ocenění nemovitých věcí s nadstavbou	18
5.1.1. Výnosová metoda – var 1: se stávajícím příjmem z nájemného	18
5.1.2. Výnosová metoda – var 2: s uvažovanou obvyklou výší nájemného	20
5.1.3. Porovnávací metoda	21
5.1.4. Rekapitulace ocenění nemovitých věcí s nadstavbou	25
5.2. Ocenění nemovitých věcí bez nadstavby	25
5.2.1. Výnosová metoda – var 1: se stávajícím příjmem z nájemného	25
5.2.2. Výnosová metoda – var 2: s uvažovanou obvyklou výší nájemného	27
5.2.3. Porovnávací metoda	28
5.2.4. Rekapitulace ocenění nemovitých věcí bez nadstavby	32
6. ODŮVODNĚNÍ	33
7. ZÁVĚR	34

1. ZADÁNÍ

1.1. Odborná otázka Zadavatele

Znalecký posudek o určení obvyklé ceny nemovitých věcí si vyžádal Zadavatel znaleckého posudku, Statutární město Brno, se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, 601 67 Brno, IČ: 449 92 785. Úkolem zpracovatelů znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí – **pozemku parc. č. 24, jehož součástí je stavba č.p. 218 a pozemku parc. č. 25 v k.ú. Veverí, obec Brno, okres Brno-město**, které jsou určeny k prodeji.

Dle Zadavatele znaleckého posudku má ocenění zahrnovat:

- 1) cenu obvyklou nemovitých věcí ve stávajícím stavu, tzn. včetně půdních vestaveb č. 7.5. a 8.5. v domě Jiráskova 10,
- 2) cenu obvyklou nemovitých věcí ve stávajícím stavu, ovšem bez půdních vestaveb, tedy cenu nemovitých věcí s „volným“ půdním prostorem,
- 3) předmětem prodeje bude i zídka inv. číslo 01/000089 na pozemku parc. č. 25, k.ú. Veverí, která je součástí tohoto pozemku a tvoří hranici mezi sousedícím pozemkem parc. č. 21, k.ú. Veverí.

1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek je zpracován jako podklad pro připravované jednání o úplatném převodu na Bytové družstvo.

1.3. Skutečnosti sdělené Zadavatelem

Zadavatel nám nesdělil žádné skutečnosti, které mohou mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku nad rámec těch, které jsou ve znaleckém posudku uvedeny, nebo byly součástí předaných podkladů.

1.4. Den ocenění

Určení obvyklé ceny nemovitého majetku – pozemku parc. č. 24, jehož součástí je stavba č.p. 218 a pozemku parc. č. 25 v k.ú. Veverí, obec Brno, okres Brno-město, je provedeno ke dni místního šetření, tj. ke dni 26. března 2021.

1.5. Definice pojmů

Zde uvádíme definici pojmů užívaných v tomto znaleckém posudku.

„Zadavatel“ – Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, 601 67 Brno, IČ: 449 92 785;

„Bytové družstvo“ – Jiráskova 10, bytové družstvo, se sídlem Jiráskova 218/10, Veverí, 602 00 Brno, IČ: 092 17 339;

„Zpracovatel“ nebo „Znalec“ nebo „Znalecká kancelář**“ – Kreston A&CE Consulting, s.r.o., se sídlem Moravské náměstí 1007/14, Veverí, 602 00 Brno, IČ: 441 19 097.

*Od 1.1.2021 je znalecká činnost vykonávána na základě § 47 odst. 2 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech.

1.6. Prohlášení Znalce o nezávislosti

Společnost Kreston A&CE Consulting, s.r.o., prohlašuje, že není k Zadavateli ve vztahu personální či finanční závislosti, v zaměstnaneckém či obdobném právním vztahu.

Odměna a náhrada nákladů znalce za zpracování znaleckého posudku byla sjednána jako smluvní odchylně od zákona a nezávisle na výsledcích znaleckého posudku.

1.7. Použitelnost znaleckého posudku

Tento znalecký posudek je použitelný jenom pro výše uvedený účel – tedy pro jednání o ceně nemovitého majetku – **pozemku parc. č. 24, jehož součástí je stavba č.p. 218 a pozemku parc. č. 25 v k.ú. Veveří**, obec Brno, okres Brno-město, které jsou určeny k prodeji, ve vlastnictví Zadavatele, za účelem zamýšleného úplného převodu na Bytové družstvo.

2. VÝČET PODKLADŮ

Pro vypracování znaleckého posudku byly použity následující podklady:

2.1. Podklady poskytnuté pověřenými osobami Zadavatele

- Částečný výpis z katastru nemovitostí LV č. 10001 pro k.ú. Veverí, prokazující stav evidovaný k datu 23.2.2021;
- Nájemní smlouvy všech pronajatých prostor v objektu Jiráskova 10;
- Výpočtové listy úhrady za užívání jednotlivých bytů bytového domu Jiráskova 218/10;
- Zásady řádného užívání bytu;
- Kolaudační souhlas s užíváním stavby nazvané: „Nástavba objektu Jiráskova 10“, pozemek parc. č. 24, k.ú. Veverí, obec Brno, ze dne 31.3.2017.
- Sdělení údajů o památkové evidenci vydané Národním památkovým ústavem;
- Nabývací titul a prověření restitučních nároků;
- Další doplňující informace k předmětu ocenění poskytnuté Zadavatelem ústně, elektronickou poštou či písemně.

2.2. Podklady opatřené znalcem, použité databáze a literatura

- Informace o nemovitých věcí pořízená z dálkového nahlížení do KN;
- Smlouva o převodu vlastnictví k nemovitým věcem a o zřízení služebnosti uzavřená mezi Prodávajícím, Statutárním městem Brnem, a Kupujícím, Bytovým družstvem Bratři Čapků 7, bytové družstvo, ze dne 18.7.2019;
- Smlouva o převodu vlastnictví k nemovitým věcem a o zřízení služebnosti uzavřená mezi Prodávajícím, Statutárním městem Brnem, a Kupujícím, Bytovým družstvem Provazníkova 46, 48, 50, Brno, ze dne 20.12.2019;
- Smlouva o převodu vlastnictví k nemovitým věcem a o zřízení služebnosti uzavřená mezi Prodávajícím, Statutárním městem Brnem, a Kupujícím, Jugoslávská 152, 154, bytové družstvo, ze dne 27.11.2020;
- Smlouva o převodu vlastnictví k nemovitým věcem uzavřená mezi Prodávajícím, Statutárním městem Brnem, a Kupujícím, Bytovým družstvem Slepá 25, Brno, ze dne 9.12.2019;
- Kupní smlouva uzavřená mezi Prodávajícím, panem [REDAKCE] a Kupujícím, [REDAKCE] ze dne 8.12.2020;
- Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech;
- Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění zákona č. 322/2006 Sb., zákona č. 227/2009 Sb., zákona č. 444/2011 Sb. a zákona č. 183/2017 Sb.;
- Vyhláška Ministerstva spravedlnosti č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti;
- Vyhláška Ministerstva spravedlnosti č. 504/2020 Sb., o znalečném;
- Vyhláška Ministerstva spravedlnosti č. 505/2020 Sb., kterou se stanoví seznam znaleckých odvětví jednotlivých znaleckých oborů, jiná osvědčení o odborné způsobilosti, osvědčení vydaná profesními komorami a specializační studia pro obory a odvětví;
- Vyhláška Ministerstva spravedlnosti č. 508/2020 Sb., o odměně a náhradě hotových výdajů konzultanta přibraného pro účely trestního řízení;

- Vyhláška Ministerstva spravedlnosti ČR č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění vyhlášek č. 11/1985 Sb., č. 184/1990 Sb., č. 77/1993 Sb. a č. 432/2002 Sb.;
- Zákon č. 151/1997 Sb., „o oceňování majetku a o změně některých zákonů“ (zákon o oceňování majetku), v aktuálním znění;
- Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) v aktuálním znění;
- Bradáč Albert a kol. – Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, I. vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016;
- Zazvonil Zbyněk – Odhad hodnoty pozemků, VŠE v Praze, nakladatelství Oeconomica, Institut oceňování majetku, 2007;
- Dušek David – Základy oceňování nemovitostí, II. upravené vydání, VŠE Praha, Institut oceňování majetku, 2006;
- Zazvonil Zbyněk – Porovnávací hodnota nemovitostí, I. vydání, nakladatelství EKOPRESS, s.r.o., 2006;
- Bradáč Albert a kol. – Soudní inženýrství, V. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 1997, 1999;
- Publikace „Soudní inženýrství“ vydávaná Ústavem soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně, Údolní 53, 602 00 Brno; ročníky 1996 až 2020;
- Informace z realitních serverů: www.reality.cz, www.sreality.cz;
- Informace o srovnatelných nemovitých věcech získané náhledem do katastru nemovitostí na internetové adrese <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>;
- Databáze realizovaných prodejů MOISES.

2.3. Ověření vstupních dat

Znalecký posudek je založen výlučně na údajích poskytnutých Zadavatelem, na datech z placených databází a na veřejně dostupných informacích. Údaje poskytnuté Zadavatelem považuje Znalec za pravdivé, úplné a správné a nebyly již dále verifikovány. Poskytnuté podkladové materiály pro zpracování tohoto znaleckého posudku jsou v kompetenci a odpovědnosti Zadavatele. Dále neručíme za data z veřejných zdrojů a databází, které nebylo možné ověřit, respektive jejichž ověření je nad rámec odbornosti znalce a jeho znaleckého úkolu.

3. NÁLEZ

3.1. Zjištění stavu

Místní šetření spojené s ohledáním posuzovaných nemovitých věcí, bylo provedeno dne 27. března 2021. S ohledem na aktuální hygienická opatření jsme provedli místní šetření v suterénu domu, bytu č. 1, bytu č. 4, a v obou mezonetových bytech ve 3NP a 4NP. Dále nám byl umožněn vstup do nebytové jednotky v 1NP dvorního objektu. Vstupní údaje, použité pro ocenění provedené v tomto znaleckém posudku, byly ověřeny z podkladů poskytnutých Zadavatelem, z informací zjištěných při místním šetření a z veřejně dostupných informací.

3.2. Vlastnické údaje

Zpracovatelé znaleckého posudku ověřili vlastnické právo k oceňovaným nemovitým věcem z předloženého částečného výpisu z katastru nemovitostí.

Z předloženého částečného výpisu z katastru nemovitostí – list vlastnictví č. 10001 pro k. ú. Veveří, obec Brno, okres Brno-město, prokazujícího stav evidovaný k datu 23. 02. 2021, mimo jiné plyne:

Okres	Brno-město
Obec	Brno
Katastrální území	Veveří
A (vlastník):	Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 602 00 Brno; identifikátor: 44992785
B (nemovitosti):	

Tabulka: pozemky

Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
24	353	zastavěná plocha a nádvoří		ochr.pásma nem. kult. pam., pam. zóny, rezervace, nem. nár. kult. pam
Součástí pozemku je stavba:		Veveří, č.p. 218, byt. dům		
Stavba stojí na pozemku:		24		
25	186	zahrada		ochr.pásma nem.kult. pam.,pam.zóny, rezervace,nem.nár. kult.pam, ZPF

Na předloženém částečném výpisu z Listu vlastnictví č. 10001 pro k.ú. Veveří nejsou zapsány věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti (v části B1) ani věcná práva, která zatěžují nemovitost (v části C) ani nejsou zapsána plomby a upozornění.

Podrobněji viz příloha č. 1 tohoto znaleckého posudku.

3.3. Předmět ocenění

Předmětem ocenění jsou nemovité věci – pozemek parc. č. 24, jehož součástí je stavba č.p. 218 a pozemek parc. č. 25 v k.ú. Veveří, obec Brno, okres Brno-město, včetně příslušenství, zapsané na LV č. 10001 pro k.ú. Veveří, obec Brno, okres Brno-město.

3.4. Popis předmětu ocenění

3.4.1. Místopis

Brno je druhým největším městem České republiky a největším městem Moravy. Brno leží uprostřed Jihomoravského kraje na soutoku řeky Svatky a řeky Svitavy a nachází se zde také krajský úřad. V městě trvale žije 381 346 obyvatel (stav k 1.1.2020). Brno je významným centrem soudní moci České republiky a administrativním centrem, kde se nacházejí instituce s celostátní působností. Nachází se zde například Ústavní soud, Nejvyšší soud, Nejvyšší správní soud, Nejvyšší státní zastupitelství a také Veřejný ochránce práv. Město je rozděleno na 29 městských částí.

Nemovité věci, které jsou předmětem ocenění, se nacházejí v městské části Brno-střed a katastrálním území Veveří. Městská část Brno-střed je centrální městskou částí, kde se nachází většina významných brněnských památek. Bytový dům je umístěn na ulici Jiráskova, která vede od Obilního trhu k ulici Veveří do blízkosti Konečného náměstí. Okolní zástavba odpovídá centrální části města v těsné návaznosti na historické centrum, jsou zde převážně historické a reprezentativní budovy. V blízkosti domu se nachází například Filozofická fakulta Masarykovy univerzity. Parkovací možnosti v okolí bytového domu jsou nedostačující (modré parkovací zóny).

3.4.2. Popis bytového domu

Oceňované nemovité věci se nacházejí v Brně-střed na ulici Jiráskova č.p. 281, č. or. 10 v k.ú. Veveří. Jedná se o zděnou stavbu bytového domu, která je členěna na 2 části. Částečně podsklepený uliční trakt, který po provedené nadstavbě má čtyři nadzemní podlaží a navazuje oboustranně na okolní řadové domy, a dvorní trakt, který je nepodsklepený dvoupodlažní a je přístupný dvěma samostatnými vchody ze dvora. Hlavní vstup do bytového domu je umožněn z veřejně přístupných zpevněných chodníků ulice Jiráskovy přes vstupní dveře do vstupní chodby, která je ukončena centrálním schodištěm. Z každé podesty jsou přístupné v každém podlaží 2 byty. Částečné podsklepení bytového domu je převážně v jižní část budovy. Objekt je napojen na veřejný vodovod, kanalizaci, plyn a elektrickou energii. Každá bytová jednotka je vytápěna vlastním plynovým kotlem, které také zajišťují přípravu teplé vody. Dům č.p. 218 a pozemky parc. č. 24 a 25 v k.ú. Veveří se nacházejí v ochranném pásmu pro historické jádro města Brna, v městské památkové rezervaci, také v území s archeologickými nálezy kategorie I. Dle vyjádření Národního památkového ústavu dům č.p. 218 není kulturní památkou.

3.4.3. Stavebně-technický popis bytového domu

Jedná se o zděný objekt z cihel plných pálených tl. 45 cm se sedlovou střechou s krytinou z keramických tašek. Dvorní stavba je také zděná z cihel plných pálených s plochou střechou s krytinou plechovou. Stropní konstrukce jsou tvořené dřevěnými trámovými stropy. Stropy suterénu bytového domu a schodišťový prostor do suterénu tvoří zaklenuté valené cihelné klenby uložené do ocelových válcovaných nosníků. Vnitřní nenosné zdi jsou také z cihel plných pálených. Schodiště je masivní kamenné schodnicové uložené do travers. Uliční fasáda objektu bez nadstavby je vápenocementová, velmi poničená vzlínající zemní vlhkostí nad cementový sokl. Dvorní fasáda je vápenocementová, taktéž velmi poničená vzlínající zemní vlhkostí a v důsledku povětrnostních vlivů dvorní fasáda bytového domu bez nadstavby prakticky neexistuje. Omítky ve sklepních prostorech jsou díky vzlínající vlhkosti pryč a také cihly ve sklepech jsou silně provlhlé a drolí se. Okna objektu

jsem dřevěná dvojitá nebo zdvojení, v nástavbě jsou dřevěné okna s dvojsklem. V 1NP a 2NP kromě bytu č. 2 jsou okna původní bez údržby a jsou velmi poškozena. Nášlapné vrstvy podlah jsou dřevěné, keramické, laminátové.

3.4.4. Dispozice bytového domu

1PP: sklepní prostory, schodišťový prostor

1NP: 2 byty (č. 1, č. 2), schodišťový prostor

2.NP: 2 byty (č. 4, č. 6), schodišťový prostor

3.NP a 4NP: 2 mezonetové byty (č. 7.5, č. 8.5) schodišťový prostor

1NP – dvorní trakt: 1 nebytový prostor (č. 102)

2NP – dvorní trakt: 1 nebytový prostor (č. 103)

3.4.5. Stáří a technický stav

Z dostupných informací se jedná o dům, který byl pravděpodobně vystavěn v roce 1883. Dům je tedy starý cca 140 let. Stavebně-technický stav domu bez nadstavby (kromě bytu č. 2) hodnotíme jako velmi podprůměrný se zanedbanou údržbou. Téměř všechny prvky krátkodobé životnosti jsou za hranicí své životnosti. Jedná se zejména o okna, omítky, rozvody, podlahy apod. Zásadní problém domu tvoří vztlínání vlhkosti do zdiva v suterénu a v přízemí. Sklepní prostory a byt č. 1 se ke dni ocenění nacházejí v havarijním stavu (vlhkost, drcení zdiva, bez omítek). Stropní konstrukce v 1NP a 2NP vykazují značných průhyb. Nadstavba domu (3NP a 4NP) s kolaudačním souhlasem z roku 2017 je ve výborném stavebně technickém stavu.

3.4.6. Výměry a popis jednotlivých bytů

Započitatelná plocha bytů byla převzata z evidenčních listů, pro výpočet nájemného, ze dne 1.2.2021. Přepočet podlahové plochy na započitatelnou plochu byl proveden ve smyslu „Doporučených zásad oceňování nemovitostí“, vydaných Českou bankovní asociací – tzn. plochy balkonů či teras byly uvažovány ve výši poloviny své výměry. Sklepní prostory nebyly uvažovány z důvodu špatného stavebně technického stavu, který znemožňuje jejich využívání.

3.4.6.1. Byt č. 1

Tabulka: Přehled ploch

Č.	Místnost	Umístění	Podlahová plocha [m ²]	Koef. přepočtu plochy	Započitatelná plocha [m ²]
1	pokoj 1	1NP	12,77	1,00	12,77
2	kuchyně	1NP	5,78	1,00	5,78
3	WC + koupelna	1NP	5,42	1,00	5,42
4	předsíň	1NP	6,88	1,00	6,88
5	pokoj 2	1NP	16,30	1,00	16,30
6	pokoj 3	1NP	24,67	1,00	24,67
Celkem			71,82		71,82

Byt č. 1 o dispozici 3+1 se nachází ve velmi špatném stavebně technickém stavu. Ke dni ocenění není pronajímám, možné využití je pouze na uskladnění některých věcí.

3.4.6.2. Byt č. 2

Tabulka: Přehled ploch

Č.	Místnost	Umístění	Podlahová plocha [m ²]	Koef. přepočtu plochy	Započitatelná plocha [m ²]
1	předsíň	1NP	3,40	1,00	3,40
2	WC	1NP	1,50	1,00	1,50
3	koupelna	1NP	3,60	1,00	3,60
4	kuchyň	1NP	9,60	1,00	9,60
5	pokoj 1	1NP	12,50	1,00	12,50
6	pokoj 2	1NP	24,70	1,00	24,70
7	pokoj 3	1NP	16,20	1,00	16,20
Celkem			71,50		71,50

Do bytu č. 2 o dispozici 3+1 nám nebyl umožněn přístup. Dle dostupných informací je byt po celkové rekonstrukci. Vynaložené náklady na opravu bytu byly ve výši 835 459 Kč.

3.4.6.3. Byt č. 4

Tabulka: Přehled ploch

Č.	Místnost	Umístění	Podlahová plocha [m ²]	Koef. přepočtu plochy	Započitatelná plocha [m ²]
1	pokoj 1	2NP	25,24	1,00	25,24
2	pokoj 2	2NP	27,23	1,00	27,23
3	kuchyň	2NP	8,70	1,00	8,70
4	předsíň	2NP	5,34	1,00	5,34
5	pokoj 3	2NP	17,16	1,00	17,16
6	balkon	2NP	4,21	0,50	2,11
7	koupelna	2NP	4,72	1,00	4,72
8	WC	2NP	1,19	1,00	1,19
9	spíž	2NP	1,58	1,00	1,58
Celkem			95,37		93,27

Byt č. 4 o dispozici 3+1 je v podprůměrném stavebně technickém stavu s občasou údržbou.

3.4.6.4. Byt č. 6

Tabulka: Přehled ploch

Č.	Místnost	Umístění	Podlahová plocha [m ²]	Koef. přepočtu plochy	Započitatelná plocha [m ²]
1	pokoj 1	2NP	26,00	1,00	26,00
2	pokoj 2	2NP	16,60	1,00	16,60
3	kuchyň	2NP	20,30	1,00	20,30
4	chodba	2NP	6,50	1,00	6,50
5	koupelna	2NP	3,30	1,00	3,30
6	WC	2NP	2,20	1,00	2,20
7	sklepní kóje	1S	5,00	0,00	0,00
Celkem			79,90		74,90

K bytu č. 6 o dispozici 2+1 náleží sklepní kóje, ale tu v současném stavu nelze využívat a kóje nelze ani ve sklepních prostorech identifikovat. Při místním šetření jsme byt č. 6 nenavštívili kvůli aktuálním hygienickým nařízením. Dle dostupných informací je byt po celkové rekonstrukci. Vynaložené náklady na opravu bytu byly ve výši 871 977 Kč.

3.4.6.5. Byt č. 7.5

Tabulka: Přehled ploch

Č.	Místnost	Umístění	Podlahová plocha [m ²]	Koef. přepočtu plochy	Započitatelná plocha [m ²]
1	předsíň	3NP	11,70	1,00	11,70
2	WC	3NP	1,90	1,00	1,90
3	koupelna	3NP	5,40	1,00	5,40
4	pokoj 1	3NP	14,10	1,00	14,10
5	kuchyně	3NP	5,50	1,00	5,50
6	šatna	3NP	3,50	1,00	3,50
7	terasa	3NP	13,50	0,50	6,75
8	schodiště	3NP	5,30	1,00	5,30
9	chodba	4NP	12,90	1,00	12,90
10	WC	4NP	1,30	1,00	1,30
11	koupelna	4NP	9,40	1,00	9,40
12	pokoj 2	4NP	14,00	1,00	14,00
13	komora	4NP	3,50	1,00	3,50
14	pokoj 3	4NP	36,50	1,00	36,50
15	terasa 2	4NP	13,50	0,50	6,75
Celkem			152,00		138,50

Jedná se o mezonetový byt č. 7.5, který vznikl nadstavbou bytového domu a byl zkolaudován v roce 2017 je ve výborném stavebně technickém stavu. Náklady spojené s nadstavbou byly vynaloženy nájemníkem a byly ve výši 5 488 710 Kč.

3.4.6.6. Byt č. 8.5

Tabulka: Přehled ploch

Č.	Místnost	Umístění	Podlahová plocha [m ²]	Koef. přepočtu plochy	Započitatelná plocha [m ²]
1	předsíň	3NP	11,60	1,00	11,60
2	WC	3NP	1,90	1,00	1,90
3	koupelna	3NP	5,40	1,00	5,40
4	pokoj 1	3NP	14,20	1,00	14,20
5	kuchyně	3NP	5,80	1,00	5,80
6	šatna	3NP	3,40	1,00	3,40
7	terasa	3NP	13,30	0,50	6,65
8	schodiště	3NP	5,00	1,00	5,00
9	chodba	4NP	6,70	1,00	6,70
10	WC	4NP	1,30	1,00	1,30
11	koupelna	4NP	8,70	1,00	8,70
12	pokoj 2	4NP	17,80	1,00	17,80

Č.	Místnost	Umístění	Podlahová plocha [m ²]	Koef. přepočtu plochy	Započitatelná plocha [m ²]
13	komora	4NP	2,20	1,00	2,20
14	pokoj 3	4NP	40,00	1,00	40,00
15	terasa 1	4NP	13,30	0,50	6,65
Celkem			150,60		137,30

Jedná se o mezonetový byt č. 8.5, který vznikl nadstavbou bytového domu a byl zkolaudován v roce 2017 je ve výborném stavebně technickém stavu. Náklady spojené s nadstavbou byly vynaloženy nájemníkem a byly ve výši 5 488 710 Kč.

3.4.6.7. Nebytový prostor č. 102

Tabulka: Přehled ploch

Č.	Místnost	Umístění	Podlahová plocha [m ²]	Koef. přepočtu plochy	Započitatelná plocha [m ²]
1	sklad	1NP	16,82	1,00	16,82
2	sklad	1NP	17,35	1,00	17,35
3	WC	1NP	0,91	1,00	0,91
Celkem			35,08		35,08

Jedná se o nebytový prostor přístupný ze dvora.

3.4.6.8. Nebytový prostor č. 103

Tabulka: Přehled ploch

Č.	Místnost	Umístění	Podlahová plocha [m ²]	Koef. přepočtu plochy	Započitatelná plocha [m ²]
1	kancelář	2NP	17,76	1,00	17,76
2	kancelář	2NP	8,71	1,00	8,71
3	sklad	2NP	7,04	1,00	7,04
4	WC	2NP	0,87	1,00	0,87
5	balkon	2NP	2,04	0,50	1,02
Celkem			36,42		35,40

Jedná se o nebytový prostor přístupný ze dvora přes venkovní schodiště do 2NP.

3.5. Dokumentace a skutečnost

Skutečnost je vyjádřena tímto znaleckým posudkem, který vychází z:

- provedeního místního šetření,
- předložených podkladů,
- pořízené fotodokumentace,
- informací poskytnutých Zadavatelem znaleckého posudku,
- informací poskytnutých jednotlivými nájemníky,
- vlastních analýz a zjištění.

4. METODIKA OCENĚNÍ

Úvodem jsou nejprve definovány základní pojmy v oblasti oceňování (ohodnocování, zjišťování hodnoty).

4.1. Názosloví

Cena

Je pojem používaný pro částku, která je požadována, nabízena nebo zaplacená za zboží nebo službu. Zaplacená cena může nebo nemusí mít vztah k hodnotě zboží či službě, kterou by jim připisovali jiní. Cena je obecně indikací relativní hodnoty připisované zboží nebo službám konkrétním kupujícím v konkrétních podmínkách.

Hodnota

Je ekonomický pojem týkající se peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit a těmi, kdo je kupují a prodávají. Hodnota není faktem, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase podle konkrétní definice hodnoty. Ekonomická koncepce hodnoty odráží názor trhu na prospěch plynoucí tomu, kdo vlastní zboží nebo obdrží služby k datu platnosti hodnoty.

Trh

Je systém, kde se zbožím a službami obchoduje mezi kupujícími a prodávajícími prostřednictvím cenového mechanismu. Interakce prodávajících a kupujících, která vede ke stanovení cen a množství komodity.

Tržní hodnota

Tržní hodnotou se rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směřeny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Výnosová hodnota

Uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovení úrokové sazby uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos ze závodu (nemovitosti, či jiného aktiva), nebo je možné tuto částku investovat na kapitálovém trhu s obdobnou sazbou výnosové míry.

Věcná hodnota (časová cena)

Reprodukční cena investičního majetku, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožní okamžité užívání věci.

Maximální a nejlepší použití

Nejpravděpodobnější použití aktiva, jaké je fyzicky možné, přiměřeně oprávněné, právně přípustné, finančně proveditelné a které vede k nejvyšší hodnotě oceňovaného aktiva.

Cena obvyklá

Cenou obvyklou rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalámit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Cena mimořádná

Mimořádnou cenou se dle Zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., v aktuálním znění, rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

Cena zjištěná (administrativní)

Specifická kategorie hodnoty určená dle Zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., v aktuálním znění a prováděcí Vyhlášky o oceňování majetku č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění. Cena určená podle tohoto zákona jinak, než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná.

Cena historická (pořizovací)

Týká se především jednotlivých prvků investičního majetku společnosti. Jde hlavně o nemovitosti, stroje, zařízení a dopravní prostředky. Je to cena, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související, bez odpočtu opotřebení.

Cena reprodukční

Cena, za kterou by byl majetek pořízen ke dni ocenění, bez odpočtu opotřebení. Reprodukční cena tedy odpovídá ceně, za niž by poplatník v daném místě a v dané době pořídil hmotný majetek o stejných rozhodných vlastnostech, jaký měl v oné době on sám.

4.2. Používané metody oceňování nemovitého majetku

4.2.1. Nákladová metoda

Toto ocenění je založeno na principu pojetí náhrady. Hodnota aktiv (nemovitostí) nebude větší, než činí současné náklady na jejich pořízení s odpočtem přiměřených odpisů, což znamená, že princip zjištění věcné hodnoty spočívá v použití metodiky reprodukční ceny snížené o přiměřené opotřebení.

Reprodukční (výchozí) cena stavby se získá nejčastěji srovnáním s již realizovanými stavbami a cenami, za které byly provedeny (např. dle rozpočtů nebo tzv. technickohospodářských ukazatelů THU, zobecněných z kompletních staveb za jednotku), nebo se použije cenový předpis - vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění. Od zjištěné reprodukční (výchozí) ceny se odečte opotřebení, které odpovídá stavbě daného stáří a způsobu údržby objektu.

Pozemky se oceňují v úrovni obvyklých cen, přičemž lze využít i cenové mapy, které vydávají příslušné obecní úřady, či ocenit pozemky dle výše uvedené vyhlášky.

4.2.2. Výnosová metoda

4.2.2.1. Výnosová metoda obecně

Tato metoda bere v úvahu uskutečněný nebo očekávaný příjem z majetku, tento příjem je diskontován odpovídající mírou výnosnosti, tak aby byla získána současná hodnota očekávaných výnosů.

Očekávaný výnos se u předmětné nemovité věci zjistí z dosaženého ročního nájemného, popřípadě jde-li o nemovitou věc v daném místě a čase neúčelně využívanou, lze použít výnos dosažitelný. Roční výnos z pronájmu nemovité věci je třeba snížit o náklady na provoz nemovité věci (zejména se jedná o daň z nemovité věci, pojištění nemovité věci, průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy a náklady na správu nemovité věci, příp. také odpisy nemovité věci).

Velice důležitým bodem při určení výnosové hodnoty nemovité věci je stanovení diskontní sazby. Míra, kterou se diskontují budoucí příjmy, má na výnosovou hodnotu investice (nemovité věci) zásadní vliv. Domníváme se, že v podmínkách ČR by se konstrukce výpočtu výše míry kapitalizace (z hlediska investorů s vlastním kapitálem dostatečným k pořízení investice) měla odvíjet od úvahy, že celková míra kapitalizace má dvě složky:

- bezriziková míra výnosnosti
- přírážky za riziko

Jako bezrizikovou míru výnosnosti doporučujeme výnos z dlouhodobých státních dluhopisů. Informace o těchto cenných papírech jsou v aktuální podobě k dispozici na internetu, včetně pomocných on-line kalkulátorů.

Přirážky k bezrizikovému výnosu se dle našeho názoru pojí s riziky, které lze u nemovitých věcí shrnout do tří bodů:

Přirážka za rizika spojená s technickou kvalitou nemovité věci:

Zde procentní přirážka k výnosu z bezrizikové investice odráží riziko, zda bude nutné vynaložit peníze na nepředpokládané opravy či nutné investice, s nimiž nebylo kalkulováno v propočtu nákladů v jednotlivých fázích použité vícefázové metody. Úkolem znalce je tedy prověřit technickou kvalitu objektu.

Přirážka za rizika spojená s ekonomikou nemovité věci:

Zde procentní přirážka k výnosu z bezrizikové investice odráží riziko, zda bude možné nemovitou věc pronajímat takovým nájemníkům a za takové nájemy, které byly uvažovány v propočtu příjmů. Zohledňuje se délka nájemních smluv (doba určitá/neurčitá), existence valorizačních doložek a případné riziko, že prostory uvolněné po nájemci, nebudou rychle pronajaty (pokud možno za stejné nájemné) – tzv. neúplné pronajmutí. Dále se zohledňuje „kvalita“ nájemců – jejich schopnost platit nájem včas a ve smluvené výši. V úvahu připadá též riziko, že o pronájem dané nemovité věci přestane být zájem – tzv. ekonomická životnost.

Přirážka za rizika spojená s právní úrovní nemovité věci:

Zde procentní přirážka k výnosu z bezrizikové investice odráží riziko, zda jsou s nemovitou věcí spjata věcná břemena, zástavní práva, předkupní práva apod.

4.2.3. Komparativní metoda

Komparativní metoda, též porovnávací metoda, či metoda srovnatelných hodnot je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých nemovitých věcí lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovité věci (pro zjištění její obvyklé ceny). Srovnatelné hodnoty nemovitých věcí jsou stanovovány, dle již realizovaných prodejů (kupních smluv), příp. dle nabídkových cen nemovitých věcí určených k prodeji. Stanovené srovnatelné hodnoty se opírají o šetření soudních znalců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti znalecké kanceláře, o realitní inzerci na internetu.

Tato metoda pro ocenění nemovitých věcí je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly realizovány na trhu, případně jsou nabízeny k prodeji a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemku.

Porovnávací metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovatelných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. Tato skutečnost vyžaduje pravidelnost a soustavnost monitoringu trhu. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu, a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu.

Úkolem odhadce je provést dokonalou analýzu všech cenotvorných faktorů pro odvození výsledné obvyklé ceny. Porovnány mohou být nemovité věci stejného charakteru.

Velmi oblíbenou metodikou, která je využívána širokou znaleckou obcí, je metodika přímého porovnání. Jde o porovnávací způsob oceňování blíže popsany v následující kapitole.

4.2.3.1. Metoda přímého porovnání

Jednou z porovnávacích metod je Multikriteriální metoda přímého porovnání podle prof. Bradáče, která spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných, resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitých věcí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých srovnatelných nemovitých věcí odvozena tržní cena oceňované nemovité věci. Indexy odlišnosti u jednotlivých nemovitých věcí respektují jejich rozdíl oproti oceňované nemovité věci.

4.3. Použitý způsob ocenění

Úkolem zpracovatelů znaleckého posudku je určení **obvyklé ceny** nemovitých věcí – pozemku parc. č. 24, jehož součástí je stavba č.p. 218 (č. or. 10) a pozemku parc. č. 25 v k.ú. Veverí, obec Brno, okres Brno-město, včetně příslušenství. Z komentáře k určování obvyklé ceny zveřejněné MF ČR jasně vyplývá, že se obvyklá cena pro účely oceňování majetku určuje porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku. Pro určení obvyklé ceny za předpokladu fungujícího trhu je zpravidla nejvýznamnější přístup porovnávací.

Při volbě způsobu určení obvyklé ceny posuzovaných nemovitých věcí jsme tedy nejprve analyzovali obecné podmínky mající vliv na jejich cenu v daném místě a čase. Dále jsme zkoumali pozici obdobných nemovitých věcí na realitním trhu v daném regionu.

Po provedeném šetření na síti internet, v realitní inzerci, v realitních kancelářích a dle vlastní databáze znalecké kanceláře, jsme v dané nebo obdobné lokalitě našli několik srovnatelných nemovitých

věcí, které byly zobchodovány, případně jsou aktuálně nabízeny k prodeji, a tudíž jsme se rozhodli pro použití **porovnávací metody**. Celkem bylo nalezeno pět srovnatelných nemovitých věcí, které jsme použili jako statistiky významný prvek do porovnávací metody. Samotná analýza byla provedena pomocí multikriteriální metody přímého porovnání podle Bradáče, spočívající v tom, že z databáze znalce o realizovaných, resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitých věcí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých nemovitých věcí odvozena obvyklá cena oceňované nemovité věci. Indexy odlišnosti u jednotlivých nemovitých věcí respektují jejich rozdíl oproti oceňované nemovité věci.

Jako podpůrné jsme provedli ocenění nemovitých věcí metodou výnosovou, která umožňuje sestavit podrobný model budoucích ekonomických výsledků souvisejících s pronájmem nemovité věci. Výnosová metoda bere v úvahu uskutečněný nebo očekávaný příjem z majetku, tento příjem je diskontován odpovídající mírou výnosnosti, tak, aby byla získána současná hodnota očekávaných výnosů.

V našem případě jsme provedli výnosové ocenění ve dvou variantách. V první variantě jsme uvažovali se stávajícím příjmem z nájemného za jednotlivé bytové a nebytové prostory a s náklady, které jdou k tíži vlastníka objektu a jsou jím hrazeny. Ve druhé variantě bylo uvažováno s nájemným v daném místě a čase obvyklým, vždy pro daný druh pronajímatelné plochy vč. její vybavenosti a současně bylo uvažováno se všemi odpočitatelnými položkami na dosažení příjmu z obvyklého nájemného.

5. POSUDEK

5.1. Ocenění nemovitých věcí s nadstavbou

5.1.1. Výnosová metoda – var 1: se stávajícím příjmem z nájemného

5.1.1.1. Výnosy z nájemného

Pro potřeby výnosového ocenění jsou ve variantě 1 uvažovány skutečně dosahované výnosy z nájemného. Ke dni ocenění nejsou všechny byty pronajaty. Výše nájemného byla převzata z jednotlivých evidenčních listů ze dne 1. 2. 2021. Peněžní ekvivalent ročních výnosů z nájemného byl na základě výše uvedeného stanoven ve výši **572 529 Kč**, viz následující tabulka.

Tabulka: Výnosy z dosahovaného nájemného

Dosahované nájemné						
Označení	Jméno nájemce dle evidenčního listu	Dispozice	Podlahová plocha [m²]	Započ. plocha [m²]	Jednotkové nájemné [Kč/m²/rok]	Roční nájemné [Kč]
2		3+1 1NP	71,50	71,50	120,60	8 623
4		3+1 2NP	95,37	93,27	1 152,00	107 441
6		2+1 2NP	79,90	74,90	614,45	46 022
7.5		3+1 3NP+4NP	152,00	138,50	1 360,16	188 383
8.5		3+1 3NP+4NP	150,60	137,30	1 359,41	186 648
102		dvorní trakt 1NP	35,08	35,08	536,03	18 804
103		dvorní trakt 2NP	36,42	35,40	469,15	16 608
Součet			620,87	585,95		572 529
Výnosy celkem						572 529

5.1.1.2. Náklady na dosažení příjmů z nájemného

Výše uvedený roční výnos z nájemného je snížen o skutečně placené náklady na jeho dosažení. Jednotlivé nákladové položky jsou uvažovány v následující struktuře:

- daň z nemovitých věcí – vlastník nemovité věci je od platby daně osvobozen;
- pojištění nemovité věci – skutečně placené vlastníkem;
- náklady na běžnou údržbu a opravy – s ohledem na stavebně-technický stav nemovité věci jsou tyto náklady stanoveny ve výši 1,5 % z reprodukční pořizovací ceny; Reprodukční pořizovací cena byla stanovena s využitím Ukazatele průměrné rozpočtové ceny na měrovou a účelovou jednotku, zpracované RTS, a.s., pro rok 2021;
- náklady na správu – ve výši 5 % z výnosů.

Tabulka: Reprodukční pořizovací cena a náklady na dosažení příjmů z nájemného

Reprodukční pořizovací cena		
Zatřídění dle JKSO	803.51	Domy bytové netypové
Materiálová charakteristika	zděná	
Obestavěný prostor	m ³	4 171,17
Jednotková cena (RTS 2021, RTS, a.s.)	Kč/m ³	6 025,00
Cena stavby zjištěná nákladovým způsobem bez odpočtu opotřebení	Kč	25 131 299
Náklady na dosažení výnosů z nájemného		Hodnota [Kč/rok]
Daň z nemovitých věcí		0
Pojištění nemovité věci		2 436
Náklady na běžnou údržbu a opravy		376 969
Náklady na správu		28 626
Náklady celkem		408 032

5.1.1.3. Výpočet výnosové hodnoty

Pro stanovení současné hodnoty budoucích hotovostních toků (výnosové hodnoty) je nutné určit diskontní faktor, který by měl věrně odrážet náklady příležitosti kapitálu. Míra kapitalizace byla v tomto případě stanovena s využitím prováděcí vyhlášky Ministerstva financí č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění. V příloze č. 22 je uvedena míra kapitalizace pro bytové domy typové ve výši 5,5 % a míra kapitalizace pro bytové domy netypové ve výši 4,5 %. Domníváme se, že obvyklou míru kapitalizace lze pro daný typ nemovité věci uvažovat v rozpětí od 4,5 do 5,5 %. Námi oceňovaný bytový dům byl zatříděn jako bytový dům netypový. Z tohoto důvodu jsme stanovili diskontní faktor ve výši 4,5 %.

Tabulka: Výpočet výnosové hodnoty

Výpočet čistého ročního nájemného		
Výnosy ročně celkem	Kč	572 529
Náklady ročně celkem	Kč	408 032
Čisté roční nájemné	Kč	164 497
Výpočet výnosové hodnoty		
Předpoklad dlouhodobých konstantních příjmů	Ano	Výpočet věčnou rentou
Čisté roční nájemné	Kč	164 497
Míra kapitalizace	%	4,50
Výnosová hodnota (po zaokrouhlení)	Kč	3 660 000

5.1.2. Výnosová metoda – var 2: s uvažovanou obvyklou výší nájemného

5.1.2.1. Výnosy z nájemného

V rámci výnosového ocenění ve var. 2, která uvažuje s obvyklou výší nájemného, byla pro potřeby stanovení ročních výnosů z nájemného provedena analýza obvyklého nájemného v daném místě a čase. Samotná analýza byla provedena pomocí multikriteriální metody přímého porovnání podle Bradáče. Po provedené analýze můžeme konstatovat, že se obvyklá výše jednotkového nájemného pohybuje v rozpětí od 2.000 Kč/m²/rok do 2.800 Kč/m²/rok. Jednotkové nájemné pro oceňované bytové prostory v 1NP a 2NP bylo stanoveno ve výši 2.000 Kč/m²/rok a pro mezonetové byty uvažujeme nájemné ve výši 2.800 Kč/m²/rok. Byt č. 1 je možné využít pouze pro skladování, tudíž u tohoto bytu uvažujeme s nájemným ve výši 500 Kč/m²/rok. U nebytových prostor stanovujeme nájemné ve výši 1.500 Kč/m²/rok.

Peněžní ekvivalent ročních výnosů z nájemného byl na základě výše uvedeného stanoven ve výši **1 393 200 Kč**.

Tabulka: Výnosy z obvyklého nájemného

Obvyklé nájemné					
Číslo	Dispozice	Podlahová plocha [m ²]	Započ. plocha [m ²]	Jednotkové nájemné [Kč/m ² /rok]	Roční nájemné [Kč]
1	3+1 1NP	71,82	71,82	500,00	35 910
2	3+1 1NP	71,50	71,50	2 000,00	143 000
4	3+1 2NP	95,37	93,27	2 000,00	186 530
6	2+1 2NP	79,90	74,90	2 000,00	149 800
7.5	3+1 3NP+4NP	152,00	138,50	2 800,00	387 800
8.5	3+1 3NP+4NP	150,60	137,30	2 800,00	384 440
102	dvorní trakt 1NP	35,08	35,08	1 500,00	52 620
103	dvorní trakt 2NP	36,42	35,40	1 500,00	53 100
Součet		692,69	657,77		1 393 200
Výnosy celkem					1 393 200

5.1.2.2. Náklady na dosažení příjmů z nájemného

Výše uvedený roční výnos z nájemného je snížen o skutečně placené náklady na jeho dosažení. Jednotlivé nákladové položky jsou uvažovány v následující struktuře:

- daň z nemovitých věcí – daň je kalkulována na základě právního stavu ke dni ocenění, a to na základě příslušných ustanovení zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů (tj. zejména velikosti zastavěné plochy, způsobu jejího využití a umístění, počtu nadzemních podlaží a způsobu využití);
- pojištění nemovité věci – skutečně placené vlastníkem;
- náklady na běžnou údržbu a opravy – s ohledem na stavebně-technický stav nemovité věci jsou tyto náklady stanoveny ve výši 1,5 % z reprodukční pořizovací ceny; Reprodukční pořizovací cena byla stanovena s využitím Ukazatele průměrné rozpočtové ceny na měrovou a účelovou jednotku, zpracované RTS, a.s., pro rok 2021;
- náklady na správu – ve výši 5 % z výnosů.

Tabulka: Reprodukční pořizovací cena a náklady na dosažení příjmů z nájemného

Reprodukční pořizovací cena		
Zatřídění dle JKSO	803.51	Domy bytové netypové
Materiálová charakteristika		zděná
Obestavěný prostor	m ³	4 171,17
Jednotková cena (RTS 2021, RTS, a.s.)	Kč/m ³	6 025,00
Cena stavby zjištěná nákladovým způsobem bez odpočtu opotřebení	Kč	25 131 299
Náklady na dosažení výnosů z nájemného		Hodnota [Kč/rok]
Daň z nemovitých věcí		4 039
Pojištění nemovité věci		2 436
Náklady na běžnou údržbu a opravy		376 969
Náklady na správu		69 660
Náklady celkem		453 104

5.1.2.3. Výpočet výnosové hodnoty s nadstavbou

Pro stanovení současné hodnoty budoucích hotovostních toků (výnosové hodnoty) je nutné určit diskontní faktor, který by měl věrně odrážet náklady příležitosti kapitálu. Míra kapitalizace byla v tomto případě stanovena s využitím prováděcí vyhlášky Ministerstva financí č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění. V příloze č. 22 je uvedena míra kapitalizace pro bytové domy typové ve výši 5,5 % a míra kapitalizace pro bytové domy netypové ve výši 4,5 %. Domníváme se, že obvyklou míru kapitalizace lze pro daný typ nemovité věci uvažovat v rozpětí od 4,5 do 5,5 %. Námi oceňovaný bytový dům byl zatříděn jako bytový dům netypový. Z tohoto důvodu jsme stanovili diskontní faktor ve výši 4,5 %.

Tabulka: Výpočet výnosové hodnoty

Výpočet čistého ročního nájemného		
Výnosy ročně celkem	Kč	1 393 200
Náklady ročně celkem	Kč	453 104
Čisté roční nájemné	Kč	940 096
Výpočet výnosové hodnoty		
Předpoklad dlouhodobých konstantních příjmů	Ano	Výpočet věčnou rentou
Čisté roční nájemné	Kč	940 096
Míra kapitalizace	%	4,50
Výnosová hodnota (po zaokrouhlení)	Kč	20 890 000

5.1.3. Porovnávací metoda

Provedeným šetřením na síti internet, v realitní inzerci, v realitních kancelářích a dle vlastní databáze znalecké kanceláře jsme našli pět srovnatelných nemovitých věcí (bytových domů), které jsme se rozhodli použít pro komparativní metodu. Jako hlavní kritéria pro volbu srovnatelných nemovitých věcí jsme uvažovali především lokalitu, velikost, konstrukční provedení, technický stav a další.

Při výběru vhodných srovnávacích vzorků jsme upřednostňovali realizované prodeje před nabídkami prodeje realitních kanceláří, u nichž není známá dosažená cena, nýbrž pouze cena nabídková.

Nabídky prodeje realitních kanceláří v daném případě použity nebyly, jelikož jsme ve shodné, případně blízké lokalitě žádné srovnatelné nemovité věci, nabízené aktuálně k prodeji, nenalezli.

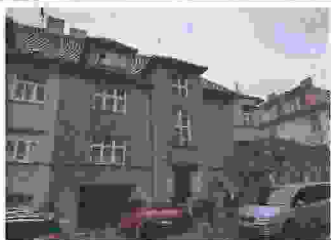
5.1.3.1. Srovnatelné nemovité věci

Z celkem pěti srovnatelných nemovitých věcí, použitých pro komparativní metodu, jsou všechny realizované prodeje. Realizované prodeje jsou z období od července 2019 do současnosti.

Realizované ceny jsou čerpány z kupních smluv opatřených zpracovateli tohoto znaleckého posudku na katastrálním úřadě. Kupní smlouvy jsou uzavřené většinou mezi prodávajícím, Statutárním městem Brnem, a kupujícími bytovými družstvy, popřípadě mezi nezávislými fyzickými osobami. Znalec předpokládá, že ceny uvedené v kupních smlouvách jsou cenami konečnými, obsahující sazbu DPH.

Všechny srovnávací objekty jsme lokalizovali v katastrální mapě, kde jsme ověřili jejich plošnou velikost včetně situování jednotlivých staveb a příslušejících pozemků. U všech srovnávacích objektů jsme navíc provedli jejich prohlídku z veřejně dostupných míst včetně pořízení vlastní fotodokumentace.

Tabulka: Srovnatelné nemovité věci

Srovnatelné nemovité věci		
1. Bytový dům – Bratří Čapků 381/7, Brno-Veverí, okres Brno-město		
	Započitatelná plocha [m ²]	417,91
	Výměra pozemků [m ²]	597
	Nabídka / prodej	realizovaný prodej 7_2019
	Cena v Kč	14 650 800
	Cena v Kč/m ²	35 057
	Zdroj ceny	vlastní databáze
Jedná se o skutečně realizovaný prodej pozemků parc. č. 568 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 202 m ² , jehož součástí je stavba bytového domu č.p. 381, a parc. č. 569/1 zahrada o výměře 395 m ² . Objekt je rozdělen do 5 jednotek, z toho 4 bytové a 1 nebytová - garáž. Nemovité věci jsou zapsané na LV č. 8254 pro k.ú. Veverí. Prodej byl uskutečněn mezi Statutárním městem Brnem a Bytovým družstvem. Srovnatelný objekt se nachází v ochranném pásmu nem. kulturní památky, památkové zóny, rezervace, nem. národní kulturní památky.		
2. Bytový dům – Provazníkova 1257/46, 1259/48, 1261/50, Brno-Černá Pole, okres Brno-město		
	Započitatelná plocha [m ²]	1 948,92
	Výměra pozemků [m ²]	2 372
	Nabídka / prodej	realizovaný prodej 12_2019
	Cena v Kč	58 882 550
	Cena v Kč/m ²	30 213
	Zdroj ceny	vlastní databáze
Jedná se o skutečně realizovaný prodej pozemků parc. č. 1643/1 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 178 m ² , parc. č. 1643/2 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 892 m ² , parc. č. 1643/3 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 178 m ² , jehož součástí je stavba bytového domu č.p. 1257, 1259 a 1261, a parc. č. 1644/1 ostatní plocha manipulační plocha o výměře 1124 m ² . Objekt č.p. 1257 je rozdělen na 10 jednotek, objekt č.p. 1259 na 8 jednotek a objekt č.p. 1261 na 10 jednotek a 1 jednu nebytovou jednotku - garáž. Nemovité věci jsou zapsané na LV č. 7957 pro k.ú. Černá Pole. Prodej byl uskutečněn mezi Statutárním městem Brnem a Bytovým družstvem. Srovnatelné objekty se nacházejí v ochranném pásmu nem. kulturní památky, památkové zóny, rezervace, nem. národní kulturní památky.		

3. Bytový dům – Jugoslávská 695/152, 696/154, Brno-Černá Pole, okres Brno-město



Započitatelná plocha [m ²]	1 168,78
Výměra pozemků [m ²]	496
Nabídka / prodej	realizovaný prodej 11_2020
Cena v Kč	36 600 000
Cena v Kč/m ²	31 315
Zdroj ceny	vlastní databáze

Jedná se o skutečně realizovaný prodej pozemků parc. č. 1724 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 181 m², jehož součástí je stavba bytového domu č.p. 696, parc. č. 1725 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 177 m², jehož součástí je stavba bytového domu č.p. 695, a parc. č. 1729/2 ostatní plocha ostatní komunikace o výměře 138 m². Objekt č.p. 696 má 7 bytů, objekt č.p. 695 má 7 bytů. Nemovité věci jsou zapsané na LV č. 7982 pro k.ú. Černá Pole. Prodej byl uskutečněn mezi Statutárním městem Brnem a Bytovým družstvem. Srovnatelné objekty se nacházejí v ochranném pásmu nem. kulturní památky, památkové zóny, rezervace, nem. národní kulturní památky.

4. Bytový dům – Slepá 1322/25, Brno-Černá Pole, okres Brno-město



Započitatelná plocha [m ²]	1 148,70
Výměra pozemků [m ²]	722
Nabídka / prodej	realizovaný prodej 12_2019
Cena v Kč	34 532 900
Cena v Kč/m ²	30 063
Zdroj ceny	vlastní databáze

Jedná se o skutečně realizovaný prodej pozemků parc. č. 2425 zahrada o výměře 94 m², parc. č. 2426 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 501 m², jehož součástí je stavba bytového domu č.p. 1322, a parc. č. 2429/2 ostatní plocha jiná plocha o výměře 127 m². Objekt č.p. 1322 je rozdělen na 23 bytových jednotek a 1 nebytovou jednotku. Nemovité věci jsou zapsané na LV č. 7901 pro k.ú. Černá Pole. Prodej byl uskutečněn mezi Statutárním městem Brnem a Bytovým družstvem. Srovnatelné objekty se nacházejí v ochranném pásmu nem. kulturní památky, památkové zóny, rezervace, nem. národní kulturní památky.

5. Bytový dům – Jana Uhra 163/5, Brno-Veveří, okres Brno-město



Započ. plocha podílu [m ²]	162
Výměra pozemků [m ²]	368
Nabídka / prodej	realizovaný prodej 12_2020
Cena v Kč	6 750 000
Cena v Kč/m ²	41 667
Zdroj ceny	vlastní databáze

Jedná se o skutečně realizovaný prodej podílu ve výši 1/2 na pozemcích parc. č. 217 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 276 m², jehož součástí je stavba bytového domu č.p. 163, a parc. č. 218 zahrada o výměře 92 m². Objekt č.p. 163 má 8 jednotek. Nemovité věci jsou zapsané na LV č. 360 pro k.ú. Veveří. Prodej byl uskutečněn mezi dvěma fyzickými osobami. Srovnatelný objekt se nachází v ochranném pásmu nem. kulturní památky, památkové zóny, rezervace, nem. národní kulturní památky.

5.1.3.2. Analýza jednotkové ceny

Pro určení komparativní hodnoty je použita multikriteriální metoda přímého porovnání podle Bradáče, v rámci níž je pro každé kritérium, které má vliv na cenu nemovité věci, přiřazen index odlišnosti (koeficient). Uvedený koeficient vyjadřuje, kolikrát je v daném kritériu srovnávací nemovitá věc lepší nebo horší než oceňovaná nemovitá věc. Proto, je-li srovnávací nemovitá věc lepší, bude koeficient větší než 1,00. Naopak, je-li srovnávací nemovitá věc horší, bude koeficient menší než 1,00.

Z takto získaných cen jednotlivých srovnávacích objektů je následným statistickým vyhodnocením zjištěna cena průměrná, v případě vhodnosti i cena minimální a maximální. V našem případě jsme provedli porovnání jednotkové ceny za 1 m² započitatelné plochy objektu.

Tabulka: Analýza jednotkové ceny

Analýza jednotkové ceny										
Č. obj.	Cena [Kč/m²]	Koef. nab. cen	Cena [Kč/m²]	K ₁	K ₂	K ₃	K ₄	K ₅	Celk. koef.	Cena po úpravě [Kč/m²]
				poloha	velikost	techn. stav	pozemky	jiné		
1	35 057	1,00	35 057	0,98	1,03	0,90	1,00	1,00	0,91	38 590
2	30 213	1,00	30 213	0,95	0,93	0,90	1,15	1,00	0,91	33 040
3	31 315	1,00	31 315	0,95	0,95	0,90	1,00	1,00	0,81	38 553
4	30 063	1,00	30 063	0,95	0,95	0,90	1,00	1,00	0,81	37 012
5	41 667	1,00	41 667	1,00	1,07	0,90	0,98	1,05	0,99	42 048
Minimální cena										33 040
Průměrná cena										37 849
Maximální cena										42 048
Jednotková cena v Kč/m² po zaokr.										37 850
Směrodatná odchylka										2 916
Směrodatná odchylka +										40 766
Směrodatná odchylka -										34 934
K ₁	Koeficient úpravy na polohu objektu									
K ₂	Koeficient úpravy na velikost objektu									
K ₃	Koeficient úpravy na stavebně technický stav									
K ₄	Koeficient úpravy vliv příslušejících pozemků									
K ₅	Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti (názor znalce apod.)									
Celk. koef. (index odlišnosti) = (K ₁ × K ₂ × K ₃ × K ₄ × K ₅)										

Na základě výše uvedené analýzy činí jednotková cena oceňovaných nemovitých věcí, určená metodou porovnávací, **37 850 Kč/m²**.

5.1.3.3. Výpočet celkové ceny porovnávacího ocenění

Celková započitatelná plocha oceňovaných nemovitých věcí – stavby č.p. 218 (č. or. 10) s nadstavbou v k.ú. Veverí, obec Brno, okres Brno-město činí 657,77 m².

Tabulka: Výpočet celkové ceny porovnávací metody

Výpočet celkové ceny			
Oceňovaný nemovitý majetek	Započitatelná plocha [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena [Kč]
Bytový dům č.p. 218 v k.ú. Veverí s nadstavbou	657,77	37 850	24 896 405
Hodnota nemovitých věcí určená metodou porovnávací (po zaokrouhlení)			24 900 000

5.1.4. Rekapitulace ocenění nemovitých věcí s nadstavbou

Tabulka: Rekapitulace ocenění nemovitých věcí s nadstavbou

Způsob ocenění	Výsledek
Výnosová metoda – var 1: se stávajícím příjmem z nájemného	3 660 000,00 Kč
Výnosová metoda – var 2: s uvažovanou obvyklou výší nájemného	20 890 000,00 Kč
Porovnávací metoda	24 900 000,00 Kč
OBVYKLÁ CENA	24 900 000,00 Kč

5.2. Ocenění nemovitých věcí bez nadstavby

5.2.1. Výnosová metoda – var 1: se stávajícím příjmem z nájemného

5.2.1.1. Výnosy z nájemného

Pro potřeby výnosového ocenění jsou ve variantě 1 uvažovány skutečně dosahované výnosy z nájemného. Ke dni ocenění nejsou všechny byty pronajaty. Výše nájemného byla převzata z jednotlivých evidenčních listů ze dne 1. 2. 2021. Peněžní ekvivalent ročních výnosů z nájemného byl na základě výše uvedeného stanoven ve výši **197 499 Kč**.

Tabulka: Výnosy z dosahovaného nájemného

Dosahované nájemné						
Číslo	Jméno nájemce dle evidenčního listu	Dispozice	Podlahová plocha [m ²]	Započ. plocha [m ²]	Jednotkové nájemné [Kč/m ² /rok]	Roční nájemné [Kč]
2		3+1 1NP	71,50	71,50	120,60	8 623
4		3+1 2NP	95,37	93,27	1 152,00	107 441
6		2+1 2NP	79,90	74,90	614,45	46 022
102		dvorní trakt 1NP	35,08	35,08	536,03	18 804
103		dvorní trakt 2NP	36,42	35,40	469,15	16 608
Součet			318,27	310,15		197 499
Výnosy celkem						197 499

5.2.1.2. Náklady na dosažení příjmů z nájemného

Výše uvedený roční výnos z nájemného je snížen o skutečně placené náklady na jeho dosažení. Jednotlivé nákladové položky jsou uvažovány v následující struktuře:

- daň z nemovitých věcí – vlastník nemovité věci je od platby daně osvobozen;
- pojištění nemovité věci – skutečně placené vlastníkem;
- náklady na běžnou údržbu a opravy – s ohledem na stavebně-technický stav nemovité věci jsou tyto náklady stanoveny ve výši 1,5 % z reprodukční pořizovací ceny; Reprodukční pořizovací cena byla stanovena s využitím Ukazatele průměrné rozpočtové ceny na měrovou a účelovou jednotku, zpracované RTS, a.s., pro rok 2021;
- náklady na správu – ve výši 5 % z výnosů.

Tabulka: Reprodukční pořizovací cena a náklady na dosažení příjmů z nájemného

Reprodukční pořizovací cena		
Zatřídění dle JKSO	803.51	Domy bytové netypové
Materiálová charakteristika		zděná
Obestavěný prostor	m ³	2 558,08
Jednotková cena (RTS 2021, RTS, a.s.)	Kč/m ³	6 025,00
Cena stavby zjištěná nákladovým způsobem bez odpočtu opotřebení	Kč	15 412 432
Náklady na dosažení výnosů z nájemného		Hodnota [Kč/rok]
Daň z nemovitých věcí		0
Pojištění nemovité věci		2 436
Náklady na běžnou údržbu a opravy		154 124
Náklady na správu		9 875
Náklady celkem		166 435

5.2.1.3. Výpočet výnosové hodnoty

Pro stanovení současné hodnoty budoucích hotovostních toků (výnosové hodnoty) je nutné určit diskontní faktor, který by měl věrně odrážet náklady příležitosti kapitálu. Míra kapitalizace byla v tomto případě stanovena s využitím prováděcí vyhlášky Ministerstva financí č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění. V příloze č. 22 je uvedena míra kapitalizace pro bytové domy typové ve výši 5,5 % a míra kapitalizace pro bytové domy netypové ve výši 4,5 %. Domníváme se, že obvyklou míru kapitalizace lze pro daný typ nemovité věci uvažovat v rozpětí od 4,5 do 5,5 %. Námi oceňovaný bytový dům byl zařazen jako bytový dům netypový. Z tohoto důvodu jsme stanovili diskontní faktor ve výši 4,5 %.

Tabulka: Výpočet výnosové hodnoty

Výpočet čistého ročního nájemného		
Výnosy ročně celkem	Kč	197 499
Náklady ročně celkem	Kč	166 435
Čisté roční nájemné	Kč	31 063
Výpočet výnosové hodnoty		
Předpoklad dlouhodobých konstantních příjmů	Ano	Výpočet věčnou rentou
Čisté roční nájemné	Kč	31 063
Míra kapitalizace	%	4,50
Výnosová hodnota (po zaokrouhlení)	Kč	690 000

5.2.2. Výnosová metoda – var 2: s uvažovanou obvyklou výší nájemného

5.2.2.1. Výnosy z nájemného

V rámci výnosového ocenění ve var. 2, která uvažuje s obvyklou výší nájemného, byla pro potřeby stanovení ročních výnosů z nájemného provedena analýza obvyklého nájemného v daném místě a čase. Samotná analýza byla provedena pomocí multikriteriální metody přímého porovnání podle Bradáče. Po provedené analýze můžeme konstatovat, že se obvyklá výše jednotkového nájemného pohybuje v rozpětí od 2.000 Kč/m²/rok do 2.800 Kč/m²/rok. Jednotkové nájemné pro oceňované bytové prostory v 1NP a 2NP bylo stanoveno ve výši 2.000 Kč/m²/rok a pro mezonetové byty uvažujeme nájemné ve výši 2.800 Kč/m²/rok. Byt č. 1 je možné využít pouze pro skladování, tudíž u tohoto bytu uvažujeme s nájemným ve výši 500 Kč/m²/rok. U nebytových prostor stanovujeme nájemné ve výši 1.500 Kč/m²/rok.

Peněžní ekvivalent ročních výnosů z nájemného byl na základě výše uvedeného stanoven ve výši **620 690 Kč**.

Tabulka: Výnosy z obvyklého nájemného

Obvyklé nájemné					
Číslo	Dispozice	Podlahová plocha [m ²]	Započ. plocha [m ²]	Jednotkové nájemné [Kč/m ² /rok]	Roční nájemné [Kč]
1	3+1 1NP	71,82	71,82	500,00	35 910
2	3+1 1NP	71,50	71,50	2 000,00	143 000
4	3+1 2NP	95,37	93,27	2 000,00	186 530
6	2+1 2NP	79,90	74,90	2 000,00	149 800
102	dvorní trakt 1NP	35,08	35,08	1 500,00	52 620
103	dvorní trakt 2NP	36,42	35,40	1 500,00	53 100
Součet		390,09	381,97		620 690
Výnosy celkem					620 690

5.2.2.2. Náklady na dosažení příjmů z nájemného

Výše uvedený roční výnos z nájemného je snížen o skutečně placené náklady na jeho dosažení. Jednotlivé nákladové položky jsou uvažovány v následující struktuře:

- daň z nemovitých věcí – daň je kalkulována na základě právního stavu ke dni ocenění, a to na základě příslušných ustanovení zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů (tj. zejména velikosti zastavěné plochy, způsobu jejího využití a umístění, počtu nadzemních podlaží a způsobu využití);
- pojištění nemovité věci – skutečně placené vlastníkem;
- náklady na běžnou údržbu a opravy – s ohledem na stavebně-technický stav nemovité věci jsou tyto náklady stanoveny ve výši 1,5 % z reprodukční pořizovací ceny; Reprodukční pořizovací cena byla stanovena s využitím Ukazatele průměrné rozpočtové ceny na měrovou a účelovou jednotku, zpracované RTS, a.s., pro rok 2021;
- náklady na správu – ve výši 5 % z výnosů.

Tabulka: Reprodukční pořizovací cena a náklady na dosažení příjmů z nájemného

Reprodukční pořizovací cena		
Zatřídění dle JKSO	803.51	Domy bytové netypové
Materiálová charakteristika		zděná
Obestavěný prostor	m ³	2 558,08
Jednotková cena (RTS 2021, RTS, a.s.)	Kč/m ³	6 025,00
Cena stavby zjištěná nákladovým způsobem bez odpočtu opotřebení	Kč	15 412 432
Náklady na dosažení výnosů z nájemného		Hodnota [Kč/rok]
Daň z nemovitých věcí		3 399
Pojištění nemovité věci		2 436
Náklady na běžnou údržbu a opravy		231 186
Náklady na správu		33 217
Náklady celkem		268 069

5.2.2.3. Výpočet výnosové hodnoty bez nadstavby

Pro stanovení současné hodnoty budoucích hotovostních toků (výnosové hodnoty) je nutné určit diskontní faktor, který by měl věrně odrážet náklady příležitosti kapitálu. Míra kapitalizace byla v tomto případě stanovena s využitím prováděcí vyhlášky Ministerstva financí č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění. V příloze č. 22 je uvedena míra kapitalizace pro bytové domy typové ve výši 5,5 % a míra kapitalizace pro bytové domy netypové ve výši 4,5 %. Domníváme se, že obvyklou míru kapitalizace lze pro daný typ nemovité věci uvažovat v rozpětí od 4,5 do 5,5 %. Námi oceňovaný bytový dům byl zatříděn jako bytový dům netypový. Z tohoto důvodu jsme stanovili diskontní faktor ve výši 4,5 %.

Tabulka: Výpočet výnosové hodnoty

Výpočet čistého ročního nájemného		
Výnosy ročně celkem	Kč	620 960
Náklady ročně celkem	Kč	268 069
Čisté roční nájemné	Kč	352 891
Výpočet výnosové hodnoty		
Předpoklad dlouhodobých konstantních příjmů	Ano	Výpočet věčnou rentou
Čisté roční nájemné	Kč	352 891
Míra kapitalizace	%	4,50
Výnosová hodnota (po zaokrouhlení)	Kč	7 840 000

5.2.3. Porovnávací metoda

Provedeným šetřením na síti internet, v realitní inzerci, v realitních kancelářích a dle vlastní databáze znalecké kanceláře jsme našli pět srovnatelných nemovitých věcí (bytových domů), které jsme se rozhodli použít pro komparativní metodu. Jako hlavní kritéria pro volbu srovnatelných nemovitých věcí jsme uvažovali především lokalitu, velikost, konstrukční provedení, technický stav a další.

Při výběru vhodných srovnávacích vzorků jsme upřednostňovali realizované prodeje před nabídkami prodeje realitních kanceláří, u nichž není známá dosažená cena, nýbrž pouze cena nabídková.

Nabídky prodeje realitních kanceláří v daném případě použity nebyly, jelikož jsme ve shodné, případně blízké lokalitě žádné srovnatelné nemovité věci, nabízené aktuálně k prodeji, nenalezli.

5.2.3.1. Srovnatelné nemovité věci

Z celkem pěti srovnatelných nemovitých věcí, použitých pro komparativní metodu, jsou všechny realizované prodeje. Realizované prodeje jsou z období od července 2019 do současnosti.

Realizované ceny jsou čerpány z kupních smluv opatřených zpracovateli tohoto znaleckého posudku na katastrálním úřadě. Kupní smlouvy jsou uzavřené většinou mezi prodávajícím, Statutárním městem Brnem, a kupujícími bytovými družstvy, popřípadě mezi nezávislými fyzickými osobami. Znalec předpokládá, že ceny uvedené v kupních smlouvách jsou cenami konečnými, obsahující sazbu DPH.

Všechny srovnávací objekty jsme lokalizovali v katastrální mapě, kde jsme ověřili jejich plošnou velikost včetně situování jednotlivých staveb a příslušejících pozemků. U všech srovnávacích objektů jsme navíc provedli jejich prohlídku z veřejně dostupných míst včetně pořízení vlastní fotodokumentace.

Tabulka: Srovnatelné nemovité věci

Srovnatelné nemovité věci		
1. Bytový dům – Bratří Čapků 381/7, Brno-Veveří, okres Brno-město		
	Započitatelná plocha [m ²]	417,91
	Výměra pozemků [m ²]	597
	Nabídka / prodej	realizovaný prodej 7_2019
	Cena v Kč	14 650 800
	Cena v Kč/m ²	35 057
	Zdroj ceny	vlastní databáze
Jedná se o skutečně realizovaný prodej pozemků parc. č. 568 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 202 m ² , jehož součástí je stavba bytového domu č.p. 381, a parc. č. 569/1 zahrada o výměře 395 m ² . Objekt je rozdělen do 5 jednotek, z toho 4 bytové a 1 nebytová - garáž. Nemovité věci jsou zapsané na LV č. 8254 pro k.ú. Veveří. Prodej byl uskutečněn mezi Statutárním městem Brnem a Bytovým družstvem. Srovnatelný objekt se nachází v ochranném pásmu nem. kulturní památky, památkové zóny, rezervace, nem. národní kulturní památky.		
2. Bytový dům – Provazníkova 1257/46, 1259/48, 1261/50, Brno-Černá Pole, okres Brno-město		
	Započitatelná plocha [m ²]	1 948,92
	Výměra pozemků [m ²]	2 372
	Nabídka / prodej	realizovaný prodej 12_2019
	Cena v Kč	58 882 550
	Cena v Kč/m ²	30 213
	Zdroj ceny	vlastní databáze
Jedná se o skutečně realizovaný prodej pozemků parc. č. 1643/1 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 178 m ² , parc. č. 1643/2 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 892 m ² , parc. č. 1643/3 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 178 m ² , jehož součástí je stavba bytového domu č.p. 1257, 1259 a 1261, a parc. č. 1644/1 ostatní plocha manipulační plocha o výměře 1124 m ² . Objekt č.p. 1257 je rozdělen na 10 jednotek, objekt č.p. 1259 na 8 jednotek a objekt č.p. 1261 na 10 jednotek a 1 jednu nebytovou jednotku - garáž. Nemovité věci jsou zapsané na LV č. 7957 pro k.ú. Černá Pole. Prodej byl uskutečněn mezi Statutárním městem Brnem a Bytovým družstvem. Srovnatelné objekty se nacházejí v ochranném pásmu nem. kulturní památky, památkové zóny, rezervace, nem. národní kulturní památky.		

3. Bytový dům – Jugoslávská 695/152, 696/154, Brno-Černá Pole, okres Brno-město		
	Započitatelná plocha [m ²]	1 168,78
	Výměra pozemků [m ²]	496
	Nabídka / prodej	realizovaný prodej 11_2020
	Cena v Kč	36 600 000
	Cena v Kč/m ²	31 315
	Zdroj ceny	vlastní databáze
Jedná se o skutečně realizovaný prodej pozemků parc. č. 1724 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 181 m ² , jehož součástí je stavba bytového domu č.p. 696, parc. č. 1725 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 177 m ² , jehož součástí je stavba bytového domu č.p. 695, a parc. č. 1729/2 ostatní plocha ostatní komunikace o výměře 138 m ² . Objekt č.p. 696 má 7 bytů, objekt č.p. 695 má 7 bytů. Nemovitě věci jsou zapsané na LV č. 7982 pro k.ú. Černá Pole. Prodej byl uskutečněn mezi Statutárním městem Brnem a Bytovým družstvem. Srovnatelné objekty se nacházejí v ochranném pásmu nem. kulturní památky, památkové zóny, rezervace, nem. národní kulturní památky.		
4. Bytový dům – Slepá 1322/25, Brno-Černá Pole, okres Brno-město		
	Započitatelná plocha [m ²]	1 148,70
	Výměra pozemků [m ²]	722
	Nabídka / prodej	realizovaný prodej 12_2019
	Cena v Kč	34 532 900
	Cena v Kč/m ²	30 063
	Zdroj ceny	vlastní databáze
Jedná se o skutečně realizovaný prodej pozemků parc. č. 2425 zahrada o výměře 94 m ² , parc. č. 2426 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 501 m ² , jehož součástí je stavba bytového domu č.p. 1322, a parc. č. 2429/2 ostatní plocha jiná plocha o výměře 127 m ² . Objekt č.p. 1322 je rozdělen na 23 bytových jednotek a 1 nebytovou jednotku. Nemovitě věci jsou zapsané na LV č. 7901 pro k.ú. Černá Pole. Prodej byl uskutečněn mezi Statutárním městem Brnem a Bytovým družstvem. Srovnatelné objekty se nacházejí v ochranném pásmu nem. kulturní památky, památkové zóny, rezervace, nem. národní kulturní památky.		
5. Bytový dům – Jana Uhra 163/5, Brno-Veverčí, okres Brno-město		
	Započ. plocha podílu [m ²]	162
	Výměra pozemků [m ²]	368
	Nabídka / prodej	realizovaný prodej 12_2020
	Cena v Kč	6 750 000
	Cena v Kč/m ²	41 667
	Zdroj ceny	vlastní databáze
Jedná se o skutečně realizovaný prodej podílu ve výši 1/2 na pozemcích parc. č. 217 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 276 m ² , jehož součástí je stavba bytového domu č.p. 163, a parc. č. 218 zahrada o výměře 92 m ² . Objekt č.p. 163 má 8 jednotek. Nemovitě věci jsou zapsané na LV č. 360 pro k.ú. Veverčí. Prodej byl uskutečněn mezi dvěma fyzickými osobami. Srovnatelný objekt se nachází v ochranném pásmu nem. kulturní památky, památkové zóny, rezervace, nem. národní kulturní památky.		

5.2.3.2. Analýza jednotkové ceny

Pro stanovení komparativní hodnoty je použita multikriteriální metoda přímého porovnání podle Bradáče, v rámci níž je pro každé kritérium, které má vliv na cenu nemovité věci, přiřazen index odlišnosti (koeficient). Uvedený koeficient vyjadřuje, kolikrát je v daném kritériu srovnávací nemovitá věc lepší nebo horší než oceňovaná nemovitá věc. Proto, je-li srovnávací nemovitá věc lepší, bude koeficient větší než 1,00. Naopak, je-li srovnávací nemovitá věc horší, bude koeficient menší než 1,00.

Z takto získaných cen jednotlivých srovnávacích objektů je následným statistickým vyhodnocením zjištěna cena průměrná, v případě vhodnosti i cena minimální a maximální. V našem případě jsme provedli porovnání jednotkové ceny za 1 m² započitatelné plochy objektu.

Tabulka: Analýza jednotkové ceny

Analýza jednotkové ceny										
Č. obj.	Cena [Kč/m²]	Koef. nab. cen	Cena [Kč/m²]	K ₁ poloha	K ₂ velikost	K ₃ techn. stav	K ₄ pozemky	K ₅ jiné	Celk. koef.	Cena po úpravě [Kč/m²]
1	35 057	1,00	35 057	0,98	1,00	1,10	1,00	1,00	1,08	32 521
2	30 213	1,00	30 213	0,95	0,90	1,10	1,15	1,00	1,08	27 934
3	31 315	1,00	31 315	0,95	0,92	1,10	1,00	1,00	0,96	32 572
4	30 063	1,00	30 063	0,95	0,92	1,10	1,00	1,00	0,96	31 270
5	41 667	1,00	41 667	1,00	1,05	1,10	0,98	1,05	1,19	35 058
Minimální cena										27 934
Průměrná cena										31 871
Maximální cena										35 058
Jednotková cena v Kč/m² po zaokr.										31 870
Směrodatná odchylka										2 321
Směrodatná odchylka +										34 191
Směrodatná odchylka -										29 549
K ₁	Koeficient úpravy na polohu objektu									
K ₂	Koeficient úpravy na velikost objektu									
K ₃	Koeficient úpravy na stavebně technický stav									
K ₄	Koeficient úpravy vliv příslušejících pozemků									
K ₅	Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti (názor znalce apod.)									
Celk. koef. (index odlišnosti) = (K ₁ x K ₂ x K ₃ x K ₄ x K ₅)										

Na základě výše uvedené analýzy činí jednotková cena oceňovaných nemovitých věcí, určená metodou porovnávací, **31 870 Kč/m²**.

5.2.3.3. Výpočet celkové ceny porovnávacího ocenění

Celková započitatelná plocha oceňovaných nemovitých věcí – stavby č.p. 218 (č. or. 10) bez nadstavby v k.ú. Veveří, obec Brno, okres Brno-město činí 381,97 m².

Tabulka: Výpočet celkové ceny porovnávací metody

Výpočet celkové ceny			
Oceňovaný nemovitý majetek	Započitatelná plocha [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena [Kč]
Bytový dům č.p. 218 v k.ú. Veveří bez nadstavby	381,97	31 870	12 173 384
Hodnota nemovitých věcí určená metodou porovnávací (po zaokrouhlení)			12 200 000

5.2.4. Rekapitulace ocenění nemovitých věcí bez nadstavby

Tabulka: Rekapitulace ocenění nemovitých věcí bez nadstavby

Způsob ocenění	Výsledek
Výnosová metoda – var 1: se stávajícím příjmem z nájemného	690 000,00 Kč
Výnosová metoda – var 2: s uvažovanou obvyklou výší nájemného	7 840 000,00 Kč
Porovnávací metoda	12 200 000,00 Kč
OBVYKLÁ CENA	12 200 000,00 Kč

6. ODŮVODNĚNÍ

Odbornou otázkou zadanou Zadavatelem znaleckého posudku bylo určení obvyklé ceny nemovitých věcí – pozemku parc. č. 24, jehož součástí je stavba č.p. 218 a pozemku parc. č. 25 v k.ú. Veveří, obec Brno, okres Brno-město, které jsou určeny k prodeji na Bytové družstvo.

Dle Zadavatele znaleckého posudku má ocenění zahrnovat:

- 1) cenu obvyklou nemovitých věcí ve stávajícím stavu, tzn. včetně půdních vestaveb č. 7.5. a 8.5. v domě Jiráskova 10,
- 2) cenu obvyklou nemovitých věcí ve stávajícím stavu, ovšem bez půdních vestaveb, tedy cenu nemovitých věcí s „volným“ půdním prostorem,
- 3) předmětem prodeje bude i zídka inv. číslo 01/000089 na pozemku parc. č. 25, k.ú. Veveří, která je součástí tohoto pozemku a tvoří hranici mezi sousedícím pozemkem parc. č. 21, k.ú. Veveří.

Jak již bylo v textové části znaleckého posudku zmíněno, určuje se cena obvyklá za předpokladu fungujícího trhu porovnáním, jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku.

Tabulka: Výsledek ocenění

Výsledek ocenění	Obvyklá cena
Nemovitě věci s nadstavbou v k.ú. Veveří	12 200 000,00 Kč
Nemovitě věci bez nadstavby v k.ú. Veveří	24 900 000,00 Kč

7. ZÁVĚR

Obvyklá cena nemovitých věcí bez nadstavby – pozemku parc. č. 24, jehož součástí je stavba č.p. 218 a pozemku parc. č. 25 v k.ú. Veverí, obec Brno, okres Brno-město, které jsou určeny k prodeji na Bytové družstvo, činí ke dni ocenění vč. sazby DPH:

12 200 000 Kč

slovy: dvanáctmilionůdvěstětisíc korun českých

Obvyklá cena nemovitých věcí s nadstavbou – pozemku parc. č. 24, jehož součástí je stavba č.p. 218 a pozemku parc. č. 25 v k.ú. Veverí, obec Brno, okres Brno-město, které jsou určeny k prodeji na Bytové družstvo, činí ke dni ocenění vč. sazby DPH:

24 900 000 Kč

slovy: dvacetčtyřmilionůdevětsettisíc korun českých

Posudek vypracoval:

Kreston A&CE Consulting, s.r.o. | Znalecká kancelář
Moravské náměstí 1007/14, 602 00 Brno
Ing. David Hrazdíra, jednatel společnosti
Sberbank CZ Brno, č. účtu 4100002909/6800
441 19 097
CZ699001790 - člen skupiny Kreston A&CE Group
Spisová značka C 4037 vedená u Krajského soudu v Brně

Posudek v rámci znalecké kanceláře zpracoval:

Ing. Vlastimil Smejkal

Odborní poradci, kteří se podíleli na vypracování znaleckého posudku:

Ing. David Hrazdíra
Ing. Martin Lončarič
Ing. Zuzana Dittrichová

Znalecká kancelář prohlašuje, že ke zpracování znaleckého posudku nepřibrala konzultanta.

Odměna a náhrada nákladů znalce za zpracování znaleckého posudku byla sjednána jako smluvní odchylně od zákona a nezávisle na výsledcích znaleckého posudku.

Datum vyhotovení:

16. února 2021

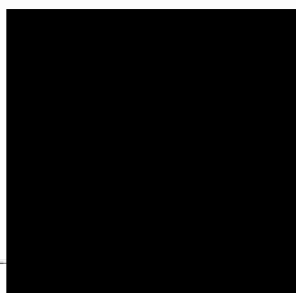
ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecká kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících ve znění pozdějších předpisů a § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, rozhodnutím Ministra spravedlnosti ČR, č.j. M-1165/2004 ze dne 2.7.2004 ve spojení s rozhodnutím ministra spravedlnosti č.j. 646/2011-OSD-ZN ze dne 11.7.2012 a č.j. 97/2013-OSD-SZN/4 z 29.5.2013, pro znaleckou činnost s rozsahem znaleckého oprávnění v oboru ekonomika pro metodiku účetnictví, kalkulace, rozpočtování, ceny a odhady nemovitostí, motorových vozidel, kancelářských zařízení, strojů a náhradních dílů k nim, podniků, cenných papírů, derivátů kapitálového trhu, nehmotného majetku, pohledávek a závazků, obchodních podílů v obchodních společnostech, oceňování a zpracování znaleckých posudků a zpráv ve věcech obchodních společností a družstev upravených obchodním zákoníkem a zákonem o obchodních korporacích, oceňování a zpracování znaleckých posudků a zpráv ve věcech obchodních společností a družstev upravených zákonem o přeměnách obchodních společností a družstev z ekonomického hlediska, přezkoumávání transferových cen.

Znaleckou činnost vykonáváme na základě § 47 odst. 2 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech.

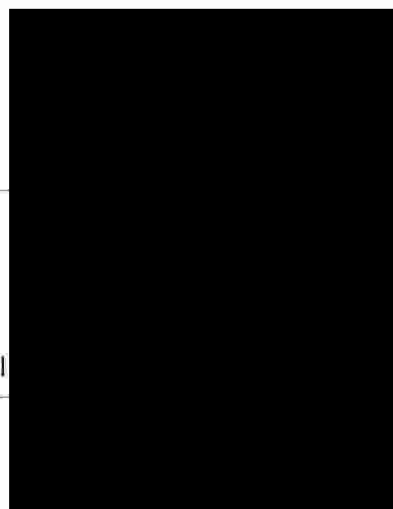
Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 3893/21 znaleckého deníku.

Otisk znalecké pečeti



Podpisy za znaleckou kancelář

Ing. David Hrazdíra



Ing. Vlastimil Smejkal

SEZNAM PŘÍLOH

- 1) Částečný výpis z katastru nemovitostí LV č. 10001 pro k.ú. Veverí, prokazující stav evidovaný k datu 23.2.2021.
- 2) Výřezy z katastrální mapy.
- 3) Fotodokumentace nemovitých věcí pořízená při místním šetření, tj. dne 26.3.2021.

Příloha č. 1

Částečný výpis z katastru nemovitostí LV č. 10001 pro k.ú. Veverí, prokazující stav evidovaný
k datu 23.2.2021.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.02.2021 11:35:03

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: --- pro Město Brno

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Území: 610372 Veverčí

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
--------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno- město, 60200 Brno 44992785

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra [m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

24

353 zastavěná plocha a nádvoří

ochr.pásma
nem.kult.pam., pam.zo
ny, rezervace, nem.nár
.kult.pamSoučástí je stavba: Veverčí, č.p. 218, byt.dům
Stavba stojí na pozemku p.č.: 24

25

186 zahrada

ochr.pásma
nem.kult.pam., pam.zo
ny, rezervace, nem.nár
.kult.pam,
zemědělský půdní
fond

1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

Věcná práva zatěžující nemovitostí v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plochy a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Istina

o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 ZE DNE 24.4.1991.

POLVZ:187/1993

Z-3300187/1993-702

Pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, RČ/IČO: 44992785
60200 BrnoVznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 CNR ZE DNE 24.4.1991 O PRECHODU NEKTERÝCH VECÍ
Z MAJETKU ČR DO VLASTNICTVÍ OBCE-PARAGRAF 2.

POLVZ:241/1994

Z-3300241/1994-702

Pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, RČ/IČO: 44992785
60200 Brno

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela

BPEJ

Výměra [m2]

25

20100

186

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.02.2021 11:35:03

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610372 Veverčí

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

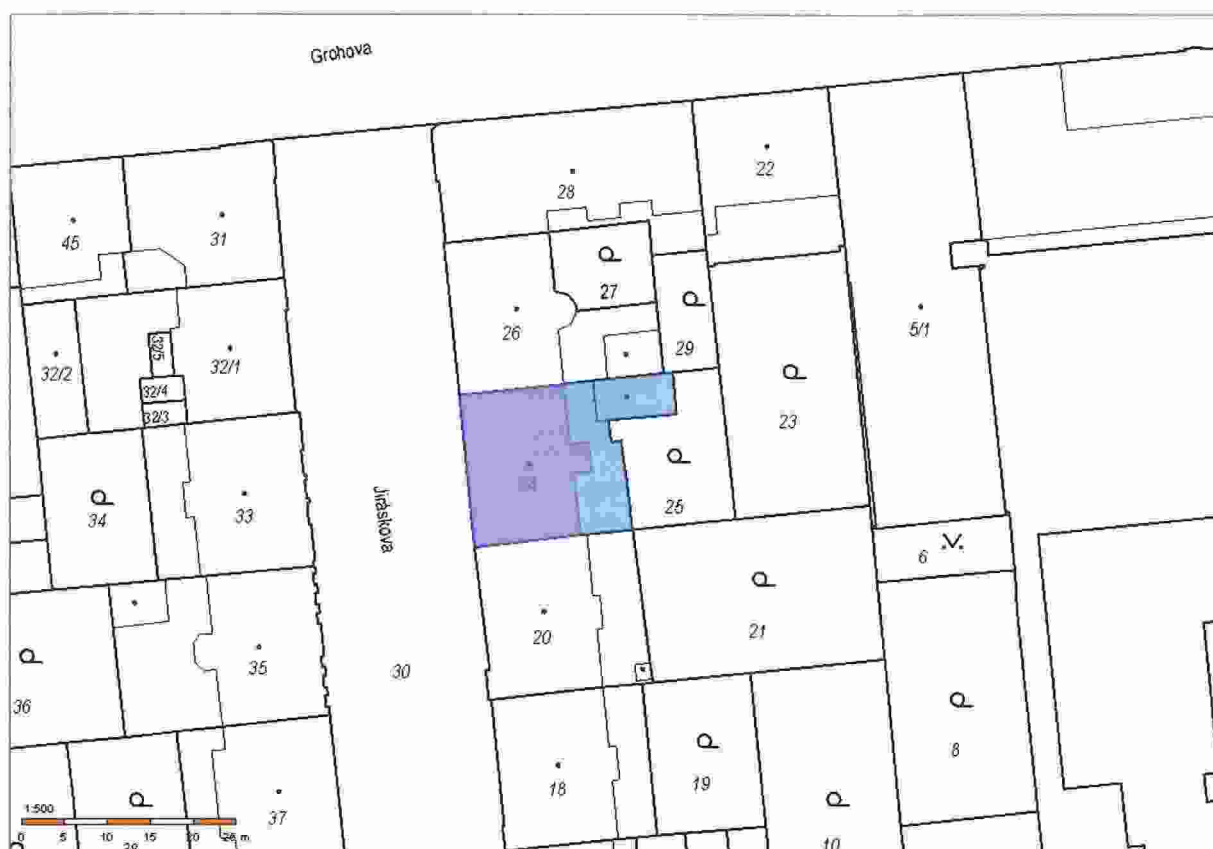
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 23.02.2021 11:53:31

Příloha č. 2

Výřezy z katastrální mapy.

Výřez katastrální mapy – pozemek parc. č. 24 pro k.ú. Veverží:



Výřez katastrální mapy s ortofotem – pozemek parc. č. 24 pro k.ú. Veverží:



Výřez katastrální mapy – pozemek parc. č. 25 pro k.ú. Veveří:



Výřez katastrální mapy s ortofotem – pozemek parc. č. 25 pro k.ú. Veveří:



Příloha č. 3

Fotodokumentace nemovitých věcí pořízená při místním šetření, tj. dne 26.3.2021.

Foto č. 1:
Pohled z uliční strany



Foto č. 2:
Pohled z dvorní strany

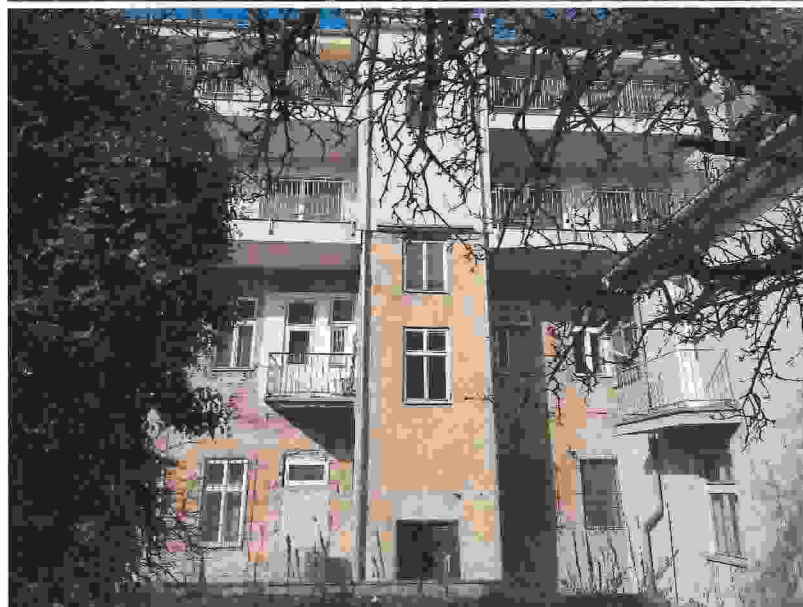


Foto č. 3:
Pohled na nebytové
prostory



Foto č. 4:
Vstupní dveře s chodbou



Foto č. 5:
Schodiště původního
objektu



Foto č. 6:
Schodiště nadstavby



Foto č. 7:
Sklepní prostory



Foto č. 8:
Sklepní prostory



Foto č. 9:
Byt č. 1 (volný)



Foto č. 10:
Byt č. 4

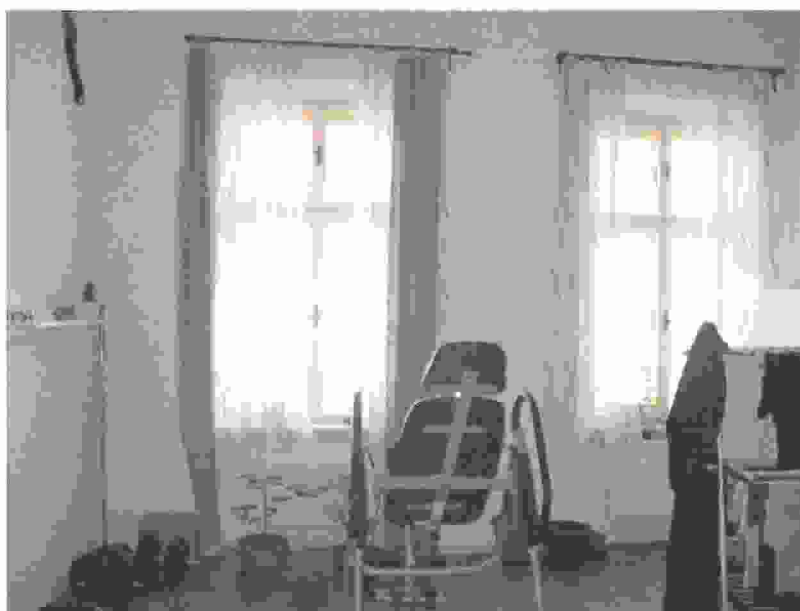


Foto č. 11:
Byt č. 4



Foto č. 12:
Byt č. 4



Foto č. 13:
Mezonetový byt



Foto č. 14:
Mezonetový byt



Foto č. 15:
Mezonetový byt



Foto č. 16:

Balkon mezonetového bytu



Foto č. 17:

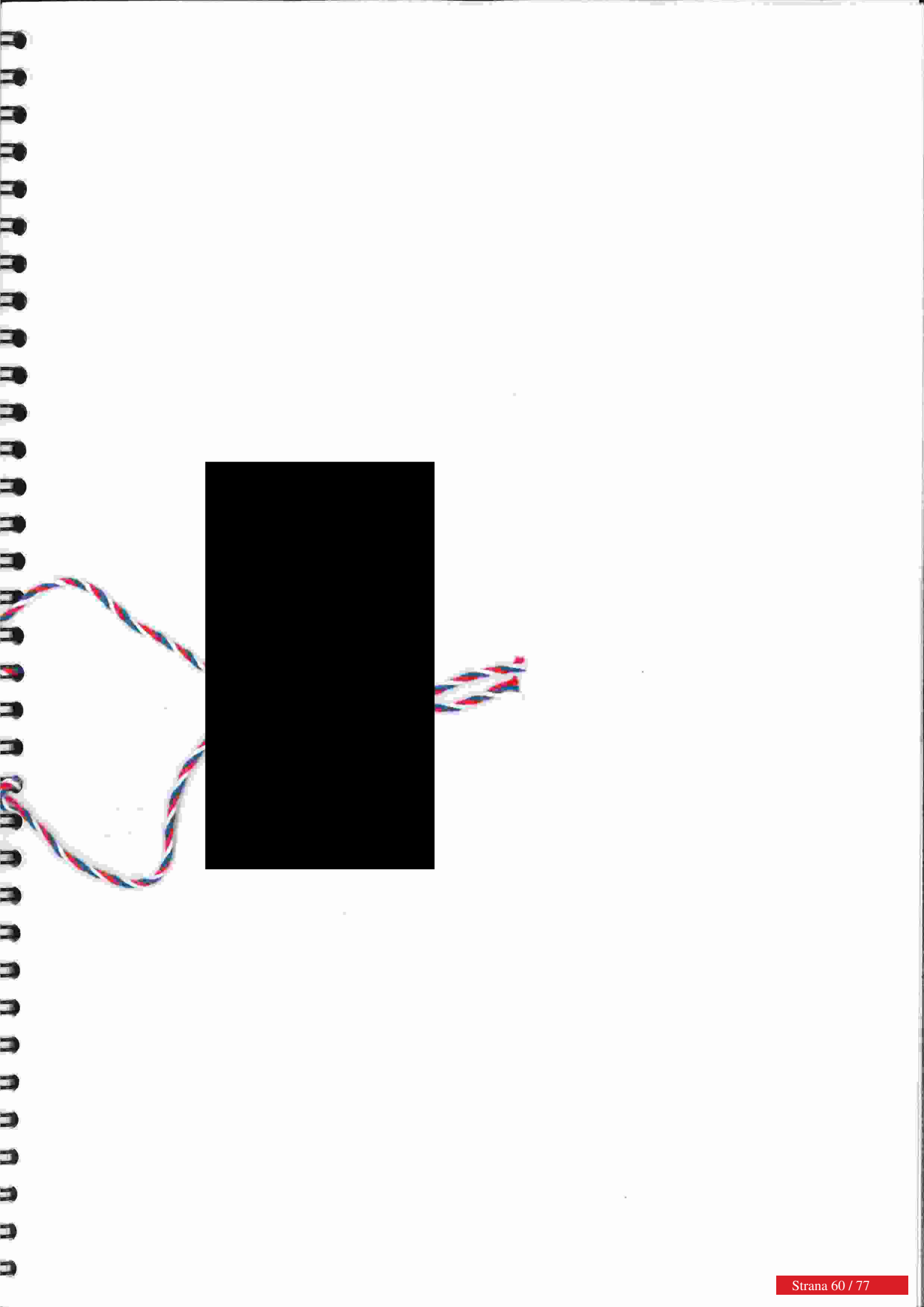
Vstup do nebytového
prostoru



Foto č. 18:

Pokoj v 1NP v nebytovém
prostoru





Podmínky kupní smlouvy

- 1. Prodávající:** Statutární město Brno
- 2. Kupující:** Jiráskova 10, bytové družstvo
se sídlem Jiráskova 218/10, Veveří, 602 00 Brno
IČO: 092 17 339
- zastoupené předsedou družstva:
Janem Kovářem, dat. nar. [REDACTED]
bytem [REDACTED]
- 3. Předmět prodeje:** Pozemek p.č. 24 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 353 m² se stavbou č.p. 218, způsob využití bytový dům, pozemek p.č. 25 – zahrada o výměře 186 m², v Brně, k.ú. Veveří, se všemi dalšími součástmi a příslušenstvím, včetně vodovodní a kanalizační přípojky, venkovními úpravami a plotové zídky na pozemku p.č. 25, inv. č. 01/000089, tvořící hranici mezi pozemkem p.č. 25 a pozemkem p.č. 21, vše v k.ú. Veveří.
- 4. Kupní cena:** Stanovena dohodou ve výši **24 900 000,- Kč**
- 5. Splatnost:** **24 900 000,- Kč** před podpisem smlouvy
- 6. Věcné břemeno:** Nesjednává se.
- 7. Zástavní právo:** Sjednává se ve prospěch České spořitelny, a.s.
- 8. Jiné ustanovení:** Kupující bere na vědomí, že pozemek p.č. 24 v k.ú. Veveří je dotčen uložením vodovodní přípojky, STL plynovodem, metalickým kabelem, podzemním vedením NN včetně jejich ochranných pásem.
- Prodávající výslovně upozorňuje kupujícího, že součástí převodu nejsou televizní kabelové rozvody nacházející se v převáděných nemovitých věcech. Tyto televizní kabelové rozvody jsou ve vlastnictví společnosti Vodafone Czech Republic a.s., IČO 25788001 se sídlem Praha 5, náměstí Junkových 2808/2, Stodůlky, a jejich využití pro potřeby nemovitých věcí musí kupující následně řešit smluvně s jejich vlastníkem. Kupující prohlašuje, že bere tuto skutečnost na vědomí.
- Kupující se zavazuje výše uvedená zařízení na nemovitých věcech ponechat.

Kupující bere na vědomí, že pozemek p.č. 24, jehož součástí je stavba č.p. 218, Jiráskova 10, a pozemek p.č. 25, vše v k.ú. Veverří, se nacházejí v ochranném pásmu pro historické jádro města Brna, které bylo vymezeno Rozhodnutím Národního výboru města Brna, odboru kultury ze dne 6.4.1990 o určení ochranného pásma pro historické jádro města Brna, prohlášené nařízením vlády ČSR č. 54 ze dne 19.4.1989 za městskou památkovou rezervaci. Taktéž se nacházejí na území s archeologickými nálezy (UAN) kategorie I, které je evidováno ve Státním archeologickém seznamu ČR (SAS) pod evidenčním číslem 25681 a názvem Středověká brněnská aglomerace. Vztahují se na něj proto ustanovení § 14 odst. 2 a § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

Statutární město Brno je při nakládání s veřejnými prostředky povinno dodržovat ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.

Dle obecného nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES, a souvisejících právních předpisů, v rámci informační povinnosti o zpracování osobních údajů, město Brno informuje, že na stránce www.bрно.cz/GDPR je zveřejněna informace o nakládání s osobními údaji.

Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv postupem dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).

Prodávající se zavazuje, že tuto smlouvu zašle správci smluv do 30 dnů od jejího uzavření.

Vlastnické právo k převáděným nemovitým věcem nabude kupující vkladem do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj se sídlem v Brně – katastrální pracoviště Brno-město. Kupující dává tímto plnou moc prodávajícímu k podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí a prodávající tuto plnou moc přijímá. Pro podání návrhu na vklad předá prodávající prostřednictvím správce domu prodávané nemovité věci kupujícímu. O převzetí bude sepsán protokol, jehož součástí budou veškeré doklady související s předávanými nemovitostmi, které má prodávající k dispozici, a dále vyúčtování záloh za služby spojené s nájmem bytů.

evidenční číslo (pro interní potřebu České spořitelny, a.s.): 0498439159

Smlouva o zastavení nemovitosti č. ZN/0498439159/LCD

1. obchodní firma: **Česká spořitelna, a.s.**
sídlo: Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00
IČO: 45244782
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 1171
(dále jen „Banka“)
a
2. název: **Statutární město Brno**
sídlo: Brno - Brno-město, Dominikánské náměstí 196/1, PSČ 602 00
IČO: 44992785
(dále jen „Zástavce“)
a
3. obchodní firma: **Jiráskova 10, bytové družstvo**
sídlo: Jiráskova 218/10, Veveří, 602 00 Brno
IČO: 09217339
zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, sp. zn. Dr 5803
(dále jen „Budoucí vlastník“)

uzavírají tuto smlouvu o zastavení nemovitosti:

ČLÁNEK I VYMEZENÍ POJMŮ

1. Pojmy psané velkými písmeny nebo s velkým počátečním písmenem, v jednotném i množném čísle, mají pro účely této Smlouvy význam uvedený v tomto ustanovení:
„Klient“ Budoucí vlastník;
„Nemovitosti“ nemovitosti tak, jak jsou specifikovány v čl. III, odst. 1 této Smlouvy, jednotlivě nebo společně, podle kontextu;
„Občanský zákoník“ zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění;
„Orgán veřejné moci“ instituce nadaná pravomocí vydat závazné a vymahatelné rozhodnutí (soud, rozhodce či rozhodčí soud, orgán státní správy či samosprávy, aj. příslušný subjekt, orgán či organizace);
„Přímý prodej“ přímý prodej Nemovitostí třetím osobám;
„Registr smluv“ informační systém veřejné správy, v němž se uveřejňují smlouvy v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., který upravuje zvláštní podmínky účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registr smluv, v platném znění;
„Smlouva“ tato smlouva o zastavení Nemovitostí včetně všech součástí, příloh a dodatků;
„Zajištěná smlouva“ každá smlouva o bankovním obchodu specifikovaná v rámci definice Zajištěných dluhů a tato Smlouva;
„Zajištěné dluhy“ veškeré peněžité existující, budoucí, podmíněné i nepodmíněné dluhy Klienta vůči Bance, zejména:
 - a) dluhy ke splacení jistiny úvěru do výše 17.000.000,00 Kč (slovy: sedmnáct milionů korun českých) podle smlouvy č. 0498439159/LCD, uzavřené dne mezi Bankou a Klientem, a jejich příslušenství;
 - b) dluhy k zaplacení veškerých cen a odměn podle kterékoli Zajištěné smlouvy a/nebo v souvislosti s ní, a jejich příslušenství;
 - c) dluhy k zaplacení jakékoli případné smluvní pokuty podle kterékoli Zajištěné smlouvy a/nebo v souvislosti s ní, a jejich příslušenství;
 - d) dluhy k zaplacení případné náhrady škody (včetně jakýchkoli nároků na náhradu ušlého zisku) vzniklé v souvislosti s kteroukoli Zajištěnou smlouvou, a jejich příslušenství;
 - e) dluhy k vydání bezdůvodného obohacení souvisejícího s případným odstoupením od kterékoli Zajištěné smlouvy nebo s její neplatností, ukončením, zrušením, neúčinností nebo nevymahatelností, a jejich příslušenství;

- f) dluhy, které vzniknou Klientovi vůči Bance v období ode dne uzavření této Smlouvy do 30. 6. 2051 z kterékoliv Zajištěné smlouvy nebo v souvislosti s ní, resp. dluhy z bankovních služeb poskytnutých na základě kterékoliv Zajištěné smlouvy, jestliže by byla shledána neplatnou, a to vše až do celkové výše 34.000.000,00 Kč (slovy: třicet čtyři milionů korun českých).

„Zástavní právo“ zástavní právo k Nemovitostem zřízené podle této Smlouvy ve prospěch Banky.

ČLÁNEK II PŘEDMĚT SMLOUVY

1. Smluvní strany konstatují, že Banka a Klient uzavřeli smlouvu o bankovním obchodu (Zajištěná smlouva ve smyslu čl. I této Smlouvy), při jehož realizaci budou vznikat platební povinnosti Klienta vůči Bance. Součástí ujednání Zajištěné smlouvy je povinnost Klienta zajistit splnění dluhů Klienta vůči Bance Zástavním právem, resp. takové zajištění opatřit.
2. Předmětem této Smlouvy je zřízení Zástavního práva a sjednání některých podmínek uspokojení Zajištěných dluhů.

ČLÁNEK III PŘEDMĚT ZÁSTAVNÍHO PRÁVA

1. K zajištění řádného a včasného splnění Zajištěných dluhů Zástavce zřizuje a Banka přijímá Zástavní právo k následujícím Nemovitostem:
 - pozemek parc. č. 24, jehož součástí je budova č.p. 218 (v části obce Veveří);
 - pozemek parc. č. 25;vše zapsáno v katastru nemovitostí, který vede Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, pro katastrální území Veveří, obec Brno.
2. Zástavce zřizuje Zástavní právo též ke všem součástem a příslušenstvím Nemovitostí i k jejich případným přírůstkům.
3. Zástavce prohlašuje, že Nemovitosti jsou v jeho výlučném vlastnictví.
4. Smluvní strany se dohodly vyloučit použití ustanovení § 2015 Občanského zákoníku, tedy že Zástavní právo bude zajišťovat úroky z jakéhokoliv Zajištěného dluhu ve výši sjednané v příslušné Zajištěné smlouvě.

ČLÁNEK IV VZNIK A ZÁNİK ZÁSTAVNÍHO PRÁVA

1. Zástavní právo vzniká vkladem do katastru nemovitostí.
2. Zástavce je povinen bezodkladně po uzavření této Smlouvy a na náklady Budoucího vlastníka podat návrh na vklad Zástavního práva a provedení dalších případných zápisů podle této Smlouvy ve znění podepsaném Bankou příslušnému katastrálnímu úřadu a do 10 pracovních dnů po uzavření této Smlouvy předložit Bance stejnopis návrhu s vyznačenou doložkou katastrálního úřadu o jeho přijetí. Tím není dotčeno právo Banky podat návrh na vklad Zástavního práva samostatně. Zástavce je v takovém případě povinen poskytnout Bance potřebnou součinnost a Budoucí vlastník se zavazuje uhradit Bance bez prodlení všechny náklady spojené s vkladem Zástavního práva.
3. Smluvní strany se dohodly, že podle této Smlouvy bude proveden příslušný vklad Zástavního práva do katastru nemovitostí.

Smluvní strany se rovněž dohodly, že podle této Smlouvy budou do katastru nemovitostí provedeny následující zápisy:

- zákaz zcizení Nemovitostí (podle čl. V odst. 2 písm. c) bod i)), který smluvní strany zřizují jako věcné právo;
- zákaz dalšího zatížení Nemovitostí věcným právem nebo závazkovým právem (podle čl. V odst. 2 písm. c) bod ii)), který smluvní strany zřizují jako věcné právo.

Výše uvedené zápisy budou zapsány po celou dobu trvání Zástavního práva za účelem ochrany zájmů Banky vyplývajících ze Zajištěných dluhů.

4. Zástavce je dále povinen bez zbytečného odkladu po provedení vkladu a dalších případných zápisů podle této Smlouvy doložit Bance vznik Zástavního práva a dalších případných zápisů podle této Smlouvy předložením výpisu z katastru nemovitostí s obsahem odpovídajícím podmínkám dohodnutým v této Smlouvě.

5. Pokud příslušný katastrální úřad zamítne návrh na vklad Zástavního práva nebo řízení o vkladu Zástavního práva pravomocně zastaví, zavazuje se Zástavce poskytnout Bance veškerou součinnost nezbytnou k tomu, aby byl společně podán nový návrh na vklad Zástavního práva včetně dalších případných zápisů podle této Smlouvy do katastru nemovitostí. Pokud příslušný katastrální úřad přeruší řízení o návrhu na vklad Zástavního práva do katastru nemovitostí, zavazuje se Zástavce poskytnout Bance veškerou součinnost nezbytnou k tomu, aby byly veškeré skutečnosti bránící vkladu Zástavního práva odstraněny. V případě, že bude nutné podat nový návrh na vklad Zástavního práva a/nebo na zápis dalších případných zápisů podle této Smlouvy do katastru nemovitostí, zavazuje se Zástavce předložit Bance nový návrh na vklad Zástavního práva s vyznačeným datem podání a číslem jednacím přiděleným tomuto návrhu příslušným katastrálním úřadem, a to ve lhůtě do 1 měsíce od nabytí právní moci rozhodnutí katastrálního úřadu o zamítnutí vkladu nebo zastavení původního řízení, nebude-li s Bankou pro tento případ dohodnuto podání elektronickou formou Bankou na náklady Zástavce.
6. Zástavní právo zaniká úplným splněním Zajištěných dluhů, pokud žádné další takové dluhy již nemohou vzniknout, a dalšími způsoby v souladu s obecně závaznými právními předpisy. Návrh na výmaz Zástavního práva včetně výmazu dalších případných zápisů podle této Smlouvy z katastru nemovitostí podá po jeho zániku Zástavce na vlastní náklady. Tím není dotčeno právo Banky podat návrh na výmaz Zástavního práva na náklady Zástavce samostatně. Potvrzení o splnění Zajištěných dluhů vydá Banka na žádost Zástavce.
7. Pro vyloučení pochybností se smluvní strany dohodly, že další případné zápisy podle této Smlouvy se netýkají Zástavního práva zřízeného podle této Smlouvy.

ČLÁNEK V PROHLÁŠENÍ A POVINNOSTI ZÁSTAVCE A BUDOUČÍHO VLASTNÍKA

1. Zástavce a Budoucí vlastník, každý sám za sebe (podle kontextu), prohlašuje, že:
 - a) je-li fyzickou osobou, jeho svéprávnost není omezena a manžel Zástavce a Budoucího vlastníka souhlasil s uzavřením této Smlouvy, zřízením Zástavního práva a s plněním povinností podle této Smlouvy nebo že takového souhlasu manžela není třeba;
 - b) je-li právnickou osobou, je právnickou osobou řádně založenou, vzniklou a existující podle příslušného právního řádu, uzavření této Smlouvy, převzetí povinností a dluhů z ní a plnění povinností Zástavce a Budoucího vlastníka je v souladu s jeho interními předpisy upravujícími jeho vznik a činnost a bylo schváleno oprávněnými orgány a osobami;
 - c) tato Smlouva byla řádně a platně podepsána Zástavcem a Budoucím vlastníkem nebo jejich zástupci, kteří nepřekročili svá oprávnění, veškeré dluhy a povinnosti Zástavce a Budoucího vlastníka na základě této Smlouvy jsou platnými a vymahatelnými dluhy a povinnostmi Zástavce a Budoucího vlastníka; Zástavce a Budoucí vlastník řádně splnili nebo je připraveni řádně splnit veškeré své dluhy a povinnosti na základě této Smlouvy;
 - d) se seznámil s každou Zajištěnou smlouvou, podmínkami plnění Zajištěných dluhů a souhlasí s nimi, zejména ví, jaká výše úroků či jaký způsob jejich stanovení a jaká výše úroků z prodlení byla sjednána v Zajištěných smlouvách;
 - e) veškeré dokumenty a další informace poskytnuté Bance v souvislosti s projednáváním a uzavřením této Smlouvy jsou pravdivé, úplné, správné a nejsou v žádném podstatném ohledu zavádějící, jejich obsah představuje úplný, ucelený a věrný přehled o jeho celkové ekonomické situaci ke dni podpisu této Smlouvy a jeho schopnosti v budoucnu plnit dluhy a povinnosti z ní, a že ode dne, kdy byly uvedené dokumenty a další informace Bance poskytnuty, nedošlo k žádným podstatným změnám skutečností, kterých se tyto informace týkají;
 - f) uzavřením a plněním této Smlouvy neporuší právní předpis, rozhodnutí Orgánu veřejné moci, vlastní povinnost nebo dluh ani právo třetí osoby, a že je oprávněn k tomuto jednání bez jakýchkoli omezení;
 - g) si není vědom, že by Orgán veřejné moci vedl jakékoli řízení, které by mohlo nepříznivým způsobem ovlivnit jeho schopnost řádně a včas plnit dluhy a povinnosti vyplývající pro něj z této Smlouvy nebo jeho celkovou ekonomickou situaci, nebo že by zahájení takového řízení hrozilo;
 - h) není mu známo, že by na něj byl podán návrh na vydání rozhodnutí, ani že bylo vydáno takové rozhodnutí, které by mohlo vlastníkově Nemovitostí omezit jeho oprávnění nakládat s Nemovitostmi (např. návrh na prohlášení konkursu, povolení vyrovnání, resp. návrh na zahájení insolvenčního řízení, povolení reorganizace nebo oddlužení nebo na vyhlášení moratoria, návrh na nařízení předběžného opatření nebo návrh na výkon rozhodnutí apod.). Zástavce ani Budoucí vlastník není ve smyslu příslušných právních předpisů v úpadku a ani nehrozí, že se do úpadku dostane;
 - i) pokud se tato Smlouva uzavírá na dobu delší než 10 let, pak je to z toho důvodu, že kterákoli ze Zajištěných smluv má trvat déle než 10 let, pokud se Klient nerozhodne pro dřívější splacení v souladu s podmínkami Zajištěných smluv nebo pokud Banka nebude oprávněna požadovat dřívější splacení v souladu s podmínkami Zajištěných smluv;
 - j) mu není známa žádná skutečnost, která by mohla bránit provedení vkladu Zástavního práva ve prospěch Banky do katastru nemovitostí;
 - k) Nemovitostí, případně svůj spoluvlastnický podíl na nich, na nikoho nepřevédl, ani se k převodu nezavázal, ani je nevychlenil ze svého vlastnictví a nesvěřil je správci za účelem zřízení svěřenského fondu, ani nesvěřil jejich správu třetí osobě ani se k takovému převodu, vyčlenění nebo svěření do správy nezavázal;

- l) neuzavřel dohodu o změně velikosti svého spoluvlastnického podílu na Nemovitostech, dohodu o oddělení z nebo rozdělení spoluvlastnictví Nemovitostí či dohodu o správě Nemovitostí, ani, je-li fyzickou osobou, dohodu o manželském majetkovém režimu či jeho správě odlišných od režimu zákonného týkající se Nemovitostí a nevyhradil ani se nezavázal vyhradit přednostní pořadí pro jiné věcné právo či přednostní právo ke zřízení věcného práva jiné osobě ve vztahu k Nemovitostem;
 - m) Nemovitosti nejsou zatíženy žádným (existujícím nebo zřízeným) věcným právem (zejména zástavním právem, at' již samostatným nebo jako součást hromadné věci, předkupním právem, věcným břemenem, právem stavby), ani jiným obdobným právem nebo závazkovým právem zřízeným ve prospěch třetí osoby, které by Zástavce omezovalo v možnosti disponovat s Nemovitostmi nebo snižovalo jejich tržní hodnotu;
 - n) ve vztahu k Nemovitostem nebyla zahájena žádná řízení ve smyslu příslušných obecně závazných právních předpisů, například restituční, vyvlastňovací nebo jiná obdobná řízení, nebyla uplatněna práva třetích osob směřující k odstranění nesouladu stavu zápisu v katastru nemovitostí se skutečným stavem, ani neexistují žádné nároky třetích osob v souvislosti s Nemovitostmi, nedošlo k ukončení nebo úkonu či právnímu jednání směřujícímu k ukončení platnosti smlouvy, která je nabývacím titulem Zástavce k Nemovitostem ani u takové smlouvy nedošlo ke splnění rozvazovací či jiné obdobné podmínky;
 - o) v případě, že jsou Nemovitosti obytnými nemovitostmi, Zástavce nebo Budoucí vlastník Nemovitosti obývá (po realizaci příslušných stavebních úprav bude obývat), případně je pronajímá k bydlení třetím osobám (po realizaci příslušných stavebních úprav bude pronajímat);
 - p) zápis v katastru nemovitostí týkající se Nemovitostí je v souladu se skutečným právním stavem, je pravdivý a aktuální;
 - q) neexistuje skutečnost, která by mohla vést k provedení jakéhokoli záznamu nebo poznámce k předmětným Nemovitostem (zejména poznámce spornosti) či k osobě Zástavce nebo Budoucího vlastníka;
 - r) k Nemovitostem neexistují žádná další práva, než jsou uvedena v této Smlouvě;
 - s) s výjimkou skutečností založených na základě této Smlouvy neexistují skutečnosti, které by mohly vést k tomu, že v katastru nemovitostí bude vyznačeno, že právní vztahy k Nemovitostem jsou dotčeny jakoukoli jinou změnou;
 - t) neexistuje vyhrazené přednostní pořadí respektive povinnost vyhradit pořadí jinému právu jiné osoby ve vztahu k Nemovitostem;
 - u) nemá v evidenci daní zachyceny daňové nedoplatky, nemá splatné nedoplatky na pojistném a na penále na veřejné zdravotní pojištění nebo na pojistném a na penále na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti.
2. Následující omezení se nevztahují na takové změny Nemovitostí, které jsou realizovány v souladu se Zajištěnou smlouvou. Zástavce a Budoucí vlastník, každý sám za sebe (podle kontextu), se zavazuje, že:
- a) zřídí pro Banku Zástavní právo v pořadí zápisu v souladu se Zajištěnou smlouvou;
 - b) bude informovat Banku o:
 - i) změně některé ze skutečností uváděných v prohlášení učiněném v čl. V odst. 1 této Smlouvy, sdělených Bance při jednání o této Smlouvě nebo později ve vztahu k Nemovitostem;
 - ii) uplatnění nebo vzniku práv třetích osob k Nemovitostem;
 - iii) poškození, zničení či jiném znehodnocení Nemovitostí;
 - iv) jiných skutečnostech, které mohou mít podstatný negativní vliv na hodnotu Nemovitostí, na možnost a rozsah uspokojení Banky ze Zástavního práva, na schopnost Zástavce nebo Budoucího vlastníka plnit dluhy a povinnosti z této Smlouvy, nebo mohou být z jiného důvodu důležité pro vztah Zástavce, Budoucího vlastníka a Banky;
 a podle povahy oznamované skutečnosti ji doloží dostupnými dokumenty nebo jiným průkazným způsobem, a to ve lhůtě 10 pracovních dnů ode dne, kdy se o této skutečnosti dověděl nebo mohl dovědět;
 - c) bez předchozího písemného souhlasu Banky:
 - i) po dobu trvání Zástavního práva Nemovitosti na nikoho nepřevéde ani spoluvlastnický podíl na nich, ani je nevyčlení ze svého vlastnictví a nesvěří je správci za účelem zřízení svěřenského fondu, ani nesvěří jejich správu třetí osobě ani se k takovému převodu, vyčlenění nebo svěření do správy nezaváže;
 - ii) po dobu trvání Zástavního práva Nemovitosti nezatíží žádným věcným právem (zejména zástavním právem, předkupním právem, věcným břemenem, právem stavby) ani jiným obdobným právem nebo závazkovým právem zřízeným ve prospěch třetí osoby, které by jej omezovalo v možnosti disponovat s Nemovitostmi či snižovalo jejich tržní hodnoty, ani se ke zřízení výše uvedeného nezaváže, s výjimkou případných omezení vlastnického práva ve prospěch třetích osob zřízených v přímé souvislosti s realizací výstavby Nemovitostí a/nebo výstavby na Nemovitostech (jde-li o pozemky) a s jejich následným užíváním a dále s výjimkou jakéhokoliv omezení vlastnického práva (zejména dalšího zástavního práva, zákazu zcizení, zákazu zatížení) ve prospěch Banky;
 - iii) neučiní jakýkoli úkon, který by mohl mít za následek změnu stavebně technického charakteru nebo účelového určení jednotlivých Nemovitostí nebo jinou obdobnou změnu stavby či změnu druhu jednotlivých pozemků;

- iv) po dobu trvání Zástavního práva neuzavře dohodu o změně velikosti spoluvlastnického podílu na Nemovitostech, dohodu o oddělení z nebo rozdělení spoluvlastnictví Nemovitostí či dohodu o správě Nemovitostí ani, je-li fyzickou osobou, dohodu o manželském majetkovém režimu či jeho správě odlišných od režimu zákonného týkající se Nemovitostí, a nevyhradí ani se nezaváže vyhradit přednostní pořadí pro jiné věcné právo či přednostní právo ke zřízení věcného práva jiné osobě ve vztahu k Nemovitostem;
 - v) nevyhradí přednostní pořadí jinému právu jiné osobě ve vztahu k Nemovitostem ani se k tomu nezaváže;
 - vi) se nevzdá práva domáhat se náhrady škody vzniklé na Nemovitostech, ani takové vzdání se nezapiše do veřejného seznamu;
- přičemž výše uvedená omezení se nevztahují na takové dispozice s Nemovitostmi, které jsou realizovány v souladu se Zajištěnou smlouvou nebo touto Smlouvou a výslovně také na převod Nemovitostí ze Zástavce na Budoucího vlastníka.

3. Zástavce a Budoucí vlastník, každý sám za sebe (podle kontextu), se dále zavazuje, že:

- a) na žádost Banky, a pokud dochází ke vzniku Zástavního práva ve lhůtě 3 let od nabytí vlastnického práva Zástavce k Nemovitostem, resp. 4 let od nabytí účinnosti Občanského zákoníku, podle toho, co nastane později, předloží Bance prohlášení předchozího vlastníka Nemovitostí potvrzující, že byl předchozí vlastník Nemovitostí řádně vyzooměn o zápisu vlastnického práva Zástavce k Nemovitostem, a to ve znění Bankou odsouhlaseném;
- b) bude spravovat Nemovitosti s péčí řádného hospodáře a udržovat je v řádném a provozuschopném stavu a učiní vše potřebné, aby nedošlo ke zhoršení kvality a hodnoty Nemovitostí;
- c) učiní vše pro to, aby práva Banky na uspokojení Zajištěných dluhů z peněžních prostředků získaných zpeněžením Nemovitostí nebyla nijak a ničím negativně dotčena, a zdrží se všeho, co by bylo způsobilé tato práva Banky resp. jejich uplatnění Bankou ohrozit nebo poškodit;
- d) umožní vstup do Nemovitostí a jejich zevrubnou prohlídku pověřeným zástupcům Banky, znalci určenému Bankou a zájemcům o koupi Nemovitostí;
- e) v případě prodeje Nemovitostí ve veřejné dražbě umožní na výzvu Banky stanovení ceny Nemovitostí a jejich kontrolu podle příslušných obecně závazných právních předpisů upravujících veřejné dražby;
- f) uhradí veškeré platby vynakládané v souvislosti s touto Smlouvou (zejména náklady spojené se zřízením a vkladem Zástavního práva do katastru nemovitostí a jeho výmazem apod.) přímo oprávněné osobě, pokud by některý náklad nesla Banka, uhradí Bance takovou platbu nejpozději do 10 pracovních dnů od doručení písemné výzvy k její úhradě;
- g) předem písemně uvědomí Banku o svém případném záměru zřídit k Nemovitostem další zástavní právo ve prospěch třetí osoby a před realizací takového záměru si vyžádá písemné stanovisko této třetí osoby;
- h) oznámí Bance neprodleně změnu osobních údajů, adresy bydliště a všechny další změny údajů a skutečností obsažených v této Smlouvě a vztahujících se k Nemovitostem, zejména pokud by mohly ohrozit postavení Banky nebo existenci Zástavního práva (např. pozemkové úpravy týkající se nemovitostí – zejména uspořádání pozemků, jejich přečíslování apod.).

4. Pojištění Nemovitostí (budov a staveb):

- a) nejsou-li Nemovitosti pojištěny pojistitelem a za podmínek, které Banka akceptovala, zavazuje se Budoucí vlastník do 10 pracovních dnů od vzniku Zástavního práva, nestanoví-li Zajištěná smlouva jinou lhůtu, pojištit Nemovitosti nebo jakoukoli jejich část včetně příslušenství pro případ vzniku škody v důsledku jejich zničení nebo poškození, a to u pojistitele a s pojistnými podmínkami Bankou akceptovanými. Ve stejné lhůtě je Budoucí vlastník povinen:
 - i) doložit Bance vznik pojištění originálem nebo úředně ověřenou kopií pojistné smlouvy; a
 - ii) zřídit ve prospěch Banky zástavní právo k pohledávce na pojistné plnění za účelem zajištění řádného a včasného splnění Zajištěných dluhů, a to na základě zástavní smlouvy, která bude po formální a obsahové stránce Bankou akceptována a přiměřeným způsobem Bance doložit, že zřízení zástavního práva k pohledávkám na pojistné plnění a existenci Zástavního práva podle této Smlouvy řádně oznámil pojistiteli. Tím není dotčeno právo Banky oznámit tuto skutečnost pojistiteli samostatně;
- b) Budoucí vlastník je povinen oznámit Bance skutečnost, že hodlá Nemovitosti pojištit novou pojistnou smlouvou, případně změnit podmínky platné pojistné smlouvy, a to nejméně 10 pracovních dnů před provedením takové změny. Budoucí vlastník je povinen do 10 pracovních dnů po uzavření nové pojistné smlouvy doložit vznik pojištění originálem nebo úředně ověřenou kopií pojistné smlouvy. Ve stejné lhůtě je Budoucí vlastník povinen zřídit ve prospěch Banky zástavní právo k pohledávce na pojistné plnění za účelem zajištění řádného a včasného splnění Zajištěných dluhů, a to na základě Zástavní smlouvy, která bude po formální a obsahové stránce Bankou akceptována a přiměřeným způsobem Bance doložit, že zřízení zástavního práva k pohledávkám na pojistné plnění a existenci Zástavního práva podle této Smlouvy řádně oznámil pojistiteli. Tím není dotčeno právo Banky oznámit tuto skutečnost pojistiteli samostatně;
- c) Budoucí vlastník se zavazuje Bankou schválené pojištění Nemovitostí do doby zániku Zajištěných dluhů jejich splacením udržovat a rozšiřovat zejména v závislosti na hodnotě Nemovitostí a pojistných podmínkách pojistitele tak, aby v případě pojistné události pojistitel poskytl nejvyšší objektivně možné plnění;

- d) k prokázání existence a trvání požadovaného pojištění předloží Budoucí vlastník Bance doklady o zaplacení pojistného, a to vždy nejpozději do 10 pracovních dnů po termínu splatnosti smluvně sjednané platby pojistného. Na žádost Banky je Budoucí vlastník povinen v Bankou určené přiměřené lhůtě předložit doklady prokazující existenci pojištění kdykoli za trvání této Smlouvy.

ČLÁNEK VI REALIZACE ZÁSTAVNÍHO PRÁVA

1. Nebude-li některý Zajištěný dluh zaplacen řádně a včas, je Banka oprávněna prodat Nemovitosti Přímým prodejem, přičemž Přímý prodej podléhá následujícím pravidlům, jejichž splnění ze strany Banky bude považováno za splnění podmínek o prodeji s odbornou péčí stanovených Občanským zákoníkem:
 - a) Banka je povinna písemně oznámit Zástavci úmysl provést Přímý prodej. Toto oznámení musí obsahovat informace o plánovaném postupu Přímého prodeje, včetně způsobu jeho zveřejnění a případného využití služeb třetích stran (kterými budou renomovaní zprostředkovatelé obchodů s nemovitostmi);
 - b) Banka je povinna oznámit nabídku Přímého prodeje vhodným způsobem, a to v závislosti na povaze Nemovitosti a pravděpodobných kupujících, přičemž nabídka musí být vždy zveřejněna prostřednictvím alespoň jednoho placeného inzerátu v českém deníku nebo týdeníku;
 - c) Zástavce souhlasí, že na žádost Banky okamžitě poskytne Bance veškeré dokumenty a informace týkající se Nemovitostí, které Banka může rozumně požadovat za účelem jejich poskytnutí zájemcům o Nemovitosti tak, aby byla maximalizována nabídková cena, pokud Zástavce, dle výlučného uvážení Banky, neposkytne příslušné dokumenty a informace v přiměřené lhůtě, je Banka oprávněna provést Přímý prodej výhradně na základě dokumentů a informací, které má v daném okamžiku k dispozici;
 - d) zájemci o Nemovitosti budou mít lhůtu nejméně 1 měsíc k podávání závazných nabídek ohledně Nemovitostí. Tato lhůta zahrnuje i lhůtu pro prostudování informací a dokumentů týkajících se Nemovitostí;
 - e) Banka může prodat Nemovitosti bez záruk a prohlášení ohledně Nemovitostí tak, aby kupující Nemovitosti měli vůči Bance ve vztahu k Přímému prodeji co nejméně nároků;
 - f) Banka nemusí zvažovat nabídky, které by Banku vystavily úvěrovému riziku, riziku souvisejícímu s vypořádáním transakce, nebo riziku právnímu, daňovému, obchodnímu nebo jinému. Zejména, nikoli však výlučně, Banka bude oprávněna nastavit podmínky Přímého prodeje tak, aby zvýhodňovaly, a zároveň je oprávněna zvýhodnit (v rozsahu rozumného obchodního uvažování):
 - i) nabídky obsahující okamžitou platbu oproti pozdějším platbám;
 - ii) nabídky strukturované k minimalizaci daňového zatížení Banky oproti nabídkám vystavujícím Banku daňovými nákladům či rizikům takových nákladů; a
 - iii) bezpodmínečné nabídky oproti nabídkám, na něž se vztahují právní, administrativní, obchodní, či jiné podmínky;
 - g) Banka je povinna předat Zástavci protokol s vyhodnocením nabídek; a
 - h) za výše uvedených podmínek, je Banka povinna uzavřít smlouvu o prodeji a koupi Nemovitosti se zájemcem, který předložil nejlepší nabídku (dle rozumného uvážení Banky postupující s odbornou péčí).
2. Banka je podle svého uvážení oprávněna namísto Přímého prodeje zpeněžit Nemovitosti ve veřejné dražbě nebo soudním prodejem věci.
3. Zástavce je oprávněn složit obvyklou cenu Nemovitostí. Obvyklá cena Nemovitostí bude určena znaleckým posudkem znalce určeného Bankou. Pokud Zástavce do 5 pracovních dnů od oznámení Banky o určení znalce doručí Bance svůj písemný nesouhlas s určením znalce, dojde k výběru znalce společně Bankou a Zástavcem. Nedojde-li k dohodě o osobě znalce do 10 pracovních dnů od doručení nesouhlasu Zástavce, určí znalece s konečnou platností Banka. Výsledek znaleckého posudku bude závazný pro Banku i Zástavce. Náklady spojené s vyhotovením znaleckého posudku nese Zástavce. Banka je povinna na výzvu sdělit Zástavci, jakým způsobem má složit obvyklou cenu Nemovitostí. Od okamžiku složení obvyklé ceny Nemovitostí se Zástavní právo nadále vztahuje na složenou obvyklou cenu Nemovitostí a zaniká ve vztahu k Nemovitostem. Banka je oprávněna obvyklou cenu Nemovitostí držet jako jistotu do splnění Zajištěných dluhů, Banka není povinna složenou obvyklou cenu Nemovitostí úročit. Banka je povinna na výzvu sdělit Zástavci, jaká část složené ceny Nemovitostí byla použita k úhradě Zajištěných dluhů, a aktuální výši zůstatku složené ceny Nemovitostí. V případě zániku Zajištěných dluhů Banka vrátí přebytek převodem na bankovní účet, který k tomuto účelu písemně určí Zástavce.
4. Banka je oprávněna inkasovat částky odpovídající svým splatným pohledávkám za Zástavcem z disponibilních zůstatků na účtech vedených Bankou pro Zástavce a použít je na jejich úhradu. Banka je oprávněna započítat své splatné pohledávky za Zástavcem proti jakýmkoli pohledávkám Zástavce za Bankou. Právo inkasovat částky nebo započítat pohledávky má Banka bez ohledu na splatnost pohledávek Zástavce, pokyny Zástavce k nakládání s prostředky, na měnu, ve které jsou prostředky denominovány a právní vztah, ze kterého vyplývají.
5. Je-li pohledávka Banky za Zástavcem evidována v jiné měně, než je měna pohledávky Zástavce, bude přepočten proveden za použití kurzu Banky CZK – deviza střed, platného pro den provedení přepočtu. Není-li použití směnného kurzu stanoveného k tomuto dni z jakéhokoli důvodu možné, použije Banka směnný kurz stanovený k nejbližšímu předcházejícímu pracovnímu dni.

ČLÁNEK VII SMLOUVA O BUDOUCÍ ZÁSTAVNÍ SMLOUVĚ

1. Zástavce nebo Budoucí vlastník (podle kontextu) se zavazuje bez zbytečného odkladu informovat Banku, pokud na Nemovitostech dojde ke stavbě, která není předmětem Zástavního práva. Zástavce nebo Budoucí vlastník (podle kontextu) se zavazuje s Bankou uzavřít další zástavní smlouvu a zřídit zástavní právo k takovéto stavbě ve prospěch Banky k zajištění Zajištěných dluhů za podmínek obdobných v této Smlouvě do 20 pracovních dnů od doručení výzvy Banky.
2. Na výzvu Banky a za podmínek pro ni přijatelných je Zástavce nebo Budoucí vlastník (podle kontextu) povinen:
 - a) pojistit nemovitosti specifikované v čl. VII, odst. 1 této Smlouvy; a
 - b) podle požadavku Banky buď uzavřít s Bankou smlouvu o zřízení zástavního práva k pohledávkám z tohoto pojištění anebo ve znění Bankou odsouhlaseném oznámit pojišťovně existenci zástavního práva ve prospěch Banky a prokázat Bance doručení takového oznámení.
3. Zástavce nebo Budoucí vlastník (podle kontextu) se dále zavazuje uzavřít bez zbytečného odkladu s Bankou další Zástavní smlouvu a zřídit Zástavní právo ve prospěch Banky k zajištění Zajištěných dluhů za podmínek obdobných v této Smlouvě v případě, že Zástavce nebo Budoucí vlastník (podle kontextu) nabude vlastnické právo k pozemkům (popř. též k podílům na pozemcích), které zajišťují přístup k Nemovitostem a které nejsou předmětem Zástavního práva. Zástavce nebo Budoucí vlastník (podle kontextu) je povinen tak učinit do 20 pracovních dnů poté, kdy nabude vlastnické právo k těmto pozemkům (podílům na pozemcích).

ČLÁNEK VIII SMLOVNÍ POKUTA

1. Při každém jednotlivém porušení některého dluhu nebo povinnosti Zástavce či Budoucího vlastníka (podle kontextu) podle této Smlouvy, zejména povinnosti podle čl. V, odst. 2 a 3 a čl. VII, může Banka po Zástavci nebo Budoucím vlastníku (podle kontextu) požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 10.000,00 Kč (slovy: deset tisíc korun českých). Pokud se ukáže, že kterékoli z prohlášení Zástavce či prohlášení Budoucího vlastníka podle čl. V, odst. 1 je nepravdivé, nepřesné, neúplné nebo v podstatném ohledu zavádějící, je to porušení povinnosti Zástavce či Budoucího vlastníka (podle kontextu) podle této Smlouvy.
2. Banka má právo výši smluvní pokuty přiměřeně snížit. Banka je oprávněna požadovat smluvní pokutu, jakmile se dozví o porušení povinnosti z této Smlouvy a písemně Zástavce či Budoucího vlastníka (podle kontextu) na tuto skutečnost upozorní. Pokud porušení povinnosti Zástavce či Budoucího vlastníka z této Smlouvy trvá, je Banka oprávněna požadovat smluvní pokutu i opakovaně. Zástavce či Budoucí vlastník (podle kontextu) zaplatí smluvní pokutu Bance na základě písemné výzvy Banky, ve které Banka uvede důvod jejího uplatnění, její výši, lhůtu splatnosti, která nebude kratší než 5 kalendářních dnů, a číslo účtu, kam má být smluvní pokuta zaplacená.
3. Zánik této Smlouvy, existence okolností vylučujících odpovědnost ani nedostatek zavinění Zástavce či Budoucího vlastníka (podle kontextu) nezpůsobují zánik nároku Banky na smluvní pokutu. Zaplacením smluvní pokuty nezaniká povinnost Zástavce či Budoucího vlastníka (podle kontextu) splnit porušenou povinnost, nárok Banky na náhradu škody ani jiná práva v takovém případě Bance náležící. Banka má vedle smluvní pokuty právo na náhradu škody vzniklé z porušení povinnosti, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje, a to v plné výši. Skutečnost, že Zástavce nebo Budoucí vlastník (podle kontextu) oznámil Bance, že porušil nebo poruší právní povinnost, a upozornil na možné následky, jej nezbavuje povinnosti zaplatit smluvní pokutu a nahradit Bance škodu tímto porušením způsobenou v plné výši.

ČLÁNEK IX ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Tato Smlouva nabývá platnosti okamžikem podpisu všech smluvních stran a účinností dnem uveřejnění v Registru smluv. Zástavce ani Budoucí vlastník není oprávněn tuto Smlouvu vypovědět ani od ní odstoupit. Smluvní strany se dohodly vyloučit použití § 1978 odst. 2 Občanského zákoníku, tedy že marné uplynutí dodatečné lhůty nemá za následek automatické odstoupení od této Smlouvy.
2. Smluvní strany se dohodly, že všechna práva a povinnosti Zástavce z této Smlouvy se převedou na Budoucího vlastníka s účinností ke dni, kdy Budoucí vlastník nabyt vlastnické právo k Nemovitostem. Tímto dnem Budoucí vlastník vstoupí do všech práv a povinností Zástavce podle této Smlouvy a veškerá ustanovení této Smlouvy vztahující se k Zástavci se od toho dne vztahují na Budoucího vlastníka.
3. Zástavce a Budoucí vlastník potvrzují, že si jsou vědomi povahy a hodnoty plnění, která si Banka a Klient mají poskytnout podle Zajištěných smluv, souhlasí s podmínkami a cenami těchto plnění, prohlašují, že nejde o plnění, která by vůči sobě byla v hrubém nepoměru a vzdávají se práva požadovat zrušení této Smlouvy podle § 1793 Občanského zákoníku.
4. Tato Smlouva je uzavřena v tolika vyhotoveních, tak aby každá ze smluvních stran obdržela alespoň 1 vyhotovení a 1 vyhotovení bylo použito pro účely zápisu práv či omezení podle této Smlouvy do katastru nemovitostí.
5. Bude-li některé ujednání této Smlouvy shledáno neplatným či nevymahatelným a takové ujednání je oddělitelné od ostatního obsahu této Smlouvy, bude neplatné jen takové ujednání, pokud lze předpokládat, že by tato Smlouva byla uzavřena i bez něj; takové neplatné či nevymahatelné ujednání smluvní strany nahradí jiným ujednáním s účinky maximálně se blížícími záměru sledovanému původním ujednáním.

6. Písemnosti budou zasílány takto: Bance na adresu: Česká spořitelna, a.s., Správa účtů a klientské dokumentace, Dobřenice 205, PSČ 503 25 a ostatním smluvním stranám na adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy, v případě změny adresy u kterékolik ze smluvních stran budou písemnosti zasílány na adresu, která bude příslušnou smluvní stranou v dostatečném předstihu písemně oznámena ostatním smluvním stranám. Pokud Zástavce či Budoucí vlastník vědomě zmaří doručení zásilky, platí, že zásilka mu řádně došla.
7. Tato Smlouva se řídí českým právním řádem.
8. Tuto Smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými dodatky.
9. Doložka platnosti právního úkonu (jednání) podle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění: K uzavření této Smlouvy má Zástavce souhlas udělený usnesením č. _____ přijatým na zasedání zastupitelstva Zástavce konaném dne _____, kterým bylo rozhodnuto o uzavření této Smlouvy.

V(e) _____ dne _____

Česká spořitelna, a.s.

Titul, jméno, příjmení
Funkce

_____ podpis

V(e) _____ dne _____

Statutární město Brno

Titul, jméno, příjmení
Trvalý pobyt
Rodné číslo (datum narození)
Druh a číslo průkazu totožnosti
Funkce

_____ podpis

V(e) _____ dne _____

Jiráskova 10, bytové družstvo

Titul, jméno, příjmení
Trvalý pobyt
Rodné číslo (datum narození)
Druh a číslo průkazu totožnosti
Funkce

Jan Kovář

předseda družstva

_____ podpis

Čas posledního podpisu: _____ : _____ hod.

V(e) _____ dne _____

Potvrzuji, že s výjimkou případných podpisů ověřených notářem nebo jinou oprávněnou osobou každá z výše uvedených osob podepsala tuto smlouvu přede mnou a že jsem podle uvedeného průkazu totožnosti ověřil(a) její totožnost.

Titul, jméno, příjmení a funkce ověřujícího pracovníka České spořitelny, a.s. a jeho podpis

č. sml.

Dodatek k nájemní smlouvě ze dne 29.4.2019 uzavřené mezi statutárním městem Brnem, městskou částí Brno-střed jako pronajímatelem a manželi [REDACTED] jako nájemci a dohoda o vypořádání nákladů na vybudování bytové jednotky č. 7.5 v domě Jiráskova 10 v Brně

uzavírané mezi těmito smluvními stranami:

1. Statutární město Brno – městská část Brno-střed,
se sídlem Dominikánská 2, 601 69 Brno,
zastoupená Ing. arch. Vojtěchem Menclem, starostou MČ Brno-střed
IČ: 449 927 85
jako pronajímatel
2. [REDACTED] 02 00 Brno
602 00 Brno
jako nájemci
3. Statutární město Brno, se sídlem v Brně, Dominikánské nám. 1,
zastoupené primátorkou města Brna JUDr. Markétou Vaňkovou
IČ : 449 927 85
jako vypořádávající
4. Jiráskova 10, bytové družstvo
se sídlem Jiráskova 218/10, Veveří, 602 00 Brno
IČ: 092 17 339
zastoupené předsedou družstva Janem Kovářem, dat. [REDACTED]
bytem [REDACTED]
jako vedlejší účastník

I.

Pronajímatel a nájemci uzavřeli dne 29.4.2019 nájemní smlouvu o nájmu bytu č. 7.5 o velikosti 3+1 ve 3. podlaží bytového domu č.p. 218, ul. Jiráskova 10 v Brně.

II.

V čl. II. uvedené nájemní smlouvy se pronajímatel a nájemci dohodli, že nájemné činí 96,- Kč/m2/měsíc s tím, že dohodnutou výši nájemného pronajímatel každoročně k 1.7. jednostranně zvýší o míru inflace vyjádřenou přírůstkem indexu spotřebitelských cen oznámenou ČSÚ za předchozí kalendářní rok, přičemž po uplynutí doby, po kterou budou umořovány vynaložené náklady na realizaci vestavby postupným započítáváním proti

pohledávkám nájemného, může být výše nájemného upravována v souladu s platnými právními předpisy. Náhrada za vynaložení nákladů na realizaci vestavby bude nájemcům umořována postupným započítáváním proti pohledávkám nájemného, případně jakéhokoliv příspěvku na údržbu a opravy domu, a to i v případě, že se vlastníkem domu stane např. bytové družstvo, které vytvořili nájemci bytů v předmětném domě za účelem koupě do vlastnictví takto jimi založené právnické osoby, a to i po té, kdy se nájemce stane členem takové právnické osoby.

III.

Pronajímatel, nájemci a vypořádávající se dohodli, že pohledávku nájemců ve výši 4.931.712,- Kč, rovnající se dosud neumořeným nákladům vynaloženým na vybudování bytu popsaného v čl. I. tohoto dodatku, uspokojí statutární město Brno v souvislosti s přijetím nabídky prodeje pozemku p.č. 24 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 353 m² se stavbou č.p. 218, způsob využití bytový dům, a pozemku p.č. 25 – zahrada o výměře 186 m², vše v k.ú. Veverí, město Brno, právnickou osobou Jiráskova 10, bytovým družstvem, jehož jsou nájemci členem, tak, že částka 4.931.712,-Kč (slovy: čtyři miliony devět set třicet jedna tisíc sedm set dvanáct korun českých) bude poukázána statutárním městem Brnem jako vypořádávajícím na účet nájemců č. 1165446013/3030 (Air bank, a.s.) do 30 dnů po podpisu této dohody.

Nájemci prohlašují, že s tímto finančním vypořádáním souhlasí. Statutární město Brno jako vypořádávající se zavazuje ve sjednané lhůtě částku na účet nájemců uvedený v tomto dodatku poukázat.

IV.

Pronajímatel a nájemci se dohodli, že počínaje měsícem následujícím po podpisu tohoto dodatku k nájemní smlouvě jsou nájemci povinni platit pronajímateli nájemné ve výši 103,34 Kč/m²/měsíc, popř. nájemné zvýšené jednostranně pronajímatelem každoročně od 1.7. o míru inflace vyjádřenou přírůstkem indexu spotřebitelských cen oznámenou ČSÚ za předchozí kalendářní rok. Nájemci jsou povinni platit nájemné spolu se zálohami na služby, které jsou jim poskytovány, vždy do posledního dne příslušného kalendářního měsíce, za který se nájemné a zálohy za služby hradí, a to na účet pronajímatele č. 43-8044220247, VS 3102187005, vedený u Komerční banky, a.s.

Nájemci před podpisem tohoto dodatku k nájemní smlouvě vydali pronajímateli bezdůvodné obohacení za užívání bytu č. 7.5 vybudovaného vlastním nákladem v domě Jiráskova 10, Brno, ve výši nájemného započítávaného měsíčně proti pohledávce nájemců na úhradu nákladů na výstavbu tohoto bytu za období od 25.5.2021 do posledního dne kalendářního měsíce, v němž je uzavřen tento dodatek ke smlouvě.

V.

Nájemci prohlašují, že přijetím částky 4.931.712,-Kč považují za vypořádaný závazek pronajímatele týkající se dosud neumořených nákladů vynaložených na výstavbu předmětného bytu, jakož i související závazky pronajímatele dle nájemní smlouvy, a jiné pohledávky vůči pronajímateli z tohoto titulu nemají.

VI.

Bytové družstvo jako vedlejší účastník bere tento dodatek i vypořádání na vědomí.

VII.

Dodatek k nájemní smlouvě a dohoda o vypořádání jsou vyhotoveny v 6 vyhotoveních, pronajímatel a vypořádávající obdrží po 2 vyhotoveních, nájemci a vedlejší účastník po 1 vyhotovení. Tento dodatek a dohoda o vypořádání nabývají platnosti a účinnosti dnem podpisu smluvními stranami. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, že byla vyhotovena podle jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz toho připojují své podpisy.

Smluvní strany berou na vědomí a souhlasí s tím, že tato smlouva, včetně jejích případných změn, bude zveřejněna na základě zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), vyjma informací uvedených v § 7 - § 11 zákona. Veškeré údaje, které požívají ochrany dle zvláštních zákonů, zejména osobní a citlivé údaje, obchodní tajemství, aj. budou anonymizovány.

VIII.

Dodatek k nájemní smlouvě byl schválen Radou městské části Brno - střed na jednání č. 119 konaném dne 31.5.2021, vypořádání bylo schváleno Zastupitelstvem města Brna na zasedání č. dne

V Brně dne

V Brně dne

.....

.....

za statutární město Brno



MČ Brno-střed

Ing. arch. Vojtěch Mencl, starosta

V Brně dne

V Brně dne

.....

.....

za statutární město Brno



JUDr. Markéta Vaňková, primátorka

V Brně dne

.....
za Jiráskova 10, bytové družstvo

Jan Kovář, předseda družstva

č. sml.

Dodatek k nájemní smlouvě ze dne 29.4.2019 uzavřené mezi statutárním městem Brnem, městskou částí Brno-střed jako pronajímatelem a [REDAKCE] jako nájemcem a dohoda o vypořádání nákladů na vybudování bytové jednotky č. 8.5 v domě Jiráskova 10 v Brně

uzavírané mezi těmito smluvními stranami:

1. Statutární město Brno – městská část Brno-střed,
se sídlem Dominikánská 2, 601 69 Brno,
zastoupená Ing. arch. Vojtěchem Menclem, starostou MČ Brno-střed
IČ: 449 927 85
jako pronajímatel
2. [REDAKCE]
jako nájemce
3. Statutární město Brno, se sídlem v Brně, Dominikánské nám. 1,
zastoupené primátorkou města Brna JUDr. Markétou Vaňkovou
IČ : 449 927 85
jako vypořádávající
4. Jiráskova 10, bytové družstvo
se sídlem Jiráskova 218/10, Veverří, 602 00 Brno
IČ: 092 17 339
zastoupené předsedou družstva Janem Kovářem, dat. [REDAKCE]
bytem [REDAKCE]
jako vedlejší účastník

I.

Pronajímatel a nájemce uzavřeli dne 29.4.2019 nájemní smlouvu o nájmu bytu č. 8.5 o velikosti 3+1 ve 3. podlaží bytového domu č.p. 218, ul. Jiráskova 10 v Brně.

II.

V čl. II. uvedené nájemní smlouvy se pronajímatel a nájemce dohodli, že nájemné činí 96,- Kč/m²/měsíc s tím, že dohodnutou výši nájemného pronajímatel každoročně k 1.7. jednostranně zvýší o míru inflace vyjádřenou přírůstkem indexu spotřebitelských cen oznámenou ČSÚ za předchozí kalendářní rok, přičemž po uplynutí doby, po kterou budou

umořovány vynaložené náklady na realizaci vestavby postupným započítáváním proti pohledávkám nájemného, může být výše nájemného upravována v souladu s platnými právními předpisy. Náhrada za vynaložení nákladů na realizaci vestavby bude nájemci umořována postupným započítáváním proti pohledávkám nájemného, případně jakéhokoliv příspěvku na údržbu a opravy domu, a to i v případě, že se vlastníkem domu stane např. bytové družstvo, které vytvořili nájemci bytů v předmětném domě za účelem koupě do vlastnictví takto jimi založené právnické osoby, a to i po té, kdy se nájemce stane členem takové právnické osoby.

III.

Pronajímatel, nájemce a vypořádávající se dohodli, že pohledávku nájemce ve výši 4.928.273,- Kč, rovnající se dosud neuomořeným nákladům vynaloženým na vybudování bytu popsaneho v čl. I. tohoto dodatku, uspokojí statutární město Brno v souvislosti s přijetím nabídky prodeje pozemku p.č. 24 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 353 m² se stavbou č.p. 218, způsob využití bytový dům, a pozemku p.č. 25 – zahrada o výměře 186 m², vše v k.ú. Veverí, město Brno, právnickou osobou Jiráskova 10, bytovým družstvem, jehož je nájemce členem, tak, že částka 4.928.273,-Kč (slovy: čtyři miliony devět set dvacet osm tisíc dvě stě sedmdesát tři koruny české) bude poukázána statutárním městem Brnem jako vypořádávajícím na účet nájemce č. 1932412544/0600 (Moneta Money Bank, a.s.) do 30 dnů po podpisu této dohody.

Nájemce prohlašuje, že s tímto finančním vypořádáním souhlasí. Statutární město Brno jako vypořádávající se zavazuje ve sjednané lhůtě částku na účet nájemce uvedený v tomto dodatku poukázat.

IV.

Pronajímatel a nájemce se dohodli, že počínaje měsícem následujícím po podpisu tohoto dodatku k nájemní smlouvě je nájemce povinen platit pronajímateli nájemné ve výši 103,34 Kč/m²/měsíc, popř. nájemné zvýšené jednostranně pronajímatelem každoročně od 1.7. o míru inflace vyjádřenou přírůstkem indexu spotřebitelských cen oznámenou ČSÚ za předchozí kalendářní rok. Nájemce je povinen platit nájemné spolu se zálohami na služby, které jsou mu poskytovány, vždy do posledního dne příslušného kalendářního měsíce, za který se nájemné a zálohy za služby hradí, a to na účet pronajímatele č. 43-8044220247, VS 3121808005, vedený u Komerční banky, a.s.

Nájemce před podpisem tohoto dodatku k nájemní smlouvě vydal pronajímateli bezdůvodné obohacení za užívání bytu č. 8.5 vybudovaného vlastním nákladem v domě Jiráskova 10, Brno, ve výši nájemného započítávaného měsíčně proti pohledávce nájemce na úhradu nákladů na výstavbu tohoto bytu za období od 25.5.2021 do posledního dne kalendářního měsíce, v němž je uzavřen tento dodatek ke smlouvě.

V.

Nájemce prohlašuje, že přijetím částky 4.928.273,-Kč považuje za vypořádaný závazek pronajímatele týkající se dosud neuomořených nákladů vynaložených na výstavbu předmětného bytu, jakož i související závazky pronajímatele dle nájemní smlouvy, a jiné pohledávky vůči pronajímateli z tohoto titulu nemá.

VI.

Bytové družstvo jako vedlejší účastník bere tento dodatek i vypořádání na vědomí.

VII.

Dodatek k nájemní smlouvě a dohoda o vypořádání jsou vyhotoveny v 6 vyhotoveních, pronajímatel a vypořádávající obdrží po 2 vyhotoveních, nájemce a vedlejší účastník po 1 vyhotovení. Tento dodatek a dohoda o vypořádání nabývají platnosti a účinnosti dnem podpisu smluvními stranami. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, že byla vyhotovena podle jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz toho připojují své podpisy.

Smluvní strany berou na vědomí a souhlasí s tím, že tato smlouva, včetně jejích případných změn, bude zveřejněna na základě zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), vyjma informací uvedených v § 7 - § 11 zákona. Veškeré údaje, které požívají ochrany dle zvláštních zákonů, zejména osobní a citlivé údaje, obchodní tajemství, aj. budou anonymizovány.

VIII.

Dodatek k nájemní smlouvě byl schválen Radou městské části Brno - střed na jednání č. 119 konaném dne 31.5.2021, vypořádání bylo schváleno Zastupitelstvem města Brna na zasedání č. dne

V Brně dne

V Brně dne

.....
za statutární město Brno

MČ Brno-střed

Ing. arch. Vojtěch Mencl, starosta

V Brně dne

V Brně dne

.....
za statutární město Brno

JUDr. Markéta Vaňková, primátorka

.....
za Jiráskova 10, bytové družstvo

Jan Kovář, předseda družstva