147. Návrh prodeje pozemků p.č. 1717, 2104 a části pozemku p.č. 2103/1 vše v k.ú. Kohoutovice a návrh zřízení služebnosti veřejného statku

Anotace

Předmětem předkládaného materiálu je návrh prodeje částí pozemků p.č. 1717 a p.č. 2103/1 a pozemku p.č. 2104 (vč. stavby) o celkové výměře 1415 m2 v k.ú. Kohoutovice, na základě podané žádosti společnosti FRAMA invest s.r.o., která vlastní stavbu na pozemku p.č. 1717 a v návaznosti na proběhlé dohodovací řízení v předmětné záležitosti na R8/207 schůzi Rady města Brna konané dne 16.3.2022, bod č.3.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. schvaluje

a) prodej pozemků:

- části p.č. 1717 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 964 m2, oddělené geometrickým plánem č.1231-33/2022 a označené jako pozemek p.č. 1717/1,

- části p.č. 1717 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 47 m2, oddělené geometrickým plánem č.1231-33/2022 a označené jako pozemek p.č. 1717/2,

- části p.č. 2103/1 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 4 m2, oddělené geometrickým plánem č. 1231-33/2022 a označené jako pozemek p.č. 2103/4,

- p. č. 2104 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 400 m2, jehož součástí je stavba občanského vybavení č. p. 922,
vše v k.ú. Kohoutovice
společnosti FRAMA invest s.r.o., IČO: 28333047, se sídlem v Brně, Lidická 627/37, Brno-Veveří, 602 00 Brno (dále jen FRAMA invest s.r.o.) za dohodnutou kupní cenu 8.518.335 Kč.

b) bezúplatné zřízení služebnosti veřejného statku spočívající v tom, že FRAMA invest s.r.o. jako povinná ze služebnosti je povinna strpět bezplatné obecné užívání povrchu služebných pozemků, a to právo průchodu širokou veřejností přes služebné pozemky, předem neomezeným okruhem subjektů, kdy po služebných pozemcích lze chodit a dopravovat se po nich lidskou silou, zdržovat se na nich, užívat je k relaxaci a odpočinku, a to nepřetržitě a bez jakéhokoliv omezení, dvacet čtyři hodin denně ve prospěch statutárního města Brna jako oprávněného ze služebnosti, kdy služebné pozemky jsou:

- pozemek p.č. 1717/1 v k.ú. Kohoutovice v rozsahu vyznačeném pod písmeny „A“ , „B“ a „C“ v geometrickém plánu č. 1231-33/2022
- pozemek p.č. 1717/2 v k.ú. Kohoutovice v celém rozsahu

- pozemek p.č. 2104 v k.ú. Kohoutovice v celém rozsahu.

vše pod a) a b) za podmínek kupní smlouvy a smlouvy o zřízení služebnosti veřejného statku, která tvoří přílohu č.....tohoto zápisu.

Stanoviska

- Rada města Brna na R8/223 schůzi konané dne 8.6.2022 projednala a doporučila.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno
[redacted]
vedoucí odboru - Majetkový odbor
14.6.2022 v 07:48
Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno
[redacted]
vedoucí úseku - Úsek 2. náměstka primátorky
10.6.2022 v 13:04

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 12
Příloha (mapovepodklady.pdf)	13 - 18
Příloha k usnesení (Kupnísmlouva_frama_final.pdf)	19 - 24
Příloha k usnesení (Příloha1.pdf)	25 - 26
Informační dokument (ZP č. 70-2022_budova_pozemky_Kohoutovice (2).pdf)	27 - 69

Důvodová zpráva:

Úvod:

Předmětem předkládaného materiálu je návrh prodeje částí pozemků p.č. 1717 a p.č. 2103/1 a pozemku p.č. 2104 (vč. stavby) o celkové výměře 1415 m^2 v k.ú. Kohoutovice, na základě podané žádosti společnosti FRAMA invest s.r.o., která vlastní stavbu na pozemku p.č. 1717 a v návaznosti na proběhlé dohodovací řízení v předmětné záležitosti na R8/207 schůzi Rady města Brna konané dne 16.3.2022, bod č.3.

Aktuální projednání záměru prodeje pozemků:

Orgánům města Brna byl předložen variantní návrh usnesení ve věci záměru prodeje části pozemku p.č. 1717 o výměře 964 m^2 a části pozemku p.č. 2103/1 o výměře 4 m^2 oba v k.ú. Kohoutovice. Ve variantě A. bylo doporučováno souhlasit se záměrem prodeje předmětných částí pozemků, a to z důvodu sjednocení vlastnictví stavby a pozemku. Ve variantě B. bylo s ohledem na negativní stanovisko MČ Brno-Kohoutovice navrhováno nesouhlasit se záměrem prodeje.

Komise majetková RMB na svém 74. zasedání konaném dne 24.2.2022 na 74. zasedání konaném dne 24.2.2022 dle varianty A. doporučila RMB souhlasit se záměrem prodeje předmětných pozemků v k.ú. Kohoutovice.
Hlasování Var. A: 8 - pro, 0 - proti, 1 - se zdržel. **Členové komise majetkové Rady města Brna hlasováním doporučili ke schválení. Usnesení bylo přijato.**
Celé znění usnesení KM RMB viz. Projednávání v KM RMB.

Rada města Brna projednala v režimu dohodovacího řízení na R8/207 schůzi konané dne 16.3.2022, bod č.3 materiál takto:

3. Záměr prodeje části pozemku p.č. 1717 a části pozemku p.č. 2103/1 vše v k.ú. Kohoutovice

Dotazy členů RMB zodpověděli [redacted] vedoucí Majetkového odboru MMB, [redacted] starosta městské části Brno-Kohoutovice a [redacted] vedoucí Odboru správy majetku (tajemnice Majetkové a stavební komise) MČ Brno-Kohoutovice. Bylo hlasováno po kratší rozpravě o variantě A). V rámci diskuze vyplynul návrh na doplnění pozemku p. č. 2104, v k. ú. Kohoutovice do usnesení.

Rada města Brna

1. bere na vědomí

- žádost společnosti FRAMA invest s.r.o. jako vlastníka stavby č.p. 578 nacházející se na pozemku p.č. 1717 v k.ú. Kohoutovice o odprodej pozemku p.č. 1717 o výměře 1010 m2 a části pozemku p.č. 2103/1 o výměře 4 m2 oba v k.ú. Kohoutovice
- nesouhlasné stanovisko městské části Brno-Kohoutovice s prodejem části pozemku p.č. 1717 v k.ú. Kohoutovice společnosti FRAMA invest s.r.o.
-skutečnost, že přístup veřejnosti bude zajištěn formou veřejného statku na částech pozemku p.č. 1717 v k.ú. Kohoutovice

2. souhlasí

se záměrem prodeje pozemků:

- části p.č. 1717 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 964 m2, oddělené geometrickým plánem č.1231-33/2022 a označené jako pozemek p.č. 1717/1,

- části p.č. 2103/1 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 4 m2, oddělené geometrickým plánem č. 1231-33/2022 a označené jako pozemek p.č. 2103/4,

- p. č. 2104 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 400 m2, jehož součástí je stavba občanského vybavení č. p. 922,

vše v k.ú. Kohoutovice.

Schváleno jednomyslně 10 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Hladík	Bc. Koláčný	JUDr. Oliva	JUDr. Kerndl	Róbert Čuma	Ing. Fišer	Ing. Grund	RNDr. Chvátal	Ing. Kratochvíl	Mgr. Suchý
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	-----	pro	pro

Po projednání uvedeného návrhu usnesení se společností FRAMA invest s.r.o. Radou města Brna bylo zjištěno, že v případě odprodeje pozemku p.č. 2104 v k.ú. Kohoutovice bude nezbytné odprodat i zbývající část pozemku p.č. 1717 o výměře 47 m^2 (dle geometrického plánu č. 1231-33/2022 označenou jako p.č. 1717/2), která byla původně navrhována k ponechání v majetku města Brna a v celém rozsahu i k této části zřídit služebnost veřejného statku. V opačném případě by v majetku města zůstala část pozemku p.č. 1717, která by byla obklopena pozemky p.č .1717 a p.č. 2104 včetně staveb na nich, které by byly ve vlastnictví spol. FRAMA invest s.r.o.

Majetkový odbor MMB si vyžádal stanoviska příslušných orgánů k odprodeji pozemku p.č. 2104 v k.ú. Kohoutovice.

Byl tak do Rady města Brna připraven materiál k odsouhlasení upraveného záměru prodeje pozemků, doplněný o část pozemku p.č. 1717 o výměře 47 m ^{2} v k.ú. Kohoutovice.

Rada města na R8/214. schůzi konané dne 13.4.2022 projednala materiál takto:

28. Záměr prodeje pozemků p.č. 1717, 2104 a části pozemku p.č. 2103/1 vše v k.ú. Kohoutovice

Dotazy členů RMB zodpověděli [redacted] starosta městské části Brno-Kohoutovice a [redacted] vedoucí Odboru správy majetku Úřadu městské části Brno-Kohoutovice. Bylo hlasováno po kratší rozpravě.

Rada města Brna

1. bere na vědomí

výsledky dohodovacího řízení z R8/207. schůze Rady města Brna konané dne 16.3.2022, bod č. 3 ve věci změny záměru navrhovaného předmětu prodeje pozemků v k.ú. Kohoutovice společnosti FRAMA invest s.r.o.

2. souhlasí

se záměrem prodeje pozemků:

- části p.č. 1717 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 964 m2, oddělené geometrickým plánem č.1231-33/2022 a označené jako pozemek p.č. 1717/1,

- části p.č. 1717 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 47 m2, oddělené geometrickým plánem č.1231-33/2022 a označené jako pozemek p.č. 1717/2,

- části p.č. 2103/1 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 4 m2, oddělené geometrickým plánem č. 1231-33/2022 a označené jako pozemek p.č. 2103/4,

- p. č. 2104 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 400 m2, jehož součástí je stavba občanského vybavení č. p. 922,

vše v k.ú. Kohoutovice.

Schváleno jednomyslně 10 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Hladík	Bc. Koláčný	JUDr. Oliva	JUDr. Kerndl	Róbert Čuma	Ing. Fišer	Ing. Grund	RNDr. Chvátal	Ing. Kratochvíl	Mgr. Suchý
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	------

Záměr prodeje výše uvedených pozemků byl ve městě Brně zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 14.4.2022 do 2.5.2022.

Závěr:

Orgánům města Brna je nyní předkládán ke schválení návrh prodeje pozemků k.ú. Kohoutovice o celkové výměře 1415 m^2 společnosti FRAMA invest s.r.o. za dohodnutou kupní cenu 8.518.335 Kč a zřízení služebnosti veřejného statku ve prospěch SMB spočívající v tom, že FRAMA invest s.r.o. jako povinná ze služebnosti je povinna strpět bezplatné obecné užívání povrchu služebných pozemků, a to právo průchodu širokou veřejností přes služebné pozemky, předem neomezeným okruhem subjektů, kdy po služebných pozemcích lze chodit a dopravovat se po nich lidskou silou, zdržovat se na nich, užívat je k relaxaci a odpočinku, a to nepřetržitě a bez jakéhokoliv omezení, dvacet čtyři hodin denně kdy služebné pozemky jsou: pozemek p.č. 1717/1 v k.ú. Kohoutovice v rozsahu vyznačeném pod písmeny „A“ , „B“ a „C“ v geometrickém plánu č. 1231-33/2022, pozemek p.č. 1717/2 v k.ú. Kohoutovice v celém rozsahu, pozemek p.č. 2104 v k.ú. Kohoutovice v celém rozsahu.

Komise majetková RMB na 80. zasedání konaném dne 26.5.2022 doporučila Radě a Zastupitelstvu města Brna schválit

a) prodej pozemků:
- části p.č. 1717 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 964 m^2, oddělené geometrickým plánem č.1231-33/2022 a označené jako pozemek p.č. 1717/1,
- části p.č. 1717 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 47 m^2, oddělené geometrickým plánem č.1231-33/2022 a označené jako pozemek p.č. 1717/2,
- části p.č. 2103/1 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 4 m^2, oddělené geometrickým plánem č. 1231-33/2022 a označené jako pozemek p.č. 2103/4,
- p. č. 2104 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 400 m^2, jehož součástí je stavba občanského vybavení č. p. 922,

vše v k.ú. Kohoutovice
společnosti FRAMA invest s.r.o., IČO: 28333047, se sídlem v Brně, Lidická 627/37, Brno-Veveří, 602 00 Brno (dále jen FRAMA invest s.r.o.) za dohodnutou kupní cenu 8.518.335 Kč.

b) bezúplatné zřízení služebnosti veřejného statku spočívající v tom, že FRAMA invest s.r.o. jako povinná ze služebnosti je povinna strpět bezplatné obecné užívání povrchu služebných pozemků, a to právo průchodu širokou veřejností přes služebné pozemky, předem neomezeným okruhem subjektů, kdy po služebných pozemcích lze chodit a dopravovat se po nich lidskou silou, zdržovat se na nich, užívat je k relaxaci a odpočinku, a to nepřetržitě a bez jakéhokoliv omezení, dvacet čtyři hodin denně ve prospěch statutárního města Brna jako oprávněného ze služebnosti, kdy služebné pozemky jsou:

- pozemek p.č. 1717/1 v k.ú. Kohoutovice v rozsahu vyznačeném pod písmeny „A“ , „B“ a „C“ v geometrickém plánu č. 1231-33/2022
- pozemek p.č. 1717/2 v k.ú. Kohoutovice v celém rozsahu
- pozemek p.č. 2104 v k.ú. Kohoutovice v celém rozsahu.

vše pod a) a b) za podmínek kupní smlouvy a smlouvy o zřízení služebnosti veřejného statku, která tvoří přílohu materiálu.

Hlasování: 6 - pro, 0 - proti, 0 - se zdržel
Členové komise majetkové Rady města Brna hlasováním doporučili ke schválení.

Usnesení bylo přijato.

Bc. Doležal	Ing. Vašina	Ing. Pokorný	Ing. Trllo	p. Šafařík	Mgr. Haluza	Mgr. Nevrkla	Ing. Boleslav	Mgr. Leder	p. Janíček	Ing. Havelka
omluven	omluven	omluven	pro	pro	pro	omluven	pro	pro	nepřítomen	pro

Rada města Brna na R8/223. schůzi konané dne 8.6.2022 doporučila Zastupitelstvu města Brna

schválit
a) prodej pozemků:

- části p. č. 1717 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 964 m², oddělené geometrickým plánem č.1231-33/2022 a označené jako pozemek p. č. 1717/1,

- části p. č. 1717 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 47 m², oddělené geometrickým plánem č.1231-33/2022 a označené jako pozemek p. č. 1717/2,

- části p. č. 2103/1 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 4 m², oddělené geometrickým plánem č. 1231-33/2022 a označené jako pozemek p. č. 2103/4,

- p. č. 2104 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 400 m², jehož součástí je stavba občanského vybavení č. p. 922,

vše v k. ú. Kohoutovice
společnosti FRAMA invest s.r.o., IČO: 28333047, se sídlem v Brně, Lidická 627/37, Brno-Veveří, 602 00 Brno (dále jen FRAMA invest s.r.o.) za dohodnutou kupní cenu 8.518.335 Kč.

b) bezúplatné zřízení služebnosti veřejného statku spočívající v tom, že FRAMA invest s.r.o. jako povinná ze služebnosti je povinna strpět bezplatné obecné užívání povrchu služebných pozemků, a to právo průchodu širokou veřejností přes služebné pozemky, předem neomezeným okruhem subjektů, kdy po služebných pozemcích lze chodit a dopravovat se po nich lidskou silou, zdržovat se na nich, užívat je k relaxaci a odpočinku, a to nepřetržitě a bez jakéhokoliv omezení, dvacet čtyři hodin denně ve prospěch statutárního města Brna jako oprávněného ze služebnosti, kdy služebné pozemky jsou:

- pozemek p. č. 1717/1 v k. ú. Kohoutovice v rozsahu vyznačeném pod písmeny „A“, „B“ a „C“ v geometrickém plánu č. 1231-33/2022
- pozemek p. č. 1717/2 v k. ú. Kohoutovice v celém rozsahu
- pozemek p. č. 2104 v k. ú. Kohoutovice v celém rozsahu.

vše pod a) a b) za podmínek kupní smlouvy a smlouvy o zřízení služebnosti veřejného statku.

Schváleno jednomyslně 7 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Hladík	Bc. Koláčný	JUDr. Oliva	JUDr. Kerndl	Róbert Čuma	Ing. Fišer	Ing. Grund	RNDr. Chvátal	Ing. Kratochvíl	Mgr. Suchý
nepřítomna	pro	nepřítomen	pro	pro	pro	pro	---	pro	---	pro

Vlastnictví:

Pozemky p. č. 1717, p.č. 2103/1, p.č. 2104 (vč.stavby) k. ú. Kohoutovice jsou ve vlastnictví města Brna dle zákona č. 172/1991 Sb. ze dne 24.4.1991 o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí. Pozemky p.č. 1717, 2104 jsou v KN veden jako zastavěná plocha a nádvoří a pozemek p.č. 2103/1 je veden jako ostatní plocha, jiná plocha.

Na LV č. 10001 je k pozemku p.č. 2103/1 v k.ú. Kohoutovice zapsáno následující omezení:
-věcné břemeno zřizování a provozování vedení kabelového vedení distribuční soustavy NN dle smlouvy a v rozsahu GP č.1034-180/2015 pro EG.D, a.s.

Pozemky p. č. 1717.p. č. 2103/1, 2104 vše k. ú. Kohoutovice jsou svěřeny městské části Brno – Kohoutovice v kategorii III. – Ostatní nemovitý majetek. Dle doložení ze strany zájemce je pozemek p.č. 1717 v k.ú. Kohoutovice pronajat z úrovně MČ Brno-Kohoutovice zájemci za nájemné ve výši 72.720,-Kč/rok (tj.72Kč/m^2/rok) na základě nájemní smlouvy ze dne 27.3.2014. MČ Brno-Kohoutovice k žádosti o sdělení, zda pozemky p.č. 1717, 2103/1, 2106 v k.ú. Kohoutovice dotčené stavbou zájemce jsou pronajaty zájemci z její úrovně ke dni zpracování materiálu nereagovala.

Dle zjištění znalce [redacted] (MČ Brno-Kohoutovice na požádání doložení nájemních smluv nedoložila) jsou nebytové prostory ve stavbě č.p.922 jako součásti pozemku p.č. 2104 v k.ú. Kohoutovice pronajaty z úrovně MČ Střednímu odbornému učilišti tradičních řemesel a Vyšší odborné škole, spol. s r.o. na dobu neurčitou za měsíční nájemné 6.298 Kč.

Stavba č.p. 922 na pozemku p.č. 2104 má jedno podzemní podlaží s plochou střechou využívanou jako veřejně přístupná terasa. Objekt o obdélníkovém tvaru je ze tří stran zapuštěn do okolního terénu, pouze čelní strana objektu je orientována do veřejného prostranství, ze kterého se do objektu vstupuje. Současný stavebně technický stav je průměrný.

U pozemku p.č. 2103/1 je na LV zapsáno omezení -věcné břemeno zřizování a provozování kabel.vedení distribuční soustavy NN dle smlouvy ze dne 26.11.2015 v rozsahu GP č. 1034-180/2015 pro EG.D, a.s. Část pozemku p.č. 2103/1 o výměře 4 m^2 navrhovaná k odprodeji není tímto věcným břemenem dotčena.

Popis:

Předmětné pozemky jsou situovány při ul. Libušina třída.

Pozemek p.č. 1717 v k.ú. Kohoutovice se nachází pod stavbou občanského vybavení č.p. 578 ve vlastnictví zájemce, společnosti FRAMA invest s.r.o. Stavba má dvě podlaží. Každé podlaží má své otevřené „podloubí“ - průchod, jehož nosníky jsou součástí stavby, stejně jako zmíněné podloubí. Díky těmto průchodům - podloubím, která jsou volně přístupná pro všechny, část stavby nestojí přímo na pozemku. Stavba má i otevřené veřejně přístupné schodiště propojující podlaží v místě podloubí. K čelní straně stavby je kromě chodníku vedena i rampa pro bezbariérový přístup, která je součástí pozemku p. č. 1717 k. ú. Kohoutovice. Dále je možné ke stavbě přijít po kovové rampě, která je však situovaná na pozemku p. č. 2106 k. ú. Kohoutovice. Malá část pozemku p. č. 2103/1 k. ú. Kohoutovice je situována pod schody, tvořící přístup ze zadní strany stavby.

K odprodeji byla původně navrhovaná toliko **část pozemku p.č. 1717 o výměře 964 m^2 oddělená geometrickým plánem č.1231-33/2022 a označená jako pozemek p.č. 1717/1.**

Na základě projednání záměru prodeje předmětných pozemků v dohodovacím řízení na R8/207 schůzi RMB je **nově k odprodeji navrhována i zbývající část pozemku p.č. 1717, oddělená geometrickým plánem č. 1231-33/2022 a označená jako pozemek p.č. 1717/2**, na které se nachází chodník a zeleň**.**

Dále bylo zjištěno, že součástí stavby č.p. 578 ve vlastnictví zájemce jsou schody nacházející se na části pozemku p.č. 2103/1 o výměře 4 m^2 v k.ú. Kohoutovice. K odprodeji je navrhována část pozemku p.č. 2103/1 o výměře 4 m^2 oddělená geometrickým plánem č.1231-33/2022 a označená jako pozemek p.č. 2103/4. Přístup na tuto část pozemku p.č. 2103/1 je zajištěn z pozemku p.č. 2105 ost. pl., ost. komunikace v k.ú. Kohoutovice, který slouží jako parkoviště.

V lednu t.r. byli požádáni rovněž o vyjádření OÚPR MMB a MČ Brno-Kohoutovice k odprodeji části p.č. 2103/1 v k.ú. Kohoutovice zastavěné schody.

MČ Brno-Kohoutovice nesouhlasí s odprodejem části pozemku p.č. 1717 o výměře 964 m^2 v k.ú. Kohoutovice. Z tohoto důvodu proběhlo na Radě města Brna dne 16.3.2022 dohodovací řízení- výsledky viz. Aktuální projednání záměru prodeje pozemků.

V březnu t.r. byl na základě výsledků tohoto dohodovacího řízení rozšířen záměr prodeje o pozemek p.č. 2104, jehož součástí je stavba občanského vybavení č.p. 922. Stavba č.p. 922 na pozemku p.č. 2104 má jedno podzemní podlaží s plochou střechou využívanou jako veřejně přístupná terasa. Objekt o obdélníkovém tvaru je ze tří stran zapuštěn do okolního terénu, pouze čelní strana objektu je orientována do veřejného prostranství, ze kterého se do objektu vstupuje. Současný stavebně technický stav je průměrný.

Byla vyžádána stanoviska MČ Brno-Kohoutovice, OÚPR MMB k odprodeji tohoto pozemku vč. zbývající části pozemku p.č. 1717 (tj. 1717/2).

Je navrhován veřejný statek (služebnost), který umožní průchod veřejnosti přes odprodávané pozemky:

- u pozemku p.č. 1717/1 dle specifikace zájemce v tomto rozsahu:

- dle GP č. 1231-33/2022 u písm. "A" - jedná se o průchod na parkoviště, které využívají zákazníci obchodního centra a dále stavbu rampy, která slouží jako přístupová do II. NP
- dle GP č. 1231-33/2022 u písm. "B" - jedná se o průchod směrem na "zadní" parkoviště, které využívají zákazníci obchodního centra
- dle GP č. 1231-33/2022 u písm. "C" - jedná se o pozemek průchodu do spodní části, které využívají zákazníci obchodního centra směrem k Albertu (schody s podestou spojující jednotlivé stavby a terénní úrovně stávající zástavby)
- tyto plochy jsou dostatečné, aby byl do budoucna zachován volný pohyb osob a nemuselo docházet ke složitému "obcházení" v rámci celého obchodního centra.

- u pozemku p.č. 1717/2 v celém rozsahu pozemku
- u pozemku p.č. 2104 v celém rozsahu pozemku.

Využití dle ÚPmB:

Pozemky p.č. 1717, 2103/1 jsou dle ÚPmB součástí stavební návrhové smíšené plochy obchodu a služeb SO. Pozemek p.č. 1717 také okrajově zasahuje do plochy pro dopravu - komunikací a prostranství místního významu, kde jsou situovány přístupové rampy k objektu občanské vybavenosti umístěného na předmětném pozemku. Pozemek p.č. 2104 je součástí stabilizované plochy komunikací a prostranství místního významu.

V návrhu nového ÚPmB jsou všechny pozemky situovány ve stabilizované ploše pro komerční vybavenost – W.

Zájemce o dispozici:

O prodej pozemku p.č. 1717 a části pozemku p.č. 2103/1 žádá společnost FRAMA invest s.r.o. , která vlastní stavbu občanského vybavení č.p. 578 na pozemku p.č .1717 v k.ú. Kohoutovice.

Ocenění:

Na cenu obvyklou předmětu koupě byl zpracován znalecký posudek č. 70-2022 ze dne 6.5.2022 soudního znalce [redacted]

<u>Cena obvyklá</u>	
-pozemek p.č. 2104 vč. stavby č.p. 999	2.600.000 Kč
-pozemek dle GP p.č. 1717/1	5.678.800 Kč
-pozemek dle GP p.č. 1717/2	197.400 Kč
-pozemek dle GP p.č. 2103/4	24.800 Kč
Celková cena obvyklá pozemků p.č. 1717/1, 1717/2 a 2103/4 po zaokrouhlení	5.900.000 Kč
Výsledná cena nemovitých věcí (2.600.000 Kč+ 5.900.000 Kč)	8.500.000 Kč
Náklady města spojené s převodem (ZP + poplatek za návrh na vklad)	18.335 Kč
Celková kupní cena nemovitých věcí	**8.518.335 Kč**

Projednávání v KM RMB:

Orgánům města Brna je předkládán variantní návrh usnesení ve věci záměru prodeje části pozemku p.č. 1717 o výměře 964 m^2 a části pozemku p.č. 2103/1 o výměře 4 m^2 oba v k.ú. Kohoutovice. Ve variantě A. je doporučováno souhlasit se záměrem prodeje předmětných částí pozemků, a to z důvodu sjednocení vlastnictví stavby a pozemku. Ve variantě B. je s ohledem na negativní stanovisko MČ Brno-Kohoutovice navrhováno nesouhlasit se záměrem prodeje.

Komise majetková RMB na svém 74. zasedání konaném dne 24.2.2022
vzala na vědomí
- žádost společnosti FRAMA invest s.r.o. jako vlastníka stavby č.p. 578 nacházející se na pozemku p.č. 1717 v k.ú. Kohoutovice o odprodej pozemku p.č. 1717 o výměře 1010 m^2 a části pozemku p.č. 2103/1 o výměře 4 m^2 oba v k.ú. Kohoutovice
- nesouhlasné stanovisko MČ Brno-Kohoutovice s prodejem části pozemku p.č. 1717 v k.ú. Kohoutovice společnosti FRAMA invest s.r.o.
-skutečnost, že přístup veřejnosti bude zajištěn formou veřejného statku na částech pozemku p.č. 1717 v k.ú. Kohoutovice

doporučila
Radě města Brna
VARIANTA A.

- **souhlasit** se záměrem prodeje pozemků:

- části p.č. 1717 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 964 m^2, oddělené geometrickým plánem č.1231-33/2022 a označené jako pozemek p.č. 1717/1,
- části p.č. 2103/1 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 4 m^2, oddělené geometrickým plánem č. 1231-33/2022 a označené jako pozemek p.č. 2103/4,

vše v k.ú. Kohoutovice.

VARIANTA B.

- **nesouhlasit** se záměrem prodeje pozemků:

- části p.č. 1717 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 964 m^2, oddělené geometrickým plánem č.1231-33/2022 a označené jako pozemek p.č. 1717/1,
- části p.č. 2103/1 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 4 m^2, oddělené geometrickým plánem č.1231-33/2022 a označené jako pozemek p.č. 2103/4,

vše v k.ú. Kohoutovice.

Hlasování Var. A: 8 - pro, 0 - proti, 1 - se zdržel
Členové komise majetkové Rady města Brna hlasováním doporučili ke schválení.
Usnesení bylo přijato.

Bc. Doležal	Ing. Vašina	Ing. Pokorný	Ing. Trllo	p. Šafařík	Mgr. Haluza	Mgr. Nevrkla	Ing. Boleslav	Mgr. Leder	p. Janíček	Ing. Havelka
pro	pro	pro	omluven	pro	pro	pro	pro	pro	zdržel se	omluven

Historie projednávání z r. 2012:

Pro úplnost sdělujeme, že již v roce 2012 byla v orgánech města Brna projednána žádost původního vlastníka objektu občanské vybavenosti č.p. 578 na pozemku p.č. 1717 v k.ú. Kohoutovice [redacted]

Zastupitelstvo města Brna na Z6/013 zasedání konaném dne 5.3.2012, bod č.41 schválilo prodej pozemku p. č. 1717 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1.010 m² v k. ú. Kohoutovice [redacted] za dohodnutou kupní cenu 3.642.050 Kč, s úhradou kompenzace za užívání části pozemku p. č. 2106 – ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 28 m² v k. ú. Kohoutovice za období posledních dvou let zpětně v částce 10.080 Kč a za podmínek kupní smlouvy.

Jelikož nedošlo ke shodě na kupní ceně, nebyl nakonec prodej pozemku p.č. 1717 v k.ú. Kohoutovice realizován. [redacted] pouze uhradil úhradu za užívání sousední části pozemku p.č. 2106, na které stojí rampa k objektu občanské vybavenosti, za období 2 let zpětně. Následně byl pozemek p.č. 2106 v k.ú. Kohoutovice svěřen MČ Brno-Kohoutovice.

Vyjádření příslušných orgánů:

OÚPR MMB – ve vyjádření ze dne 18.8.2021 uvádí:
Pozemek p. č. 1717 k. ú. Kohoutovice je dle ÚPmB součástí stavební návrhové smíšené plochy obchodu a služeb SO. Pozemek také okrajově zasahuje do plochy pro dopravu - komunikací a prostranství místního významu, kde jsou situovány přístupové rampy k objektu občanské vybavenosti umístěného na předmětném pozemku.
V návrhu nového ÚPmB je celý pozemek situován ve stabilizované ploše pro komerční vybavenost – W. Z územně plánovacího hlediska nemá OÚPR MMB námitky k prodeji pozemku p. č. 1717 k.ú. Kohoutovice.

- ve vyjádření ze dne 28.2.2022 uvádí:

Předmětná část pozemku p.č. 2103/1 k.ú. Kohoutovice je z hlediska platného Územního plánu města Brna součástí stavební návrhové smíšené plochy obchodu a služeb – SO.
V návrhu nového ÚPmB je pozemek situován ve stabilizované ploše pro komerční vybavenost-W.

- ve vyjádření ze dne 28.3.2022 uvádí:

pozemek p.č. 2104 v k.ú. Kohoutovice je součástí stabilizované plochy komunikací a prostranství místního významu. Pozemek je součástí veřejných prostranství – jedná se o pozemky, které jsou ve vlastnictví státu, města a ostatních vlastníků, pokud jsou každému volně přístupné bez omezení ze strany vlastníka a svou povahou slouží veřejnému užívání. Prostorově a funkčně jde zejména o pozemní komunikace a jejich součásti, náměstí, ulice, cyklistické stezky, chodníky, podchody, nadchody, průchody, tržiště, hřiště, parky, veřejnou zeleň atp.
V návrhu nového ÚPmB je pozemek situován ve stabilizované ploše pro komerční vybavenost – W/v4 – s volnou strukturou zástavby s výškovou úrovní 9-22m.

MČ Brno-Kohoutovice – ve vyjádření ze dne 18.11.2021 sdělila:
Vaše žádost o vyjádření k prodeji části pozemku p.č. 1717 k.ú. Kohoutovice byla projednána dne 10.11.2021 na 79. schůzi Rady městské části (dále RMČ) Brno-Kohoutovice, která přijala usnesení 1542/79-21 písm. b) ve znění:
b) RMČ nesouhlasí s prodejem části pozemku p.č. 1717 (946 m2) k.ú. Kohoutovice společnosti frama invest, s.r.o., IČ 28333047.

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. – ve sdělení ze dne 11.10.2021 uvádí:
S prodejem vyznačeného pozemku p.č. 1717 a části „F“ pozemku p.č. 2103/1 (schody-dle polohopisného zaměření a vyčíslení výměr „B-2“ č. 42/2021 ze září 2021 vyhotoveného spol. MapKart s.r.o.) vše v k.ú. Kohoutovice souhlasíme bez připomínek, neboť nedojde k dotčení zařízení v našem provozování.

- ve vyjádření ze dne 27.4.2022 uvádí: s prodejem pozemku p.č. 2104 k.ú. Kohoutovice souhlasíme bez připomínek, neboť nedojde k dotčení zařízení v našem provozování.

Technické sítě Brno, akciová společnost – ve vyjádření ze dne 7.10. 2021 uvádí:
S majetkovou dispozicí prodej části pozemku p. č. 2103/1 k. ú. Kohoutovice označeného jako F souhlasíme bez připomínek, neboť vyznačená část pozemku není dotčena zařízením veřejného osvětlení.
Pozemek p. č. 1717 k. ú. Kohoutovice je dle dokladů z GIS dotčen ochranným pásmem VO (1m od zařízení VO) – u hranice pozemku se nachází podzemní kabely veřejného osvětlení. V případě prodeje pozemku požadují uvést do kupní smlouvy odstavec s textem:
Kupující bere na vědomí, že se na sousedním pozemku/ v blízkosti hranice pozemku nachází zařízení VO. Kupující je povinen dodržovat omezení vyplývající z existence el. vedení včetně ochranného pásma. Ochranné pásmo pro zařízení VO činí 1 m na každou stranu od osy kabelu. Povinný smí jen s písemným souhlasem oprávněného v ochranném pásmu:

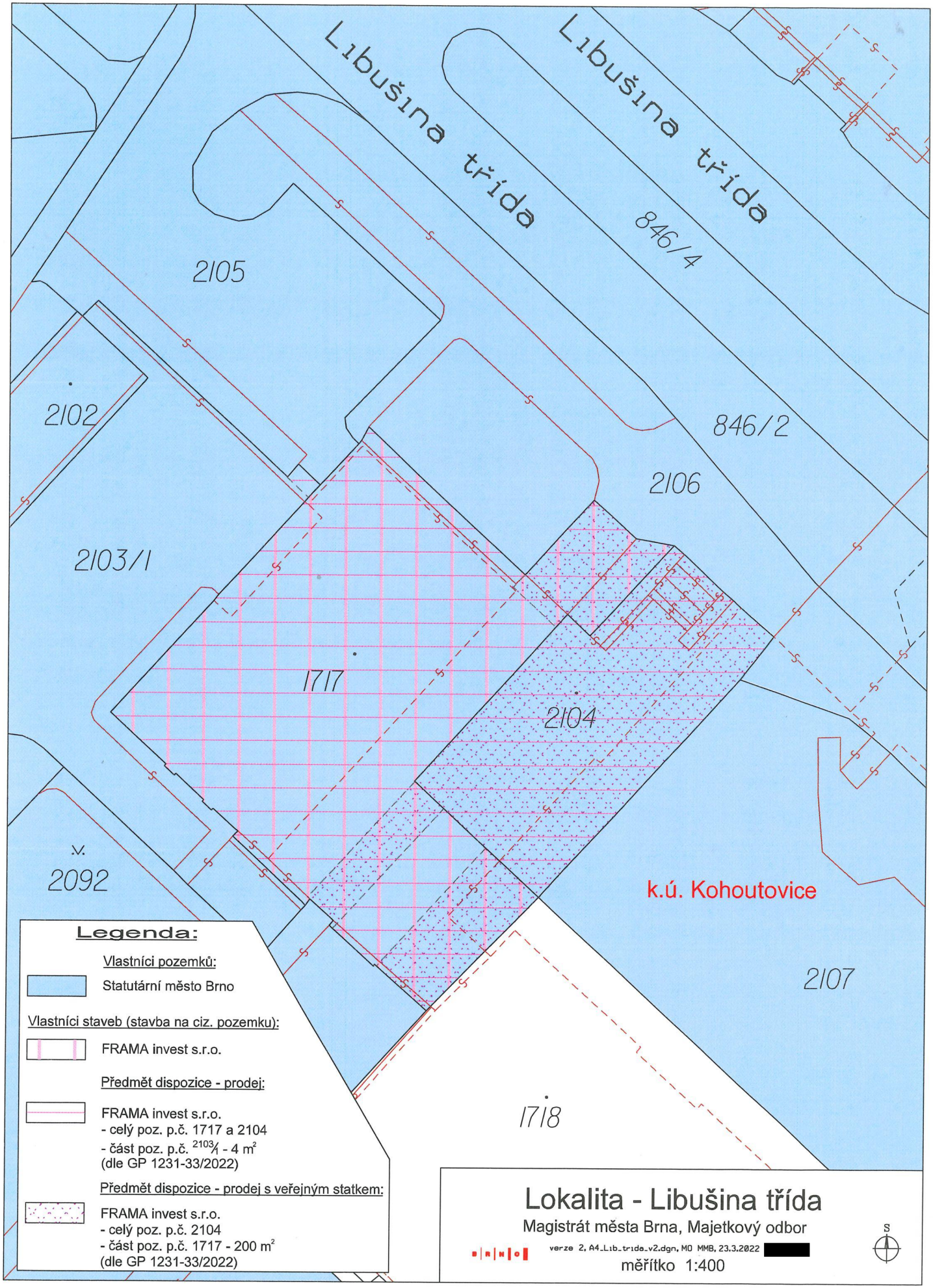
- zřizovat stavby, provádět výstavbu trvalých porostů či umisťovat konstrukce a jiná podobná zařízení
- provádět zemní práce, terénní úpravy nebo skládky jakéhokoliv odpadu

- provádět činnosti, které by mohli ohrozit spolehlivost a bezpečnost provozu zařízení VO nebo ohrozit život, zdraví či majetek
Zařízení VO musí zůstat volně přístupné, nesmí být oplocováno nebo jinak znepřístupňováno.

- ve vyjádření ze dne 8.4.2022 uvádí:
s prodejem pozemku p.č. 2104 souhlasíme bez připomínek. Pozemek není dotčen zařízením veřejného osvětlení.

EG. D, a.s. – ve vyjádření ze dne 23. 9. 2021 uvádí, že v zájmovém území pozemku p. č. 1717 k. ú. Kohoutovice se nachází Podzemní vedení NN vlastněné a provozované spol. EG.D, a.s.

- ve vyjádření ze dne 25.3.2022 uvádí, že v zájmovém území pozemku p.č. 2104 k.ú. Kohoutovice se nachází podzemní vedení VN, podzemní vedení NN, podzemní sdělovací vedení.


Libušina třída
Libušina třída
846/4
846/2
2105
2102
2106
2103/1
1717
2104
2092
k.ú. Kohoutovice
2107
1718
Legenda:
Vlastníci pozemků:
Statutární město Brno
Vlastníci staveb (stavba na ciz. pozemku):
FRAMA invest s.r.o.
Předmět dispozice - prodej:
FRAMA invest s.r.o.
- celý poz. p.č. 1717 a 2104
- část poz. p.č. 2103/1 - 4 m²
(dle GP 1231-33/2022)
Předmět dispozice - prodej s veřejným statkem:
FRAMA invest s.r.o.
- celý poz. p.č. 2104
- část poz. p.č. 1717 - 200 m²
(dle GP 1231-33/2022)
Lokalita - Libušina třída
Magistrát města Brna, Majetkový odbor
verze 2, A4_Lib_trida_v2.dgn, MO MMB, 23.3.2022
měřítko 1:400
S

20 m

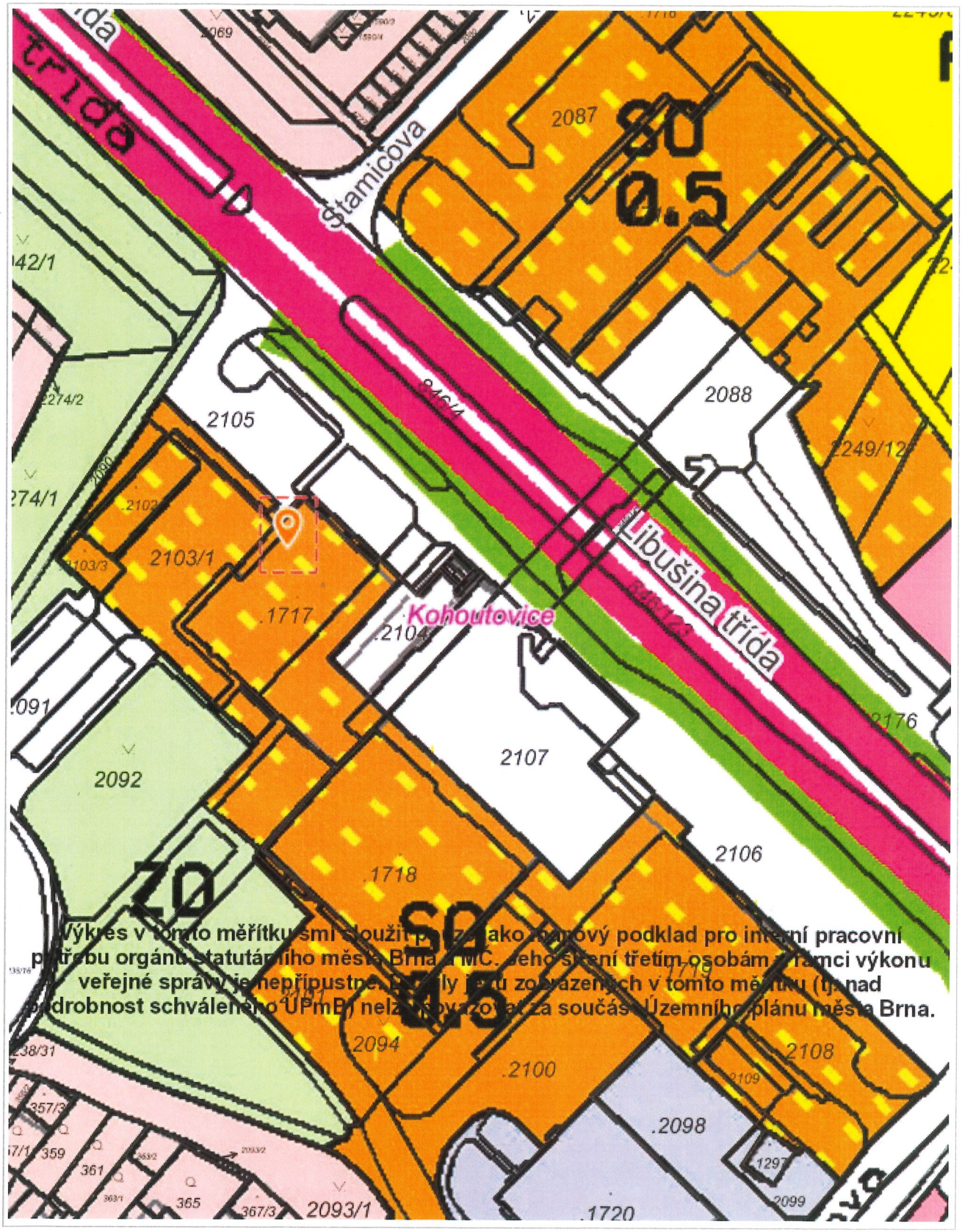
© TopGis, s.r.o., datum snímkování: 3. 3. 2021, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

1 : 1200

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY

Platný ÚPmB

1. 3. 2022



20 m

1 : 944

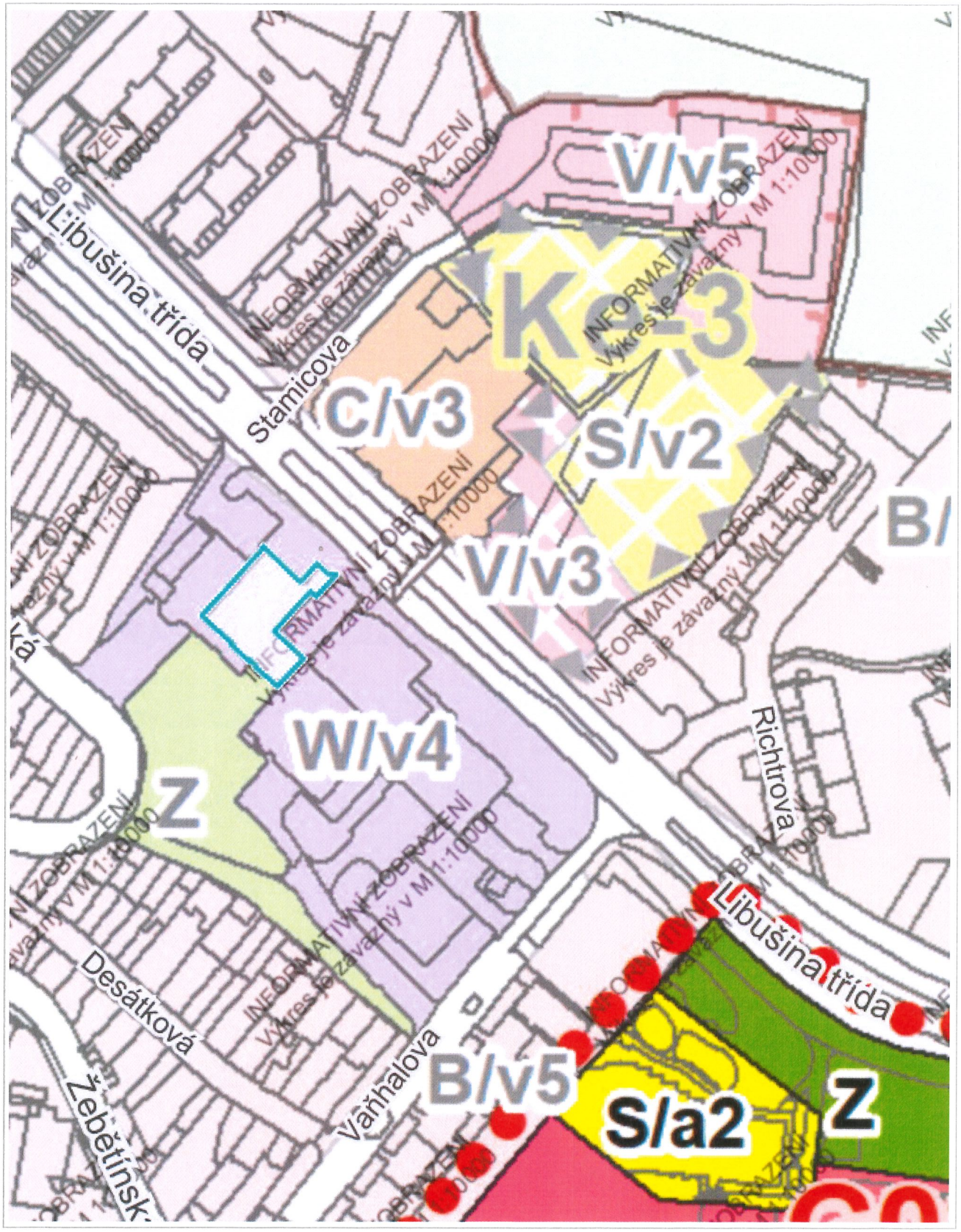
ÚPmB úplné znění k 13.10.2021, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY

Připravovaný ÚPmB

1. 3. 2022

anonymní uživatel



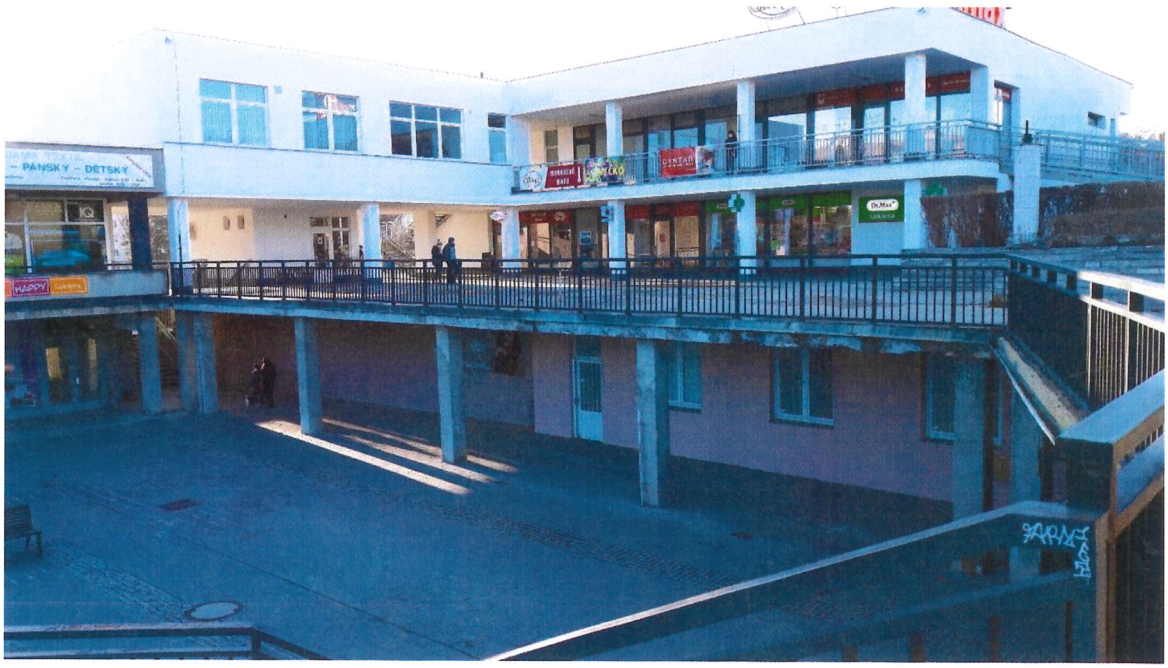
50 m

1 : 1 887

© SM Brno, KÚ pro JMK, ČÚZK, RÚIAN: © ČÚZK

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY

Pohled na pozemek p.č. 2104 se stavbou č.p. 922, na pozemek p.č. 1717 a na stavbu č.p. 578 ve vlastnictví FRAMA invest s.r.o.



Pohled na díly B,C dle GP č. 1231-33/2022 vymezené jako veřejný statek

Pohled na díl A dle GP č.1231-33/2022 vymezený jako veřejný statek

Pohled na část pozemku p.č. 2103/1 se schody ke stavbě č.p. 578 ve vlastnictví FRAMA invest s.r.o.

sml. č. ……

Statutární město Brno
IČO: 44 99 27 85
DIČ: CZ44992785
se sídlem v Brně, Dominikánské nám. 196/1, PSČ 602 00
zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou
Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4
č. účtu: 111158222/0800, VS: ……
(dále jen prodávající nebo oprávněný ze služebnosti)

a

FRAMA invest s.r.o.
IČO:28333047
DIČ:CZ28333047
se sídlem Lidická 627/37, Brno-Veveří, 602 00 Brno
zastoupená Martinem Janoškem, jednatelem
společnost zapsaná v OR vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 61929
(dále jen kupující nebo povinná ze služebnosti)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

Kupní smlouvu a smlouvu o zřízení služebnosti veřejného statku
dle příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

Část A
Kupní smlouva

Čl. I.
Úvodní ustanovení

1.1. Prodávající prohlašuje, že je vlastníkem pozemků:
- p.č. 1717 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1010 m^2,
- p.č. 2103/1 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 693 m^2,
- p.č. 2104 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 400 m^2, jehož součástí je stavba občanského vybavení č.p. 922,
vše v k.ú. Kohoutovice, zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - město na LV č. 10001.

1.2. Na pozemku p.č. 1717 v k.ú. Kohoutovice stojí stavba: Kohoutovice, č.p. 578, obč. vyb. zapsaná v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - město na LV č. 3767 pro kupující. Kupující je pozemek p.č. 1717 v k.ú. Kohoutovice pronajat na základě nájemní smlouvy č. 529/14/OSM ze dne 27.3.2014 na dobu neurčitou.

1.3. Předmětem koupě (dále též „PŘEDMĚT KOUPĚ“) jsou
- část výše uvedeného pozemku p.č. 1717 v k.ú. Kohoutovice, oddělená geometrickým plánem (dále též GP) č. 1231-33/2022 ze dne 18.2.2022 vyhotoveného společností MapKart s.r.o. a tímto GP označená jako **pozemek p.č. 1717/1** zast. pl. o výměře 964 m^2 v k.ú. Kohoutovice,
- část výše uvedeného pozemku p.č. 1717 v k.ú. Kohoutovice, oddělená GP č. 1231-33/2022 ze dne 18.2.2022 vyhotoveného společností MapKart s.r.o. a tímto GP označená jako **pozemek p.č. 1717/2** ostat. pl., jiná plocha o výměře 47 m^2 v k.ú. Kohoutovice,
- část výše uvedeného pozemku p.č. 2103/1 v k.ú. Kohoutovice, oddělená GP č. 1231-33/2022 ze dne 18.2.2022 vyhotoveného společností MapKart s.r.o. a tímto GP označená jako **pozemek p.č. 2103/4** ostat.pl., jiná plocha o výměře 4 m^2 v k.ú. Kohoutovice,
- **pozemek p.č. 2104** zastavěná plocha a nádvoří o výměře 400 m^2, jehož součástí je stavba občanského vybavení č.p. 922, v k.ú. Kohoutovice.

GP č. 1231-33/2022 je nedílnou součástí této smlouvy a tvoří přílohu č.1 této smlouvy.

1.4. Kupující bere na vědomí, že:

- se na sousedním pozemku/v blízkosti hranice pozemku p.č. 1717 v k.ú. Kohoutovice nachází zařízení veřejného osvětlení (VO) ve vlastnictví společností Technické sítě Brno, akciová společnost. Kupující je povinna dodržovat omezení vyplývající z existence el. vedení včetně ochranného pásma. Ochranné pásmo pro zařízení VO činí 1 m na každou stranu od osy kabelu. Kupující smí jen s písemným souhlasem Technických sítí Brno, akciová společnost v ochranném pásmu:
    - zřizovat stavby, provádět výstavbu trvalých porostů či umisťovat konstrukce a jiná podobná zařízení
    - provádět zemní práce, terénní úpravy nebo skládky jakéhokoliv odpadu
    - provádět činnosti, které by mohli ohrozit spolehlivost a bezpečnost provozu zařízení VO nebo ohrozit život, zdraví či majetek

Zařízení VO musí zůstat volně přístupné, nesmí být oplocováno nebo jinak znepřístupňováno.

- v zájmovém území PŘEDMĚTU KOUPĚ se nachází podzemní vedení VN, podzemní vedení NN, podzemní sdělovací vedení vlastněné a provozované společností EG.D, a.s. Na energetické zařízení se vztahuje omezení vyplývající z ustanovení zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a výkonu státní správy v energetických odvětvích, v platném znění, pro činnosti v ochranných pásmech. Ke stavbě a činnosti v ochranných pásmech podzemního vedení je investor povinen zajistit si písemný souhlas s činností v ochranném pásmu ve smyslu § 46 odst. 11 výše uvedeného zákona č. 458/2000 Sb.

- prostory stavby občanského vybavení č.p. 922 jako součásti pozemku p.č. 2104 v k.ú. Kohoutovice jsou pronajaty třetímu subjektu na základě smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání č. 1118100071 ze dne 31.5.2018, ve znění změn a dodatků, na dobu neurčitou.

Čl. II.
Účel smlouvy

2.1. Tato smlouva se uzavírá, aby kupující bylo umožněno nabýt vlastnické právo k PŘEDMĚTU KOUPĚ a aby ve prospěch oprávněného ze služebnosti bylo zřízeno právo odpovídající služebnosti, které bude zatěžovat PŘEDMĚT KOUPĚ.

Čl. III.
Předmět smlouvy

3.1. Prodávající touto smlouvou úplatně převádí výše specifikovaný PŘEDMĚT KOUPĚ ze svého vlastnictví do vlastnictví kupující tj. prodávající touto smlouvou úplatně převádí vlastnické právo k PŘEDMĚTU KOUPĚ včetně součástí a příslušenství a kupující touto smlouvou výše specifikovaný PŘEDMĚT KOUPĚ včetně součástí a příslušenství z vlastnictví prodávajícího do svého vlastnictví přijímá, tj. kupující touto smlouvou přijímá vlastnické právo k výše specifikovanému PŘEDMĚTU KOUPĚ a zavazuje se zaplatit za něj prodávajícímu sjednanou kupní cenu, jinými slovy se prodávající touto smlouvou ve smyslu ust. § 2079 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, zavazuje, že kupující odevzdá PŘEDMĚT KOUPĚ a umožní jí nabýt vlastnické právo k PŘEDMĚTU KOUPĚ a kupující se touto smlouvou zavazuje, že PŘEDMĚT KOUPĚ převezme a zaplatí za něj prodávajícímu sjednanou kupní cenu.

3.2. Prodávající prodává kupující PŘEDMĚT KOUPĚ za kupní cenu, sjednanou v článku IV. této smlouvy. Kupující PŘEDMĚT KOUPĚ za uvedenou kupní cenu od prodávajícího kupuje a přijímá do svého vlastnictví.

Čl. IV.
Kupní cena a způsob její úhrady

4.1. Kupní cena, za kterou prodávající prodává kupující PŘEDMĚT KOUPĚ činí částku ve výši 8.518.335 Kč (slovy: osmmilionůpětsetosmnácttisíctřistatřicetpět korun českých). Dodání PŘEDMĚTU

KOUPĚ je osvobozeno od DPH dle § 56 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění.

4.2. Kupující zaplatí sjednanou kupní cenu v celé výši na účet prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy, a to před podpisem této smlouvy smluvními stranami. Kupující předloží prodávajícímu doklad o zaplacení kupní ceny spolu s podepsanou smlouvou do 3 měsíců ode dne doručení návrhu smlouvy.

Čl. V.
Prohlášení prodávajícího

5.1. Prodávající prohlašuje, že seznámil kupující s právním i faktickým stavem PŘEDMĚTU KOUPĚ, a prohlašuje, že není v nakládání s ním nijak omezen a že PŘEDMĚT KOUPĚ není zatížen žádnými právy třetích osob s výjimkou skutečností podrobně specifikovaných v článku I. této smlouvy a vyjma služebnosti zřizované touto smlouvou.

Čl. VI.
Prohlášení kupující

6.1. Kupující prohlašuje, že byla podrobně seznámena s právním i faktickým stavem PŘEDMĚTU KOUPĚ, s tímto stavem souhlasí a v tomto stavu přijímá PŘEDMĚT KOUPĚ do svého výlučného vlastnictví.

6.2. Kupující dále prohlašuje, že je oprávněna tuto smlouvu uzavřít a plnit závazky v ní obsažené, že neexistuje žádný závazek vůči jiné osobě, ani nárok státu, finančního úřadu nebo jakéhokoli orgánu veřejné správy, který by kupující bránil uzavřít a plnit tuto smlouvu, a že nebylo vůči ní zahájeno insolvenční řízení, exekuce či výkon rozhodnutí a ani jí není známo, že by jí některé z těchto řízení hrozilo.

Část B
Smlouva o zřízení služebnosti veřejného statku

Čl. VII.
Úvodní ustanovení, obsah služebnosti

7.1. Smluvní strany se tímto v souladu s ustanovením § 1257 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, dohodly na zřízení služebnosti veřejného statku dle následujících odstavců tohoto článku jako práva věcného.

7.2. Povinná ze služebnosti je kupující, která se na základě této smlouvy stane vlastníkem pozemku p.č. 1717/1 zast. pl. o výměře 964 m^2 v k.ú. Kohoutovice, který vznikl způsobem blíže popsaným v čl. I., odst. 1.3. této smlouvy, pozemku p.č. 1717/2 ostat. pl., jiná plocha o výměře 47 m^2 v k.ú. Kohoutovice, který vznikl způsobem blíže popsaným v čl. I., odst. 1.3. této smlouvy a pozemku p.č. 2104 zast. pl. o výměře 400 m^2, jehož součástí je stavba občanského vybavení č.p. 922, v k.ú. Kohoutovice.

7.3. Oprávněný ze služebnosti je statutární město Brno.

7.4. Služebné pozemky jsou:
- pozemek p.č. 1717/1 zast. pl. o výměře 964 m^2 v k.ú. Kohoutovice, který vznikl způsobem blíže popsaným v čl. I., odst. 1.3. této smlouvy. Rozsah služebnosti je vyznačen pod písmeny „A“ , „B“ a „C“ v geometrickém plánu č. 1231-33/2022 ze dne 18.2.2022 vyhotoveného společností MapKart s.r.o., který je nedílnou součástí této smlouvy a tvoří přílohu č.1 této smlouvy.

- pozemek p.č. 1717/2 ostat.pl., jiná plocha o výměře 47 m^2 v k.ú. Kohoutovice, který vznikl způsobem blíže popsaným v čl. I., odst. 1.3. této smlouvy. Pozemek je zatížen služebností v celém rozsahu.
- pozemek p.č. 2104 zast. pl. o výměře 400 m^2, jehož součástí je stavba občanského vybavení č.p. 922, v k.ú. Kohoutovice. Pozemek je zatížen služebností v celém rozsahu.

7.5. Povinná ze služebnosti touto smlouvou zřizuje oprávněnému ze služebnosti ke služebným pozemkům uvedeným v odst. 7.4. tohoto článku služebnost veřejného statku spočívající v tom, že povinná ze služebnosti je povinna strpět bezplatné obecné užívání povrchu služebných pozemků, a to právo průchodu širokou veřejností přes služebné pozemky, předem neomezeným okruhem subjektů, kdy po služebných pozemcích lze chodit a dopravovat se po nich lidskou silou, zdržovat se na nich, užívat je k relaxaci a odpočinku, a to nepřetržitě a bez jakéhokoliv omezení, dvacet čtyři hodin denně.

7.6. Smluvní strany se dohodly, že se služebnost zřizuje trvale (na dobu neurčitou) a bezplatně a veškeré náklady na údržbu služebných pozemků nese vlastník služebných pozemků. Smluvní strany sjednávají, že v souvislosti se zatížením služebných pozemků služebností veřejného statku dle odstavce 7.5. tohoto článku nebude povinné ze služebnosti jako vlastníkovi služebných pozemků náležet jakákoliv úplata, náhrada nákladů či jakékoliv jiné plnění s tím, že i kdyby ve shora uvedené souvislosti vlastníkovi služebných pozemků jakékoliv nároky na jakoukoliv úplata, náhrada nákladů či jakékoliv jiné plnění v budoucnu vznikly, vlastník služebných pozemků se takovýchto nároků předem vzdává.

7.7. Oprávněný ze služebnosti právo služebnosti přijímá a povinná ze služebnosti se zavazuje toto právo strpět.

7.8. Služebnost veřejného statku je zřizována jako služebnost in personam, která se váže k oprávněnému ze služebnosti jako obci, na jejímž území se služebné pozemky nacházejí. Práva a povinnosti ze zřízené služebnosti přecházejí v plném rozsahu i a na každého vlastníka pozemku p.č. 1717/1 zast. pl. o výměře 964 m^2 v k.ú. Kohoutovice, který vznikl způsobem blíže popsaným v čl. I., odst. 1.3. této smlouvy, pozemku p.č. 1717/2 ostat. pl., jiná plocha o výměře 47 m^2 v k.ú. Kohoutovice, který vznikl způsobem blíže popsaným v čl. I., odst. 1.3. této smlouvy a pozemku p.č. 2104 zast. pl. o výměře 400 m^2, jehož součástí je stavba občanského vybavení č.p. 922, v k.ú. Kohoutovice.

7.9. Povinná ze služebnosti a oprávněný ze služebnosti výslovně sjednávají, že na práva stran vzniklá z tohoto článku či jejího porušení se neuplatní ust. § 633 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

Část C
Společná ustanovení

Čl. VIII.
Převod vlastnického práva a práva odpovídajícího služebnosti

8.1. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad práv z této smlouvy do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město podá prodávající bez zbytečného odkladu po nabytí účinnosti této smlouvy. Neprodleně po podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva z této smlouvy ke Katastrálnímu úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město, je prodávající povinen předložit kupující doklad o podání tohoto návrhu na vklad na Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město.

8.2. V souladu s ust. § 1105 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění nabývá kupující PŘEDMĚT KOUPĚ včetně jeho součástí a příslušenství do svého vlastnictví zápisem do katastru nemovitostí, provedeným na podkladě této smlouvy.

8.3. Služebnost dle čl. VII. této smlouvy vznikne vkladem do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

8.4. Správní poplatek spojený s návrhem na zahájení řízení o zápisu vlastnického práva a práva odpovídajícího služebnosti z této smlouvy do katastru nemovitostí se zavazuje uhradit prodávající.

Čl. IX.
Některá další ujednání smluvních stran

9.1. Smluvní strany výslovně sjednávají, že nebezpečí škody na PŘEDMĚTU KOUPĚ přechází na kupující okamžikem, kdy bude do katastru nemovitostí proveden vklad vlastnického práva kupující dle této smlouvy. Od stejného okamžiku náleží kupující plody a užitky na PŘEDMĚTU KOUPĚ.

9.2. Smluvní strany dále výslovně sjednávají, že ani jedna ze smluvních stran není oprávněna převést svá práva a povinnosti z této smlouvy nebo z její části třetí osobě.

9.3. PŘEDMĚT KOUPĚ předá za prodávajícího kupující Úřad Městské části města Brna Brno-Kohoutovice, Bašného 36, 623 00 Brno do 30-ti dnů poté, kdy prodávajícímu a kupující bude doručeno vyrozumění Katastrálního úřadu o provedení vkladu do katastru nemovitostí dle této smlouvy a to tak, že o převzetí PŘEDMĚTU KOUPĚ bude sepsán předávací protokol a kupující budou předány veškeré smlouvy k PŘEDMĚTU KOUPĚ se vztahující, dokumentace a klíče, které má prodávající k dispozici.

Čl. X.
Závěrečná ustanovení

10.1. Tato Smlouva je platná a považována za uzavřenou okamžikem jejího podpisu všemi smluvními stranami. 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 zašle smlouvu správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření smlouvy. Všechny smluvní strany zároveň prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 občanský zákoník, v platném znění, a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

10.2. Tato smlouva se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech, z toho dvě vyhotovení obdrží prodávající a oprávněný ze služebnosti, jedno vyhotovení obdrží kupující a povinná ze služebnosti a jedno vyhotovení bude v příloze návrhu na vklad práv z této smlouvy do katastru nemovitostí.

10.3. Jakékoli změny této smlouvy jsou možné výhradně na podkladě písemných, očíslovaných dodatků, uzavřených všemi dotčenými smluvními stranami.

10.4. Veškeré spory z této smlouvy se smluvní strany zavazují přednostně řešit mimosoudním jednáním. Teprve v případě, kdy mimosoudní dohoda smluvních stran nebude možná, rozhodne na návrh některé ze smluvních stran příslušný soud.

10.5. Stanou-li se jednotlivá ustanovení této smlouvy neúčinnými, neplatnými nebo neproveditelnými nebo obsahuje-li tato smlouva mezery, není tímto dotčena účinnost, platnost anebo proveditelnost ostatních ustanovení. Namísto neúčinného, neplatného nebo neproveditelného ustanovení musí být sjednáno takové ustanovení, které co možná nejvíce odpovídá smyslu a účelu původního ustanovení a úmyslu smluvních stran vyjádřeném v této smlouvě. Totéž platí i v případě mezer této smlouvy; v takovém případě musí být sjednáno takové ustanovení, které bude nejvíce odpovídat tomu, co by bývalo bylo sjednáno, kdyby smluvní strany vzaly tyto okolnosti v úvahu již při uzavírání této smlouvy.

10.6. Veškerá oznámení či výzvy učiněné v souvislosti s touto smlouvou musí mít písemnou formu, budou vyhotovena v českém jazyce a budou doručeny:
- osobně nebo doporučenou poštou s předem zaplacenými poplatky na adresu smluvní strany, uvedenou v záhlaví této smlouvy, nebo na aktuální adresu sídla smluvní strany, uvedenou ve veřejném rejstříku /přičemž veškerá oznámení či výzvy učiněné v souvislosti s touto smlouvou budou v případě vrácení zásilky (obsahující takové oznámení či výzvu) jako nedoručené považovány za učiněné (doručené) desátým dnem ode dne jejich odeslání, tj. ode dne jejich odevzdání příslušnému provozovateli poštovních služeb k doručení/; nebo
- datovou zprávou skrze veřejnou datovou síť do datové schránky té které smluvní strany.

10.7. Smluvní strany podpisem této smlouvy prohlašují, že mezi nimi nebyla ujednána žádná další vedlejší ujednání při této smlouvě, než jsou uvedena v jejím textu. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy. Žádný projev stran učiněný při jednání o této smlouvě ani projev učiněný po uzavření této smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze stran.

10.8. Kupující bere na vědomí, že statutární město Brno jako prodávající je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.

10.9. Smluvní strany úplným závěrem prohlašují, že se řádně seznámily s obsahem této smlouvy, že tomuto obsahu porozuměly a nemají vůči němu žádných výhrad, přičemž tuto smlouvu uzavírají na základě jejich svobodné, vážné a omylu prosté vůle, nikoli v tísni za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují pod tuto smlouvu své vlastnoruční podpisy.

Doložka
ve smyslu ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů

Záměr statutárního města Brna prodat nemovitý majetek specifikovaný v článku I. této smlouvy byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 14.4.2022 do 2.5.2022.

Prodej nemovitých věcí, zřízení služebnosti veřejného statku dle této smlouvy a tato smlouva byly schváleny Zastupitelstvem města Brna na zasedání č. Z8/… konaném dne ……..

V Brně dne …… V ……dne ……

…… ……..
JUDr. Markéta Vaňková Martin Janošek
primátorka jednatel
statutárního města Brna spol. FRAMA invest s.r.o.

Příloha č. 1

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

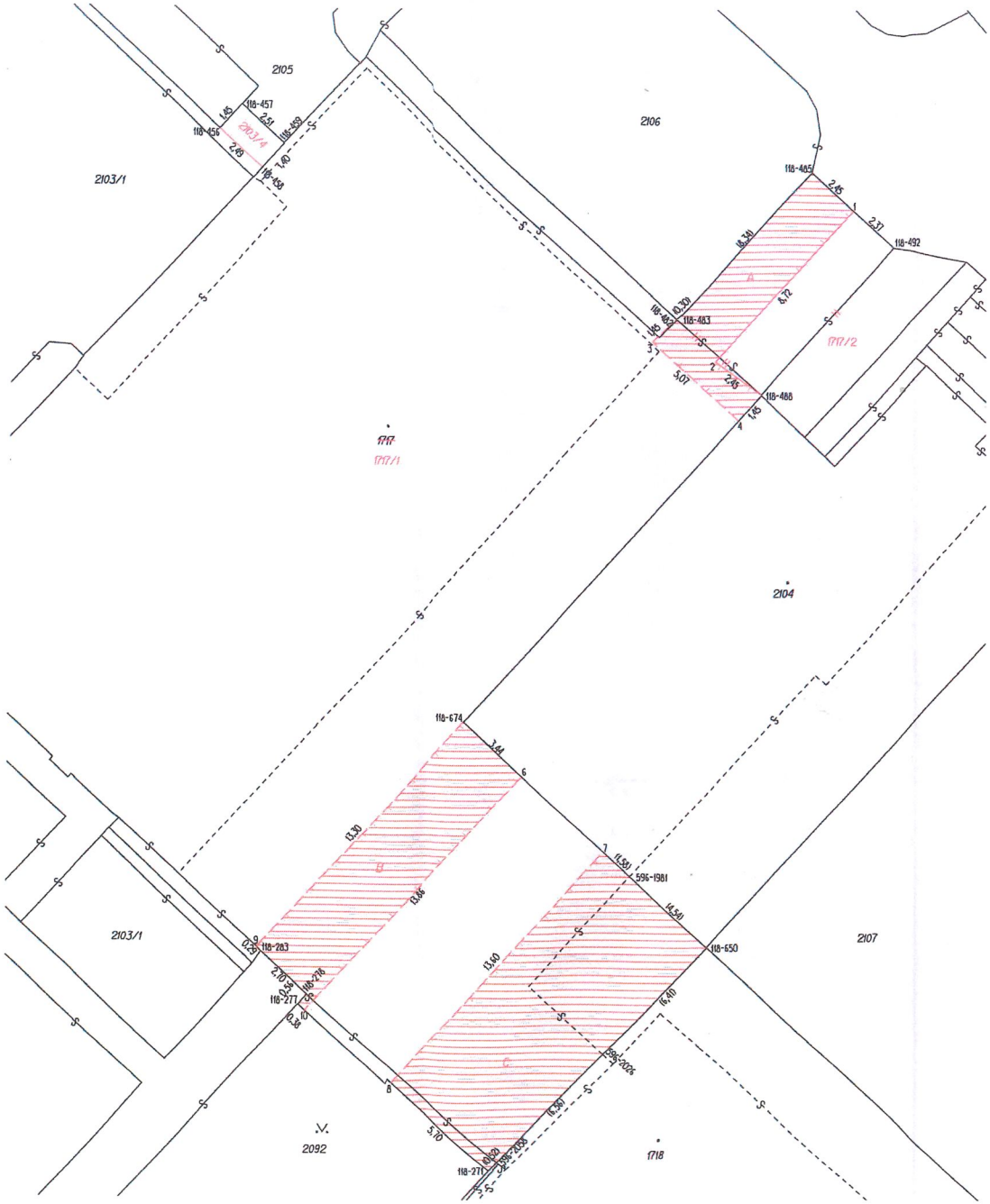
Dosavadní stav					Nový stav													
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely			Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely			Druh pozemku	Typ stavby	Způs. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů						
												Díl přechází z pozemku označeného v		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu			Označení dílu
	ha	m²		Způsob využití		ha	m²		Způsob využití	Způsob využití		katastru nemovitostí	dřívější poz. evidence		ha	m²		
1717		10	10	zast. pl.	1717/1		9	64	zast. pl.	čp. 578 / obč. vyb.	2	1717		10001		9	64	
					1717/2			47	ostat. pl. / jiná plocha		2	1717		10001			47	
2103/1		6	93	ostat. pl. / jiná plocha	2103/1		6	90	ostat. pl. / jiná plocha		2	2103/1		10001		6	90	
					2103/4			4	ostat. pl. / jiná plocha		2	2103/1		10001			4	
		17	03			*)	17	05										
Věcné břemeno A,B,C 1717/1												1717		10001				

*) Rozdíl vzniklý zaokrouhlením číselně určených výměr podle bodu 14.7 b) přílohy vyhlášky 357/2013 Sb.

Oprávněný: dle listiny

Druh věcného břemene: dle listiny

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku a vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku	**Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:**	**Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:**
	Jméno, příjmení: [redacted]	Jméno, příjmení: [redacted]
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1696/1997	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1696/1997
	Dne: 10.2.2022 Číslo: 68/2022	Dne: 18.2.2022 Číslo: 90/2022
	Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.	Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.
Vyhotovitel: **MapKart s.r.o.** Souhrady 4, 625 00 Brno IČO: 25572822	**Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.**	**Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.**
Číslo plánu: 1231-33/2022	KÚ pro Jihomoravský kraj KP Brno-město [redacted] PGP-272/2022-702 2022.02.18 09:31:57 CET	[redacted]
Okres: Brno – město		
Obec: Brno		
Kat. území: Kohoutovice		
Mapový list: KMD (Mor. Krum. 1-0/21)		
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: -		



Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN			Poznámka
	Y	X	Kód kvality	
118-271	603167,70	1160282,67	3	roh zdi
118-277	603176,02	1160275,50	3	roh obrubníku
118-278	603175,66	1160275,07	3	roh obrubníku
118-283	603177,64	1160273,27	3	roh obrubníku
118-456	603179,78	1160237,60	3	roh schodů
118-457	603178,83	1160236,52	3	roh schodů
118-458	603177,94	1160239,27	3	roh schodů
118-459	603176,99	1160238,25	3	roh schodů
118-482	603159,59	1160245,76	3	roh zdi
118-485	603153,72	1160239,42	3	roh rampy
118-488	603155,92	1160249,08	3	roh zídky
118-492	603150,16	1160242,66	3	roh zídky
118-650	603158,27	1160273,03	3	roh zdi
118-674	603168,85	1160263,24	3	roh zdi
596-1981	603161,60	1160269,95	6	
596-2026	603162,75	1160277,61	6	
596-2058	603167,34	1160282,30	6	
1	603151,93	1160241,05	3	roh zídky
2	603157,80	1160247,47	3	roh zdi
3	603160,64	1160246,76	3	lom zdi
4	603156,90	1160250,15	3	kraj asfaltu
6	603166,34	1160265,57	6	kraj asfaltu
7	603162,76	1160268,87	6	kraj asfaltu
8	603171,97	1160278,91	6	roh zdi
9	603177,83	1160273,07	3	hrana dlažby
10	603175,75	1160275,77	3	roh zdi

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 70-2022

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Předmětem ocenění jsou nemovité věci zapsané na na LV č. 10001:
- pozemek parc.č. 2104, součástí je stavba obč. vyb. č.p. 922,
- pozemky dle GP parc.č. 1717/1 a parc.č. 1717/2,
- pozemek dle GP parc.č. 2103/4,

vše v k.ú. Kohoutovice, obec Brno, okres Brno-město.

Znalec:	[redacted]	
Adresa:	[redacted]	
IČ: 70896461	telefon: [redacted]	e-mail: [redacted]
DIČ: CZ7003295244	datová schránka: xeit4gu	

Zadavatel:	**STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO, Majetkový odbor MMB**
Adresa:	Malinovského nám. 3, 60200 Brno

Číslo jednací:	MMB/0215048/2022

Počet stran: 43 **Počet vyhotovení:** 2+elektronicky **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 22.04.2022 **Vyhotoveno:** Ve Velaticích 6.5.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně výše uvedených nemovitých věci, jako podklad pro jednání o majetkové dispozici a to k datu místního šetření, tj. k 22.4.2022.

Objednatel nepožaduje, aby součástí ocenění bylo i určení ceny zjištěné dle § 1c, vyhl.č. 424/2021 Sb..

1.2. Účel znaleckého posudku

Určení ceny obvyklé jako podklad pro jednání o majetkové dispozici.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel předal znalci veškeré potřebné podklady a informace pro vypracování znaleckého posudku. Zadavatelem nebyly znalci sděleny žádné závažné skutečnosti mající vliv na přesnost závěru tohoto posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 22.04.2022 za přítomnosti pedagoga a žáků SOU tradičních řemesel.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro vyhotovení znaleckého posudku zpracovatel využil níže uvedené podklady (zdroje dat), které jsou potřebné pro stanovení výsledné obvyklé ceny nemovitých věcí. Zpracovatel aplikoval základní zásady podporující objektivitu ocenění, nezávislost znalce a transparentnost použitých postupů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

a) Částečný výpis z katastru nemovitostí LV č. 10001, k.ú. Kohoutovice ze dne 5.4.2022.
b) Částečný výpis z katastru nemovitostí LV č. 10001, k.ú. Kohoutovice ze dne 29.4.2022.
c) Kopie snímku z katastrální mapy pro k.ú. Kohoutovice (https://nahlizenidokn.cuzk.cz/).
d) Informace a podklady poskytnuté objednatelem:
   - Geometrický plán č. 1231-33/2022 pro rozdělení pozemku a vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku, který vyhotovil MapKart s.r.o., IČ: 25572822, a který ověřil [redacted] dne 10.2.2022.
   - Koncept připravované Kupní smlouvy a smlouvy o zřízení služebnosti veřejného statku mezi stranami: Statutární město Brno, IČO: 44992785 (prodávající nebo oprávněný ze služebnosti) a FRAMA invest s.r.o., IČO:28333047 (kupující nebo povinná ze služebnosti).
e) Informace a podklady poskytnuté panem [redacted] (referent Odboru Správy majetku ÚMČMB Brno-Kohoutovice:
   - Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání ze dne 31.5.2018 a její dodatek č.1 ze dne 9.9.2019.

- Kopie půdorysu 1.PP a řez A-A´, „ZAMĚŘENÍ OBJEKTU TERASY, Libušina tř. 19a, Brno-Kohoutovice", vypracovali [redacted] datum 12/2020, č.z. 2020_10_15.

f) Vlastní databáze obchodovaných nemovitostí a databáze spolupracujících znalců.
g) Údaje o dosažených cenách nemovitostí ze sbírky listin, získané dálkovým přístupem (https://katastr.cuzk.cz).
h) Údaje o dosažených cenách nemovitostí ze odborných serverů (https://profi.valuo.cz/, https://www.cenovamapa.cz/).
i) Fotodokumentace pořízena při místním šetření.
j) Informace a podklady získané na portálu územního plánovaní (https://upmb.brno.cz).
k) Územní studie západní brána - západní část (https://upmb.brno.cz/uzemne-planovaci-podklady/uzemni-studie/porizovane-us/uzemni-studie-zapadni-brana-zapadni-cast/).
l) Mapa města Brna (https://mapy.cz/).
m) Informace z digitálního povodňového portálu (https://www.edpp.cz).
n) Poznámky a náčrty, vyhotovené znalcem v průběhu místního šetření.
o) Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění (zák. č. 237/2020 Sb.).
p) Objednávka znaleckého posudku č. 9632200035 ze dne 5.4.2022.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění nemovitých věcí v k.ú. Kohoutovice bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné hodnoty.

b) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.

c) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracovaní ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného obchodního případu a bylo provedeno za účelem stanovení tzv. obvyklé ceny pro potřeby uvedené výše.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Zákon č. 237/2020 Sb. (aktuální znění zák.č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku) § 9 - Členění pozemků

(1) Pro účely oceňování se pozemky člení na:

I. stavební pozemky,

II. zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost,

III. lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí a zalesněné nelesní pozemky,

IV. pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,

V. jiné pozemky, které nejsou uvedeny v písmenech a) až d).

(2) Stavební pozemky se pro účely oceňování dále člení na

a) nezastavěné pozemky,

1. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,
2. evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím, regulačním plánem, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí nebo územním souhlasem určeny k zastavění; je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění,
3. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, v jednotném funkčním celku. Jednotným funkčním celkem se rozumějí pozemky v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, které souvisle navazují na pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, se společným účelem jejich využití. V jednotném funkčním celku může být i více pozemků druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří,
4. evidované v katastru nemovitostí s právem stavby,

b) zastavěné pozemky,

1. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,
2. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plochy, které jsou již zastavěny,

c) plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí.

(3) Další členění pozemků pro účely ocenění v návaznosti na druh pozemku a jeho účel užití stanoví vyhláška.

(4) Stavebním pozemkem pro účely oceňování není pozemek, který je zastavěný jen podzemním nebo nadzemním vedením včetně jejich příslušenství, podzemními stavbami, které nedosahují úrovně terénu, podzemními částmi a příslušenstvím staveb pro dopravu a vodní hospodářství netvořícími součást pozemních staveb. Stavebním pozemkem pro účely oceňování není též pozemek zastavěný stavbami bez základů, studnami, ploty, opěrnými zdmi, pomníky, sochami apod.

(5) Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.

V České republice existují cenové předpisy, kterými jsou zákon č. 526/1990 Sb., o cenách (dále jen „zákon o cenách“), jeho prováděcí vyhláška, zákon č. 265/1991 Sb., o působnosti orgánů ČR v oblasti cen. Podle ustanovení § 10 zákona o cenách stanoví cenové orgány cenovým rozhodnutím zboží podléhající cenové regulaci. Cenové rozhodnutí nabývá platnosti dnem uveřejnění v příslušném věstníku a účinnosti nabývá dnem stanoveným v cenovém rozhodnutí, nejdříve však dnem uveřejnění. Jejich vydání vyhlašují ve Sbírce zákonů.

Oceňování majetku upravuje zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (od 1.1.2021 změna č. 237/2020 Sb.) a jeho prováděcí vyhláška, která určuje podrobnosti ocenění. Od 1. 1. 2021 je účinná vyhláška č. 488/2020 Sb. Prováděcí vyhláška je zpravidla každoročně novelizována z důvodu nezbytnosti aktualizace základních cen a koeficientů změny cen staveb, které jsou ve své podstatě koeficienty zohledňujícími inflaci.

<u>Definici obvyklé ceny můžeme najít ve dvou zákonech:</u>

a) Zákon o cenách popisuje cenu jako peněžní částku, která je sjednaná při nákupu a prodeji podle ustanovení § 2 až 13, ve které jsou promítnuty záležitosti jako hospodářská soutěž a regulace cen, nebo je určená podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji. Obvyklou cenu definuje

pouze pro účely posouzení hospodářské soutěže a hospodářského postavení v ustanovení § 2 odst. 6 od roku 2009.

Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávaná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže.

Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.

b) zákon č. 237/2020 Sb. (aktuální znění zák.č. 151/1997 Sb.) o oceňování majetku. Obvyklá cena se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. 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.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 237/2020 Sb., (aktuální znění zák. č. 151/1997 Sb.) o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny 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 tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihujíc současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snížená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou

by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

Zjištěná cena

Ocenění podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb..

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě zadání byla nejprve provedena prohlídka předmětných nemovitých věcí se zaměřením a provedením fotodokumentace. Následovalo samotné zpracování, kdy ve vlastní databázi, v databázi realizovaných prodejů spolupracujících znalců, z informací o prodejích ze serverů https://profi.valuo.cz/, https://www.cenovamapa.cz/ a informací o kupních cenách ze sbírky listin byly hledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Při zpracování dat pro vyhotovení tohoto ocenění bylo postupováno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále ve smyslu Standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a ve smyslu zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění.

Pro ocenění pozemků dle GP parc.č. 1717/1, 1717/2, 2103/4 cenou obvyklou je použita porovnávací metoda. Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé. Jako podklady byly použity údaje z databáze realizovaných prodejů spolupracujících znalců, informace o prodejích ze serverů https://profi.valuo.cz/, https://www.cenovamapa.cz/ a informace o kupních cenách ze sbírky listin.

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny pozemku parc.č. 2104, jehož součástí je stavba obč. vyb. č.p. 922 nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla jako výsledná cena určena tržní hodnota na základě výnosové metody.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Jihomoravský, okres Brno-město, obec Brno, k.ú. Kohoutovice
Adresa nemovité věci: Libušina třída 922/19a, 623 00 Brno

Vlastnické a evidenční údaje

Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno, LV: 10001, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Znalci byla předložena kopie půdorysu 1.PP a řez A-A´, „ZAMĚŘENÍ OBJEKTU TERASY, Libušina tř. 19a, Brno-Kohoutovice", vypracovali [redacted] datum 12/2020, č.z. 2020_10_15 a to v el. podobě (soubor *.PDF). Zpracovatel v den technické prohlídky nemovitost kontrolně zaměřil laserovým měřidlem Leica DISTO A3, provedl technickou fotodokumentaci a popisy.

Místopis

Město Brno je významným centrem regionu s cca 382 tis. obyvateli, je uzlem dálniční, silniční a železniční sítě a má vlastní letiště. Město je správním střediskem regionu s některými institucemi celostátního významu, koncentrací podnikatelských aktivit a pracovních příležitostí.

Oceňované nemovité věci jsou situované v městské části Brno - Kohoutovice, při ulici Libušina třída, v areálu komerčního komplexu (prodejny, kavárna, ordinace, lékárna, služby).

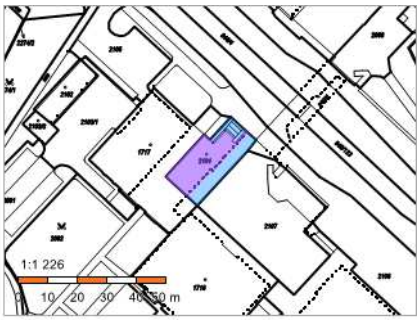
Příjezd k nemovitým věcem je umožněn po veřejné zpevněné komunikaci (ul. Libušina tř.) na parc.č. 2106, parc.č. 846/2, parc.č. 2107 – ostatní plocha / ostatní komunikace ve vlastnictví Statutárního města Brna.

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění jsou:

<u>Pozemek parc.č. 2104</u> (součástí je stavba obč. vyb. č.p. 922)

Parcelní číslo:	2104
Obec:	Brno [582786]
Katastrální území:	Kohoutovice [610313]
Číslo LV:	10001
Výměra [m^2]:	400
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

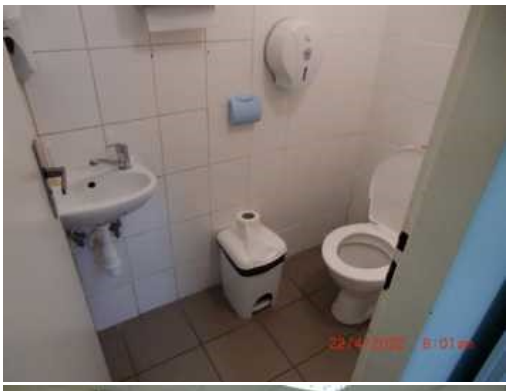


Pozemek je v celé ploše využíván jako veřejnosti přístupná terasa a přístupová plocha tvořící zastřešení objektu č.p. 922, který je jeho součástí.

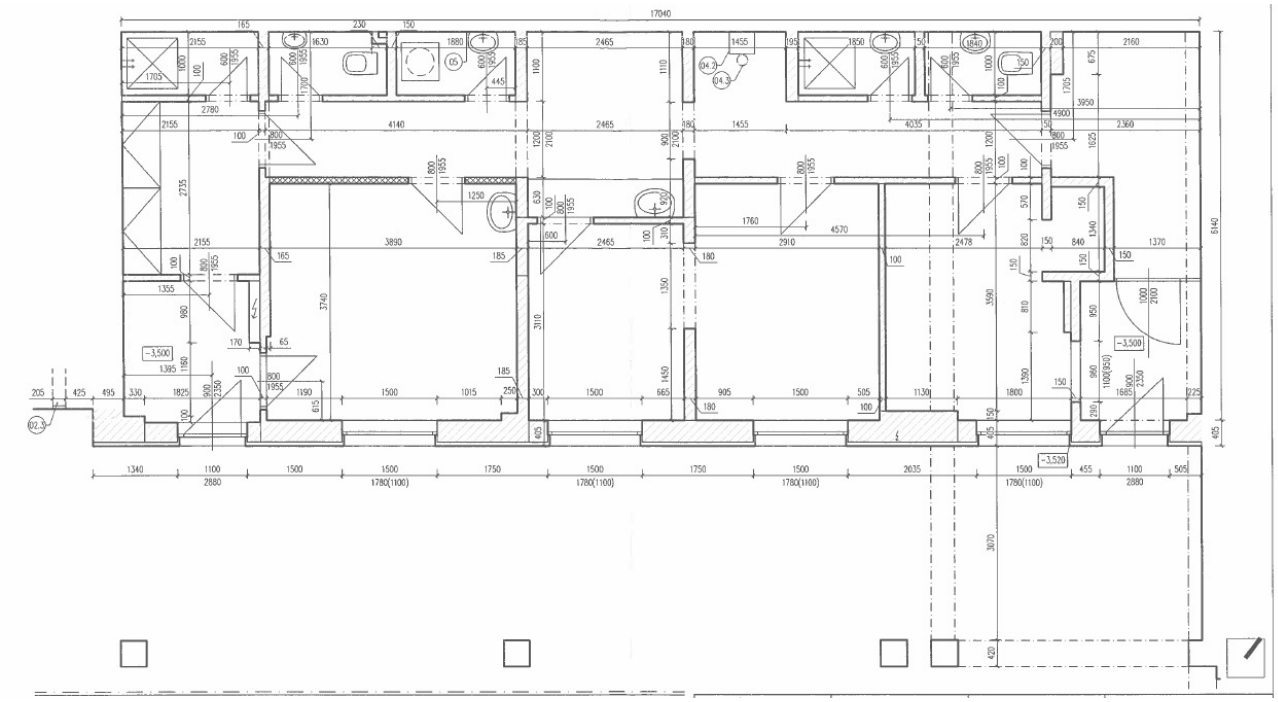
Dle předloženého návrhu Kupní smlouvy a smlouvy o zřízení služebnosti veřejného statku bude pozemek parc.č. 2104 v celém rozsahu zatížen služebností veřejného statku (viz. text níže).

<u>Objekt obč. vyb. č.p. 922</u> (součást pozemku parc.č. 2104)

Jedná se o zděnou stavbu o jednom podzemním podlaží s plochou střechou využívanou jako veřejně přístupná terasa. Objekt o obdélníkovém půdorysném tvaru je ze tří stran (SV, SZ, JZ) zapuštěna do okolního terénu, pouze JV (čelní) strana objektu je orientovaná do veřejného prostranství, ze kterého se do objektu i vstupuje. Objekt je dle sdělení napojen vlastními přípojkami na hlavní řad plynu, vody, kanalizace a el. energie. Ke dni ocenění je objekt využíván jako kadeřnictví a kosmetika pro praktickou výuku učňů (je uzavřena nájemní smlouva, viz. výnosová metoda).



Dispoziční řešení.



Užitná plocha

Název			**Užitná plocha**
1.PP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
zádveří	4,76 m^2	1,00	4,76 m^2
zádveří	4,13 m^2	1,00	4,13 m^2
chodba	16,53 m^2	1,00	16,53 m^2
chodba	16,11 m^2	1,00	16,11 m^2

kosmetika	14,51 m²	1,00	14,51 m²	
kadeřnictví	9,20 m²	1,00	9,20 m²	
kadeřnictví	10,94 m²	1,00	10,94 m²	
kadeřnictví	10,11 m²	1,00	10,11 m²	
pračka / úklid	2,14 m²	1,00	2,14 m²	
WC	1,87 m²	1,00	1,87 m²	
WC	1,84 m²	1,00	1,84 m²	
sprcha	1,87 m²	1,00	1,87 m²	
sprcha	1,84 m²	1,00	1,84 m²	
sklad	1,04 m²	1,00	1,04 m²	
				96,89 m²
				96,89 m²

Konstrukční řešení:

Objekt je založen na železobetonových základech s izolací proti zemní vlhkosti. Nosná konstrukce je zděná tl. 45 cm. Strop je tvořen akustickými podhledovými deskami se zabudovanými svítidly. Zastřešení je provedenou plochou střechou využívanou jako veřejně přístupná terasa s asfaltovým povrchem. Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou dvouvrstvé vápenné. Fasáda je pouze na čelní straně a je tvořena kontaktním zateplovacím systémem s probarvenou finální omítkou (zbývají strany jsou zapuštěny do okolního terénu). Povrch podlah tvoří keramická dlažba. Vstupní dveře (2 ks) do objektu jsou plastové prosklené s izolačním dvojsklem. Vnitřní dveře jsou hladké plné nebo prosklené do ocelových zárubní. Okna jsou plastová s izolačním dvojsklem opatřena venkovními mřížemi. V místnostech hygienického zařízení je na stěnách proveden keramický obklad. Hygienické vybavení tvoří 2x splachovací WC, umyvadla, výlevka, 2x sprchový kout. Vytápění objektu je ústřední, radiátory z plynového kombinovaného kotle se zásobníkem TUV. Jsou provedeny rozvody el.energie 230 V, teplé a studené vody, odpadů do kanalizace. Ostatní vybavení tvoří ocelové mříže, asfaltová plocha terasy, kovové zábradlí.

Stáří a technický stav:

Dle poskytnutých podkladů byl objekt postaven kolem roku 1980 původně jako veřejné WC. Následně byl kolem roku 1995 objekt částečně dispozičně přestavěn pro potřeby sídla policie ČR. Kolem roku 2003 byla provedena poslední rekonstrukce do současné podoby (plastová okna, vytápění, interiérové dveře, hygienické zařízení). Současný stavebně technický stav je průměrný.

Pozemek dle GP parc.č. 1717/1

- jedná se o zastavěnou plochu a nádvoří o výměře 964 m². Na pozemku je postavena stavba obč. vyb. č.p. 578 (stavba jiného vlastníka, není předmětem ocenění).

Pozemek vznikne geometrickým plánem (dále též GP) č. 1231-33/2022 ze dne 18.2.2022 vyhotoveným společností MapKart s.r.o. a to rozdělením původního pozemku parc.č. 1717 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1010 m².

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav					Nový stav													
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely			Druh pozemku / Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely			Druh pozemku / Způsob využití	Typ stavby / Způsob využití	Způs. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
												Díl přechází z pozemku označeného v		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
	ha	m²				ha	m²					katastru nemovitostí	dřívější poz. evidence		ha	m²	
1717		10	10	zast. pl.	1717/1		9	64	zast. pl.	čp. 578 / obč. vyb.	2	1717		10001		9	64	
					1717/2			47	ostat. pl. / jiná plocha		2	1717		10001			47	

Dle předloženého návrhu Kupní smlouvy a smlouvy o zřízení služebnosti veřejného statku bude pozemek parc.č. 1717/1 zatížen služebností veřejného statku. Rozsah služebnosti je vyznačen pod

písmeny „A“, „B“ a „C“ v geometrickém plánu č. 1231-33/2022 ze dne 18.2.2022 vyhotoveném společností MapKart s.r.o. (viz. tex níže).

Pozemek dle GP parc.č. 1717/2

- jedná se o ostatní plochu se způsobem využití jako jiná plocha (přístupová plocha k budově č.p. 578) o výměře 47 m^2.

Pozemek vznikne geometrickým plánem (dále též GP) č. 1231-33/2022 ze dne 18.2.2022 vyhotoveným společností MapKart s.r.o. a to rozdělením původního pozemku parc.č. 1717 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1010 m^2.

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ																					
Dosavadní stav					Nový stav																
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely			Druh pozemku / Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely			Druh pozemku / Způsob využití	Typ stavby / Způsob využití	Způs. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů						
												Díl přechází z pozemku označeného v		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu			Označení dílu
	ha	m^2				ha	m^2					katastru nemovitostí	dřívější poz. evidence		ha	m^2		
1717		10	10	zast. pl.	1717/1		9	64	zast. pl.	čp. 578 / obč. vyb.	2	1717		10001		9	64	
					1717/2			47	ostat. pl. / jiná plocha		2	1717		10001			47	

Dle předloženého návrhu Kupní smlouvy a smlouvy o zřízení služebnosti veřejného statku bude pozemek parc.č. 1717/2 v celém rozsahu zatížen služebností veřejného statku (viz. tex níže).

Pozemek dle GP parc.č. 2103/4

- jedná se o ostatní plochu se způsobem využití jako jiná plocha (přístupová plocha k budově č.p. 578) o výměře 4 m^2.

Pozemek vznikne geometrickým plánem (dále též GP) č. 1231-33/2022 ze dne 18.2.2022 vyhotoveným společností MapKart s.r.o. a to rozdělením původního pozemku parc.č. 2103/1 - ostatní plocha o výměře 693 m^2.

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ																					
Dosavadní stav					Nový stav																
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely			Druh pozemku / Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely			Druh pozemku / Způsob využití	Typ stavby / Způsob využití	Způs. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů						
												Díl přechází z pozemku označeného v		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu			Označení dílu
	ha	m^2				ha	m^2					katastru nemovitostí	dřívější poz. evidence		ha	m^2		
2103/1		6	93	ostat. pl. / jiná plocha	2103/1		6	90	ostat. pl. / jiná plocha		2	2103/1		10001		6	90	
					2103/4			4	ostat. pl. / jiná plocha		2	2103/1		10001			4	

<u>Služebnost veřejného statku</u>

Dle předloženého návrhu Kupní smlouvy a smlouvy o zřízení služebnosti veřejného statku bude společně s kupní smlouvou zřízeno i věcné břemeno - služebnost veřejného statku spočívající v tom, že povinná ze služebnosti je povinna strpět bezplatné obecné užívání povrchu služebných pozemků, a to právo průchodu širokou veřejností přes služebné pozemky, předem neomezeným okruhem subjektů, kdy po služebných pozemcích lze chodit a dopravovat se po nich lidskou silou, zdržovat se na nich, užívat je k relaxaci a odpočinku, a to nepřetržitě a bez jakéhokoliv omezení, dvacet čtyři hodin denně.

Oprávněný ze služebnosti bude Statutární město Brno.

Povinná ze služebnosti bude kupující strana.

Služebné pozemky jsou:

- pozemek parc.č. 1717/1 zast. pl. o výměře 964 m^2 v k.ú. Kohoutovice, který vznikne způsobem výše popsaným. Rozsah služebnosti je vyznačen pod písmeny „A“ o výměře 28 m^2, „B“ o výměře 42

m^2 a „C“ o výměře 79 m^2 v geometrickém plánu č. 1231-33/2022 ze dne 18.2.2022 vyhotoveného společností MapKart s.r.o. (viz. příloha).

- pozemek parc.č. 1717/2 ostat.pl., jiná plocha o výměře 47 m^2 v k.ú. Kohoutovice, který vznikne způsobem výše popsaným. Pozemek bude zatížen služebností v celém rozsahu.

- pozemek parc.č. 2104 zast. pl. o výměře 400 m^2, jehož součástí je stavba občanského vybavení č.p. 922, v k.ú. Kohoutovice. Pozemek je zatížen služebností v celém rozsahu.

Služebnost bude zřízena trvale (na dobu neurčitou) a bezplatně a veškeré náklady na údržbu služebných pozemků nese vlastník služebných pozemků.

**pozn.: výše uvedená omezení služebností jsou zohledněna v navržené výsledné ceně.*

Územní plán

Dle platného územního plánu leží pozemky ve stabilizované ploše SO – smíšená plocha obchodu a služeb,

Dle připravovaného územního plánu leží pozemky ve stabilizované ploše s rozdílným způsobem využití W – plocha komerční vybavenosti

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:
ANO Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
ANO Stavba je na pozemcích jiného vlastníka
Komentář:
Pozemky dle GP parc.č. 1717/1, parc.č. 1717/2, parc.č. 2103/4 vzniklé na základě GP č. 1231-33/2022 ze dne 18.2.2022 vyhotoveného společností MapKart s.r.o. nejsou ke dni ocenění předmětem evidence v katastru nemovitostí.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou
NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:
ANO Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu
ANO Předkupní právo
Komentář:
Dle předloženého návrhu Kupní smlouvy a smlouvy o zřízení služebnosti veřejného statku budou předmětné nemovité věci zatíženy služebností veřejného statku (viz. text výše).

Ostatní rizika:
ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou
ANO Ochranná pásma vedení inženýrských sítí
Komentář:
- Nájemní smlouva mezi Statutárním městem Brnem, zastoupeným městskou částí Brno-Kohoutovice, IČ: 44992785 (pronajímatel) a Středním odborným učilištěm tradičních řemesel a Vyšší odbornou školou, spol. s r.o., IČ: 60729937 (nájemce) (viz. Výnosová metoda).
-na sousedním pozemku/v blízkosti hranice pozemku p.č. 1717 v k.ú. Kohoutovice se nachází zařízení veřejného osvětlení (VO) ve vlastnictví společností Technické sítě Brno, akciová

společnost. Kupující je povinen dodržovat omezení vyplývající z existence el. vedení včetně ochranného pásma. Ochranné pásmo pro zařízení VO činí 1 m na každou stranu od osy kabelu. Zařízení VO musí zůstat volně přístupné, nesmí být oplocováno nebo jinak znepřístupňováno.
- v zájmovém území pozemku p.č. 1717 v k.ú. Kohoutovice se nachází podzemní vedení NN vlastněné a provozované společností EG.D, a.s. Na energetické zařízení se vztahuje omezení vyplývající z ustanovení zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a výkonu státní správy v energetických odvětvích, v platném znění, pro činnosti v ochranných pásmech. Ke stavbě a činnosti v ochranných pásmech podzemního vedení je investor povinen zajistit si písemný souhlas s činností v ochranném pásmu ve smyslu § 46 odst. 11 výše uvedeného zákona č. 458/2000 Sb.

3.4. Obsah

1. Objekt č.p. 922 s pozemkem parc.č. 2104

1.1. Věcná hodnota staveb

1.1.1. Objekt obč. vyb. č.p. 922

1.2. Hodnota pozemku

1.2.1. Pozemky

1.3. Výnosová hodnota

1.3.1. Objekt obč.vyb. č.p. 922 s pozemkem parc.č. 2104

2. Pozemky dle GP parc.č. 1717/1, 1717/2, 2103/4

2.1. Porovnávací hodnota

2.1.1. Pozemky

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

1. Objekt č.p. 922 s pozemkem parc.č. 2104

1.1. Věcná hodnota staveb

Definice: Věcná hodnota (též substanční hodnota, dle právního názvosloví cena časová) je reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity užívání, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Věcná hodnota je vypočtena podle cenových ukazatelů ve stavebnictví.

Pro výpočet věcné hodnoty nemovitosti je výchozí reprodukční cena kalkulována přes kapacitu celkového obestavěného prostoru objektu.

1.1.1. Objekt obč. vyb. č.p. 922

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		**Zastavěná plocha** [m^2]	**výška**
1.PP	18,00*7,00 =	126,00	3,15 m
			126,00 m^2

Obestavěný prostor
(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	**Název**		**Obestavěný prostor** [m^3]
PP	spodní stavba vč. zastřešení	(18,00*7,00)*(0,30+3,15+0,35) =	478,80
Obestavěný prostor - celkem:			**478,80 m^3**

Ocenění		
Obestavěný prostor (OP)	[m^3]	478,80
Jednotková cena (JC)	[Kč/m^3]	7 500
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m^3]	7 500
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	3 591 000
Opotřebení odborným odhadem	%	50,00
Věcná hodnota (VH)	**[Kč]**	**1 795 500**

1.2. Hodnota pozemků

1.2.1. Pozemky

Porovnávací metoda (výpočet jednotkové ceny viz. níže kap. 2.1.1.)

Druh pozemku	**Parcela č.**	**Výměra [m^2]**	**Jednotková cena [Kč/m^2]**	**Celková cena pozemku [Kč]**
zastavěná plocha a	2104	400	4 200,00	1 680 000

nádvoří			
Celková výměra pozemků	**400**	**Hodnota pozemku celkem**	**1 680 000**

1.3. Výnosová hodnota

Definice: Výnosová hodnota (též kapitalizovaná míra zisku) je jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Zjistí se z dosaženého (resp. při dobrém hospodaření v daném místě a čase dosažitelného) ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz.

1.3.1. Objekt obč.vyb. č.p. 922 s pozemkem parc.č. 2104

Úvodem:

Výnosové oceňování je jednou ze standardních metod zjišťování odhadu obvyklé ceny, resp. tržní ceny, mezinárodně uznávanou a používanou.

Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos. Dosahovaný výnos je pak charakteristikou užitkovosti.

Pro stanovení výnosové hodnoty je zvolen propočet způsobem přímé **kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu** podle výrazu:

stabilizovaný výnos x 100 (%)

výnosová hodnota = ----------

úrok. míra kapitalizace (%)

Obecně k metodice ohodnocení:

Při kapitalizaci trvale dosažitelného ročního výnosu, je možné si zjednodušeně představit výnosovou hodnotu nemovitosti jako jistinu, ze které při uložení do peněžního ústavu, budou úroky stejné jako roční výnos nemovitosti.

Je důležité si uvědomit, že výnos, a z něj odvozenou výnosovou hodnotu nemovitosti, není možné považovat za hodnotou fixní a je nutné ji aktualizovat v návaznosti na změny podstatných vstupů, tj. především výši úrokové míry kapitalizace, vývoj úrovně nájemného, cen stavebních prací, nákladů na správu a údržbu.

Je tedy nutné vzít tuto flexibilitu ohodnocení nemovitosti výnosovou metodou v úvahu, a považovat ji za jeden z podkladů odhadu obvyklé (tržní) ceny.

Zavedené předpoklady, úvodní informace:

Vychází se z předpokladu, že majitel nemovitost pronajímá za účelem dosažení trvale odčerpatelného výnosu.

Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu.

Výnosová hodnota vyjadřuje tzv."věčnou rentu" nemovitosti (staveb i pozemků). Zástavbou se totiž ze stavby a z pozemku stává technická a ekonomická jednotka. Využití a výnosová hodnota zastavěného pozemku je dána využitím a výnosovou hodnotou stavby.

Pro vyjádření "věčné renty" je nutné v nákladech uvažovat s vytvářením rezervy na obnovu stavby tak, aby byl "střádán" kapitál na rekonstrukce a modernizace prodlužující životnost budov (obnovovací investice), nebo na vybudování stavby nové po skončení její životnosti.

Úroková míra kapitalizace:

Volba, resp. kalkulace úrokové míry kapitalizace je důležitým faktorem při výpočtu výnosové hodnoty nemovitosti. Lze ji odvodit z možného průměrného zúročení peněz na kapitálovém trhu, tj. z alternativního způsobu investování. Vychází se při tom z průměrného bezrizikového, resp. málo rizikového zúročení peněz na kapitálovém trhu (Státní dluhopisy, dlouhodobé dluhopisy Evropské investiční banky, hypotéční zástavní listy apod.), které se s přihlédnutím k druhu nemovitosti, způsobu využití a k situaci na trhu s nemovitostmi zvýší o míru rizika při nákupu konkrétní nemovitosti.

Protože to již náš trh s nemovitostmi umožňuje (nemovitosti se nabízí současně k pronájmu nebo ke koupi), doporučujeme úrokovou míru kapitalizace odvozenou z kapitálového trhu korigovat přímou analýzou trhu s nemovitostmi, tj. reálným očekáváním investorů na tomto trhu. Takto stanovená úroková míra kapitalizace představuje tedy výnos určitého typu nemovitosti vztažený k jejich tržním cenám.

Jako reálnou úrokovou míru kapitalizace doporučujeme na základě shora uvedeného, uvažovat pro běžné nemovitosti v rozpětí 5.0 - 12.0 %.

Nájemné pro výpočet výnosů:

Pro zjištění odčerpatelného výnosu je zjištění a stanovení nájemného podstatnou otázkou.

Zdrojem příjmu pro stanovení výnosu z nemovitosti je pouze "čisté nájemné" (základní nájemné), bez úhrad za plnění a služby spojené s užíváním tj. např. za:

- teplo a teplou vodu,
- vodné a stočné,
- elektrickou energii,
- výkony spojů,
- případné další služby sjednané individuálně,
- vybavení bytu,
- a pod.

Uvedené náklady hrazené mimo nájemné se nepodílí na tvorbě výnosu.

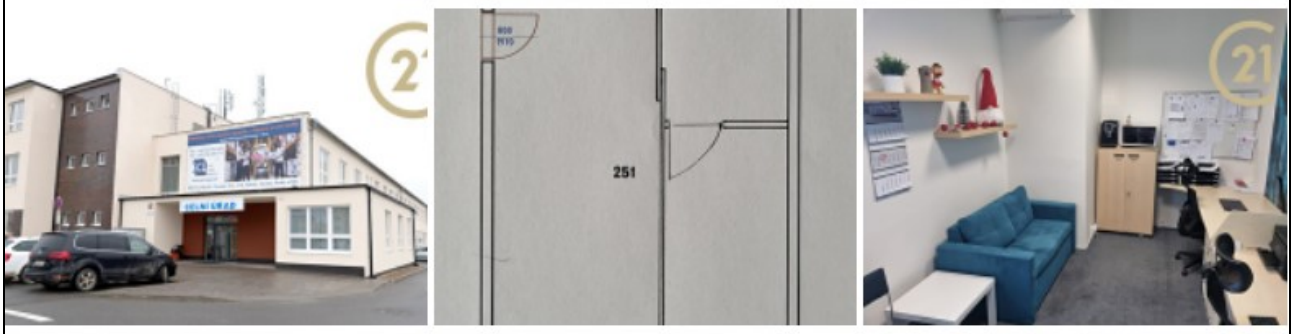
Vzhledem k účelu, pro který je hodnocení prováděno, to jest pro odhad reálné hodnoty, je pro objektivní vyjádření výnosové hodnoty nutné uvažovat s nájemným stanoveným v relaci odpovídající současné nabídce a poptávce na trhu, lokalitě a kvalitě pronajímané nemovitosti.

Nájemní smlouvy

Dle poskytnutých podkladů a informací je na pronájem nebytových prostor v objektu uzavřena nájemní smlouva mezi Statutárním městem Brnem, zastoupeným městskou částí Brno-Kohoutovice, IČ: 44992785 (pronajímatel) a Středním odborným učilištěm tradičních řemesel a Vyšší odbornou školou, spol. s r.o., IČ: 60729937 (nájemce). Nájem je uzavřen od 1.6.2018 na dobu neurčitou, s tři nebo šesti měsíční výpovědní lhůtou, za měsíční nájemné 6.298,- Kč.

Pro stanovení výše obvyklého nájemného byla provedena analýza trhu:

- realitní inzerce na serveru www.sreality.cz

Název	Výměra [m²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájem [Kč/m²/rok]	Koef.	Upravený náj. [Kč/m²/rok]
Dukelská třída, Brno - Husovice	40,00	10 000,00	3 000,00	0,95	2 850,00
Pronájem komerční nemovitosti 40 m² Dukelská třída, Brno - Husovice 10 000 Kč za měsíc (250 Kč za m²/měsíc)					
Brno, okres Brno-město	65,00	15 000,00	2 769,23	0,95	2 630,77
Pronájem ordinace 65 m² Brno, okres Brno-město 15 000 Kč za měsíc (230,77 Kč za m²/měsíc)					
Řípská, Brno - Slatina	39,00	6 900,00	2 123,08	0,95	2 016,93
 **Pronájem kanceláře 39 m²** Řípská, Brno - Slatina 6 900 Kč za měsíc (176,92 Kč za m²/měsíc)					

Husovická, Brno - Husovice	83,00	15 800,00	2 284,34	0,95	2 170,12
Křenová, Brno - Trnitá	101,00	25 000,00	2 970,30	0,95	2 821,79
Průměrné tržní nájemné [Kč/m^2/rok]					2 498,00

Výše uvedeným průzkumem bylo zjištěno, že nájemné za pronájem obdobných nebytových prostor se pohybuje v poměrně širokém rozmezí od 2.100,- do 3.000,- Kč/m^2/rok v závislosti na poloze, vybavení, technickém stavu a velikosti. Jedná se však o ceny uvedené v realitní inzerci. Skutečně sjednané ceny bývají zpravidla o 5% až 10% nižší než ceny inzerované (upraveno koeficientem 0,95). Nájemné v oceňovaném objektu navrhuji na takovou úroveň, se kterou by se při zvolené kapitalizační míře dalo kalkulovat po celou dobu nebo alespoň velkou část období předpokládané návratnosti. Nájemné je stanoveno zejména s ohledem na současný stavebně technický stav a polohu nemovitosti. Pro daný případ navrhuji obvyklé nájemné ve výši 2.500,- Kč/m^2/rok pro prostory s možným využitím jako kanceláře, ordinace, kadeřnictví, kosmetika, atd. včetně zázemí.

Po vyhodnocení uvedené analýzy lze konstatovat, že nebytové prostory v objektu jsou pronajaty za výrazně nižší nájemné, než je obvyklé / tržní nájemné v daném místě a čase. Na základě této skutečnosti kalkuluji ve výpočtu výnosové hodnoty s výnosem stanoveným výše uvedenou analýzou trhu.

Vzhledem k tomu, že nemusí být na trhu mnoho dalších zájemců, kteří by mohli daný objekt obsadit a maximálně využít, musím počítat, že se nepodaří nemovitost okamžitě pronajmout v případě předpokládaného ukončení činnosti vlastníka. Tento výše zmiňovaný stav jsem při výpočtu zohlednil snížením příjmu z nájmu na 95 % současného předpokládaného příjmu a volbou kapitalizační míry.

Dalším předpokladem zhotovitele ocenění je ta skutečnost, že ke kalkulovanému nájemnému budou

potencionálními nájemci či podnájemci hrazeny provozní poplatky, ve kterých budou zahrnuty vedle nákladů za energie i náklady za služby spojených s provozem (jako např. úklid prostor, odvoz odpadu, běžná údržba, správa objektu, aj.).

Roční výdaje (náklady):

Vynaložené z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání budovy, jsou stanoveny odborným srovnáním a odhadem ve výši 20% z příjmů a obsahují (daň z nemovitosti, roční pojistné, opravy a údržbu, správu nemovitosti).

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m²]	nájem [Kč/m²/rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Provozní prostory	celý objekt	97	2 500	20 208	242 500	7,00
Celkový výnos za rok:						**242 500**	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m²	97
Reprodukční cena	RC	Kč	3 591 000
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m²	Nj	Kč/(m²*rok)	2 500
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	242 500
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	230 375
Náklady (za rok)			
Odborným odhadem	20,00 % * Nh	Kč/rok	46 075
Náklady celkem	V	Kč/rok	46 075
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	184 300
Míra kapitalizace		%	7,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota (stavba s pozemkem)	**Cv**	**Kč**	**2 632 857**

2. Pozemky dle GP parc.č. 1717/1, 1717/2, 2103/4

2.1. Porovnávací hodnota

Obvyklá cena se pro účely oceňování majetku určí podle ustanovení § 2 zákona o oceňování majetku.

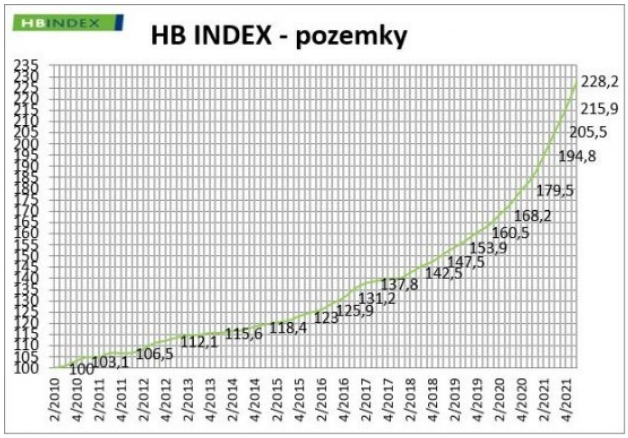
Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek (prodeje již proběhly).

2.1.1. Pozemky

Vzhledem vývoji cen pozemků na realitním trhu je proveden přepočet realizovaných cen pomocí HB indexu.

HB INDEX: Hypoteční banka představila index vývoje cen nemovitostí v České republice v dubnu

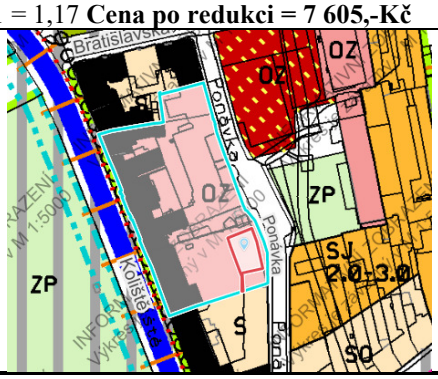
roku 2011. Tento ukazatel je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky. Tržní ceny jsou mnohem přesnější než ceny nabídkové, které klienti nalézají například v katalozích realitních kanceláří. HB INDEX je zkonstruován s využitím hedonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů nemovitostí. Do modelu vstupují údaje získané z odhadů cen nemovitostí, které jsou předmětem hypotečních úvěrů od Hypoteční banky. Samotný HB INDEX je sledován za celou Českou republiku, a to u tří typů nemovitostí – bytů, rodinných domů a pozemků. Za bazickou hodnotu 100 byly zvoleny skutečné ceny nemovitostí k 1. lednu 2010, jeho hodnota bude vždy definována s přesností na jedno desetinné místo. Struktura indexu bude z důvodu zachování dlouhodobé kontinuity neměnná. Na přípravě indexu spolupracuje uznávaný odborník z Akademie věd ČR Martin Lux, který je zároveň odborným garantem výpočtu indexu. HB INDEX společně s odborným komentářem zveřejňuje Hypoteční banka každé čtvrtletí na svých webových stránkách a také na www.hypotecnibanka.cz.

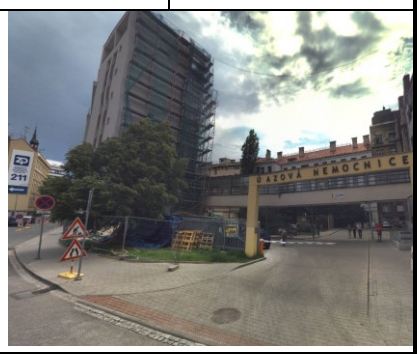


Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje pozemků pod stavbami jiného vlastníka. Jako porovnávací parametry byly zvoleny **realizované prodejní ceny** v městě Brně vztažené na 1 m^2 plochy pozemků.

Srovnatelné nemovité věci:

Lokalita	**Brno, ul. Ponávka (Úrazová nemocnice)**						
Parc.č.	630/2, 630/3, 630/6, k.ú. Ponava						
Základní popis	Pozemky pod budovou ÚN + přilehlé manipulační plochy						
Druh pozemku KN	Ostatní plocha, zastavěná plocha a nádvoří		Územní plán		Současný – plochy pro občanskou vybavenost		
Kupní cena (Kč)	**3 432 000**	Výměra (m^2)	**528**	Datum prodeje	**10/2020**	Prodávající	P.O.
		Cena za (Kč/m^2)	**6 500**				
Poznámka	Na pozemku stavba jiného vlastníka. DPH není řešeno HB index k Q4/2021 = 1,17 **Cena po redukci = 7 605,-Kč**				Zdroj KC, Číslo řízení	KS, V-17801/2020-702	



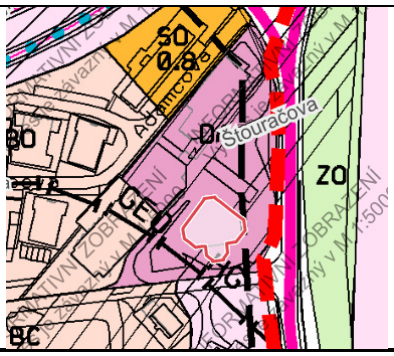


Použité koeficienty:

K1 Pramen ceny - realizovaný prodej 1,00

K2 Poloha pozemku - lepší / centrum		0,90		
K3 Vlastnické vztahy - obdobné / pozemek pod stavbou jiného vl.		1,00		
K4 Jiné - srovnatelný pozemek		1,00		
Cena [Kč]	**Výměra pozemku** [m²]	**Jedn. cena** [Kč/m²]	**Celkový koef. Kc**	**Upr. jedn. cena** [Kč/m²]
7 605	1	7 605	0,90	**6 845**

Lokalita	**Brno-Bystrc, ul. Štouračova**						
Parc.č.	7275/3, 7275/4, 7275/6, 7275/9, 7275/13, 7275/16, k.ú. Bystrc						
Základní popis	Pozemky pod ČSPHM jiného vlastníka						
Druh pozemku KN	Ostatní plochy		Územní plán		D – služby pro automobilovou dopravu		
Kupní cena (Kč)	**19 805 000**	Výměra (m²)	**4 126**	Datum prodeje	**02/2020**	Prodávající	Fyz. osoba
		Cena za (Kč/m²)	**4 800**				
Poznámka	Není řešeno DPH HB index k Q4/2021 = 1,42 **Cena po redukci = 6 816,-Kč**				Zdroj KC	KS-PÚ	
					číslo řízení	V-2210/2020-702	

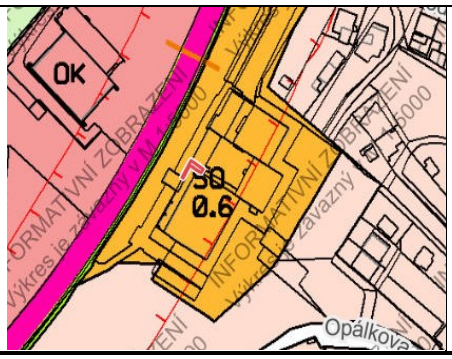


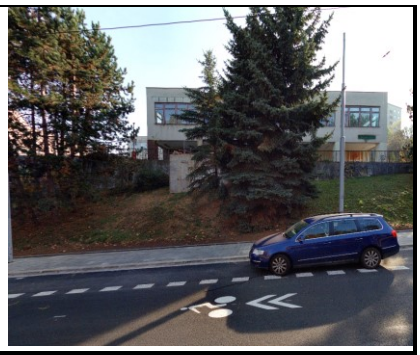
Použité koeficienty:

K1 Pramen ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Poloha pozemku - obdobná	1,00
K3 Vlastnické vztahy - obdobné / pozemek pod stavbou jiného vlastníka	1,00
K4 Jiné - výrazně větší výměra	0,95

Cena [Kč]	**Výměra pozemku** [m²]	**Jedn. cena** [Kč/m²]	**Celkový koef. Kc**	**Upr. jedn. cena** [Kč/m²]
6 816	1	6 816	0,95	**6 475**

Lokalita	**Brno-Bystrc, ul. Jakuba Obrovského**						
Popis lokality	Parc.č. 1142/331, 1142/323, 1142/320, 1142/322, 1142/324, 1142/318, 1142/321, 1142/326, 1142/327, 1142/329, 1142/332, 1142/53, 1142/331, 1142/333, 6261/73, k.ú. Bystrc						
Základní popis	Pozemek pod budovou jiné stavby + přilehlá přístupová plocha.						
Druh pozemku KN	Zastavěná plocha, ost. plocha		Územní plán		SO – smíšená plocha obchodu a služeb		
Kupní cena (Kč)	**14 282 000**	Výměra (m²)	**3 425**	Datum prodeje	**10/2021**	Prodávající	SMB
		Cena za (Kč/m²)	**4 170**				
Poznámka	Osvobozeno od DPH HB index k Q4/2021 = 1,04 **Cena po redukci = 4 337,-Kč**				Zdroj KC, Číslo řízení	KS, V-23679/2021-702	



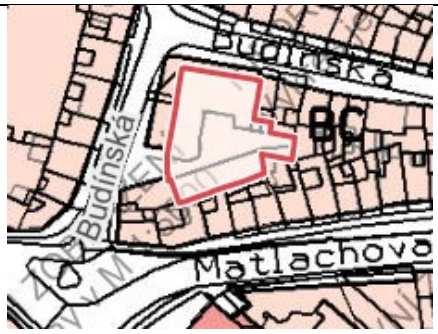


Použité koeficienty:

K1 Pramen ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Poloha pozemku - obdobná	1,00
K3 Vlastnické vztahy - obdobné / pozemek pod stavbou jiného vl.	1,00
K4 Jiné - výrazně větší výměra	0,95

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m²]
4 337	1	4 337	0,95	**4 120**

Lokalita	**Brno-Slatina, ul. Budínská**						
Parc.č.	1618/1, 1619/3, k.ú. Slatina						
Základní popis	Pozemek pod budovou obč.vyb. + přilehlá manipulační plocha.						
Druh pozemku KN	Zastavěná plocha, ost. plocha		Územní plán		BC – čisté bydlení		
Kupní cena (Kč)	**4 548 000**	Výměra (m²)	**897**	Datum prodeje	**02/2020**	Prodávající	ČR
		Cena za (Kč/m²)	**5 070**				
Poznámka	Není řešeno DPH HB index k Q4/2021 = 1,42 **Cena po redukci = 7 199,-Kč**				Zdroj KC, Číslo řízení	KS, V-521/2020-702	



Použité koeficienty:

K1 Pramen ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Poloha pozemku - obdobná lokalita	1,00
K3 Vlastnické vztahy - obdobné / pozemek pod stavbou jiného vl.	1,00
K4 Jiné - srovnatelný pozemek	1,00

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m²]
7 199	1	7 199	1,00	**7 199**

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Pozn.: koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena

srovnatelné nemovitosti.

Minimální jednotková porovnávací cena	4 120 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	6 160 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	7 199 Kč/m^2

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Na základě výše uvedenému srovnání, lze konstatovat, že obdobné pozemky v dané lokalitě a čase jsou obchodovatelné v poměrně velkém rozmezí 4.100,- Kč/m^2 až 7.200,- Kč/m^2.

Vzhledem k poloze, tvaru a funkčnímu využití pozemků (obchodním dům, zubní a veterinární ordinace, ordinace fyzioterapie, lékárna), určuji jednotkovou obvyklou cenu za 1 m^2 pozemků ve střením pásmu zjištěného rozmezí po zaokrouhlení na 6.200,- Kč/m^2.

U částí pozemků, které budou zatíženy služebností určuji jednotkovou cenu cca o třetinu 33%) nižší, tj. po zaokrouhlení na 4.200,-Kč/m^2.

Výpočet porovnávací hodnoty pozemku dle GP parc.č. 1717/1	
Stanovená jednotková cena	6 200 Kč/m^2
Výměra pozemku *(část nezatížená služebností veřejného statku)*	815 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**5 053 000 Kč**
Stanovená jednotková cena	4 200 Kč/m^2
Výměra pozemku *(část zatížená služebností veřejného statku)*	149 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**625 800 Kč**
Výsledná porovnávací hodnota - celkem	**5 678 800 Kč**

Výpočet porovnávací hodnoty pozemku dle GP parc.č. 1717/2	
Stanovená jednotková cena	4 200 Kč/m^2
Výměra pozemku *(zatíženo služebností veřejného statku)*	47 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**197 400 Kč**
Výsledná porovnávací hodnota - celkem	**197 400 Kč**

Výpočet porovnávací hodnoty pozemku dle GP parc.č. 2103/4	
Stanovená jednotková cena	6 200 Kč/m^2
Výměra pozemku *(nezatíženo služebností veřejného statku)*	4 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**24 800 Kč**
Výsledná porovnávací hodnota - celkem	**24 800 Kč**

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Objekt č.p. 922 s pozemkem parc.č. 2104

1.1. Věcná hodnota staveb

1.1.1. Objekt obč. vyb. č.p. 922	1 795 500,- Kč

1.2. Hodnota pozemků

1.2.1. Pozemek parc.č. 2104	1 680 000,- Kč

1.3. Výnosová hodnota

1.3.1. Objekt obč.vyb. č.p. 922	2 632 857,10 Kč

Objekt č.p. 922 s pozemkem parc.č. 2104 – Tržní hodnota

2 600 000 Kč

slovy: Dvamilionyšestsettisíc Kč

2. Pozemky

2.1. Porovnávací hodnota

2.1.1. Pozemek dle GP parc.č. 1717/1	5 678 800,- Kč
Pozemek dle GP parc.č. 1717/2	197 400,- Kč
Pozemek dle GP parc.č. 2103/4	24 800,- Kč

Pozemky dle GP parc.č. 1717/1, 1717/2, 2103/4 - Obvyklá cena

5 900 000 Kč

slovy: Pětmilionůdevětsettisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

1. V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny pozemku parc.č. 2104, jehož součástí je stavba obč. vyb. č.p. 922 nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla jako výsledná cena určena tržní hodnota na základě výnosové metody. Vzhledem k možnému komerčnímu využití nemovitosti generující vlastníkovi roční výnos, výnosová metoda nejlépe odráží určitý pohled investora, který na svou investici pohlíží z hlediska budoucích výnosů a tím pádem nejlépe vystihuje její tržní hodnotu.

2. Pro navržení výsledné obvyklé ceny pozemků dle GP parc.č. 1717/1, 1717/2, 2103/4 byla použita srovnávací metoda v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku v platném znění č. 237/2020 Sb). Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich obvyklou hodnotu.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Kontrola postupu

V souladu s definicí obvyklé ceny byla výsledná obvyklá cena stanovena srovnáním minimálně tři realizovaných prodejů srovnatelných nemovitých věcí. Kontrola postupu byla dále provedena v rámci odborné diskuze v okruhu spolupracujících znalců v Brně.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Předmětem ocenění jsou nemovité věci zapsané na na LV č. 10001:
- pozemek parc.č. 2104, součástí je stavba obč. vyb. č.p. 922,
- pozemky dle GP parc.č. 1717/1 a parc.č. 1717/2,
- pozemek dle GP parc.č. 2103/4,

vše v k.ú. Kohoutovice, obec Brno, okres Brno-město

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně / tržní hodnotě výše uvedených nemovitých věci, jako podklad pro jednání o majetkové dispozici, a to k datu místního šetření, tj. k 22.4.2022.

Odpověď:

Pozemek parc.č. 2104, součástí je stavba č.p. 922 – Tržní hodnota

2 600 000 Kč

slovy: Dvamilionyšestsettisíc Kč

Pozemky dle GP parc.č. 1717/1, 1717/2, 2103/4 - Obvyklá cena

5 900 000 Kč

slovy: Pětmilionůdevětsettisíc Kč

Konstatuji, že výsledná cena je cena konečná. Pro případ, že je přechod vlastnického práva zdanitelným plněním, jde o cenu s DPH v sazbě 21%.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 10001	4
Kopie katastrální mapy	3
Geometrický plán	2
Nájemní smlouva	8

Konzultant a důvod jeho přibrání

K ocenění nebyl přizván konzultant.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 20220048.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 12.10.1999, č.j. Spr. 2895/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 70-2022 evidence posudků.

Ve Velaticích 6.5.2022

[redacted]

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

[redacted]

Digitálně podepsal Ing. Tomáš Volek
DN: c=CZ, 2.5.4.97=NTRCZ-70896461, o=Ing. Tomáš Volek, ou=Ing. Tomáš Volek - znalec, ou=1, cn=Ing. Tomáš Volek, sn=Volek, givenName=Tomáš, serialNumber=P728361, title=znalec
Datum: 2022.05.09 10:15:36 +02'00'

[redacted]

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.12.0.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 70-2022

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 10001	4
Kopie katastrální mapy	3
Geometrický plán	2
Nájemní smlouva	8

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *05.04.2022 09:55:02*

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

Okres: **CZ0642 Brno-město** Obec: **582786 Brno**

Kat.území: **610313 Kohoutovice** List vlastnictví: **10001**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

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

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
2104	**400**	**zastavěná plocha a nádvoří**		

Součástí je stavba: **Kohoutovice, č.p. 922, obč.vyb.**

Stavba stojí na pozemku p.č.: **2104**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 172/91 Sb. ze dne 24.4.1991 o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí - § 5.**
  POLVZ:53/1993 **Z-1200053/1993-702**
  Pro: **Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno** *RČ/IČO:* **44992785**
- **Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 ČNR ze dne 24.4.1991 o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí - § 1.**
  POLVZ:63/1993 **Z-1200063/1993-702**
  Pro: **Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno** *RČ/IČO:* **44992785**
- **Kolaudační rozhodnutí SÚ 1138/03/485-420/03 ze dne 11.08.2003. Právní moc ke dni 01.09.2003.**
  SÚ **Z-20270/2003-702**
  Pro: **Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno** *RČ/IČO:* **44992785**

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám* - **Bez zápisu**

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 *05.04.2022 09:55:02*

Okres: **CZ0642 Brno-město** Obec: **582786 Brno**

Kat.území: **610313 Kohoutovice** 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: 05.04.2022 10:02:03

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *29.04.2022 12:55:02*

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

Okres: **CZ0642 Brno-město** Obec: **582786 Brno**

Kat.území: **610313 Kohoutovice** List vlastnictví: **10001**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno	**44992785**	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
1717	**1010**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Na pozemku stojí stavba: **Kohoutovice, č.p. 578, obč.vyb., LV 3767**				
2103/1	**693**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Věcné břemeno zřizování a provozování vedení**
  kabelové vedení distribuční soustavy NN - dle smlouvy a v rozsahu GP č. 1034-180/2015
  Oprávnění pro
  EG.D, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno, RČ/IČO: 28085400
  Povinnost k
  Parcela: 2103/1
  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná 5615064073 ze dne 26.11.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.01.2016 13:57:50. Zápis proveden dne 02.02.2016.**
  V-609/2016-702
  Pořadí k **11.01.2016 13:57**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Změna výměr obnovou operátu**
  Povinnost k
  Parcela: 1717

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 172/91 Sb. ze dne 24.4.1991 o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí - § 5.**
  POLVZ:53/1993 Z-1200053/1993-702
  Pro: **Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno** *RČ/IČO:* **44992785**

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 *29.04.2022 12:55:02*

Okres: **CZ0642 Brno-město** Obec: **582786 Brno**

Kat.území: **610313 Kohoutovice** List vlastnictví: **10001**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- **Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 ČNR ze dne 24.4.1991 o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí - § 1.**

  POLVZ:63/1993 Z-1200063/1993-702

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

- **Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 ČNR ze dne 24.4.1991 o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí - § 1.**

  POLVZ:68/1993 Z-1200068/1993-702

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

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám* - **Bez zápisu**

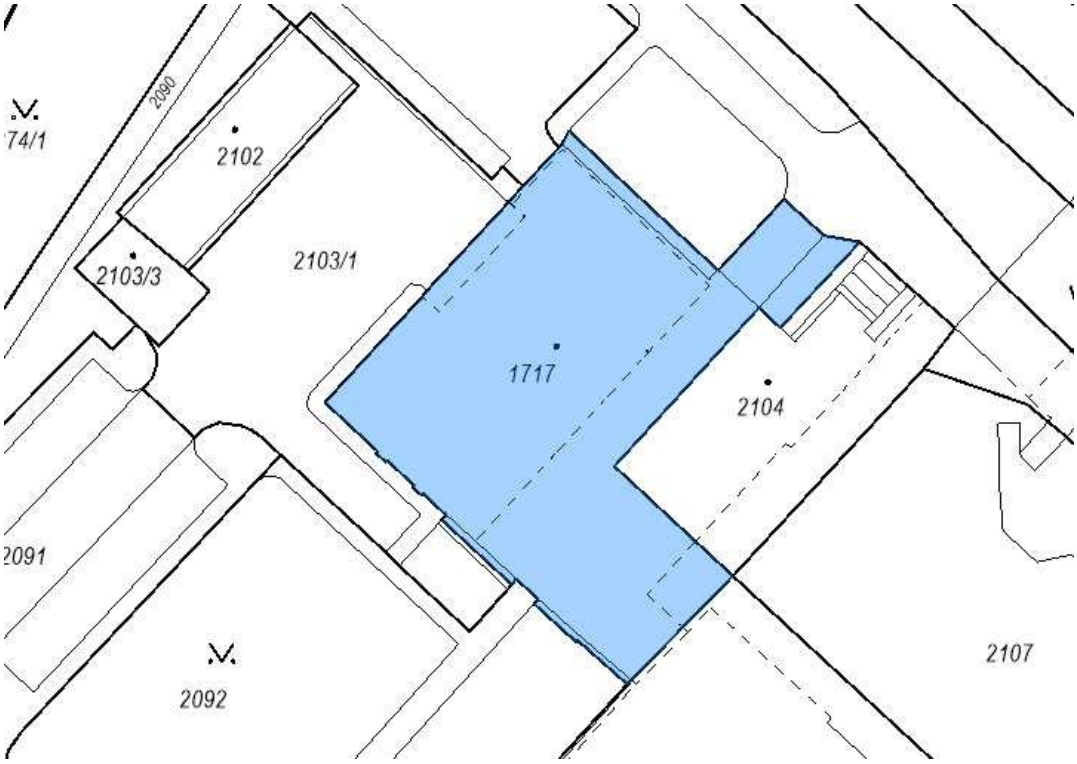
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 29.04.2022 13:13:45*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Kopie katastrální mapy

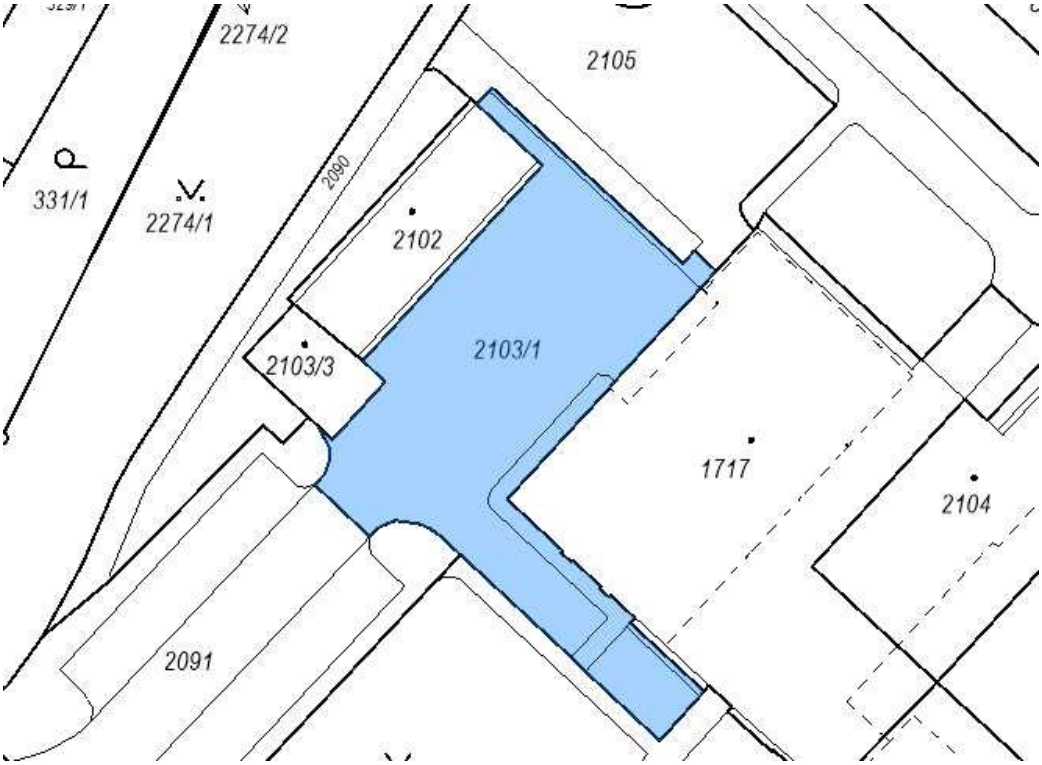
parc.č. 2104

Kopie katastrální mapy



parc.č. 1717

Kopie katastrální mapy



parc.č. 2103/1

Geometrický plán

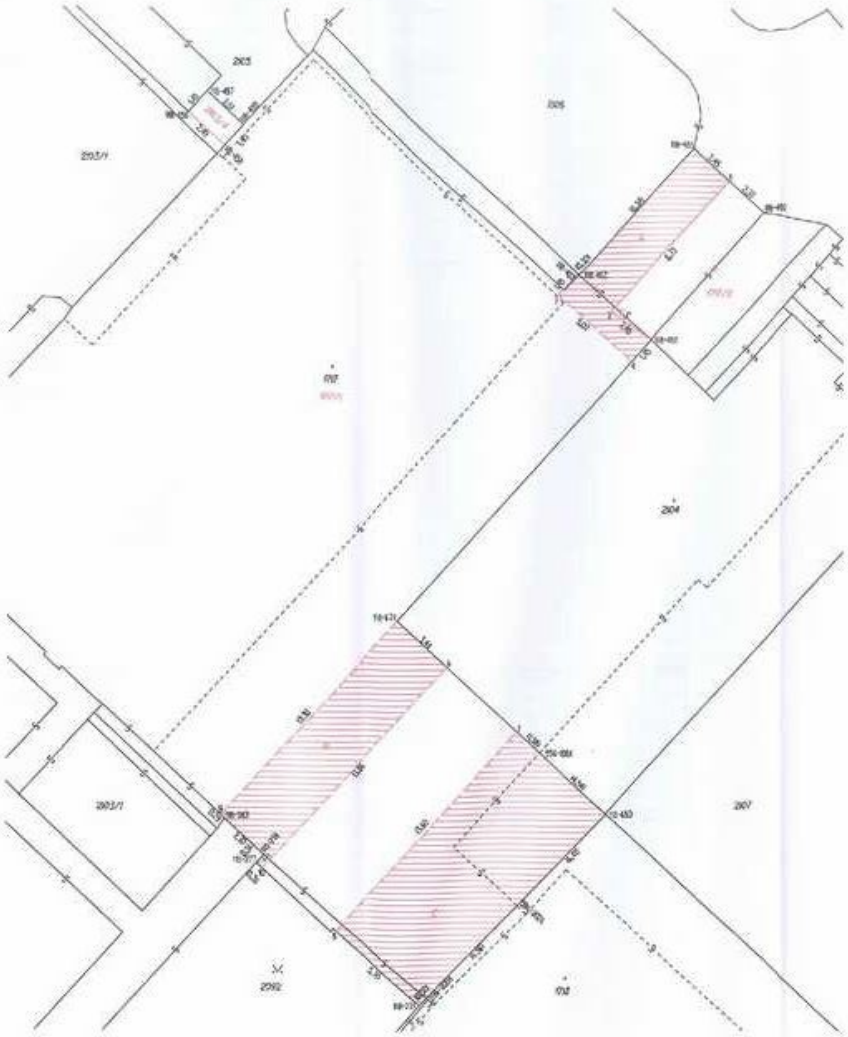
VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav					Nový stav									Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely			Druh pozemku / Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely			Druh pozemku / Způsob využití	Typ stavby / Způsob využití	Způs. určení výměr	Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Díl přechází z pozemku označeného v dřívější poz. evidence	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu			Označení dílu
	ha	m²				ha	m²								ha	m²		
1717		10	10	zast. pl.	1717/1		9	64	zast. pl.	čp. 578 obč. vyb.	2	1717		10001		9	64	
					1717/2			47	ostat. pl. / jiná plocha		2	1717		10001			47	
2103/1		6	93	ostat. pl. / jiná plocha	2103/1		6	90	ostat. pl. / jiná plocha		2	2103/1		10001		6	90	
					2103/4			4	ostat. pl. / jiná plocha		2	2103/1		10001			4	
		17	03			*)	17	05										
Věcné břemeno A,B,C 1717/1												1717		10001				

*) Rozdíl vzniklý zaokrouhlením číselně určených výměr podle bodu 14.7 b) přílohy vyhlášky 357/2013 Sb.

Oprávněný: dle listiny
Druh věcného břemene: dle listiny

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku a vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:
	Jméno, příjmení: [redacted]	Jméno, příjmení: [redacted]
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1696/1997	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1696/1997
	Dne: 10.2.2022 Číslo: 68/2022	Dne: 18.2.2022 Číslo: 90/2022
	Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.	Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.
Vyhotovitel: **MapKart s.r.o.** Souhrady 4, 625 00 Brno IČO: 25572822	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.
Číslo plánu: 1231-33/2022		
Okres: Brno – město	KÚ pro Jihomoravský kraj KP Brno-město [redacted] PGP-272/2022-702 2022.02.18 09:31:57 CET	[redacted]
Obec: Brno		
Kat. území: Kohoutovice		
Mapový list: KMD (Mor. Krum. 1-0/21)		
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: -		[redacted]



Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN			
	Y	X	Kód kvality	Poznámka
118-271	603167,70	1160282,67	3	roh zdi
118-277	603176,02	1160275,50	3	roh obrubníku
118-278	603175,66	1160275,07	3	roh obrubníku
118-283	603177,64	1160273,27	3	roh obrubníku
118-456	603179,78	1160237,60	3	roh schodů
118-457	603176,83	1160236,52	3	roh schodů
118-458	603177,94	1160239,27	3	roh schodů
118-459	603178,99	1160238,25	3	roh schodů
118-462	603159,59	1160245,76	3	roh zdi
118-465	603153,72	1160239,42	3	roh rampy
118-488	603155,92	1160249,08	3	roh zídky
118-492	603150,18	1160242,66	3	roh zídky
118-550	603158,27	1160273,03	3	roh zdi
118-574	603168,85	1160263,24	3	roh zdi
596-1981	603161,60	1160268,95	6	
596-2026	603162,75	1160277,61	6	
596-2058	603167,34	1160282,30	6	
1	603151,93	1160241,05	3	roh zídky
2	603157,80	1160247,47	3	roh zdi
3	603160,64	1160246,76	3	lom zdi
4	603158,90	1160250,15	3	kraj asfaltu
6	603166,34	1160265,57	6	kraj asfaltu
7	603162,78	1160268,87	6	kraj asfaltu
8	603171,97	1160278,91	6	roh zdi
9	603177,83	1160273,07	3	hrana dlažby
10	603175,76	1160275,77	3	roh zdi

č. smlouvy 1118100071

0501

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

uzavřená ve smyslu ust. §§ 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Smluvní strany:

1. **Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 1, 602 00 Brno**
   zastoupené městskou částí Brno-Kohoutovice,
   se sídlem Bašného 36, 623 00 Brno
   zastoupené Petrem Šafaříkem, starostou MČ Kohoutovice
   IČ: 44992785 11
   DIČ: CZ44992785
   (dále jen „pronajímatel")

a

2. **Střední odborné učiliště tradičních řemesel a Vyšší odborná škola, spol. s r.o.**
   se sídlem Střední 552/59, 602 00 Brno
   zastoupené jednatelem PaedDr. Josefem Horákem PhD.
   IČ : 607 29 937
   DIČ : CZ699001788
   zapsáno v obchodním rejstříku, vedeného Krajským soudem v Brně,
   oddíl C, vložka 17343
   (dále jen „nájemce")

I.
Předmět nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem budovy na ulici Libušina třída č.p. 922, č. o. 19a, 623 00 Brno, stavba občanského vybavení, která je součástí pozemku p. č. 2104. Budova je zapsána na LV č. 10001, k. ú. Kohoutovice v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.
2. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do nájmu prostor situovaný v přízemí shora uvedené budovy o celkové výměře 96,9 m^2, který sestává z těchto místností:

Místnost	Výměra (m^2)
zádveří	4,76
zádveří	4,13
chodba	16,53
chodba	16,11
kancelář	14,51
kancelář	9,20

kancelář	10,94
kancelář	10,11
úklidová komora	2,14
WC	1,87
sprcha	1,87
sprcha	1,84
WC	1,84
sklad	1,04

3. Nájemce je s technickým stavem předmětu nájmu seznámen a souhlasí s tím, že je způsobilý k užívání ve smyslu této smlouvy.

II.
Účel nájmu

1. Předmět nájmu je pronajímán k praktické výuce učňů oboru kadeřník, kteří jsou žáky nájemce.
2. Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu nebo z jiného ujednání smluvních stran, anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci.

III.
Doba nájmu

1. Nájem se uzavírá **od** 01.06.2018 **na dobu neurčitou.**

IV.
Výše a splatnost nájemného

1. Nájemce se s pronajímatelem dohodl na výši nájemného na částce 65 Kč/m^2/měsíčně, což činí **celkem 6.298 Kč.** Nájemné bude platit nájemce pronajímateli měsíčně pozadu, vždy do desátého dne příslušného měsíce, a to na účet u Komerční banky a.s., číslo účtu 19-20429621/0100, variabilní symbol VS 1110000006.
2. Pro případ prodlení s úhradou nájemného se sjednává smluvní pokuta, kterou uhradí nájemce pronajímateli ve výši 0,5% z dlužné částky za každý den prodlení.
3. Výše nájemného bude každoročně upravována podle roční míry inflace za předcházející kalendářní rok, měřené indexem spotřebitelských cen dle Českého statistického úřadu. Tato změna bude realizována o plnou výši inflace, a to formou písemného oznámení nájemci.

V.
Práva a povinnosti smluvních stran

1. Práva a povinnosti nájemce:
   a) nájemce je povinen užívat předmět nájmu jako řádný hospodář k ujednanému účelu a platit nájemné,

b) nájemce oznámí pronajímateli, že předmět nájmu má vadu, kterou má odstranit pronajímatel, hned poté, kdy ji zjistí nebo kdy ji při pečlivém užívání zjistit mohl,
c) oznámí-li to pronajímatel písemně předem, umožní mu nájemce prohlídku předmětu nájmu a přístup do něho za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení,
d) vzniknou-li nájemci činností pronajímatele podle písm. c) obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má nájemce právo na slevu z nájemného,
e) nájemce má právo provést změnu předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Změnu předmětu nájmu provádí nájemce na svůj náklad. Dojde-li změnou předmětu nájmu k jeho zhodnocení, pronajímatel se s nájemcem při skončení nájmu vyrovná podle míry zhodnocení,
f) provede-li nájemce změnu předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, uvede předmět nájmu do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu,
g) po dobu nájmu zajišťuje nájemce na předmětu nájmu běžnou údržbu a drobné opravy do částky 3.000,- Kč jednorázově. Ostatní údržbu předmětu nájmu a jeho nezbytné opravy provádí pronajímatel,
h) oznámí-li nájemce řádně a včas pronajímateli vadu předmětu nájmu, kterou má pronajímatel odstranit a neodstraní-li pronajímatel vadu bez zbytečného odkladu, takže nájemce může předmět nájmu užívat jen s obtížemi, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného nebo může provést opravu sám a požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů. Ztěžuje-li však vada zásadním způsobem užívání nebo znemožňuje-li užívání zcela, má nájemce právo na prominutí nájemného,
i) nájemce má právo započíst si to, co může podle písm. h) žádat od pronajímatele, až do výše nájemného za jeden měsíc; je-li doba nájmu kratší, až do výše nájemného,
j) ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu předmětu nájmu, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání,
k) trvá-li oprava vzhledem k době nájmu dobu nepřiměřeně dlouhou nebo ztěžuje-li oprava užívání předmětu nájmu nad míru obvyklou, má nájemce právo na slevu z nájemného podle doby opravy a jejího rozsahu,
l) jedná-li se o takovou opravu, že v době jejího provádění není možné předmět nájmu vůbec užívat, má nájemce právo, aby mu pronajímatel dočasně poskytl k užívání jiný předmět nájmu,
m) bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nemůže nájemce zřídit třetí osobě k předmětu nájmu užívací právo. Zřídí-li nájemce třetí osobě užívací právo k předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, považuje se to za hrubé porušení nájemcových povinností způsobující pronajímateli vážnější újmu,
n) nájemce může s předchozím souhlasem pronajímatele převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž prostor slouží; souhlas pronajímatele i smlouva o převodu nájmu vyžadují písemnou formu,
o) nájemce může nemovitou věc, kde se nalézá prostor sloužící podnikání, opatřit se souhlasem pronajímatele v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními; pronajímatel může souhlas odmítnout, má-li pro to vážný důvod. Požádal-li nájemce o udělení souhlasu v písemné formě a nevyjádří-li se pronajímatel do jednoho měsíce, považuje se souhlas pronajímatele za daný,
p) v rámci pronajatého prostoru může nájemce skladovat pouze materiály v souladu s příslušnými obecně závaznými předpisy,
q) při skončení nájmu odstraní nájemce znamení, kterými nemovitou věc opatřil, a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu.

2. Práva a povinnosti pronajímatele:
   a) přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému účelu,
   b) udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit tomu účelu, pro které byl pronajat,
   c) zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu,
   d) během nájmu pronajímatel nemá právo o své vůli pronajatý předmět nájmu měnit,
   e) pronajímatel neodpovídá za vadu, o které v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a která nebrání užívání předmětu nájmu.

VI.
Skončení nájmu

1. Smluvní strana má právo nájem vypovědět v šestiměsíční výpovědní lhůtě; má-li však strana k výpovědi vážný důvod, je výpovědní doba tříměsíční. Trvá-li nájem po dobu delší než pět let a vzhledem k okolnostem strana nemohla předpokládat, že druhá strana nájem vypoví, je výpovědní doba vždy šestiměsíční.
2. Vyklidí-li nájemce prostor sloužící podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.
3. Vypovídaná strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky; námitky vyžadují písemnou formu.
4. Nevznese-li vypovídaná strana námitky včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi zanikne.
5. Vznese-li vypovídaná strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svou výpověď zpět, má vypovídaná strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to do dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi.
6. Při skončení nájmu odevzdá nájemce pronajímateli předmět nájmu v takovém stavu, v jakém byl v době, kdy ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání, odevzdáním se rozumí předání vyklizené místnosti.

VII.
Změna smluvních stran

1. Změní-li se vlastník předmětu nájmu, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka.
2. Smluvní strana nemá právo vypovědět nájem jen proto, že se změnil vlastník předmětu nájmu. Při opačném ujednání má pronajímatel právo nájem vypovědět do tří měsíců poté, co se dozvěděl nebo musel dozvědět, kdo je nájemcem, a nájemce do tří měsíců poté, co se o změně vlastníka dozvěděl.

VIII.
Ostatní ujednání

1. Pokud není v této smlouvě výslovně uvedeno jinak, řídí se vzájemné vztahy příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a předpisů souvisejících.
2. Všechny případné změny této smlouvy mohou být provedeny pouze formou písemných číslovaných dodatků.

3. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísni za nápadně nevýhodných podmínek.
4. Tato smlouva se vyhotovuje ve třech výtiscích, z nichž každý má platnost originálu. Dvě podepsaná vyhotovení obdrží pronajímatel a jedno nájemce.

V Brně dne 31.5.2018

Pronajímatel :

[redacted]

Petr Šafařík
starosta MČ Brno-Kohoutovice

Statutární město Brno
Městská

V Brně dne 19.dubna 2018

Nájemce:

[redacted]

PaedDr. Josef Horák PhD.
jednatel

STŘEDNÍ ODBORNÉ UČILIŠTĚ
TRADIČNÍCH ŘEMESEL
A VYŠŠÍ ODBORNÁ ŠKOLA
spol. s r.o.
BRNO, Střední 552/59, 602 00
-2-

Doložka podle § 41 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání č. 1118100071 uzavřená mezi statutárním městem Brnem, MČ Brno-Kohoutovice, Bašného 36, Brno a firmou Střední odborné učiliště tradičních řemesel a Vyšší odborná škola, spol. s r. o., Střední 552/59, 602 00 Brno, byla schválena Radou městské části Brno-Kohoutovice na její 91. schůzi konané dne 16.05.2018, usnesením č. 1782/91-18, písm. b).

V Brně dne 31.05.2018

[redacted]

Petr Šafařík
starosta MČ Brno-Kohoutovice

Statutární město Brno
Městská část Brno-Kohoutovice

OSA

Dodatek č. 1

ke smlouvě o nájmu prostoru sloužícího podnikání č. 1118100071

1. **Statutární město Brno, Dominikánské nám. 1, 602 00 Brno**
   zastoupené městskou částí Brno-Kohoutovice, Bašného 36, 623 00 Brno
   zast.: Petr Šafařík, starosta MČ Brno-Kohoutovice
   IČ: 44992785 11, DIČ: CZ44992785
   bankovní spojení: Komerční banka a.s., číslo účtu 19-5134740277/0100
   (dále jen „pronajímatel")

a

2. **Střední odborné učiliště tradičních řemesel a Vyšší odborná škola, spol. s r.o.**
   se sídlem Střední 552/59, Ponava, 602 00 Brno
   zast.: Paedr. Josef Horák, jednatel
   IČO 607 29 937, DIČ CZ60729937
   společnost je zapsaná v OR vedeném KS v Brně, oddíl C vložka 17343
   (dále jen „nájemce")

I.

V souladu s ustanovením č. VIII. odst. 2 Smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání č. 1118100071 ze dne 31.05.2018 (dále jen smlouva), se smluvní strany dohodly na následující změně textu smlouvy:

- znění čl. IV. se rozšiřuje o odst. 4. ve znění:

„4. Nájemné podléhá zdanění daní z přidané hodnoty platnou pro daný kalendářní rok podle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění."

Ostatní ujednání smlouvy tímto dodatkem nedotčená zůstávají v platnosti a nemění se.

II.

1. Tento dodatek č. 1 je uzavřen dnem jeho podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti nabývá dnem zveřejnění v registru smluv, podle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění.
2. Smluvní strany si dodatek č. 1 přečetly, s jeho obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy.
3. Dodatek č. 1 je sepsán ve 3 vyhotoveních, z nichž každý má platnost originálu. Dvě podepsaná vyhotovení v obdrží pronajímatel a jedno nájemce.

Přílohy:
1. doložka schválení

V Brně dne 09.09.2019
Za pronajímatele:

[redacted]

Petr Šafařík
starosta MČ Brno-Kohoutovice

Statutární město Brno
Městská část Brno-Kohoutovice

V Brně dne 09.09.2019
Za nájemce:

STŘEDNÍ ODBORNÉ UČILIŠTĚ TRADIČNÍCH ŘEMESEL A VYŠŠÍ ODBORNÁ ŠKOLA spol. s r.o. Střední 552/59, 602 00

[redacted]

Paedr. Josef Horák
jednatel

1

Příloha č. 1 smlouvy

Doložka podle § 41 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění

Dodatek č. 1 smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání č. 1118100071 uzavřený mezi statutárním městem Brnem, MČ Brno-Kohoutovice, Bašného 36, Brno a firmou SOU tradičních řemesel a VOŠ, spol. s r. o., Střední 59, 602 00, byla schválena Radou městské části Brno-Kohoutovice na její 21. schůzi konané dne 28.08.2019, usnesením č. 341/21-19, písm. b).

V Brně dne 09.09.2019

[redacted]

Petr Šafařík
starosta MČ Brno-Kohoutovice

Statutární město Brno
Městská část Brno-Kohoutovice

2