

Z9/09. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 5.9.2023

106. Návrh prodeje tří částí pozemku p. č. 5/10 v k. ú. Město Brno společnosti MAGNUM Mall, a.s., včetně zřízení služebnosti veřejného statku na těchto částech pozemku ve prospěch obce

Anotace

Společnost MAGNUM Mall, a.s. (IČO: 053 85 920) požádala o prodej tří částí pozemku p. č. 5/10 v k. ú. Město Brno, jež je součástí veřejného prostranství parku Danuše Muzikářové, za účelem budoucí výstavby veřejné podzemní dvoupodlažní garáže pod dotčeným pozemkem statutárního města Brna s vjezdem z ul. Rooseveltova a za podmínek městské části Brno-střed. Společnost v roce 2022 uzavřela se SMB na část tohoto pozemku nacházející se nad podzemní stavbou, která je součástí stavby Paláce Typos, který je v jejím vlastnictví, smlouvu obsahující kupní smlouvu a smlouvu o zřízení služebnosti veřejného statku. Obdobně je navrhována i předkládaná smlouva, jejíž součástí bude již uzavřený Dodatek č. 1 k Dohodě o spolupráci a převzetí veřejných prostranství a parku do správy a údržby uzavřené se společností prostřednictvím městské části Brno-střed již v rámci předchozí smlouvy.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. bere na vědomí skutečnost, že společnost MAGNUM Mall, a.s. (IČO: 053 85 920) hodlá na částech pozemku p. č. 5/10 v k. ú. Město Brno nacházejících se ve veřejném prostranství parku Danuše Muzikářové při ul. Rooseveltova realizovat dle dohody s městskou částí Brno-střed výstavbu veřejné podzemní dvoupodlažní garáže, vč. veřejných toalet, s tím, že bude na povrchu zachována parková úprava v souladu s koncepcí plánované úpravy celého parku, a bude se podílet na správě a údržbě této části parku (za tímto účelem uzavřela s městskou částí Brno-střed Dodatek č. 1 s odloženou účinností k uzavřené "Dohodě o spolupráci a převzetí veřejných prostranství a parku do správy a údržby" ze dne 29. 6. 2022

2. schvaluje

a) prodej pozemků
oddělených z pozemku p. č. 5/10 dle Geometrického plánu č. 953-97/2023
- p. č. 5/16 ostatní plocha, zeleň o výměře 268 m²
- p. č. 5/17 ostatní plocha, zeleň o výměře 94 m²
- p. č. 5/18 ostatní plocha, zeleň o výměře 539 m²
vše k. ú. Město Brno

společnosti MAGNUM Mall, a.s. (IČO: 053 85 920, sídlo: Jakubská 121/1, Brno-město, 602 00 Brno)
za dohodnutou kupní cenu ve výši 2.994.388 Kč

b) bezúplatné zřízení služebnosti veřejného statku
spočívající v bezplatném obecném užívání povrchu služebných pozemků oddělených z pozemku p. č. 5/10 dle Geometrického plánu č. 953-97/2023
- p. č. 5/16 ostatní plocha, zeleň o výměře 268 m²
- p. č. 5/17 ostatní plocha, zeleň o výměře 94 m²
- p. č. 5/18 ostatní plocha, zeleň o výměře 539 m²

vše k. ú. Město Brno

ve prospěch statutárního města Brna jako oprávněného ze služebnosti veřejného statku a k tíži společnosti MAGNUM Mall, a.s.

(IČO: 05385920, sídlo: Jakubská 121/1, Brno-město, 602 00 Brno) jako povinného strpět tuto služebnost veřejného statku na služebných pozemcích, které získá do vlastnictví

vše za podmínek smlouvy obsahující kupní smlouvu, vč. zákazu zcizení a zákazu zatížení, smlouvu o zřízení služebnosti veřejného statku, smlouvu o zřízení služebnosti inženýrské sítě veřejného osvětlení , která tvoří přílohu č.....tohoto zápisu

Stanoviska

RMB - materiál obsahující návrh, aby RMB doporučila ZMB schválit prodej a zřízení služebnosti, byl předložen RMB na její R9/045 schůzi konané dne 30. 8. 2023.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Dagmar Baborovská

vedoucí odboru - Majetkový odbor

29.8.2023 v 13:32

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

29.8.2023 v 11:04

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 15
Příloha (majetková mapa se zákresem (1).pdf)	16 - 16
Příloha (letecký snímek se zákresem (2).pdf)	17 - 17
Příloha (platný ÚPmB.pdf)	18 - 18
Příloha (návrh nového ÚPmB (2).pdf)	19 - 19
Příloha k usnesení (Kupní smlouva- SMB bez revizí.pdf)	20 - 31
Příloha k usnesení (Příloha č. 1 Schéma upravy pozemků (6).pdf)	32 - 32
Příloha k usnesení (typ_DUR_jez_rozšíření garáží 1pp (003) (1) (2).pdf)	33 - 33
Příloha k usnesení (typ_DUR_jez_rozšíření garáží 2pp (003) (1).pdf)	34 - 34
Příloha k usnesení (dodatek_1_OZP_MCBS - podepsaný (1).pdf)	35 - 38
Příloha k usnesení (Dohoda o spolupráci s MČ k Dodatku č. 1 (2).pdf)	39 - 47
Příloha k usnesení (Polohopisné zaměření VO.pdf)	48 - 48
Informační dokument (Park Danuše Muzikářové - městská zeleň (9) (1).pdf)	49 - 49
Informační dokument (Schválení výjimky z vyhlášky 15-2007 zeleň (2) (1) (2).pdf)	50 - 96
Informační dokument (sítě (4) (2).pdf)	97 - 97
Informační dokument (Výjimka z vyhlášky - 2019 (1) (1).pdf)	98 - 105
Informační dokument (žádost spol. MAGNUM Mall, a.s. (1) (1).pdf)	106 - 108
Informační dokument (zákres poptávaných částí (2) (2).pdf)	109 - 109
Informační dokument (Žádost I.fáze prodeje - Příloha k návrhu na dispozici + schémata I. a II. podlaží. + vizualizace (2).pdf)	110 - 115
Informační dokument (Znalecký posudek 2023 (1).pdf)	116 - 141

Důvodová zpráva:

Úvod:

Zastupitelstvu města Brna je nyní předkládán k projednání **návrh prodeje tří částí pozemku p. č. 5/10 v k. ú. Město Brno, při ul. Rooseveltova**, který je ve vlastnictví statutárního města Brna, a to společnosti MAGNUM Mall, a.s.

Dle předloženého **Geometrického plánu pro rozdělení pozemku a vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku č. 953-97/2023** se jedná o nově označené pozemky **p. č. 5/16, p. č. 5/17 a p. č. 5/18, vše k. ú. Město Brno.**

Celková výměra prodávaných pozemků činí **901 m².**

Dohodnutá KC činí **2.994.388 Kč.**

Předmětné části pozemku p. č. 5/10 v k. ú. Město Brno jsou součástí veřejné plochy zeleně. Na tyto části pozemku byla **udělena výjimka z obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 15/2007 o ochraně zeleně v městě Brně**, kde je zeleň v příloze vyhlášky evidována pod č. 12 (schválilo ZMB na zasedání č. Z8/06 dne 14. 5. 2019, bod 10).

/viz informační dokument/.

Materiál obsahující záměr a návrh prodeje tří částí pozemku p. č. 5/10 v k. ú. Město Brno společnosti MAGNUM Mall, a.s., včetně zřízení služebnosti veřejného statku na těchto částech pozemku ve prospěch obce a návrh smlouvy, byl předložen **KM RMB na jejím R9/KM/14.** zasedání konaném dne **3. 8. 2023** (součástí byl návrh smlouvy). KM RMB doporučila RMB souhlasit se záměrem prodeje a doporučit ZMB schválit prodej.

Záměr prodeje byl předložen RMB na její **R9/043.** schůzi konané dne **9. 8. 2023** a byl odsouhlasen a následně zveřejněn.

RMB na její R9/045. schůzi konané dne 30. 8. 2023 byl předložen materiál obsahující **návrh prodeje, vč. smlouvy** obsahující kupní smlouvu, vč. zákazu zcizení a zákazu zatížení, smlouvu o zřízení služebnosti veřejného statku, smlouvu o zřízení služebnosti inženýrské sítě veřejného osvětlení.

Výsledek usnesení RMB bude sdělen na zasedání ZMB dne 5. 9. 2023.

Zásadní podmínkou převodu uvedených pozemků je, že plocha musí být **upravena jako veřejná plocha, která bude součástí veřejné zeleně parku,** a její architektonická úprava musí být v souladu se **záměrem plánované rekonstrukce parku Danuše Muzikářové.** Další podmínkou je, že nesmí **dojít k zastavení či oplocení** prodávaných částí pozemku p. č. 5/10 v k. ú. Město Brno. Uvedené podmínky vzešly ze stanoviska městské části Brno-střed */viz stanoviska níže/.*

Za účelem zachování veřejné plochy bude celá tato plocha prodávaných pozemků na základě dohody s kupující společností **MAGNUM Mall, a.s.** smluvně zatížena věcným právem veřejného statku ve prospěch SMB představující obecné užívání pozemků širokou veřejností bez omezení.

Obsahem služebnosti bude, že povinný ze služebnosti bude povinen strpět bezplatné obecné užívání povrchu služebných pozemků, které zahrnuje právo volného pohybu, zdržování se k relaxaci a odpočinku pro předem neomezený okruh subjektů z řad široké veřejnosti, nepřetržitě a bez jakéhokoliv omezení, dvacet čtyři hodin denně. Bude zřízena na celých pozemcích bezúplatně ve prospěch SMB.

Za účelem dodržování podmínek MČ jsou v návrhu smlouvy **sjednány smluvní pokuty ve výši 1 mil. Kč** za každou jednotlivou podmínku, a to i pro případ opakovaného porušení.

Podmínkou SMB bylo, aby společnost s MČ Brno-střed uzavřela za tímto účelem dohodu o spolupráci nejpozději ke dni uzavření smlouvy kupní (viz níže). Na základě tohoto požadavku **společnost předložila návrh Dodatku č. 1 k již uzavřené Dohodě o spolupráci a převzetí veřejných prostranství a parku do správy a údržby** ze dne 29. 6. 2022, která byla s MČ uzavřena v rámcí I. etapy prodeje */viz informační dokument - kopie uzavřené dohody/.*

Dodatek č. 1 byl uzavřen **17. 7. 2023**, kopie bude přílohou smlouvy */viz informační dokument - kopie Dodatku č. 1/.*

Dodatek č. 1 byl schválen na 31. schůzi RMČ Brno-střed dne 10. 7. 2023 usnesením **RMČ/2023/31/14**.

Za účelem rozdělení pozemku a vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku p. č. 5/10 v k. ú. Město Brno společnost jako žadatel předložila **Geometrický plán č. 953-97/2023** ze dne 31. 5. 2023 vyhotovený společností MapKart s.r.o.

Zároveň na základě polohopisného zaměření kabelu VO na pozemku p. č. 5/10 v k. ú. Město Brno byl v GP na novém odděleném pozemku p. č. 5/18 v k. ú. Město Brno v severním rohu zakreslen rozsah služebnosti. V tomto rozsahu je oddělená část pozemku **dotčena zařízením veřejného osvětlení VO, resp. jeho ochranným pásmem** – bude uzavřena **bezúplatná smlouva o zřízení služebnosti, která je součástí návrhu KS**, a to na základě doloženého GP č. 935-97/2023, ve kterém je budoucí věcné břemeno vyznačeno v „detailu“. Požadavek na bezplatnost vyplývá i ze stanoviska společnosti Technické služby Brno, akciová společnost, a proto je služebnost zahrnuta do návrhu kupní smlouvy /viz níže stanoviska/.

Ocenění:

Za účelem zjištění ceny obvyklé byl znalcem Ing. Tomášem Volkem vyhotoven „**Znalecký posudek č. položky: 0250-42/2023**“ ze dne 8. 6. 2023.

Cena obvyklá byla dle ZP stanovena ve výši 2.973.300 Kč, tj. 3.300 Kč/m².

Ke kupní ceně jsou připočteny náklady s převodem spojené (tj. vyhotovení ZP + vytyčení VO + správní poplatky KÚ - celkem **21.088 Kč**).

Kupní cena tak činí celkem 2.994.388 Kč.

Cena je konečná, vč. případného DPH.

Zájemce o pozemky:

O pozemky **požádala společnost MAGNUM Mall, a.s.** (IČO: 053 85 920). Dle žádosti o prodej požaduje tři části pozemku p. č. 5/10, které jsou dle GP č. 953-97/2023 označeny jako pozemek p. č. 5/16 o výměře 268 m², p. č. 5/17 o výměře 94 m² a p. č. 5/18 o výměře 539 m², vše v k. ú. Město Brno. – *žádost viz příloha materiálu.*

Dle vyjádření společnosti v žádosti by vyřešením majetkoprávních vztahů byla umožněna realizace projektu v maximální možné míře v obrysech tak, jak byla již od samého začátku požadována MČ Brno-střed.

Účelem prodeje je:

1) Realizace hromadných podzemních garáží v podzemí parku Danuše Muzikářové (navazující na stávající podzemní část), a to vč. parkování pro veřejnost, vše na náklady společnosti (režim parkování pro veřejnost bude stanoven v souladu s MMB či MČ Brno-střed). Vybudované podzemní garáže budou zpřístupněny veřejnosti nonstop bez jakéhokoliv ohraničení či omezení.

2) Realizace přesunu společnosti veřejných toalet z nároží ulic Rooseveltova a Moravského náměstí, vč. jejich provozování, vše na náklady společnosti (dle sdělení realizace min. 6 mil. Kč, tj. cca 11.000 Kč/m², a jejich provoz náklad cca 2,5 mil. Kč/rok).

3) Společnost se bude finančně podílet na rekonstrukci parku (dle návrhu ve výši 12.000 až 15.000 Kč/m² na plochu cca 1600 m²), což představuje částku cca 20 mil. až 25 mil. Kč, kterou ponese společnost na místo MČ.

Povrchovou údržbu předmětných částí pozemku realizovat v režimu dle „Dohody o spolupráci a převzetí veřejných prostranství a parku do správy a údržby“ ze dne 29. 6. 2022, ve znění Dodatku č. 1, který společnost uzavřela s MČ Brno-střed před podpisem předkládané kupní smlouvy.

Nově vzniklé pozemky p. č. 5/16, p. č. 5/17 a p. č. 5/18, vše k. ú. Město Brno, nebudou dle sdělení společnosti v nejbližší době zastavěny nadzemním objektem, prostor nebude oplocen ani jinak zamezen přístup veřejnosti. Bude udržován ve stavu odpovídajícím účelu v návaznosti na zbývající část parku.

Společnost je vlastníkem budovy Typos, tj. stavby č.p. 10, jež je součástí sousedního pozemku p. č. 24 v k. ú. Město Brno, jejíž stávající podzemní část se nachází pod povrchem již této společnosti prodaných pozemků v roce 2022 (I. fáze prodeje). Podzemní stavba tvoří funkční celek s hlavní stavbou na pozemku p. č. 24 v k. ú. Město Brno. Tato podzemní stavba má tři prostupy (vzduchotechnika, průduchy) na pozemcích p. č. 5/11, p. č. 5/12 a p. č. 5/13, vše k. ú. Město Brno, jež jsou součástí veřejné plochy, vč. pozemku p. č. 5/15, vše k. ú. Město Brno. Prodej uvedených čtyř pozemků, vč. zřízení služebnosti veřejného statku, byl schválen ZMB na jeho Z8/39 zasedání konaném dne 21. 6. 2022. Kupní smlouva, vč. zřízení služebnosti veřejného statku byla uzavřena dne 18. 8. 2022. Jsou v ní zakotveny podmínky MČ stanovených pro zachování veřejné plochy v rámci I. fáze prodeje pozemků /viz informační dokumenty/.

Jednalo se o **první fázi prodeje** s cílem narovnat majetkoprávní vztah ke stávající podzemní stavbě. V rámci projednávání této dispozice společnost avizovala, že společnost v této souvislosti počítala prozatím pouze s využíváním stávajícího podzemního prostoru zasahujícího pod pozemek SMB a pod pozemek společnosti, kde se předpokládal vstup do stávajících garáží pod objektem Typosu, tj. z hlavního objektu z ul. Jezuitská 7, a počítalo se tak s úpravou prostoru podzemní stavby za účelem parkování. V hlavní budově se uvažuje s 23 parkovacími stáním.

II. fáze prodeje pozemků, jež je předmětem tohoto materiálu, počítá s dostavbou 93 stání ve dvoupodlažním objektu pod pozemkem města Brna, tj. s rozšířením stávajícího podzemního objektu o nové podzemní části pod povrchem současného pozemku p. č. 5/10 v k. ú. Město Brno, ze kterého se budou v rozsahu budoucí podzemní části oddělovat tři části (viz návrh usnesení a GP). Tato dostavěná část by měla být **přístupná i veřejnosti s vjezdem z ul. Rooseveltova, vč. umístění veřejného WC**.

Na základě této skutečnosti je předmětem tohoto materiálu prodej předmětných pozemků oddělených z pozemku p. č. 5/10 v k. ú. Město Brno dle návrhu Geometrického plánu č. 953-97/2023, které kopírují v rozsah obvodu budoucí dostavby podzemní části garáží ve dvou patrech, čímž vzniknou tři nové pozemky **p. č. 5/16, p. č. 5/17 a p. č. 5/18**, vše v k. ú. Město Brno.

V případě potřeby dočasného záboru pozemků SMB pro účely výstavby jako zařízení staveniště bude řešeno nájemní smlouvou na žádost společnosti.

I. fáze prodeje pozemků – zrealizováno v roce 2022:

Společnost od počátku úzce **spolupracuje s městskou částí Brno-střed**, která vykonává **dle čl. 22 Statutu města Brna správu** touto změnou dotčeného pozemku p. č. 5/10 v k. ú. Město Brno.

Společnost v součinnosti s MČ předložila studii řešení veřejného prostoru na povrchu pozemku, který po schválení prodeje získala/získá do svého vlastnictví za výše uvedeným účelem. Za účelem sjednocení technického řešení povrchu předmětných částí pozemku byla společnost povinna předložit projektovou dokumentaci k posouzení MČ. Protože dle studie se bude nacházet v prostoru veřejné plochy vodní prvek, a to jak na části prodaného pozemku p. č. 5/15, tak i na části oddělovaného pozemku p. č. 5/16, oba v k. ú. Město Brno, a na části pozemku p. č. 5/10 v k. ú. Město Brno, který zůstává ve vlastnictví SMB, bylo v rámci projednávání I. etapy prodeje potřeba z důvodu vyřešení nákladů na této stavbě a budoucích nákladů spojených s údržbou, vč. vyřešení umístění strojovny v objektu Typos (věcné břemeno), vč. údržby, uzavřít v rámci koordinace dohodu o její údržbě a nákladech s MČ.

Společnost s MČ uzavřela dne 29. 6. 2022 za tímto účelem „Dohodu o spolupráci a převzetí veřejných prostranství a parku do správy a údržby“ /viz informační dokumenty/.

Zároveň společnost předložila studii úpravy částí veřejného prostranství a předběžné náklady spojené s povrchovou úpravou částí veřejného prostranství, které dle rozpočtu z roku 2021 činily celkem cca 8.193.000 Kč bez DPH.

Dohoda byl schválena **RMČ/2022/169/47** na 169. schůzi konané dne 27. 6. 2022.

Kupní smlouva č. 6322173328, vč. zřízení služebnosti veřejného statku SMB uzavřelo se společností MAGNUM Mall, a.s. následně po předložení podepsané dohody o spolupráci, a to dne 18.8. 2022 (společnost podepsala KS 29. 6. 2022). Zápis vlastnického práva v KN proveden 20. 9. 2022. Kupní cena činila **1.910.900 Kč, tj. 2.703 Kč/m²** (dodání nebylo předmětem DPH).

Pozn.:

Dle sdělení společnosti byla společnost v rámci přípravy projektu rekonstrukce objektu Typos oslovena MČ, zda by nebyla společnost ochotna v rámci rekonstrukce objektu vystavět též hromadné podzemní garáže v parku Rooseveltova (park Danuše Muzikářové), které by navazovaly na parkovací místa v podzemní části objektu Typos a které by měly v části sloužit pro potřeby uživatelů objektu Typos a v části pro širokou veřejnost jako veřejně přístupné parkoviště v podzemní garáži. V rámci této výstavby měla společnost řešit i veřejné záchody a povrchovou úpravu nad garážemi.

/viz informační dokumenty - Návrhu na dispozici ze dne 14. 5. 2021/

Stávající podzemní stavba zasahuje do hloubky cca 7 m pod úroveň terénu parku o rozloze 19,3 m x 28,9 m. Stavbu, která je součástí pozemku p. č. 24 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1908 m² v k. ú. Město Brno, společnost nabyla na základě Potvrzení o nabytí vlastnictví předmětu dražby (zák. č. 26/2000 Sb.) ze dne 19. 12. 2016. Právní účinky zápisu ke dni 19. 12. 2016.

Dle LV č. 220 není stavba a pozemek společnosti zatížen žádnými věcnými právy, ani nejsou žádná věcná práva zapsána v jejich prospěch /viz informační dokumenty/.

Stávající Územní plán města Brna:

Dle GP oddělené pozemky p. č. 5/16 a p. č. 5/17, oba k. ú. Město Brno, jsou součástí nestavební volné stabilizované funkční plochy městské zeleně s podrobnějším účelem využití plocha parků ZP a částečně s vyznačeným zvláštním režimem – podzemní garáže.

Pozemek dle GP p. č. 5/18 v k. ú. Město Brno je součástí stavební návrhové smíšené funkční plochy s podrobnějším účelem využití plocha jádrová, tj. smíšená plocha centrálního charakteru SJ s mírou stavebního využití danou indexem podlažní plochy IPP=7,0 a se zvláštní podmínkou využití – hlukové zatížení území, v němž způsob nebo intenzita přípustného využití mohou být omezeny.

Pozemek p. č. 5/10 v k. ú. Město Brno je dále řešen navazující platnou podrobnější územně plánovací dokumentací – Regulačním plánem Městské památkové rezervace, která ÚPmB potvrzuje a dále vymezuje na pozemku ochranný režim chráněné plochy zeleně.

Dle upraveného návrhu připravovaného ÚPmB jsou části pozemku par. č. 5/10, k. ú. Město Brno, které jsou navrhované k prodeji součástí:

- stabilizované funkční plochy městské zeleně Z,
- stabilizované funkční plochy smíšené obytné s kompaktní strukturou zástavby a výškovou úrovní 9-22 m (C/k4).

Podmínky prodeje částí pozemku p. č. 5/10 v k. ú. Město Brno dané MČ Brno-střed:

- Trvalé zachování veřejného prostranství městské zeleně parku Danuše Muzikářové s parkovou úpravou na předmětných částech pozemku.
- Na předmětných částech pozemku nedojde zastavění nadzemní stavbou, prostor nebude oplocen ani zamezen přístup veřejnosti (bude zřízena na všech převáděných pozemcích služebnost veřejného statku ve prospěch obce).
- Společnost umožní MČ realizaci záměru rekonstrukce parku Danuše Muzikářové dle „Studie parku Rooseveltova v Brně (I [REDAKCE] 08/2018).
- Koordinace záměru rekonstrukce stavby čp. 10 (Jezuitská 7) v k. ú. Město Brno se záměrem rekonstrukce parku.
- Společnost na své náklady provede realizaci hromadných podzemních garáží v podzemí pod předmětnou částí pozemku pod parkem s vjezdem z ul. Rooseveltova, a to vč. parkování pro veřejnost zpřístupněné veřejnosti nonstop bez jakéhokoliv ohraničení či omezení (předpoklad 140 parkovacích míst), kdy režim parkování pro parkování bude stanoven v souladu s MČ nebo MMB.
- Společnost na své náklady provede přesun veřejných toalet z nároží ul. Rooseveltova a Moravského náměstí do prostor veřejných garáží, a to vč. jejich provozování na náklady společnosti (odhadované náklady 6 mil. Kč) a dále jejich provozování bude představovat náklad společnosti min. 2,5 mil. Kč/rok – tedy jen cena výstavby veřejných toalet je rozpočtena na m² pozemku p. č. 5/18 (vzniklý dle GP) a činí 11.000 Kč/m².
- Dle dohody o spolupráci a převzetí veřejných prostranství a parku do správy a údržby ze dne 29.6. 2022 a přípisu ze dne 7. 12. 2022 se bude společnost podílet na rekonstrukci části parku ve vlastnictví

společnosti v částce 12.000 Kč/m², přičemž m² budou vycházet ze skutečně vlastněných m² parkové plochy společnosti.

Pozn.: Dle dodaných podkladů odhadované náklady na rekonstrukci parku činí 12.000 až 15.000 Kč/m², což při předpokládané CELKOVÉ výměře cca 1608 m² představuje investici ve výši cca 19 mil. a 24 mil Kč, kterou ponese společnost.

- Dle s MČ uzavřené dohody o spolupráci bude se společnost podílet na správě a údržbě předmětných částí pozemků v režimu dle této dohody (odhadované náklady na tuto údržbu a správu činí cca 500.000 Kč/rok).

Dané podmínky jsou zakotveny do navrhované kupní smlouvy.

Pozn.:

ZMB na své Z8/06. zasedání konaném dne 14. 5. 2019 schválilo výjimku podle čl. 3 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 15/2007, o ochraně zeleně v městě Brně pro lokalitu „Park Rooseveltova – viz kopie výpisu ZMB.

Účelem bylo narovnění právního vztahu v souvislosti se stávajícím podzemním objektem (stavba strojevný vzduchotechniky), výstavba budoucího podzemního objektu veřejných garáží (vč. přesunu veřejných toalet do vjezdu budoucích garáží, vše na náklady společnosti, vč. jejich provozu, a podílet se na vybudování a provozu nového vodního prvku a na realizaci revitalizace parku) a za účelem plánované dostavby bloku Rooseveltova o zastavěné ploše 535 m² (dle probíhající změny Regulačního plánu Městské památkové rezervace Brno RP MPR 1/18-Rooseveltova a v součinnosti se změnou ÚPmB B2/18-RP-Rooseveltova, MČ Brno-střed, k. ú. Město Brno, zohledňující výsledky architektonicko-urbanistické soutěže) zahrnující i příjezd do objektu podzemních garáží z ul. Rooseveltovy.

Protože společnost je vlastníkem objektu Typos chystaného k rekonstrukci, vstoupila s touto společností MAGNUM Mall, a.s. do jednání za účelem realizace projektu.

Důsledkem bude především zklidnění provozu v ul. Jezuitské, oživení parku a propojení s obchodní pasáží, revitalizace parku, snížení nákladů na rekonstrukci toalet a nákladů na údržbu a provoz vodního prvku a parku ze strany MČ.

Vlastnictví pozemku:

SMB je dle LV 10001 vlastníkem pozemku p. č. 5/10 ostatní plocha, zeleň o výměře 5776 m² v k. ú. Město Brno.

Pozemek je vlastnictvím SMB na základě zák. č. 172/1991 Sb.

Pozemek je ve správě MČ Brno-střed dle čl. 22 Statutu.

Dle aktuálního stavu KN je pozemek p. č. 5/10 v k. ú. Město Brno dotčen omezením vlastnického práva věcným břemenem - zřizování a provozování vedení inženýrské sítě + přípojka dešťové kanalizace včetně retenční nádrže v rozsahu GP 726-1/2016 ve prospěch ČR - Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj a ČR - Moravská galerie v Brně, a to na základě Smlouvy o zřízení věcného břemene č. 5618062774 ze dne 29. 5. 2018.

Ze snímku z katastrální mapy s vyznačením průběhu věcných břemen zřízených k části pozemku vyplývá, že poptávané části pozemku p. č. 5/10 v k. ú. Město Brno nejsou tímto omezením vlastnického práva dotčeny.

Společnost MapKart s.r.o. vyhotovila polohopisné **zaměření kabelu VO** na pozemku p. č. 5/10 v k. ú. Město Brno – pozemek je dle GP (nová p. č. 5/18) v severním rohu dotčena zařízením veřejného osvětlení VO, resp. jeho ochranným pásmem – bude uzavřena bezüplatná smlouva o zřízení služebnosti /dle požadavku TSB - stanovisko níže/.

Dále bylo zjištěno, že se v jihovýchodní části pozemku p. č. 5/10 v k. ú. Město Brno, tj. na dle GP oddělovaných pozemcích p. č. 5/17 a p. č. 5/18, oba k. ú. Město Brno, nachází inženýrské sítě:

- **jednotná kanalizační přípojka DN 300**, kamenina, hl. 7m – 7,20 m do bývalého objektu ČT -Typos (20-25 let stará), kterou BVK neprovozuje (není v KN evidováno věcné břemeno),

- vede zkolaudovaná **příjezdová cesta ke garážím** na zadní straně objektu Typos ze zatravněvacích panelů – v KN není evidovaná služebnost přístupu a průjezdu přes pozemek p. č. 5/10 v k. ú. Město Brno.

Popis:

Dotčený pozemek SMB je součástí rozsáhlé veřejné plochy zeleně parku Danuše Muzikářové při ul. Rooseveltova v centru Brna naproti Janáčkovu divadlu.

Poptávané části pozemku jsou situované v jižní části parku Danuše Muzikářové a navazují na pozemek p. č. 5/15, k. ú. Město Brno, pod jehož povrchem je situovaná podzemní část stavby č.p. 10 **Typos** ve vlastnictví společnosti jako žadatele. Požadované části navazují již na této společnosti prodaný pozemek p. č. 5/15 v k. ú. Město Brno a společně tvoří pás cca v konstantní šíři podél zadních traktů stávající zástavby lemující park v jižní části až k nároží ulice Rooseveltova.

- Dle GP oddělený pozemek **p. č. 5/16** (268 m²) je součástí parkové úpravy.

Na této poptávané části pozemku p. č. 5/10 k. ú. Město Brno se kromě parkové úpravy (část nezpevněná, zatravněná) se též nachází zpevněná plocha - chodník z litého asfaltu a vstupní schodiště do pasáže TYPOS.

- Dle GP oddělený pozemek p. č. 5/18 (539 m²) je součástí parkové úpravy s nezpevněným travnatým povrchem, na kterém se nachází vzrostlé listnaté stromy tvořící parkovou zeleň.

Na části pozemku přiléhající k ul. Rooseveltova se kromě parkové úpravy a trvalých porostů nachází část chodníku z litého asfaltu zajišťující průchod parkem. V severovýchodní hranici mezi parkem a chodníkem při ul. Rooseveltova je umístěna kamenná zídka.

- Dle GP oddělený pozemek **p. č. 5/17** (94 m²) je součástí parkové úpravy s nezpevněným travnatým povrchem.

Přes pozemky dle GP p. č. 5/18 a p. č. 5/17, k. ú. Město Brno, vede realizovaná a zkolaudovaná příjezdová cesta ke garážím na zadní straně objektu Typos (zpevněná zatravněvacími panely).

- Na stávajícím pozemku **p. č. 5/10** v k. ú. Město Brno se nachází **památný strom jírovce**, který nezasahuje do současné dispozice s majetkem města. Dále je v blízkosti podzemní jímka, která rovněž nezasahuje do této dispozice.

Závěr:

S ohledem na výše uvedené, je nyní Zastupitelstvu města Brna předkládán v rámci II. fáze prodeje návrh prodeje částí pozemku p. č. 5/10 v k. ú. Město Brno uvedených v návrhu usnesení, oddělených dle citovaného GP, a to společnosti MAGNUM Mall, a.s. jako vlastníku přílehlého objektu Typos, který je součástí sousedního pozemku p. č. 24 v k. ú. Brno Město ve vlastnictví této společnosti, a to za účelem výstavby dvoupodlažních podzemních veřejných garáží, vč. veřejných toalet, s přístupem z ul. Rooseveltova.

Dohodnutá kupní cena je ve výši 2.994.388 Kč, vč. navýšení o náklady spojené s převodem (GP, správní poplatky, zaměření VO).

Návrh prodeje a návrh smlouvy obsahující kupní smlouvu, vč. zákazu zcizení a zákazu zatížení, smlouvu o zřízení služebnosti veřejného statku, smlouvu o zřízení služebnosti inženýrské sítě veřejného osvětlení je součástí materiálu předloženého **RMB na její R9/045. schůzi konané dne 30.8. 2023.** Výsledek usnesení bude sdělen na zasedání ZMB.

Projednávání v orgánech města:

KM RMB – 3. 8. 2023 byl KM předložen záměr a návrh prodeje tří částí pozemku p. č. 5/10 v k. ú. Město Brno společnosti MAGNUM Mall, a.s., včetně zřízení služebnosti veřejného statku na těchto částech pozemku ve prospěch obce.

KM RMB na jejím R9/KM/14. zasedání konané dne 3. 8. 2023

1. vzala na vědomí skutečnost, že

- společnost MAGNUM Mall, a.s. (IČO: 053 85 920) požádala o prodej částí pozemku

p. č. 5/10 v k. ú. Město Brno v rozsahu dle Geometrického plánu č. 953-97/2023, a to za účelem budoucí výstavby veřejné podzemní garáže pod dotčeným pozemkem statutárního města Brna nacházejícím se ve veřejném prostranství parku Danuše Muzikářové při ul. Rooseveltova

- za podmínek „Dohody o spolupráci a převzetí veřejných prostranství a parku do správy a údržby“ uzavřené prostřednictvím městské části Brno-střed dne 29. 6. 2022 již byla na základě uzavřené „Kupní smlouvy, vč. zřízení služebnosti veřejného statku“ ze dne 18. 8. 2022 společností prodána část pozemku p. č. 5/10, vč. pozemků p. č. 5/11, p. č. 5/12, p. č. 5/13, vše k. ú.. Město Brno, a to v souvislosti s plánovanou výstavbou podzemních garáží a plánovanou rekonstrukcí budovy Typos, Jezuitská 7, jež je součástí pozemku p. č. 24 v k. ú. Město Brno ve vlastnictví společnosti MAGNUM Mall, a.s.

- předmětné části pozemku p. č. 5/10 v k. ú. Město Brno jsou součástí městské zeleně - dle sdělení Odboru životního prostředí MMB byla udělena na předmětnou část výjimka z obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 15/2007 o ochraně zeleně v městě Brně (schválilo ZMB na zasedání č. Z8/06 dne 14. 5. 2019, bod 10)

- společnost MAGNUM Mall, a.s. souhlasí s podmínkami zachování parkové úpravy, která bude provedena v souladu s koncepcí plánované úpravy celého parku, nedojde k zastavění pozemků nadzemní stavbou, požadované části pozemku nebudou oploceny ani nijak zamezen přístup a zůstanou veřejnou plochou, a za tímto účelem tato společnost uzavřela s městskou částí Brno-střed Dodatek č. 1 s odloženou účinností k uzavřené "Dohodě o spolupráci a převzetí veřejných prostranství a parku do správy a údržby", jehož předmětem jsou další v usnesení uvedené pozemky, a zároveň souhlasí, aby byla zřízena na těchto pozemcích služebnost veřejného statku ve prospěch obce

2. souhlasila

se záměrem prodeje pozemků

oddělených z pozemku p. č. 5/10 dle Geometrického plánu č. 953-97/2023

- p. č. 5/16 ostatní plocha, zezeň o výměře 268 m²

- p. č. 5/17 ostatní plocha, zezeň o výměře 94 m²

- p. č. 5/18 ostatní plocha, zezeň o výměře 539 m²

vše k. ú. Město Brno

společnosti MAGNUM Mall, a.s. (IČO: 053 85 920, sídlo: Jakubská 121/1, Brno-město, 602 00 Brno)

3. Doporučila Radě města Brna a Zastupitelstvu města Brna

schválit

a) prodej pozemků

- p. č. 5/16 ostatní plocha, zezeň o výměře 268 m²

- p. č. 5/17 ostatní plocha, zezeň o výměře 94 m²

- p. č. 5/18 ostatní plocha, zezeň o výměře 539 m²

vše k. ú. Město Brno

společnosti MAGNUM Mall, a.s. (IČO: 053 85 920, sídlo: Jakubská 121/1, Brno-město, 602 00 Brno)

za dohodnutou kupní cenu ve výši 2.994.388 Kč

b) bezúplatné zřízení služebnosti veřejného statku

spočívající v bezplatném obecném užívání povrchu služebných pozemků

- p. č. 5/16 ostatní plocha, zezeň o výměře 268 m²

- p. č. 5/17 ostatní plocha, zezeň o výměře 94 m²

- p. č. 5/18 ostatní plocha, zezeň o výměře 539 m²

vše k. ú. Město Brno

ve prospěch statutárního města Brna jako oprávněného ze služebnosti veřejného statku a k tíži společnosti MAGNUM Mall, a.s.

(IČO: 05385920, sídlo: Jakubská 121/1, Brno-město, 602 00 Brno) jako povinného strpět tuto služebnost veřejného statku na služebných pozemcích, které získá do vlastnictví

vše za podmínek smlouvy obsahující kupní smlouvu, vč. zákazu zcizení a zákazu

zatížení, smlouvu o zřízení služebnosti veřejného statku, smlouvu o zřízení služebnosti inženýrské sítě veřejného osvětlení

Hlasování: 8 - pro, 0- proti, 0 - se zdržel

Členové komise majetkové Rady města Brna hlasováním doporučili ke schválení.

Usnesení bylo přijato

Mgr. Josef Haluza	Ludmila Oulehlová	Ing. Jan Jedelský	Bc. Patrik Doležal	Ing. Petr Havelka	Tomáš Hejl	Mgr. Ondřej Hýšek Ph.D.	Mgr. Jitka Ivíčková	JUDr. Michal Marek	Ing. Roman Vašina	Ing. David Trllo	Mgr. Bc. Marek Viskot	Mgr. Marek Šlapal
pro	pro	pro	pro	-	-	-	pro	-	pro	-	pro	pro

RMB na její R9/043. schůzi konané dne 9. 8. 2023

1. vzala na vědomí skutečnost, že

- společnost MAGNUM Mall, a.s. (IČO: 053 85 920) požádala o prodej částí pozemku p. č. 5/10 v k. ú. Město Brno v rozsahu dle Geometrického plánu č. 953-97/2023, a to za účelem budoucí výstavby veřejné podzemní garáže pod dotčeným pozemkem statutárního města Brna nacházejícím se ve veřejném prostranství parku Danuše Muzikářové při ul. Rooseveltova

- za podmínek „Dohody o spolupráci a převzetí veřejných prostranství a parku do správy a údržby“ uzavřené prostřednictvím městské části Brno-střed dne 29. 6. 2022 již byla na základě uzavřené „Kupní smlouvy, vč. zřízení služebnosti veřejného statku“ ze dne 18. 8. 2022 společnosti prodána část pozemku p. č. 5/10, vč. pozemků p. č. 5/11, p. č. 5/12, p. č. 5/13, vše k. ú.. Město Brno, a to v souvislosti s plánovanou výstavbou podzemních garáží a plánovanou rekonstrukcí budovy Typos, Jezuitská 7, jež je součástí pozemku p. č. 24 v k. ú. Město Brno ve vlastnictví společnosti MAGNUM Mall, a.s.

- předmětné části pozemku p. č. 5/10 v k. ú. Město Brno jsou součástí městské zeleně - dle sdělení Odboru životního prostředí MMB byla udělena na předmětnou část výjimka z obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 15/2007 o ochraně zeleně v městě Brně (schválilo ZMB na zasedání č. Z8/06 dne 14. 5. 2019, bod 10)

- společnost MAGNUM Mall, a.s. souhlasí s podmínkami zachování parkové úpravy, která bude provedena v souladu s koncepcí plánované úpravy celého parku, nedojde k zastavění pozemků nadzemní stavbou, požadované části pozemku nebudou oploceny ani nijak zamezen přístup a zůstanou veřejnou plochou, a za tímto účelem tato společnost uzavřela s městskou částí Brno-střed Dodatek č. 1 s odloženou účinností k uzavřené "Dohodě o spolupráci a převzetí veřejných prostranství a parku do správy a údržby", jehož předmětem jsou další v usnesení uvedené pozemky, a zároveň souhlasí, aby byla zřízena na těchto pozemcích služebnost veřejného statku ve prospěch obce

2. souhlasila

se záměrem prodeje pozemků

oddělených z pozemku p. č. 5/10 dle Geometrického plánu č. 953-97/2023

- p. č. 5/16 ostatní plocha, zeleň o výměře 268 m²

- p. č. 5/17 ostatní plocha, zeleň o výměře 94 m²

- p. č. 5/18 ostatní plocha, zeleň o výměře 539 m²

vše k. ú. Město Brno

společnosti MAGNUM Mall, a.s. (IČO: 053 85 920, sídlo: Jakubská 121/1, Brno-město, 602 00 Brno).

Schváleno jednomyslně 7 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Černý	Mgr. Suchý	JUDr. Kerndl	Ing. Podivinsk á	Bc. Aberl	Ing. arch. Bořecký	RNDr. Chvátal Ph.D.	Ing. Kratochvíl	JUDr. Matonohe	JUDr. Oliva
pro	pro	pro	pro	pro	-----	-----	pro	-----	pro	-----

Záměr byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 11. 8. 2023 do 28. 8. 2023.

RMB – materiál obsahující návrh, aby RMB doporučila ZMB schválit prodej a zřízení služebnosti, byl předložen **R9/045 dne 30.8.2023**. *Usnesení RMB bude sděleno na zasedání ZMB.*

Vyjádření dotčených orgánů:

ÓUPR MMB – dle vyjádření 5. 1. 2023, čj. MMB/0009146/2022/Zvd:

Části pozemku p. č. 5/10, k. ú. Město Brno, obec Brno, navrhované k prodeji jsou dle platného Územního plánu města Brna součástí (dále jen ÚPmB):

-**nestavební volně stabilizované funkční plochy městské zeleně s podrobnějším účelem využití plocha parků ZP a částečně s vyznačeným zvláštním režimem – podzemní garáže,**
-**stavební návrhové smíšené funkční plochy s podrobnějším účelem využití plocha jádrová, tj. smíšená plocha centrálního charakteru SJ s mírou stavebního využití danou indexem podlažní plochy IPP=7,0 a se zvláštní podmínkou využití – hlukově zatížené území, v němž způsob nebo intenzita přípustného využití mohou být omezeny.**

Pozemek je dále řešen navazující platnou podrobnější územně plánovací dokumentací – Regulačním plánem Městské památkové rezervace, která ÚPmB potvrzuje a dále vymezuje na pozemku ochranný režim chráněné plochy zeleně.

Dle upraveného návrhu připravovaného ÚPmB jsou části pozemku par. č. 5/10, k. ú. Město Brno, obec Brno, které jsou navrhované k prodeji součástí:

-stabilizované funkční plochy městské zeleně Z,
-stabilizované funkční plochy smíšené obytné s kompaktní strukturou zástavby a výškovou úrovní 9-22 m (C/k4).

MČ Brno-střed – ze dne 26. 5. 2023, čj. MCBS/2023/0014753/2:

RMČ BS na 25. schůzi, konané dne 22.05.2023, vydalo usnesení RMČ/2023/25/10, dle kterého **nemá námitek**

k návrhu prodeje částí pozemku p. č. 5/10 o výměře 902 m², k.ú. Město Brno, dle zákresu, společnosti MAGNUM Mall, a.s., za podmínek:

- trvalého zachování veřejného prostranství městské zeleně parku Danuše Muzikářové s parkovou úpravou na předmětných částech pozemku;
- na předmětných částech pozemku nedojde k zastavění nadzemním objektem, prostor nebude oplocen ani zamezen přístup veřejnosti (služebnost veřejného statku);
- společnost umožní MČ BS realizaci záměru rekonstrukce parku Danuše Muzikářové dle „Studie – parku Rooseveltova v Brně“ (Ing.arch. Jiří Vokřál, Ing.arch. Michaela Vokřálová, Ing. Ján Augustín; 08/2018);
- koordinace záměru rekonstrukce stavby č.p. 10 (Jezuitská 7), k.ú. Město Brno se záměrem rekonstrukce parku Danuše Muzikářové;

- společnost na své náklady provede realizaci hromadných podzemních garáží v podzemí pod předmětnou částí pozemku pod parkem Danuše Muzikářové s vjezdem z ul. Rooseveltova, a to včetně parkování pro veřejnost zpřístupněné veřejnosti nonstop bez jakéhokoli ohraničení či omezení;
- společnost na své náklady provede přesun veřejných toalet z nároží ul. Rooseveltova a Moravského náměstí, do prostor veřejných garáží a to včetně jejich provozování na náklady společnosti;
- dle Dohody o spolupráci a převzetí veřejných prostranství a parku do správy a údržby ze dne 29.06.2022 a přípisu ze dne 07.12.2022 se bude podílet na rekonstrukci části parku ve vlastnictví společnosti v částce 12.000,- Kč/m², přičemž m² budou vycházet ze skutečně vlastněných m² parkové plochy společností a
- budoucí správu a údržbu předmětných částí pozemku realizovat v režimu dle Dohody o spolupráci a převzetí veřejných prostranství a parku do správy a údržby ze dne 29.06.2022,

ukládá

vedoucímu Odboru životního prostředí ÚMČ BS vstoupit do jednání se zástupci společnosti MAGNUM Mall, a.s. a uzavřít Dodatek č. 1 k Dohodě o spolupráci a převzetí veřejných prostranství a parku do správy a údržby ze dne 29. 6. 2022 v rozsahu dle přijatého usnesení.

OŽP MMB – dle prvního sdělení ze dne 22. 2. 2023, zn. OŽP/0619316/2021 – následně zrušeno:

Sdělovalo, že v roce 2019 byla ZMB schválena výjimka z obecně závazné vyhlášky (OZV) statutárního města Brna č. 15/2007 pro lokalitu „Park Rooseveltova“ za účelem narovnání právního stavu v souvislosti se stávajícím podzemním objektem – stavbou strojovny vzduchotechniky, výstavby budoucího objektu podzemních veřejných garáží a plánované dostavby bloku Rooseveltova. Není zde však uveden vjezd z ulice Rooseveltova. Na základě konzultace s právním odd. Organizačního odboru MMB je třeba tuto nesrovnalost řešit schválením nové OZV, kterou se doplní stávající OZV, jejímž předkladatelem bude OŽP MMB.

OŽP MMB upozorňuje na skutečnost, že na pozemku p. č. 5/10 v k. ú. Město Brno se nachází památný strom jírovec maďal (Aesculus hippocastanum), který byl vyhlášen rozhodnutím Odboru životního prostředí Magistrátu města Brna (dále jen „OŽP MMB“) v roce 2007 za památný strom, v souladu s ustanovením § 46 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (dále jen „zákon o ochraně přírody“). Ochranné pásmo stromu bylo rozhodnutím zvláště vymezeno v rozsahu kruhu o poloměru 6,9 m. V tomto pásmu není dle § 46 odst. 3 zákona o ochraně přírody dovolena žádná pro památný strom škodlivá činnost, například výstavba, terénní úpravy, odvodňování, chemizace.

Vyhlášené ochranné pásmo památného stromu je menší, než velikost vymezeného ochranného pásma stromů při stavební činnosti dle ČSN 83 9061 - Ochrana stromů, porostů a vegetačních ploch při stavebních pracích a standardu AOPK ČR - Ochrana dřevin při stavební činnosti (SPPK A01 002:2017). Dle těchto předpisů zasahuje chráněný kořenový prostor do vzdálenosti 10,4 m od kmene stromu, tedy 10,9 m od středu kmene.

Při provádění stavebních prací „Rekonstrukce a dostavba areálu Jezuitská 7, p. č. 24, 5/10, 5/12, 5/13 v k. ú. Město Brno“ je nezbytné postupovat v souladu se stanovisky OŽP MMB č.j. MMB/0452409/2020/Zah ze dne 9. 12. 2020 a č.j. MMB/0152497/2021/Zah ze dne 27. 4. 2021 a v souladu s podmínkami udělené výjimky k zásahu do ochranného pásma památného stromu č.j. MMB/0376361/2022/Kne, ze dne 19.07. 2022, v rámci stavby „Park Danuše Muzikářové“.

OŽP MMB upozorňuje, že je nutné respektovat ochranné podmínky památného stromu.

Aktualizace stanoviska ze dne 22. 2. 2023 - sdělení ze dne 15. 5. 2022, čj. 6300/MO/MMB/0 /2023:

OŽP MMB vydal stanovisko č.j. MMB/0091577/2023/JN ze dne 22. 2. 2023, které na základě ústního jednání předchozí stanovisko ruší a vydává v dané věci následující stanovisko:

V řešení je návrh společnosti MAGNUM Mall, a.s. na prodej části pozemku p. č. 5/10 v k. ú. Město Brno o výměře cca 902 m². Zmíněná společnost hodlá v rámci rekonstrukce Paláce Typos realizovat výstavbu hromadných podzemních garáží v části parku Danuše Muzikářové s vjezdem z ulice Rooseveltova. Současně dojde k přesunu veřejných toalet z nároží ulic Rooseveltova a Moravského náměstí a rekonstrukci parku na náklady společnosti. OŽP MMB sděluje, že v roce 2019 byla usnesením ZMB schválena výjimka z obecně závazné vyhlášky (OZV) statutárního města Brna č. 15/2007 pro lokalitu „Park Rooseveltova“ za účelem narovnání právního stavu v souvislosti se

stávajícím podzemním objektem – stavbou strojovny vzduchotechniky, výstavby budoucího objektu podzemních garáží a plánované dostavby bloku Rooseveltova. K návrhu společnosti MAGNUM Mall, a.s. na prodej části pozemku p. č. 5/10 v k. ú. Město Brno o výměře 902 m² z důvodu v návaznosti na přechodný průběh majetkoprávního vypořádání **nemáme námitek. Doporučujeme, aby byla v maximální možné míře zachována funkce parku a podzemní garáže byly citlivě zakomponovány do této plochy v koordinaci s projektem Revitalizace parku Danuše Muzikářové**. Magistrát města Brna | Odbor životního prostředí Kounicova 67 | 601 67 Brno | www.brno.cz 2/2 MMB/0091577/2023/JN OŽP MMB **upozorňuje na skutečnost**, že na pozemku p. č. 5/10 v k. ú. Město Brno se nachází památný strom jírovec maďal (Aesculus hippocastanum), který byl vyhlášen rozhodnutím Odboru životního prostředí Magistrátu města Brna (dále jen „OŽP MMB“) v roce 2007 za památný strom, v souladu s ustanovením § 46 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (dále jen „zákon o ochraně přírody“). Ochranné pásmo stromu bylo rozhodnutím zvláště vymezeno v rozsahu kruhu o poloměru 6,9 m. V tomto pásmu není dle § 46 odst. 3 zákona o ochraně přírody dovolena žádná pro památný strom škodlivá činnost, například výstavba, terénní úpravy, odvodňování, chemizace. Vyhlášené ochranné pásmo památného stromu je menší, než velikost vymezeného ochranného pásma stromů při stavební činnosti dle ČSN 83 9061 - Ochrana stromů, porostů a vegetačních ploch při stavebních pracích a standardu AOPK ČR - Ochrana dřevin při stavební činnosti (SPPK A01 002:2017). Dle těchto předpisů zasahuje chráněný kořenový prostor do vzdálenosti 10,4 m od kmene stromu, tedy 10,9 m od středu kmene. Při provádění stavebních prací „Rekonstrukce a dostavba areálu Jezuitská 7, p. č. 24, 5/10, 5/12, 5/13 v k. ú. Město Brno“ je nezbytné postupovat v souladu se stanovisky OŽP MMB č.j. MMB/0452409/2020/Zah, ze dne 9. 12. 2020 a č.j. MMB/0152497/2021/Zah, ze dne 27. 4. 2021 a v souladu s podmínkami udělené výjimky k zásahu do ochranného pásma památného stromu č.j. MMB/0376361/2022/Kne, ze dne 19. 7. 2022, v rámci stavby „Park Danuše Muzikářové“. OŽP MMB upozorňuje, že je nutné respektovat ochranné podmínky památného stromu.

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. - dle sdělení ze dne 4. 1. 2023, zn. BVK/22849/2022:

S prodejem vyznačených částí pozemku p. č. 5/10 v k. ú. Město Brno za účelem **využití pro výstavbu hromadných podzemních garáží** **souhlasí a požadují dodržet podmínky** uvedené ve vyjádřeních BVK zn. BV K/16421/2022 ze dne 30. 9. 2022 (k DUR zn. 721/024868/2020/VVI ze dne 10. 11. 2020), která byla vydána k projektové dokumentaci pro stavební povolení na akci „Rekonstrukce a dostavba areálu Jezuitská 10/7“, včetně podzemních garáží (p. č. 5/10, k. ú. Město Brno).

Upozorňují, že se v severní části pozemku **p. č. 5/10** v k. ú. Město Brno nalézá předpokládaná trasa původní kanalizace z r. 1908 DN 850/1430, která je pomocí zalitím popílkocementové suspenze zrušena.

V jihovýchodním rohu části p. č. 5/10 v k. ú. Město Brno se nachází inženýrské sítě - **jednotná kanalizační přípojka DN 300** (kamenina, hl. 7,00 - 7,20 m, vedoucí do bývalého objektu České televize - TYPOS – Jezuitská 10/7, cca 20 až 25 let stará), které **BVK neprovozují**.

Technické sítě Brno, a.s. – vyjádření ze dne 13.1.2023, TSB/14919/2023:

Dvě části pozemku p. č. 5/10 vyznačené v přiložené mapě nejsou dotčeny zařízením veřejného osvětlení – s prodejem souhlasí bez připomínek.

Část pozemku p. č. 5/10 přiléhající k ul. Rooseveltova by mohla být dle podkladů z GIS dotčena **zařízením veřejného osvětlení/ochranným pásmem VO** (1 m od zařízení VO) – podzemní kabely.

Pokud dojde k prodeji pozemku dotčeného zařízením VO/ochranným pásmem VO, požadují spolu **se smlouvou nebo před prodejem uzavřít bezúplatnou smlouvu o zřízení služebnosti**.

Bylo zaměřeno v GP za účelem zřízení služebnosti – TSB bude účastníkem smlouvy uzavírané se společností MAGNUM.

Dopravní podnik města Brna, a.s. – vyjádření ze dne 30. 12. 2022, zn. 23925/2022/5040:

K prodeji poptávaných částí pozemku p. č. 5/10, k. ú. Město Brno, nemá z hlediska zájmů **žádné připomínky**.

CETIN a.s. – dle sdělení ze dne 24. 11. 2021, čj. 864894/21:

Dojde ke střetu se sítí elektronických komunikací ve vlastnictví společnosti.

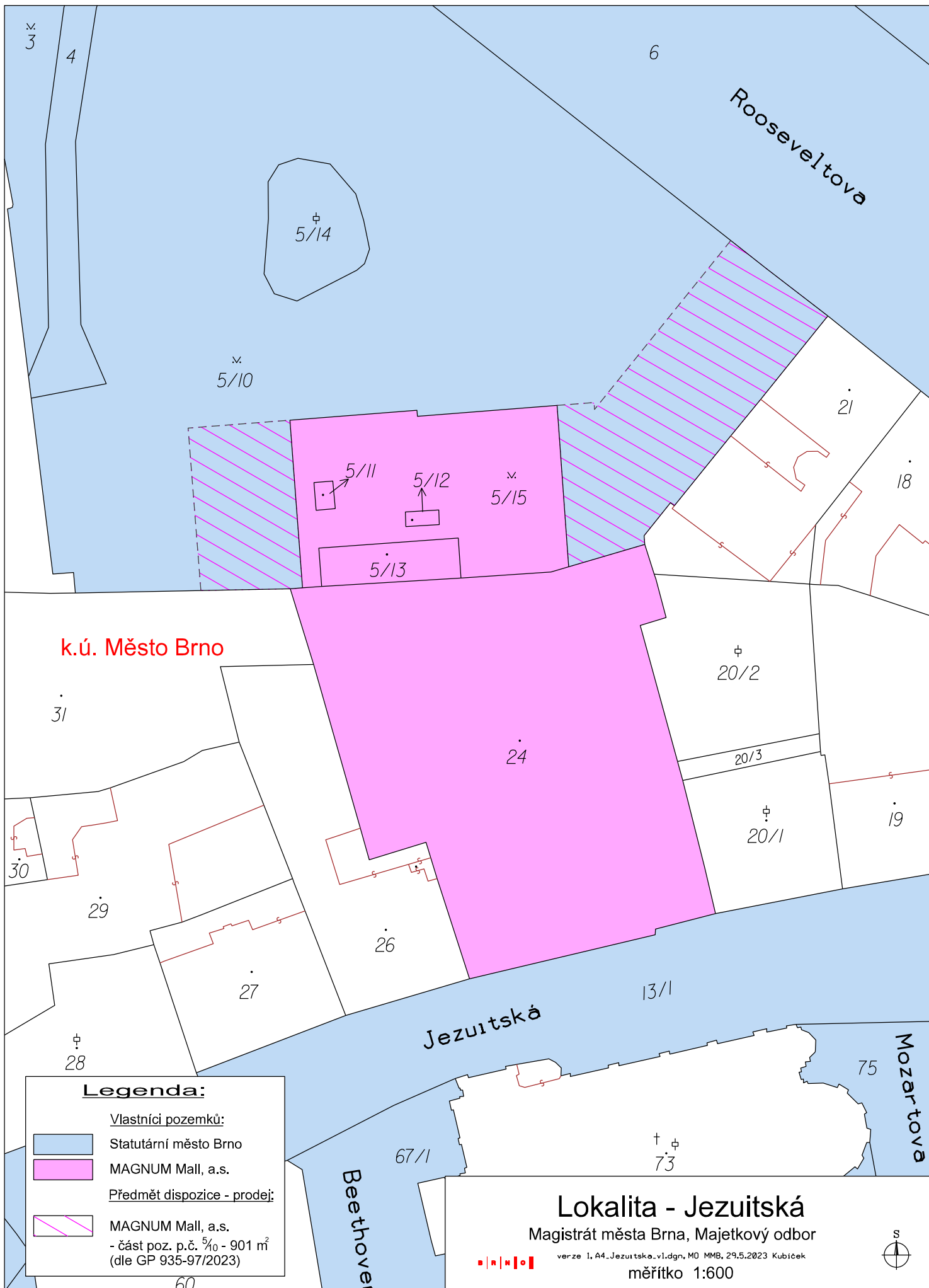
Předmětná požadovaná část pozemku dle GP p. č. 5/17 v k. ú. Město Brno může být dotčena (vede v těsné blízkosti po pozemku p. č. 5/15 v k. ú. Město Brno ve vlastnictví společnosti).

EG.D, a.s. - dle sdělení ze dne 24. 11. 2021, zn. B6941-26152887:

V zájmovém území se nachází **podzemní vedení VN, distribuční trafostanice VN/NN, podzemní vedení NN.**

Ke stavbě a činnosti v ochranných pásmech zařízení distribuční soustavy je investor povinen zajistit si písemný souhlas ve smyslu § 46 odst. 11 zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a výkonu státní správy v energetických odvětvích, v platném znění.

Dotčen pozemek dle GP p. č. 5/17 a částečně dle GP p. č. 5/18, oba k. ú. Město Brno. Trafostanice na pozemku p. č. 10/7 v k. ú. Město Brno ve vlastnictví společnosti Magnum, jehož součástí je stavba čp. 24.



k.ú. Město Brno

Legenda:

Vlastníci pozemků:

- Statutární město Brno
- MAGNUM Mall, a.s.

Předmět dispozice - prodej:

- MAGNUM Mall, a.s.
- část poz. p.č. 5/10 - 901 m²
(dle GP 935-97/2023)

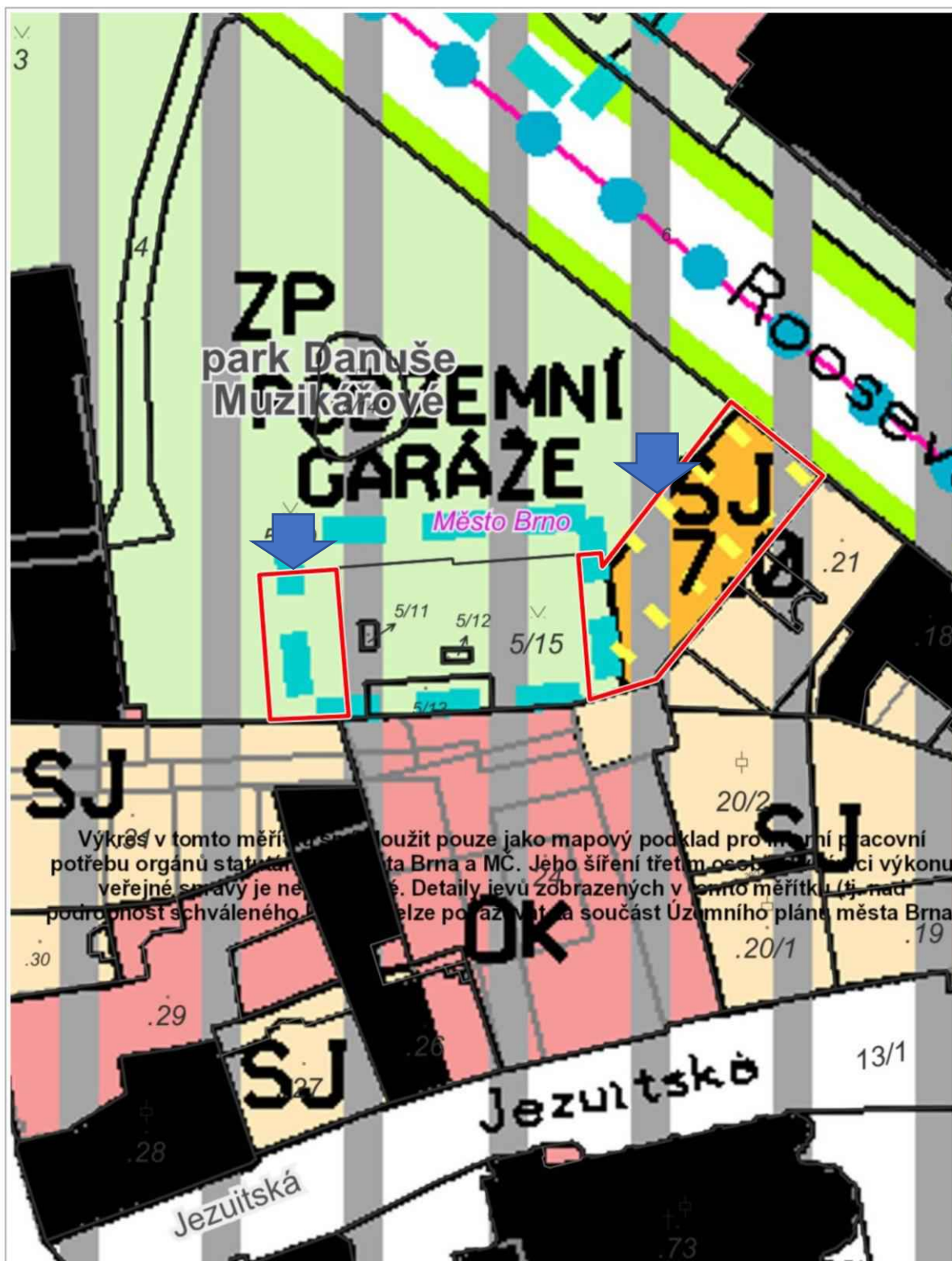
Lokalita - Jezuitská

Magistrát města Brna, Majetkový odbor

verze 1_A4_Jezuitska_v1.dgn, MO MMB, 29.5.2023 Kubiček
měřítko 1:600





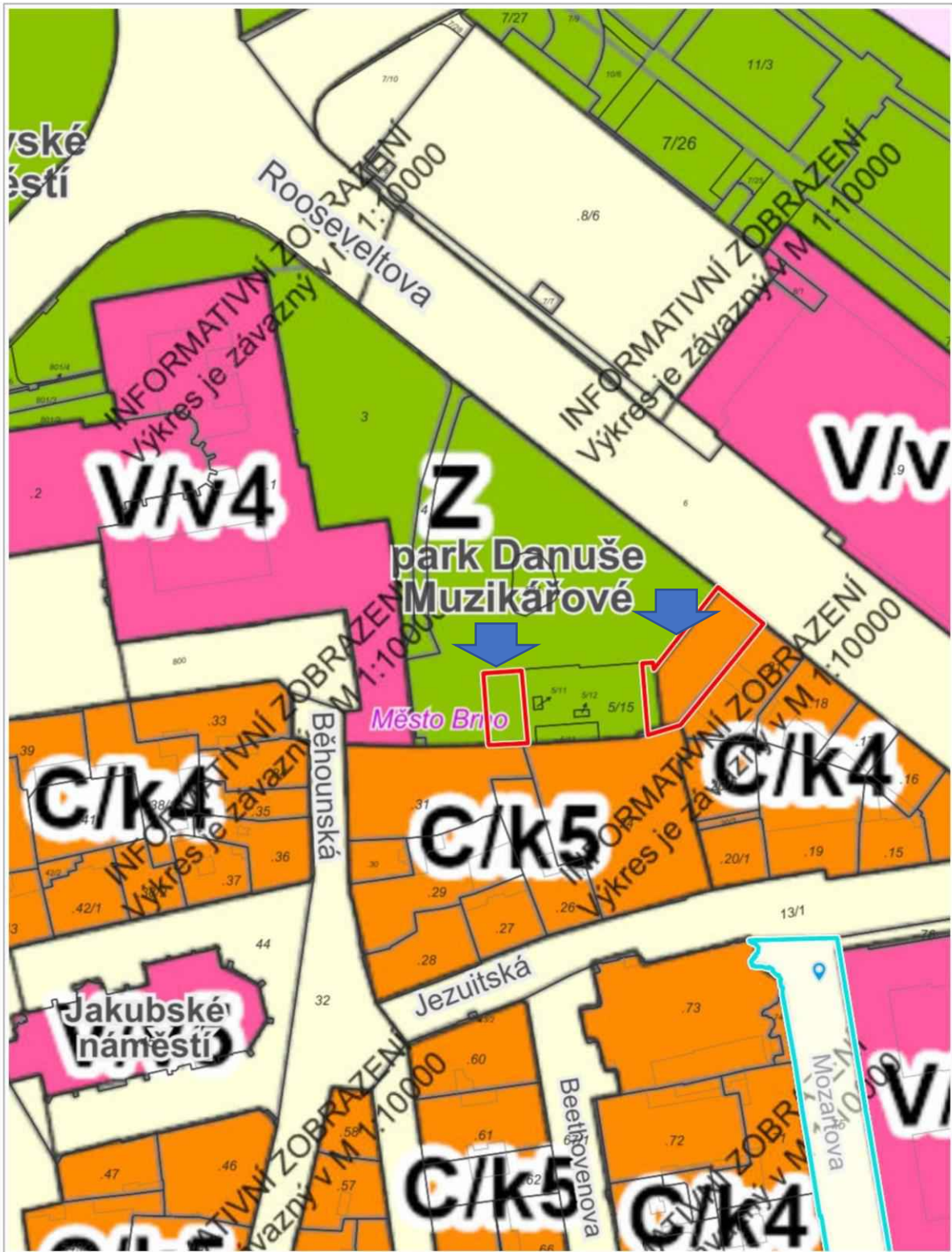


1 : 749

Návrh nového ÚPmB



21. 12. 2022



50 m

1 : 1 498

RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

Část poptávaného pozemku je součástí stabilizované plochy městské zeleně, část součástí stabilizované plochy smíšené obytné, výšková úroveň zástavby 9-22 m, s lokální dominantou do 40 m

Sml. č.

1. Statutární město Brno
se sídlem Brno, Brno-město, Dominikánské náměstí 196/1, PSČ 602 00
zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou
IČO: 449 92 785
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.
Olbrachtova 1929/62
140 00 Praha 4
číslo účtu: 111158222/0800
variabilní symbol:

(dále jako „prodávající“ a „oprávněný“ na straně první)

2. MAGNUM Mall, a.s.
se sídlem Jakubská 121/1, Brno-město, 602 00 Brno
IČO: 053 85 920
zastoupená: Ondřejem Vymazalem, předsedou představenstva
Mgr. Jakubem Vymazalem, místopředsedou představenstva
Ing. Miroslavem Vymazalem, členem představenstva
společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7589

(dále jako „kupující“ a „povinný“ na straně druhé)

3. Technické sítě Brno, akciová společnost
IČO: 255 12 285
DIČ: CZ25512285
se sídlem Barvířská 822/5, Zábřovice, 602 00 Brno
zastoupené na základě plné moci Ing. Pavlem Roučkem, MBA, LL.M., generálním ředitelem
společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 2500

(dále jako „oprávněný“ ze služebnosti dle části C/ této smlouvy na straně třetí)

uzavřely tuto SMLOUVU obsahující

kupní smlouvu, vč. zákazu zcizení a zákazu zatížení,
smlouvu o zřízení služebnosti veřejného statku,
smlouvu o zřízení služebnosti inženýrské sítě veřejného osvětlení

dále jen „smlouva“

A/ KUPNÍ SMLOUVA

I.
Úvodní ustanovení

1. Prodávající prohlašuje, že je výhradním vlastníkem pozemku p. č. 5/10 - ostatní plocha, zeleň o výměře 5172 m² v k. ú. Město Brno, obec Brno, okres Brno-město, zapsaného na LV č. 10001 pro

statutární město Brno. Předmětný pozemek je zapsán u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

2. Kupující prohlašuje, že k této smlouvě dodal Geometrický plán pro rozdělení pozemku a vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku č. 953-97/2023 ze dne 31. 5. 2023 vyhotovený společností MapKart s.r.o. /dále jen „GP č. 953-97/2023“, nebo „GP“/.

3. Nedílnou součástí této smlouvy je výše specifikovaný GP č. 953-97/2023 na základě kterého pro danou lokalitu v k. ú. Město Brno dochází k těmto změnám - z pozemku p. č. 5/10 o původní výměře 5172 m² se odděluje:

- část pozemku o výměře 268 m², který bude nově označen jako pozemek p. č. 5/16,
- část pozemku o výměře 94 m², který bude nově označen jako pozemek p. č. 5/17,
- část pozemku o výměře 539 m², který bude nově označen jako pozemek p. č. 5/18.

4. Prodávající jako vlastník pozemku specifikovaného v odst. 1. tohoto článku prohlašuje, že všechny pozemky tvořící předmět koupě dle čl. II. této části smlouvy jsou součástí městské zeleně parku Danuše Muzikářové a že dle sdělení Odboru životního prostředí MMB byla udělena na předmětnou část zeleně výjimka z obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 15/2007 o ochraně zeleně v městě Brně (dotčený pozemek p. č. 5/10 v k. ú. Město Brno je evidován v příloze vyhlášky pod číslem 12), která byla schválena Zastupitelstvem města Brna dne 14. 5. 2019 na jejím zasedání č. Z8/06, a že je podmínka, aby kupující souhlasil s podmínkami, především zachování parkové úpravy, která bude provedena v souladu s koncepcí plánované úpravy celého parku, nikdy nedojde k zastavění pozemků nadzemní stavbou (vyjma stavebních úprav dle této smlouvy, zejména nezbytného vjezdu do garáží, a odst. 9. tohoto článku), nebudou pozemky oploceny (vyjma nezbytné doby pro realizaci stavebních úprav dle této smlouvy, zejména nezbytného vjezdu do garáží, a odst. 7., 8. a 9. tohoto článku), ani nijak zamezen přístup, a zůstanou veřejnou plochou.

5. Kupující prohlašuje:

a) že je dle LV č. 220 vlastníkem stavby č. p. 10, způsob využití víceúčelový, stojící na pozemcích p. č. 24 (jehož je součástí) a dále na p. č. 5/11, p. č. 5/12, p. č. 5/13, vše v k. ú. Město Brno, a že součástí této stavby je podzemní stavba, která stavebně zasahuje pod povrch pozemku p. č. 5/15 (oddělen z p.č. 5/10 v rámci první etapy prodeje) v k. ú. Město Brno a nad povrch pozemků p. č. 5/11, p. č. 5/12 a p. č. 5/13, vše k. ú. Město Brno (tři stavební části jako drobné stavby tvoří průduchy a odvětrání podzemní stavby), vše na adrese Jezuitská 7 /dále jen „Palác Typos“, nebo podzemní stavba/.

b) že pozemek p. č. 5/15 nad stávající podzemní stavbou a pozemky p. č. 5/11, p. č. 5/12 a p. č. 5/13 nacházející se pod vnějšími částmi této stavby čp. 10 (Palác Typos), vše k. ú. Město Brno, byly v rozsahu podzemní části prodány společností v rámci první etapy prodeje, a to na základě „Kupní smlouvy, vč. zřízení služebnosti veřejného statku č. 6322173328“ ze dne 18. 8. 2022, jejíž přílohou byl koncept „Dohody o spolupráci a převzetí veřejných prostranství a parku do správy a údržby“, která byla samostatně uzavřena prostřednictvím městské části Brno-střed se společností MAGNUM Mall, a.s. dne 29. 6. 2022, tj. před podpisem uvedené kupní smlouvy č. 6322173328 ze strany statutárního města Brna, v níž zejména společnost souhlasí s provedením revitalizace parku dle předloženého návrhu Ing. arch. Jiřího Vokřála na jejich nabytých pozemcích v k. ú. Město Brno, že uhradí poměrnou část nákladů na tuto stavbu nacházející se ve veřejném prostranství parku na jejich nabytých pozemcích, a to vč. budoucí správy spojené s údržbou vodní stavby a umístění technologie vodního prvku ve strojovně na pozemcích statutárního města Brna a její údržby, a vč. dalších provozních nákladů a povinností, zejména týkajících se péče o zeleň městskou částí na pozemcích společnosti.

6. Kupující prohlašuje, že má zájem provést rekonstrukci Paláce Typos na adrese Jezuitská 7, jež je součástí pozemku p. č. 24 v k. ú. Město Brno ve vlastnictví kupujícího, s níž je spojena i budoucí přístavba stávající podzemní části této stavby, která by měla sloužit po jejím stavebním rozšíření pod pozemky specifikované v odst. 3. tohoto článku ve vlastnictví prodávajícího jako zčásti veřejné dvoupodlažní podzemní garáže přístupné z ul. Rooseveltova, a za tímto účelem má zájem vyřešit majetkoprávní vztah k dotčeným pozemkům nacházejících se v parku Danuše Muzikářové při ul. Rooseveltova /dále též „park“/.

V případě potřeby dočasného záboru přilehlé části pozemku statutárního města Brna p. č. 5/10 v k. ú. Město Brno pro účely výstavby jako zařízení staveniště se kupující zavazuje uzavřít se statutárním městem Brnem nájemní smlouvou na základě samostatné písemné žádosti společnosti MAGNUM Mall, a.s. za tímto účelem.

Kupující prohlašuje, že má v úmyslu podzemní dvoupodlažní část jako přístavbu ke stávající podzemní části Paláce Typos pod předmětem prodeje zrealizovat po vydání příslušných oprávnění nejpozději do 5 let od vydání příslušného oprávnění.

7. Dále kupující prohlašuje, že v rámci rozšíření stávajícího podzemního prostoru pod povrchem pozemků ve vlastnictví kupujícího za účelem vybudování dvoupodlažního garážového objektu a veřejných toalet při jeho vjezdu se počítá dle aktuální studie s přibližně 116 místy pro parkovací stání s přístupem z ul. Rooseveltova, a proto za tímto účelem navazuje na předchozí účel prodeje zrealizovaný v rámci první fáze prodeje pozemků statutárního města Brna dle kupní smlouvy specifikované v odst. 5. tohoto článku a žádá tak o prodej dalších částí pozemku p. č. 5/10 v k. ú. Město Brno nacházejícího se v prostoru parku Danuše Muzikářové za uvedeným účelem.

8. Kupující prohlašuje, že za účelem sjednocení technického řešení povrchu předmětných pozemků p. č. 5/11, p. č. 5/12, p. č. 5/13, p. č. 5/15 a nově vzniklých pozemků p. č. 5/16, p. č. 5/17, p. č. 5/18, vše k. ú. Město Brno, které jsou součástí veřejného prostranství parku, spolupracuje s městskou částí Brno-střed, která má zájem provést rekonstrukci parku dle návrhu [REDAKCE], jehož projekt byl úspěšným návrhem soutěže na revitalizaci celého parku, a že dle předložené studie se bude nacházet v prostoru veřejné plochy vodní prvek (dvě části), a to jak na části pozemku p. č. 5/15 a dalších pozemcích v k. ú. Město Brno, které byly předmětem koupě v rámci první fáze prodeje dle předchozí kupní smlouvy ze dne 18. 8. 2022, tak i na části pozemku p. č. 5/16 v k. ú. Město Brno, který je součástí předmětu koupě dle této části smlouvy, a na části pozemku p. č. 5/10 v k. ú. Město Brno, který zůstává ve vlastnictví statutárního města Brna.

Příloha č. 1 – Schéma parkové úpravy a studie dispozice I. PP a II. PP objektu podzemních garáží.

9. Dále v této souvislosti kupující prohlašuje, že dne 17. 7. 2023 uzavřel se statutárním městem Brnem prostřednictvím městské části Brno-střed Dodatek č. 1 k „Dohodě o spolupráci a převzetí veřejných prostranství a parku do správy a údržby“ č.j. MCBS/2022/0113357/HRNZ ze dne 29. 6. 2022, jehož podstatou je změna dohody v souladu s jejím čl. VI. odst. 2., a že na vlastní náklady kupující zajistí v rámci výstavby podzemních parkovacích garáží vybudování veřejných toalet, jež budou v provozu minimálně od pondělí do neděle od 7:00 do 18:00, vč. zajištění provozu na jeho vlastní náklady.

Dodatek č. 1 nabude účinnosti nejdříve dnem vkladu vlastnického práva k nabývaným pozemkům dle této smlouvy, čemuž bude předcházet uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění, které zajistí městská část Brno-střed.

Tato smlouva navazuje v čl. VI. odst. 1. písm. g) na ujednání již uzavřené „Kupní smlouvy, vč. zřízení služebnosti veřejného statku č. 6322173328“ ze dne 18. 8. 2022.

Příloha č. 2 – kopie „Dodatku č. 1“ (k Příloze č. 3)

Příloha č. 3 – kopie „Dohody o spolupráci a převzetí veřejných prostranství a parku do správy a údržby“

II. Předmět koupě

Předmětem koupě jsou pozemky, které vznikly ve smyslu změn uvedených v GP č. 953-97/2023 specifikovaných v čl. I. odst. 3. této části smlouvy:

- pozemek p. č. 5/16 k. ú. Město Brno,
- pozemek p. č. 5/17 k. ú. Město Brno,
- pozemek p. č. 5/18 k. ú. Město Brno /dále vše jen „předmět koupě“/.

III. Předmět smlouvy

Prodávající touto smlouvou úplatně převádí pozemky v k. ú. Město Brno specifikované v čl. II. této části smlouvy, vč. všech jejich součástí a příslušenství /dále vše jako „předmět koupě“, ze svého vlastnictví do vlastnictví kupujícího a kupující touto smlouvou předmět koupě z vlastnictví prodávajícího do svého

výlučného vlastnictví přijímá a zavazuje se zaplatit za něj prodávajícímu vzájemně dohodnutou kupní cenu, jinými slovy se prodávající touto smlouvou ve smyslu § 2079 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, zavazuje, že prodávající odevzdá předmět koupě kupujícímu a umožní kupujícímu nabytí vlastnické právo k předmětu koupě, a kupující se touto smlouvou zavazuje, že předmět koupě převezme a zaplatí za něj prodávajícímu sjednanou kupní cenu.

IV.

Kupní cena a způsob její úhrady

1. Kupní cena za předmět koupě byla sjednána dohodou mezi prodávajícím a kupujícím a činí částku ve výši 2.994.388 Kč (slovy: dvě miliony devětset devadesát čtyřtisíc tři sta osmdesát osm korun českých). Dodání předmětu koupě není předmětem DPH, neboť prodávající nejedná v dané transakci jako osoba povinná k dani.

2. Kupní cenu ve výši 2.994.388 Kč kupující zaplatil v celé výši před podpisem této kupní smlouvy oběma stranami na účet prodávajícího a variabilní symbol uvedený v záhlaví této smlouvy.

V.

Ujednání v souvislosti s kupní smlouvou této části smlouvy

1. Prodávající prohlašuje, že pozemky dle této smlouvy uvedené v čl. II. této části smlouvy jako předmět koupě prodává kupujícímu v tom rozsahu, v němž byl oprávněn pozemky, jež byly dosud v jeho vlastnictví, držet, užívat a nakládat s nimi, se všemi právy a závazky s nimi spojenými, ve stavu, který je kupujícímu dobře znám s ohledem na skutečnost, že jde o veřejnou plochu zeleně.

2. Dále prodávající prohlašuje, že jeho právo převádět pozemky způsobem uvedeným v této smlouvě není nijak omezeno, žádná třetí osoba k nim neuplatňuje dle jeho vědomí své vlastnické či jiné obdobné právo a nevážnou na nich ani jiné právní vady, které by ztěžovaly nebo znemožňovaly převod vlastnického práva dle této smlouvy, a není mu znám žádný důvod, proč by jakákoli jiná osoba mohla uplatňovat právo z odporovatelnosti právního úkonu a ani jiná překážka bránící splnění smluvních povinností, či způsobující dodatečné zmaření této kupní smlouvy.

3. Prodávající prohlašuje, že:

- se dle Polohopisného zaměření kabelu VO na pozemku p. č. 5/10 na rohu dle GP nového vzniklého pozemku p. č. 5/18 v k. ú. Město Brno nachází rohová kamenná opěrná zídka, která je v této části součástí pozemku, přičemž je kupující oprávněn v rámci výstavby zídku odstranit a případně nahradit zajištění svahu i jiným způsobem,

- dle sdělení společnosti Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. se v severní části pozemku p. č. 5/10 v k.ú. Město Brno nalézá předpokládaná trasa původní kanalizace z r. 1908, a to DN 850/1430, která je zalitím popílkocementovou suspenzí zrušena (toto omezení je zapsáno na LV č. 10001), a že se v jihovýchodním rohu části p. č. 5/10 v k. ú. Město Brno ve vlastnictví prodávajícího nachází inženýrské sítě - jednotná kanalizační přípojka DN 300 (kamenina, hl. 7,00 - 7,20 m) vedoucí do objektu TYPOS, které společnost neprovozuje,

- pozemek p. č. 5/18 v k. ú. Město Brno vzniklý dle GP je dotčen ochranným pásmem veřejného osvětlení, na které bude zřízena služebnost v části C/ této smlouvy s třetím účastníkem smlouvy,

- dle sdělení společnosti CETIN a.s. může být předmět koupě dotčen sítí elektronických komunikací v jejím vlastnictví,

- dle sdělení společnosti EG.D, a.s. se v zájmovém území nachází podzemní vedení VN, distribuční trafostanice VN/NN, podzemní vedení NN, a že ke stavbě a činnosti v ochranných pásmech zařízení distribuční soustavy je investor povinen zajistit si písemný souhlas ve smyslu § 46 odst. 11 zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a výkonu státní správy v energetických odvětvích, v platném znění (dotčené pozemky vzniklé dle GP jsou p. č. 5/17 a p. č. 5/18, oba k. ú. Město Brno, trafostanice se nachází na pozemku p. č. 10 v k. ú. Město Brno, jehož součástí je stavba č.p. 24 ve vlastnictví kupujícího),

- se na předmětu koupě nebo v jeho okolí mohou nacházet i jiné provozované inženýrské sítě, nebo mohou být nefunkční nebo ve výstavbě, a to i neznámých vlastníků a provozovatelů.

4. Kupující prohlašuje, že se seznámil s právním stavem předmětu koupě a s právním stavem předmětu koupě souhlasí a zavazuje se ho v tomto stavu převzít. Zároveň kupující prohlašuje, že faktický stav předmětu koupě je mu znám, a prohlašuje, že jej v tomto stavu od prodávajícího kupuje.

VI.

Závazné podmínky kupní smlouvy, vč. zákazu zcizení a zatížení

1. Kupující prohlašuje, že bere na vědomí tyto závazné podmínky, které navazují a doplňují podmínky vyplývající z uzavřené kupní smlouvy č. 6322173328 ze dne 18. 8. 2022:

- a) trvalé zachování veřejného prostranství městské zeleně parku Danuše Muzikářové s parkovou úpravou na pozemcích tvořící předmětu koupě dle této smlouvy, vše s přihlédnutím k čl. I. odst. 9. této části smlouvy;
- b) na pozemcích tvořící předmět koupě dle této smlouvy nedojde k zastavení nadzemním objektem (vyjma nezbytného vjezdu do garáží, kdy tento vjezd však bude součástí podzemní stavby), prostor nebude oplocen ani zamezen přístup veřejnosti a za tímto účelem se zřizuje v části B/ této smlouvy služebnost veřejného statku (vyjma nezbytné doby pro realizaci stavebních úprav dle této smlouvy, zejména nezbytného vjezdu do garáží, a čl. I. odst. 7., 8. a 9. této části smlouvy);
- c) společnost umožní městské části Brno-střed realizaci záměru rekonstrukce parku Danuše Muzikářové dle „Studie – parku Rooseveltova v Brně“ [redacted] 08/2018);
- d) bude probíhat koordinace záměru rekonstrukce stavby č. p. 10 (Jezuitská 7) v k. ú. Město Brno se záměrem rekonstrukce parku Danuše Muzikářové;
- e) kupující na své náklady provede realizaci hromadných podzemních garáží v podzemí pod předmětem koupě, tj. pod částmi pozemku v prostoru parku Danuše Muzikářové s vjezdem z ul. Rooseveltova, a to včetně parkování pro veřejnost zpřístupněné veřejnosti nonstop bez jakéhokoliv ohraničení či omezení;
- f) kupující se zavazuje na své náklady provést přesun veřejných toalet z nároží ul. Rooseveltova a Moravského náměstí do prostor veřejných garáží, a to včetně jejich provozování na náklady kupujícího;
- g) dle s městskou částí Brno-střed uzavřené „Dohody o spolupráci a převzetí veřejných prostranství a parku do správy a údržby“ ze dne 29. 6. 2022 a přípisu ze dne 7. 12. 2022 se kupující bude podílet na rekonstrukci části parku ve vlastnictví společnosti v předpokládané částce 12.000 Kč/m², přičemž m² budou vycházet ze skutečně kupujícím vlastněných m² parkové plochy,
- h) budoucí správu a údržbu předmětu koupě bude kupující realizovat v režimu dle uzavřené „Dohody o spolupráci a převzetí veřejných prostranství a parku do správy a údržby“ ze dne 29. 6. 2022, ve znění Dodatku č. 1 ze dne 17. 7. 2023, který dle jeho ustanovení nabude účinnosti ve vztahu k pozemkům již vlastněným dnem jeho uveřejnění v registru smluv a ve vztahu k pozemkům nabývaných do vlastnictví kupujícího na základě kupní smlouvy uvedené v této části smlouvy dojde k nabytí účinnosti Dodatku č. 1 nejdříve dnem vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.

2. Kupující a prodávající se dohodly, že v případě porušení závazků uvedených v odst. 1. tohoto článku kupující uhradí smluvní pokutu ve výši 1.000.000 Kč (slovy: jedenmilion korun českých), a to za každý jednotlivý porušený závazek specifikovaný v odst. 1. písm. a) až h), přičemž v případě opakovaného porušení lze smluvní pokutu nárokovat i opakovaně.

Smluvní pokuta je splatná na základě výzvy prodávajícího do třiceti dnů od doručení výzvy kupujícímu k úhradě smluvní pokuty za porušení povinnosti, čemuž musí předcházet výzva k odstranění nežádoucího stavu s lhůtou k jeho odstranění a její marné uplynutí. Uhrazením smluvní pokuty nejsou dotčena ostatní práva prodávajícího, tj. statutárního města Brna, zejména právo na náhradu škody

3. Kupující se zavazuje v případě zcizení nabytých pozemků p. č. 5/16, p. č. 5/17 a p. č. 5/18 (vzniklý dle GP z pozemku p. č. 5/10) a p. č. 24, jejíž součástí je stavba č. p.10, vše k. ú. Město Brno, a dále pozemků p. č. 5/11, p. č. 5/12, p. č. 5/13, p. č. 5/15, vše k. ú. Město Brno, nebo jen některého z nich, zavázat nabyvatele ke všem povinnostem uvedeným v odst. 1. tohoto článku. To znamená, že kupující v případě zcizení uvedených pozemků smluvně přeneše povinnosti vyplývající z odst. 1. tohoto článku, které jsou závazné trvale, vč. smluvní pokuty uvedené v odst. 2. tohoto článku, na případného dalšího nabyvatele.

V případě porušení věty druhé tohoto odstavce bude smluvní pokuta ve výši 1.000.000 Kč (slovy: jedenmilion korun českých) ve smyslu odst. 2. tohoto článku vymáhána prodávajícím statutárním městem Brnem po kupujícím, tj. po společnosti MAGNUM Mall, a.s. Uhrazením smluvní pokuty nejsou dotčena ostatní práva prodávajícího, tj. statutárního města Brna, zejména právo na náhradu škody.

4. Dále se kupující zavazuje, že v případě pozemků nabytých do jeho vlastnictví na základě této části smlouvy, že v rámci přeměny společnosti je povinen svého právního nástupce o právech a povinnostech dle tohoto článku informovat a v plném rozsahu tato práva a povinnosti převést či jinak postoupit na svého právního nástupce.

Prodávající a kupující dle této části smlouvy se dohodli, že pokud prodávající poruší ujednání dle tohoto odstavce, je kupující povinen uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 500.000 Kč (slovy: pětsettisíc korun českých). Uhrazením smluvní pokuty nejsou dotčena ostatní práva prodávajícího, tj. statutárního města Brna, zejména právo na náhradu škody.

5. Kupující se zavazuje nadále dodržovat podmínky stanovené v „Dohodě o spolupráci a převzetí veřejných prostranství a parku do správy a údržby“ č.j. MCBS/2022/0113357/HRNZ ze dne 29. 6. 2022, ve znění Dodatku č. 1 ze dne 17. 7. 2023, kterou uzavřel prostřednictvím městské části Brno-střed.

Zároveň se kupující zavazuje dodržet podmínky uvedené ve vyjádřeních společnosti Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. pod zn. BVK/16421/2022 ze dne 30. 9. 2022 (k DUR zn. 721/024868/2020/VVI ze dne 10. 11. 2020), která byla vydána k projektové dokumentaci pro stavební povolení na akci „Rekonstrukce a dostavba areálu Jezuitská 10/7“, včetně podzemních garáží (k původní p. č. 5/10 v k. ú. Město Brno).

6. Kupující se zavazuje během své stavební činnosti respektovat ochranné podmínky památného stromu jírovec maďal (*Aesculus hippocastanum*) nacházejícího se na části pozemku p. č. 5/10 v k. ú. Město Brno, která zůstává ve vlastnictví prodávajícího, a který byl vyhlášen za památný strom v souladu s ustanovením § 46 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (dále jen „zákon o ochraně přírody“), jehož ochranné pásmo bylo rozhodnutím zvláště vymezeno v rozsahu kruhu o poloměru 6,9 m, a bere na vědomí, že v tomto pásmu dle § 46 odst. 3 zákona o ochraně přírody není povolena žádná pro památný strom škodlivá činnost, například výstavba, terénní úpravy, odvodňování, chemizace, a že vyhlášené ochranné pásmo památného stromu je menší, než velikost vymezeného ochranného pásma stromů při stavební činnosti dle ČSN 83 9061 - Ochrana stromů, porostů a vegetačních ploch při stavebních pracích a standardu AOPK ČR - Ochrana dřevin při stavební činnosti (SPPK A01 002:2017), přičemž dle těchto předpisů zasahuje chráněný kořenový prostor do vzdálenosti 10,4 m od kmene stromu (10,9 m od středu kmene). Dále je při provádění stavebních prací nezbytné postupovat v souladu se stanovisky Odboru životního prostředí MMB (č.j. MMB/0452409/2020/Zah, ze dne 9. 12. 2020 a č.j. MMB/0152497/2021/Zah, ze dne 27. 4. 2021) a v souladu s podmínkami udělené Výjimky k zásahu do ochranného pásma památného stromu (č.j. MMB/0376361/2022/Kne, ze dne 19. 7. 2022) v rámci stavby „Park Danuše Muzikářové“.

7. Kupující bere na vědomí, že předmět prodeje je dle platného Územního plánu města Brna (dále jen ÚPmB) součástí:

- nestavební volně stabilizované funkční plochy městské zeleně s podrobnějším účelem využití plocha parků ZP a částečně s vyznačeným zvláštním režimem – podzemní garáže,
- stavební návrhové smíšené funkční plochy s podrobnějším účelem využití plocha jádrová, tj. smíšená plocha centrálního charakteru SJ s mírou stavebního využití danou indexem podlažní plochy IPP=7,0 a se zvláštní podmínkou využití – hlukově zatížené území, v němž způsob nebo intenzita přípustného využití mohou být omezeny, a že dané území je dále regulováno navazující platnou podrobnější územně plánovací dokumentací – Regulačním plánem Městské památkové rezervace, která ÚPmB potvrzuje a dále vymezuje na pozemku ochranný režim chráněné plochy zeleně.

8. Dále kupující v souladu s podmínkami stanovených v odst. 1. tohoto článku umožňuje za podmínek v části B/ této smlouvy zřídit na předmětu prodeje služebnost veřejného statku na dobu neurčitou a zavazuje se, že nebude předmět prodeje zastavěn jakoukoliv nadzemní stavbou (vyjma úprav v souladu s projektem revitalizace parku Danuše Muzikářové, a to vč. vodního prvku, inženýrských sítí, chodníku a dalších úprav souvisejících s touto revitalizací schválených městskou částí Brno-střed a dále stavebních úprav dle této smlouvy, zejména nezbytného vjezdu do garáží, a čl. I. odst. 7., 8. a 9. této části smlouvy) a že budou tvořit součást veřejné zeleně parku Danuše Muzikářové.

Pro tento případ se prodávající a kupující dohodli na výjimce u pozemku p. č. 5/18 v k. ú. Město Brno v tom smyslu, že kupující po získání kladného stanoviska městské části Brno-střed k zastavění tohoto pozemku může uplatnit ujednání odst. 11. v čl. VII. části B/ této smlouvy, dle kterého se kupující jako

povinný ze služebnosti může kdykoliv dohodnout s prodávajícím jako oprávněným ze služebnosti uvedené v části B/ této smlouvy na možnosti uzavřít dohodu o zániku služebnosti veřejného statku na pozemku p. č. 5/18 v k. ú. Město Brno za uvedených podmínek uvedených v odst. 11. čl. VII. části B/ této smlouvy.

9. V této souvislosti se prodávající a kupující dohodli na zřízení zákazu zcizení předmětu koupě, který spočívá v tom, že po dobu dvaceti let kupující (nebo jeho právní nástupce) nemá právo zcizit bez písemného souhlasu prodávajícího žádný z předmětných pozemků vymezených v čl. II. této části smlouvy, ať již úplatně či bezúplatně.

Dále se kupující zavazuje, že po dobu dvaceti let předmět koupě bez předchozího písemného souhlasu prodávajícího žádným způsobem nezatíží (zejména zástavním právem, právem věcného břemene, právem stavby a jiné), ani neumožní zatížit jiným právem třetí osoby, ani je nepřenechá třetí osobě k užívání za účelem výprosy, výpůjčky nebo pachtu, ani je nevyčlení do svěřeneckého fondu, ani je neposkytne jako jistotu ve prospěch třetí osoby, a to od okamžiku podpisu této smlouvy.

Tímto však není vyloučeno ujednání odst. 11. čl. VII. části B/ této smlouvy, kdy se kupující a prodávající před uplynutím této doby mohou dohodnout na výmazu zákazu zcizení nebo zatížení v souvislostech uvedených v odst. 11. čl. VII. části B/ této smlouvy.

Zákaz zcizení a zákaz zatížení se sjednávají bezúplatně na dobu dvaceti let jako právo věcné, které bude dle § 11 odst. 1. písm. l) zák. č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, v platném znění, zapsáno v obou případech do katastru nemovitostí, s čímž všichni účastníci smlouvy výslovně souhlasí.

B/ ZŘÍZENÍ SLUŽEBNOSTI VEŘEJNÉHO STATKU

VII.

1. Smluvní strany této části smlouvy se tímto v souladu s § 1257 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a v souladu s odst. 8. čl. VI. části A/ této smlouvy dohodly na zřízení služebnosti veřejného statku dle následujících odstavců tohoto článku jako práva věcného, a to bezúplatně.

2. Pozemky dotčené služebností veřejného statku jsou součástí veřejného prostranství městské zeleně parku Danuše Muzikářové a budou dotčeny stavebními úpravami specifikovanými v čl. I. části A/ této smlouvy.

3. Povinný ze služebnosti je kupující, který se na základě části A/ této smlouvy stane vlastníkem pozemků specifikovaných v čl. II. části A/ této smlouvy.

4. Oprávněný ze služebnosti je statutární město Brno.

5. Služebnými pozemky jsou pozemky p. č. 5/16, p. č. 5/17 a p. č. 5/18 (všechny vzniklé na základě příloženého GP č. 953-97/2023 z pozemku p. č. 5/10), vše v k. ú. Město Brno, které jsou předmětem prodeje ve smyslu části A/ této smlouvy (dále vše jako „služebné pozemky“).

Rozsah služebnosti se zřizuje na celých uvedených pozemcích.

6. Povinný jako kupující ze služebnosti touto smlouvou zřizuje oprávněnému ze služebnosti jako prodávajícímu ke služebným pozemkům uvedeným v odst. 5. tohoto článku služebnost veřejného statku spočívající v tom, že povinný ze služebnosti je povinen strpět bezplatně obecné užívání na povrchu služebných pozemků, které zahrnuje právo volného pohybu, zdržování se k relaxaci a odpočinku pro předem neomezený okruh subjektů z řad široké veřejnosti, nepřetržitě a bez jakéhokoliv omezení, dvacet čtyři hodin denně.

7. Smluvní strany této části smlouvy se dohodly, že se služebnost zřizuje na povrchu celých služebných pozemcích trvale (na dobu neurčitou) a bezplatně, přičemž veškeré náklady na stavební úpravu na služebných pozemcích a následnou údržbu služebných pozemků nese vlastník služebných pozemků za podmínek „Dohody o spolupráci a převzetí veřejných prostranství a parku do správy a údržby“ ze dne 29. 6. 2022, ve znění Dodatku č. 1 ze dne 17. 7. 2023, uzavřených mezi společností MAGNUM Mall, a.s. a statutárním městem Brnem prostřednictvím městské části Brno-střed jako správcem služebných pozemků dle závazků plynoucích z této dohody.

Smluvní strany této části smlouvy sjednávají, že v souvislosti se zatížením služebných pozemků služebností veřejného statku dle odstavce 6. tohoto článku nebude povinnému ze služebnosti jako vlastníkovu služebných pozemků náležet jakákoliv úplata, náhrada nákladů či jakékoliv jiné plnění s tím, že i kdyby ve shora uvedené souvislosti vlastníkovu služebných pozemků jakékoliv nároky na jakoukoliv úplatu, náhradu nákladů či jakékoliv jiné plnění v budoucnu vznikly, vlastník služebných pozemků se takovýchto nároků předem vzdává, vyjma ujednání výše specifikované dohody ve znění Dodatku č.1.

8. Oprávněný ze služebnosti právo služebnosti přijímá a povinný ze služebnosti se zavazuje toto právo strpět. Zřízením služebnosti však nebude dotčeno právo povinného na výstavbu v rozsahu dle čl. I. odst. 7. a 8. části A/ smlouvy a služebnost veřejného statku se nebude vztahovat na tyto nově vybudované podzemní části budovy č. p. 10 ve vlastnictví povinného.

9. Služebnost veřejného statku je zřizována bezúplatně jako služebnost in personam, která se váže k oprávněnému ze služebnosti jako obci, na jejímž území se služebné pozemky nachází. Práva a povinnosti ze zřízené služebnosti přecházejí v plném rozsahu i na každého vlastníka pozemku p. č. 5/16 o výměře 268 m², p. č. 5/17 o výměře 8 m² a p. č. 5/18 o výměře 539 m², vše v k. ú. Město Brno.

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

11. Pro případ, že by se povinný ze služebnosti dohodl s oprávněným ze služebnosti veřejného statku na umožnění výstavby nadzemního objektu na pozemku p. č. 5/18 v k. ú. Město Brno, například na základě změny stanoviska městské části Brno-střed, sjednávají tyto smluvní strany, že ve vztahu k pozemku p. č. 5/18 v k. ú. Město Brno po splnění níže uvedených podmínek dojde k dohodě na zániku služebnosti veřejného statku /dále též „dohoda“/ k pozemku p. č. 5/18 v k. ú. Město Brno. Pro tento účel je dohodnuto, že povinný ze služebnosti doplatí částku za tento pozemek jako za pozemek stavební.

S ohledem na skutečnost, že již povinný ze služebnosti jako kupující dle části A/ této smlouvy uhradil poměrnou částku za tento pozemek ve výši 1.791.319 Kč, která je součástí kupní ceny uvedené v kupní smlouvě v části A/ této smlouvy, bude doplatek za pozemek p. č. 5/18 v k. ú. Město Brno představovat částku, která bude stanovena znaleckým posudkem před uzavřením dohody, poníženou o již uhrazenou tuto částku. Vznikne-li v budoucnu dle platných právních předpisů týkajících se daně z přidané hodnoty povinnost k úhradě DPH za pozemek jako pozemek stavební, je povinný ze služebnosti v rámci uzavírané dohody doplatit tuto daň.

Povinný ze služebnosti a oprávněný ze služebnosti se dohodli, že za účelem uzavření dohody o zániku služebnosti veřejného statku na pozemku p. č. 5/18 v k. ú. Město Brno předloží povinný oprávněnému ze služebnosti žádost o uzavření dohody a souhlas s umístěním nadzemní stavby vydaný městskou částí Brno-střed.

Na základě této skutečnosti bude po schválení dohody v orgánech města Brna uzavřena dohoda o zániku služebnosti s odloženou účinností vázanou na kumulativní splnění dvou podmínek, a to, že povinný předloží pravomocné rozhodnutí o umístění stavby (tj. jiné stavby, která není uvedena v čl. I. části A/ této smlouvy), nebo obdobné rozhodnutí k umístění stavby vydávané dle platných právních předpisů v době uzavírání dohody, a uhradí vzniklý doplatek dle ujednání tohoto odstavce.

Po splnění těchto dvou podmínek se oprávněný ze služebnosti zavazuje do čtrnácti dnů podat návrh na výmaz služebnosti veřejného statku na příslušný katastrální úřad.

Do okamžiku výmazu služebnosti veřejného statku na pozemku p. č. 5/18 v k. ú. Město Brno není povinný ze služebnosti oprávněn zahájit jakoukoli nadzemní část stavby (vyjma stavebních prací uvedených v čl. I. části A/ této smlouvy).

Oprávněný ze služebnosti a povinný ze služebnosti se rovněž dohodli, že obsahem dohody o zániku služebnosti veřejného statku bude i výmaz zákazu zcizení a zatížení dle odst. 9. čl. VI. části A/ této smlouvy k pozemku p. č. 5/18, vše v k. ú. Město Brno.

Uzavíranou dohodou na zánik služebnosti nebude jakkoli dotčena služebnost veřejného statku k pozemkům p. č. 5/16 a p. č. 5/17, vše v k. ú. Město Brno, vč. zákazu zcizení a zákazu zatížení, pokud se strany nedohodnou jinak.

C/ ZŘÍZENÍ SLUŽEBNOSTI INŽENÝRSKÉ SÍTĚ VEŘEJNÉHO OSVĚTLENÍ

VIII.

Úvodní ustanovení

1. Povinný ze služebnosti prohlašuje, že zápisem vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě části A/ této smlouvy se stane vlastníkem pozemku p. č. 5/18, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 539 m² v k. ú. Město Brno (pro tuto část dále jen „pozemek“), který vznikl na základě Geometrického plánu pro rozdělení pozemku a vymezení věcného břemene k části pozemku č. 953-97/2023 ze dne 31. 5. 2023 (pro tuto část dále jen „GP“).
Pozemek p. č. 5/18 v k. ú. Město Brno se na základě této části smlouvy stává služebným pozemkem.
2. Oprávněný ze služebnosti je výlučným vlastníkem zařízení veřejného osvětlení VO (podzemního přívodního kabelu), na který se vztahuje ochranné pásmo VO (1 m od osy kabelu na každou stranu).
3. Přesný rozsah služebnosti na služebném pozemku za účelem zřízení služebnosti je vymezen ve výše specifikovaném GP vyhotoveném společností MapKart s.r.o. (IČO: 255 72 822), který je nedílnou součástí této smlouvy.
4. Součástí této smlouvy jako Příloha č. 4 je i „Polohopisné zaměření kabelu VO na pozemku 5/10“, zak. č. 97/2023, vyhotovené společností MapKart s.r.o. v květnu 2023, ze kterého je patrné umístění kabelu VO na stávajícím pozemku p. č. 5/10 v k. ú. Město Brno ve vlastnictví prodávajícího.
Rozsah ochranného pásma kabelu VO, jímž je dotčen dle GP nově vzniklý pozemek p. č. 5/18 v k. ú. Město Brno, je patrný v detailu vyznačeném v geometrickém plánu, který je nedílnou součástí této smlouvy.

IX.

Zřízení služebnosti

1. Povinný ze služebnosti zřizuje touto smlouvou ve prospěch oprávněného ze služebnosti služebnost dle § 1257 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále též „OZ“) k pozemku uvedenému v odst. 1. čl. VIII. této části smlouvy spočívající v tom, že povinný ze služebnosti je povinen strpět na zatíženém pozemku p. č. 5/18 v k. ú. Město Brno, jehož se stane vlastníkem na základě části A/ této smlouvy, následující omezení:
 - a) povinný ze služebnosti strpí na části pozemku v rozsahu dle GP ochranné pásmo zařízení VO, resp. přívodního kabelu VO, které je v rozsahu 1 m od osy kabelu VO na každou stranu vedeného na sousedním pozemku p. č. 5/10 v k. ú. Město Brno,
 - b) povinný ze služebnosti umožní správu zařízení VO, která obsahuje tyto povinnosti:
povinný ze služebnosti umožní oprávněnému ze služebnosti přístup ke služebnímu pozemku za účelem výkonu činností spojených s prováděním obhlídky a kontroly zařízení VO, s jeho provozováním, údržbou a opravami, prováděním jeho úprav, včetně stavebních, za účelem modernizace nebo zlepšení výkonnosti VO,
 - c) zařízení VO musí zůstat volně přístupné, nesmí být oplocováno nebo jinak znepřístupňováno,
 - d) opravy a údržbu zařízení VO bude oprávněný ze služebnosti provádět na vlastní náklady,
 - e) případné škody na služebném pozemku způsobené pracemi na zařízení VO opraví oprávněný ze služebnosti na vlastní náklady.Povinný ze služebnosti se musí zdržet všeho, čím by narušoval výkon práv odpovídající služebnosti.
2. Oprávněný ze služebnosti právo služebnosti přijímá a povinný ze služebnosti je povinen toto oprávnění strpět. Toto právo se dle dohody stran zřizuje jako věcné právo.
3. Právo služebnosti se zřizuje trvale (na dobu neurčitou). Právo služebnosti se zřizuje bezúplatně. Práva a povinnosti ze zřízené služebnosti přecházejí v plném rozsahu i na právní nástupce oprávněného ze služebnosti a na každého vlastníka služebného pozemku.
4. Přesná poloha, rozsah – služebnosti, je vyjádřena v GP č. 953-97/2023.
5. Povinný ze služebnosti a oprávněný ze služebnosti výslovně sjednávají, že na práva stran vzniklá z tohoto článku či jejího porušení se neuplatní § 633 odst. 1 občanského zákoníku, v platném znění.

6. Povinný ze služebnosti a oprávněný ze služebnosti výslovně sjednávají, že v rámci výstavby specifikované v čl. I. části A/ této smlouvy oprávněný ze služebnosti poskytne součinnost a umožní povinnému ze služebnosti provést trvalé přeložení vedení (umístění) kabelu VO na pozemku p. č. 5/18 v k. ú. Město Brno za účelem zachování jeho provozu před započítáním výstavby, a to po sdělení požadavku oprávněnému ze služebnosti, vč. technického řešení, a s jeho souhlasem.

Povinný ze služebnosti je povinen při výstavbě respektovat „Městské standardy pro veřejné a slavnostní osvětlení města Brna“ a vyjádření k projektové dokumentaci pro územní řízení zn. TSB/09171/2022 ze dne 23. 8. 2022, případně vyjádření toto vyjádření nahrazující.

Přeložení kabelů veřejného osvětlení bude provedeno na náklady investora stavby.

Na základě realizace přeložení vedení kabelu VO je povinný ze služebnosti oprávněn požádat statutární město Brno o součinnost při výmazu služebnosti vzniklé dle této části smlouvy z katastru nemovitostí.

D/ SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ

X. Společná ustanovení ke třem smlouvám

1. Kupující prohlašuje a zaručuje prodávajícímu, že ke dni podpisu této smlouvy:

- je podnikatelským subjektem řádně založeným a platně existujícím podle práva České republiky,
- má veškerá potřebná oprávnění k podpisu této smlouvy, k její realizaci, ke splnění svých závazků vyplývajících z této smlouvy,
- je tato smlouva řádně a platně podepsána jeho statutárními zástupci a zakládá platný, závazný a vymahatelný závazek vůči němu,
- není v úpadku a není vůči němu veden výkon rozhodnutí či exekuce.

2. Kupující nabude vlastnictví k předmětu koupě zápisem vlastnického práva do katastru nemovitostí provedeným na podkladě Kupní smlouvy uvedené v části A/ této smlouvy, která je přílohou návrhu na vklad do katastru nemovitostí, vč. ke smlouvě přiloženého Geometrického plánu pro rozdělení pozemku a vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku č. 953-97/2023.

3. Zákaz zcizení a zatížení ve smyslu čl. VI. odst. 9. části A/ této smlouvy s věcně právními účinky vzniknou zápisem do katastru nemovitostí provedeným na podkladě této smlouvy a návrhu na vklad do katastru nemovitostí.

4. Právo odpovídající Služebnosti veřejného statku uvedené v části B/ této smlouvy vznikne zápisem do katastru nemovitostí provedeným na podkladě této smlouvy a návrhu na vklad do katastru nemovitostí.

5. Právo odpovídající Služebnosti inženýrské sítě veřejného osvětlení uvedené v části C/ této smlouvy vznikne zápisem do katastru nemovitostí provedeným na podkladě této smlouvy, jejíž součástí je Geometrický plán pro rozdělení pozemku a vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku č. 953-97/2023, a návrhu na vklad do katastru nemovitostí.

6. Všichni účastníci smlouvy se dohodli, že návrh na vklad předmětných práv podá k příslušnému katastrálnímu úřadu prodávající po nabytí účinnosti této smlouvy. Pro případ, že bude návrh na povolení vkladu práv do katastru nemovitostí podaného dle této smlouvy katastrálním úřadem zamítnut, a to i jen v části, se smluvní strany dohodly, že tato smlouva zaniká s účinky ex tunc, a jsou následně povinni do tří měsíců uzavřít novou smlouvu za stejných podmínek s tím, že odstraní nedostatky, které vedly k zamítnutí vkladového řízení, budou-li odstranitelné.

7. Všichni účastníci smlouvy souhlasí s tím, aby na základě této smlouvy provedl příslušný katastrální úřad odpovídající zápisy na změnu dotčených listech vlastnictví. Poplatek za správní řízení uhradí prodávající společně s podáním návrhu na vklad do katastru nemovitostí.

8. Proávající a kupující se dohodli, že k předání a převzetí předmětu koupě dojde dnem doručení vyznění o zápisu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Dále se dohodli, že protokolární předání a převzetí předmětu koupě nebude realizováno, nebude-li dohodnuto jinak.

XI. Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva se považuje za uzavřenou dnem, kdy bude podepsána poslední smluvní stranou. Nedílnou součástí této smlouvy je:

- Příloha č. 1 - Schéma parkové úpravy a studie dispozice I. PP a II. PP objektu podzemních garáží,
- Příloha č. 2 - Kopie „Dodatku č. 1“ (k Příloze č. 3),
- Příloha č. 3 - Kopie „Dohody o spolupráci a převzetí veřejných prostranství a parku do správy a údržby“,
- Příloha č. 4 - Polohopisné zaměření kabelu VO na pozemku 5/10, zak. č. 97/2023,
- Geometrický plán č. 953-97/2023.

2. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatným anebo neúčinným, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná a účinná. Dotčené smluvní strany se zavazují nahradit neplatné anebo neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, platným a účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá smlouvě.

3. Všechny smluvní strany budou usilovat o vyřešení veškerých sporů, které případně vzniknou mezi nimi v souvislosti s touto smlouvou a jejím plněním nejprve konzultacemi a jednáními. V případě, kdy se dotčené smluvní strany nebudou moci dohodnout, rozhodne na návrh některé ze smluvních stran příslušný soud.

4. Otázky touto smlouvou výslovně neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a ostatními obecně závaznými právními předpisy České republiky.

5. 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), v platném znění.

6. Všechny smluvní strany shodně konstatují, že tato smlouva podléhá uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění, a proto tato smlouva bude prostřednictvím registru smluv povinně uveřejněna. Statutární město Brno 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 § 504 zákona č. 89/2012 Sb. a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

7. Všechny smluvní strany berou na vědomí, že statutární město Brno je při nakládání s veřejnými prostředky povinno dodržovat ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění (zejména § 9 odst. 2 tohoto zákona).

8. Smlouva je sepsána v šesti vyhotoveních, z nichž čtyři vyhotovení obdrží strana první, z toho jedno vyhotovení bude připojeno v příloze návrhu na vklad vlastnického práva z této smlouvy do katastru nemovitostí, a po jednom vyhotovení obdrží strana druhá a strana třetí.

9. Všechny smluvní strany výslovně prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí, že ji porozuměly a nemají vůči ní žádných výhrad, přičemž tuto smlouvu uzavírají na základě jejich svobodné, vážné a omylu prosté vůle, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují pod tuto smlouvu své vlastnoruční podpisy.

Doložka

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

1. Záměr obce prodat nemovité věci specifikované v čl. II. části A/ této smlouvy byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 11. 8. 2023 do 28. 8. 2023.

2. Prodej nemovitých věcí specifikovaných v čl. II. části A/ této smlouvy, zřízení služebnosti veřejného statku a tato smlouva byly schváleny Z9/.... zasedáním Zastupitelstva města Brna konaném dne 2023.

V Brně dne

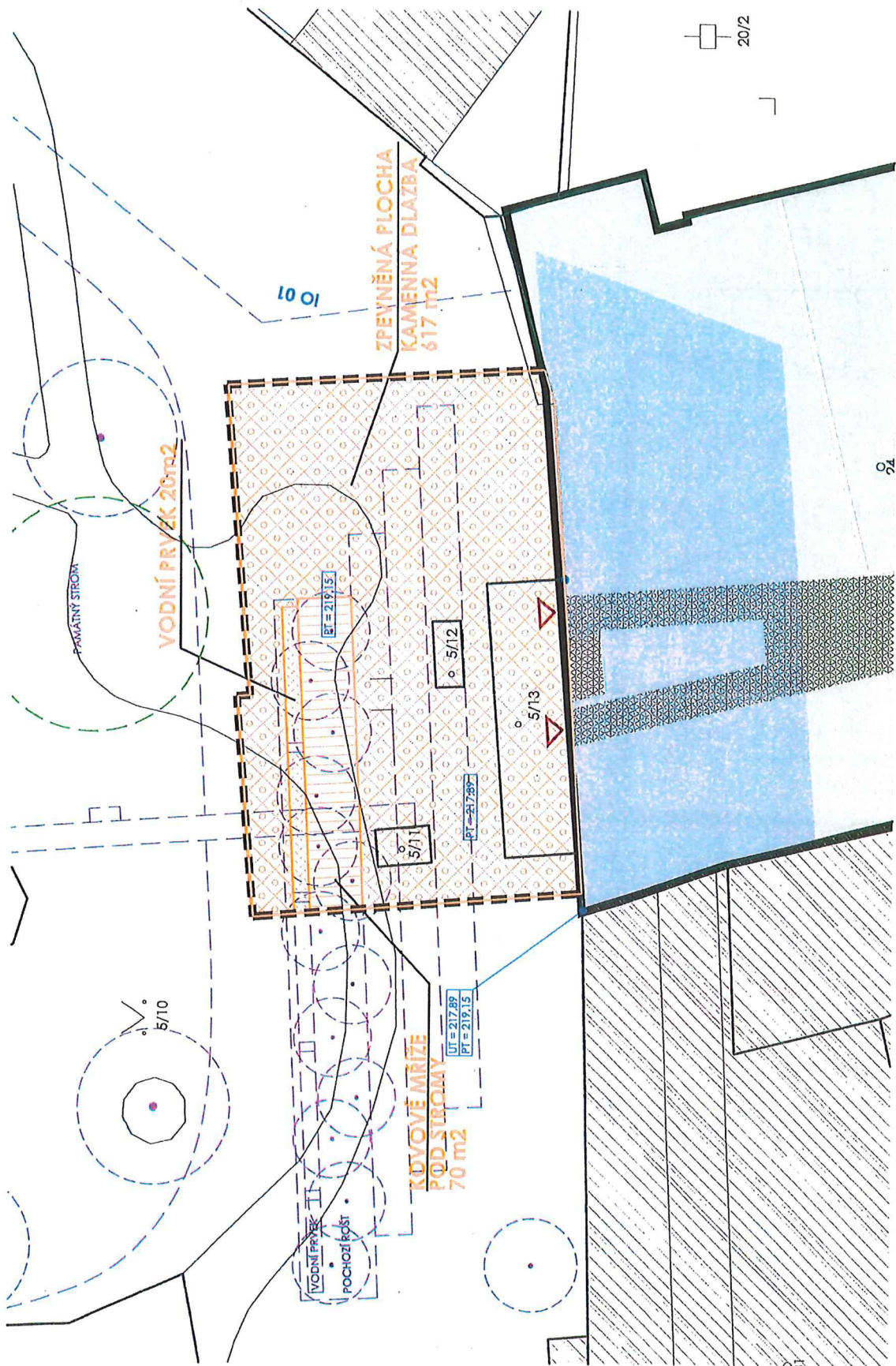
V Brně dne

.....
statutární město Brno
zastoupené primátorkou
JUDr. Markétou Vaňkovou
(strana první)

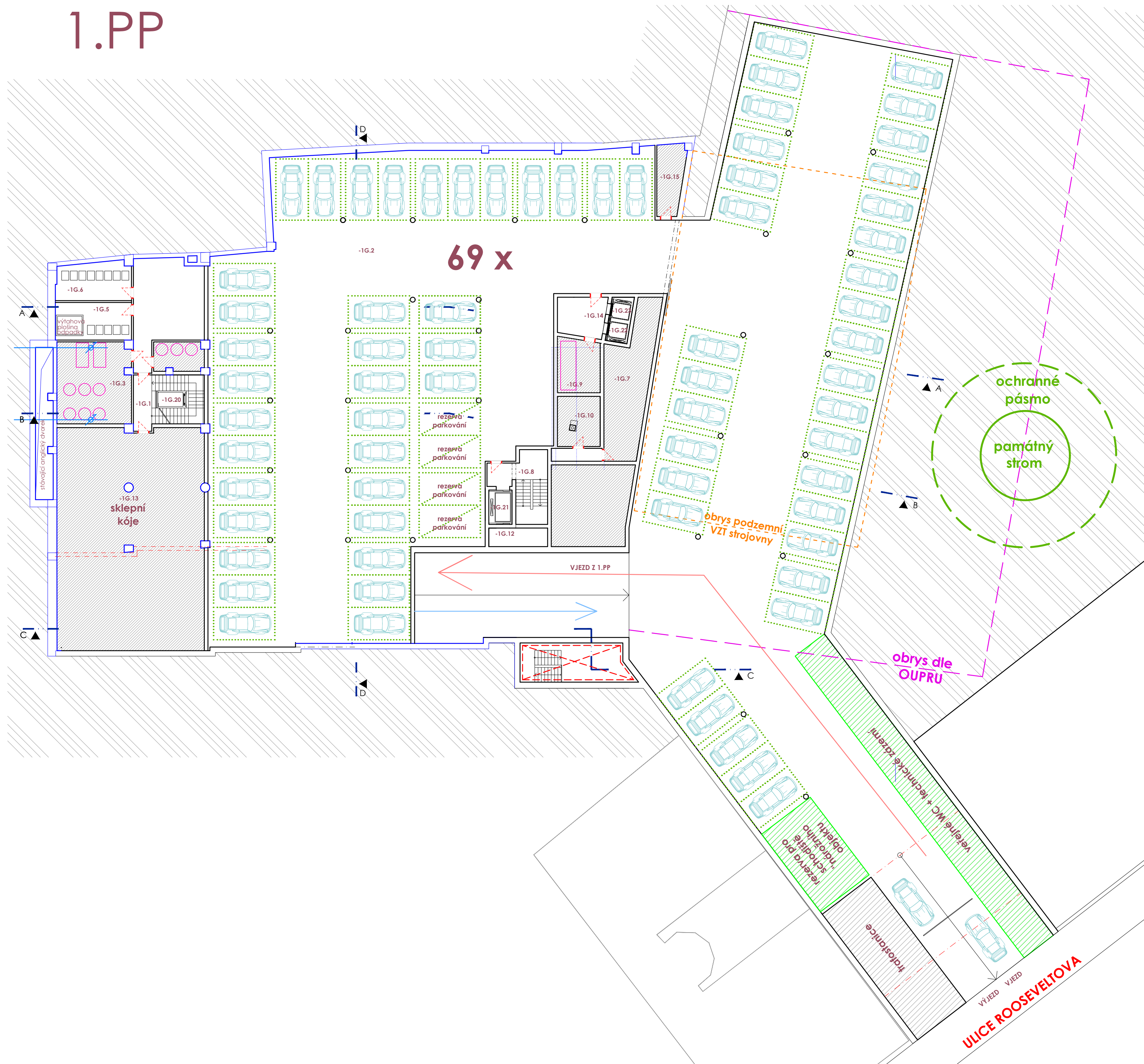
.....
MAGNUM Mall, a.s.
zastoupena členy představenstva
Ondřejem Vymazalem
Mgr. Jakubem Vymazalem
Ing. Miroslavem Vymazalem
(strana druhá)

V Brně dne

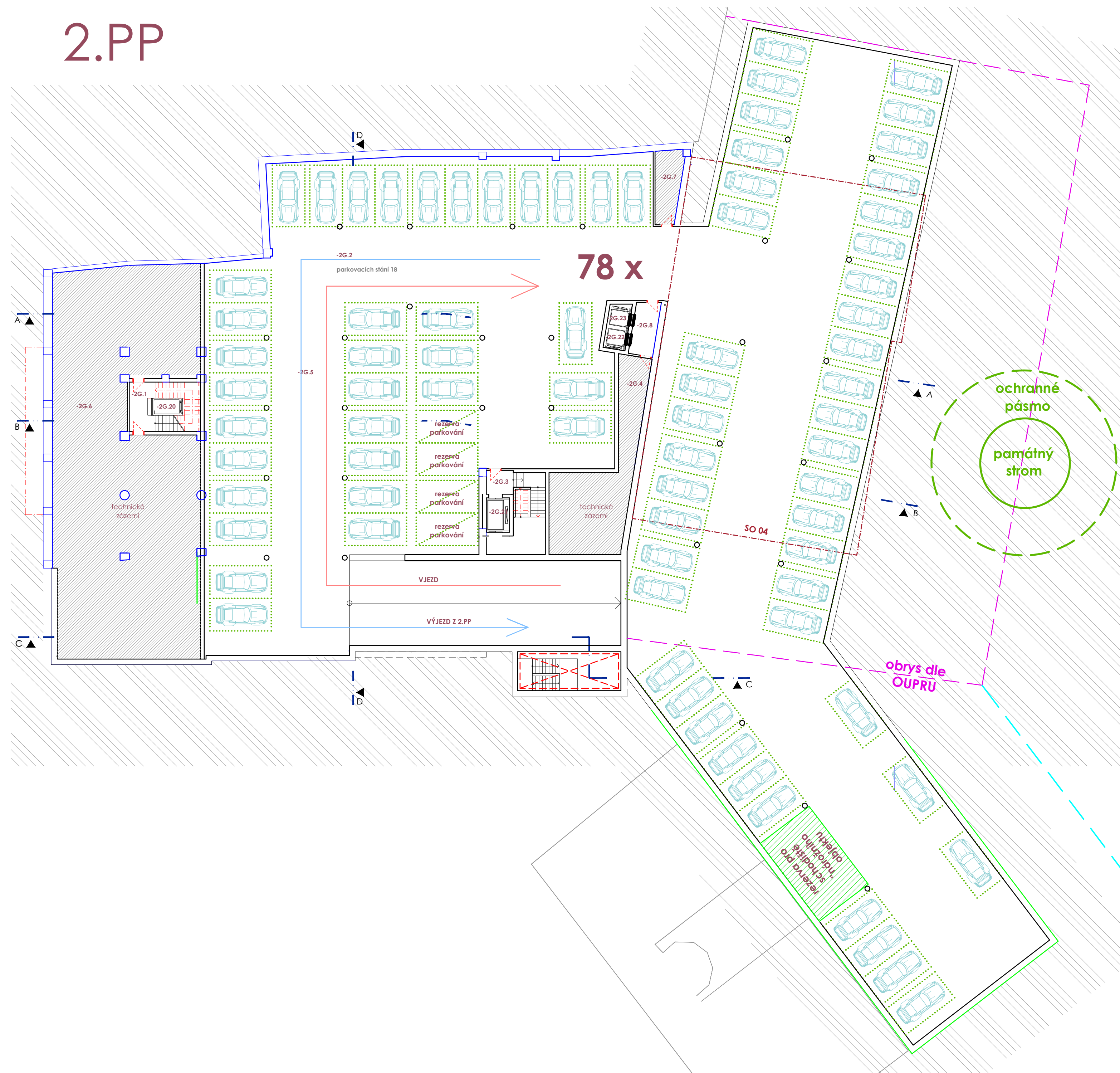
.....
za Technické sítě Brno, akciová společnost
Ing. Pavel Rouček, MBA, LL.M.
generální ředitel
(strana třetí)



1.PP



2.PP



DODATEK Č. 1

dohody o spolupráci

a převzetí veřejných prostranství a parku do správy a údržby

uzavřený v souladu s § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, mezi těmito smluvními stranami (dále dodatek):

1.

Statutární město Brno, městská část Brno-střed

se sídlem Dominikánská 2, 601 69 Brno

zastoupená Ing. arch. Vojtěchem Menclem, starostou městské části

IČO: 44992785

DIČ: 44992785

bez zápisu v obchodním rejstříku

dále jen „Městská část BS“

a

2.

MAGNUM Mall, a.s.

se sídlem: Jakubská 121/1, Brno, 602 00

zastoupená: Ondřejem Vymazalem, předsedou představenstva, Jakubem Vymazalem, místopředsedou představenstva a Ing. Miroslavem Vymazalem, členem představenstva

IČO: 0538592

DIČ: 05385920

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, sp.zn. B 7589

dále jen „MAGNUM Mall“

I.

Úvodní prohlášení

Městská část Brno-střed s MAGNUM Mall (dále *smluvní strany*) spolu dne 29.06.2022 uzavřeli *dohodu o spolupráci a převzetí veřejných prostranství a parku do správy a údržby* č.j. MCBS/2022/0113357/HRNZ (dále jen „*Dohoda*“), jejímž předmětem je financování revitalizace a následné údržby Parku Danu Muzikářové při ul. Rooseveltova v Brně (dále „*Park*“) v rozsahu pozemků ve vlastnictví MAGNUM Mall touto společností na straně jedné a na straně druhé závazek Městské části BS revitalizaci celého parku zabezpečit vč. následné údržby.

II.

Předmět dodatku

2.1 Smluvní strany se dohodly, že v souvislosti nabytím dalších pozemků tvořících *Park* do vlastnictví MAGNUM MALL bude předmět *Dohody* rozšířen.

2.2 Smluvní strany prohlašují, že změna *Dohody* je realizována souladně s *Dohodou*, a to zejména jejím čl. VI. odst. 2..

2.3 Smluvní strany se dohodly na změně *Dohody* následovně:

Původní znění čl. I. odst. 1. *Dohody* ve znění:

MAGNUM Mall je vlastníkem pozemků **parc. č. 5/11**, o velikosti 8 m², zastavěná plocha a nádvoří, **parc. č. 5/12**, o velikosti 8 m², zastavěná plocha a nádvoří, **parc. č. 5/13**, o velikosti 87 m², zastavěná plocha a nádvoří a **parc. č. 5/15**, o velikosti 604 m², ostatní plocha, vše v k. ú. Město Brno (společně „**Pozemky**“). Pozemky jsou součástí Parku Danuše Muzikářové při ul. Rooseveltova v Brně („**Park**“), kdy statutární město Brno je vlastníkem ostatních pozemků umístěných v Parku. Ostatní pozemky tvořící park jsou ve vlastnictví statutárního města Brna.

se nahrazuje:

MAGNUM Mall je vlastníkem pozemků **parc. č. 5/11**, o velikosti 8 m², zastavěná plocha a nádvoří, **parc. č. 5/12**, o velikosti 8 m², zastavěná plocha a nádvoří, **parc. č. 5/13**, o velikosti 87 m², zastavěná plocha a nádvoří a **parc. č. 5/15**, o velikosti 604 m², ostatní plocha, vše v k. ú. Město Brno (společně „**Pozemky č. 1**“). Dále je MAGNUM Mall vlastníkem pozemků **parc. č. 5/16**, o velikosti 268 m², ostatní plocha, **parc. č. 5/17**, o velikosti 94 m², ostatní plocha a **parc. č. 5/18**, o velikosti 539 m², ostatní plocha, vše v k. ú. Město Brno (společně „**Pozemky č. 2**“).

Pozemky č. 1 a **Pozemky č. 2** jsou součástí Parku Danuše Muzikářové při ul. Rooseveltova v Brně („**Park**“), kdy statutární město Brno je vlastníkem ostatních pozemků umístěných v Parku. Ostatní pozemky tvořící park jsou ve vlastnictví statutárního města Brna. **Pozemky č. 1** a **Pozemky č. 2** jsou dále v této dohodě označovány jako **Pozemky**, není-li výslovně uvedeno jinak.

Původní znění čl. III. *Dohody* se rozšiřuje o odst. 7, který zní:

7. MAGNUM Mall na vlastní náklady zajistí v rámci výstavby podzemních parkovacích garáží vybudování veřejných toalet, jež budou v provozu minimálně od pondělí do neděle od 7:00 do 18:00. Provoz a údržbu zajistí MAGNUM Mall na své vlastní náklady.

III.

Závěrečná ustanovení

1. Ostatní ustanovení *Dohody* tímto dodatkem nedotčená zůstávají v platnosti.
2. Tento dodatek je vyhotoven ve čtyřech stejnopisech s tím, že jeden stejnopis obdrží MAGNUM Mall a tři stejnopisy Městská část BS.

3. Smluvní strany prohlašují, že tento dodatek je uzavřen svobodně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz připojují své podpisy.
4. Tento dodatek nabývá platnosti dnem podpisu oprávněných zástupců obou smluvních stran a účinnosti dnem jeho uveřejnění v registru smluv; ve vztahu k **Pozemkům č. 2** nabývá tento dodatek účinnosti kromě shora uvedeného dále nejdříve dnem vkladu vlastnického práva MAGNUM Mall k **Pozemkům č. 2** do katastru nemovitostí. Uveřejnění dodatku v registru smluv zabezpečí Městská část BS.
5. MAGNUM MALL podpisem tohoto dodatku prohlašuje, že má vyrovnané závazky vůči statutárnímu městu Brno, městským částem města Brna, organizacím zřízeným statutárním městem Brnem nebo některou z jeho městských částí včetně těch organizací, ve kterých má statutární město Brno nebo některá z jeho městských částí podíl.

IV.

Informační doložka, doložka o povinnosti uveřejnění

1. Smluvní strany berou na vědomí a souhlasí s tím, že tato smlouva, včetně jejích případných změn, bude zveřejněna na základě zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, vyjma informací uvedených v §7 - §11 zákona. Veškeré údaje, které požívají ochrany dle zvláštních zákonů, zejména osobní a citlivé údaje, obchodní tajemství, aj. budou anonymizovány.
2. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva, včetně jejích případných změn a dodatků, bude uveřejněna podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) v registru smluv, vyjma údajů, které požívají ochrany dle zvláštních zákonů, zejména osobní a citlivé údaje a obchodní tajemství.

V.

Doložka schválení dle ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) v platném znění

Doložka schválení dle ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, uzavření této dohody, včetně jejího znění bylo schváleno na 31. schůzi Rady městské části města Brna, Brno-střed, konané dne 10.07.2023, usnesením číslo RMČ/2023/31/14.

V Brně dne 17.07.2023

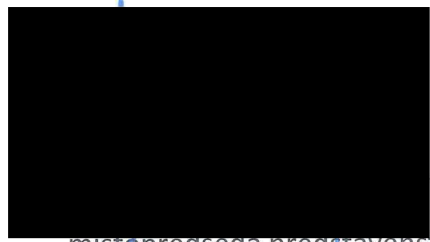
Statutární město Brno
městská část Brno-střed
starosta
Dvořákova 2, 601 69 Brno

Ing. arch. Vojtěch Menci
starosta Městské části BS

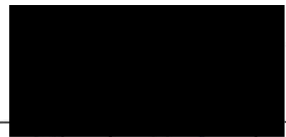
předseda představenstva
MAGNUM Mall

le

Statistika
masala
Dominikantské
07



místopředseda představenstva
MAGNUM Mall



Ing. Miroslav Vymazal
člen představenstva
MAGNUM Mall

Číslo jednací: MCBS/2022/0113357/HRNZ
Vyřizuje: Mgr. Zbyněk Hrnčíř

Dohoda o spolupráci

a převzetí veřejných prostranství a parku do správy a údržby

Uzavřená v souladu s § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, mezi těmito smluvními stranami:

Statutární město Brno, městská část Brno-střed

se sídlem Dominikánská 2, 601 69 Brno

zastoupená Ing. arch. Vojtěchem Menclem, starostou městské části

IČO: 44992785

DIČ: 44992785

bez zápisu v obchodním rejstříku

dále jen „Městská část BS“

a

MAGNUM Mall, a.s.

se sídlem Jakubská 121/1, Brno, 602 00

zastoupená: Ondřejem Vymazalem, předsedou představenstva, Jakubem Vymazalem, místopředsedou představenstva a Ing. Miroslavem Vymazalem, členem představenstva

IČO: 05385920

DIČ: 05385920

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, sp.zn. B 7589

dále jen „MAGNUM Mall“

I.

1. MAGNUM Mall je vlastníkem pozemků **parc. č. 5/11**, o velikosti 8 m², zastavěná plocha a nádvoří, **parc. č. 5/12**, o velikosti 8 m², zastavěná plocha a nádvoří, **parc. č. 5/13**, o velikosti 87 m², zastavěná plocha a nádvoří a **parc. č. 5/15**, o velikosti 604 m², ostatní plocha, vše v k. ú. Město Brno (společně „**Pozemky**“). Pozemky jsou součástí Parku Danuše Muzikářové při ul. Rooseveltova v Brně („**Park**“), kdy statutární město Brno je vlastníkem ostatních pozemků umístěných v Parku. Ostatní pozemky tvořící park jsou ve vlastnictví statutárního města Brna.
2. Městská část BS má záměr provést rekonstrukci Parku dle návrhu [redacted] [redacted] dne 19.01.2018, jenž je vítězným návrhem soutěže na revitalizaci Parku, pořádané Městskou částí BS („**Návrh**“). Architektonická soutěž byla vyhlášena dne 23.10.2017 a její výsledky byly vyhlášeny dne 08.03.2018.

3. MAGNUM Mall souhlasí s provedením revitalizace / rekonstrukce Parku dle Návrhu, a to včetně těch částí, které leží na Pozemcích MAGNUM Mall.
4. MAGNUM Mall se zavazuje uhradit poměrnou část nákladů na provedení realizace Akce revitalizace Park Danuše Muzikářové „Akce“), jež bude vypočtena dle čl. I., odst. 7.
5. Městská část BS je povinna zajistit vypracování projektové dokumentace a vydání příslušných povolení pro provedení Akce Stavebním úřadem ÚMČ města Brna, Brno-střed.
6. Městská část BS je povinna zajistit výběrové řízení na zhotovitele Akce. Uzavření smlouvy o dílo s vybraným zhotovitelem Akce za podmínek běžných v obchodním styku je Městská část BS povinna dát na vědomí MAGNUM Mall a předložit kopii smlouvy o dílo. Městská část BS je povinna MAGNUM Mall informovat o všech změnách v rámci provádění Akce, a to vždy před uzavřením dodatku ke smlouvě o dílo s vybraným zhotovitelem.
7. Za předpokladu splnění odstavce 6 tohoto článku bude poměr nákladů dělen následným klíčem:

MAGNUM Mall uhradí náklady Akce prováděné na Pozemcích.

8. Po provedení Akce MAGNUM Mall předá veřejná prostranství, park a stavební prvky na Pozemcích uvedené v odst. 1 této dohody do správy Městské části BS za podmínek uvedených v této dohodě. Městská část BS tyto přijme do správy a údržby za podmínek uvedených v této dohodě.
9. Součástí plánované Akce je rovněž zhotovení vodního prvku, který bude tvořit jeden funkční celek, jehož jedna část se nachází na Pozemcích MAGNUM Mall a druhá část na ostatních pozemcích v Parku, které jsou ve vlastnictví Statutárního města Brna, jež má ve své správě Městská část BS. Strojovna tohoto vodního prvku bude umístěna výhradně na pozemcích statutárního města Brna a Městská část BS se zavazuje pro jednotnou funkčnost vodního prvku poskytnout tuto strojovnu i pro část vodního prvku umístěného na Pozemcích MAGNUM Mall.

II.

1. Městská část BS se zavazuje předmět předání dle čl. I. odst. 8 této dohody od dne převzetí dle této dohody spravovat s péčí řádného hospodáře, zejména je udržovat v provozuschopném stavu, činit vše pro jejich zachování a v případě potřeby provést jejich opravy a rekonstrukci.
2. Náklady spojené se správou a údržbou dle odst. 1 tohoto článku ponese MAGNUM Mall. Tyto náklady budou Městskou částí BS měsíčně vyúčtovány a MAGNUM Mall je uhradí na základě faktury se splatností 14 dnů.

3. Výše nákladů na celoroční provoz bude vždy předem stanoven na daný kalendářní rok a před započítáním roku musí být písemně odsouhlasen oběma stranami. Neplánované výdaje na opravy musí být před započítáním prací písemně odsouhlaseny MAGNUM Mall.
4. Městská část BS se zavazuje vést záznamy o prováděné správě a údržbě dle odst. 1 tohoto článku dle platných norem.
5. MAGNUM Mall se zavazuje majetek pojistit minimálně na hodnotu uvedenou v čl. I., odst. 2 této dohody.
6. Změny a úpravy na Pozemcích je Městská část BS povinna projednat s MAGNUM Mall. Provedení úprav a změn je možný je po písemném souhlasu MAGNUM Mall.
7. Závažná poškození je Městská část BS povinna oznámit MAGNUM Mall bez zbytečného odkladu poté, co se o nich dozví.
8. MAGNUM MALL se zavazuje informovat Městskou část BS o skutečnostech, které mohou ovlivnit správu bez zbytečného odkladu poté, co se o nich dozvěděl.

III.

1. V rámci Pozemků MAGNUM Mall bude bezúplatně zejména umístěna:
 - a. Část vodního prvku;
 - b. Zeleň (stromy, bylinné patro, aj.);
 - c. Komunikace pro pěší (dlážděné plochy);
 - d. Trávní plochy;
 - e. Městský mobiliář (lavičky, odpadkové koše, aj.).
2. Městská část BS se zavazuje pečovat o věci umístěné na Pozemcích pečovat tak, aby žádným způsobem nedošlo k poškození jednotnosti Parku, tedy tak aby o věci a plochy na Pozemcích MAGNUM Mall bylo pečováno tak jako o věci a plochy ostatních pozemků v Parku, jež jsou ve vlastnictví Statutárního města Brna.
3. Smluvní strany konstatují, že Park je umístěn v historickém centru města Brna s vysokým standardem Parku a okolních nemovitostí. Z toho důvodu je Městská část BS povinna o Park pečovat tak, aby nedošlo jak ke snížení standardu Parku, a to na všech jeho pozemcích, tak i ke snížení standardu okolních nemovitostí.
4. Městská část BS se zavazuje pečovat o zeleň (zejména stromy) v Parku na Pozemcích MAGNUM Mall tak, jak stanovují zvláštní právní předpisy, provádět jejich údržbu v souladu s těmito právními předpisy a nezavdat tak záminku udělení sankcí či zahájení řízení vůči MAGNUM Mall, ze strany správních orgánů.
5. Jestliže by došlo k uložení sankce MAGNUM Mall, z důvodu špatně prováděné péče o Park a Pozemky MAGNUM Mall Městskou částí BS ze strany správních orgánů je MAGNUM Mall oprávněn tyto sankce Městské části BS vyúčtovat.

6. MAGNUM Mall je oprávněna provádět i vlastní údržbu nad rámec správy Městské části BS, a to na vlastní náklady. MAGNUM Mall je dále oprávněna provádět i vlastní údržbu nad rámec správy Městské části BS, a to na vlastní náklady dle zpracované Koncepce správy, údržby a rozvoje veřejné zeleně na území statutárního města Brna a provádět úpravu dřevin po souhlasném vyjádření OŽP Městské části BS.

IV.

1. Městská část BS je povinna zajistit bezpečný příjezd a průjezd Parkem pro jednotky IZS (Integrovaného záchranného systému) a to zejména hasičů, záchranné zdravotní služby a Policie ČR, tak aby mohli bez prodlení obsloužit nemovitosti k Parku přiléhající.

V.

1. Smluvní strany jsou povinny si navzájem zajistit potřebnou součinnost, nutno k naplnění cíle této dohody.
2. Jestliže se v době realizace Akce či v průběhu údržby dle čl. II. této dohody nastanou okolnosti neupravené touto dohodou, jsou Smluvní strany povinny si zajistit potřebnou součinnost, řešit věci smírnou cestou a to vše vždy s účelem naplnění cíle této dohody, případně uzavřít dodatek k této dohodě či samostatnou dohodu.

VI.

1. Platnost a účinnost této dohody není dotčena neplatností jednotlivých ustanovení nebo případnou mezerou v úpravě. Neplatné ustanovení nebo mezeru v úpravě je nutné nahradit takovým platným ustanovením, které co nejvíce odpovídá smyslu a účelu původního ustanovení nebo ostatním úpravám obsaženým v této dohodě. Pokud nebude možné dohodu doplnit tímto způsobem, nechť jsou k tomu použita dispozitivní ustanovení občanského zákoníku.
2. Jakékoliv změny této dohody lze provádět pouze písemně. Smluvní strany si výslovně ujednávají, že vyloučí možnost změny této dohody ústní formou a tím i § 564 občanského zákoníku.
3. Tato dohoda je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech s tím, že jeden stejnopis obdrží MAGNUM Mall a tři stejnopisy Městská část BS.
4. Smluvní strany prohlašují, že tato dohoda byla uzavřena svobodně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz připojují své podpisy.
5. Tato dohoda nabývá platnosti dnem podpisu oprávněných zástupců obou smluvních stran a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv, nejdříve dnem vkladu

vlastnického práva MAGNUM Mall k Pozemkům do katastru nemovitostí; uveřejnění zabezpečí Městská část BS.

6. MAGNUM Mall podpisem této dohody prohlašuje, že má vyrovnané závazky vůči statutárnímu městu Brnu, městským částem města Brna, organizacím zřízeným statutárním městem Brnem nebo některou z jeho městských částí včetně těch organizací, ve kterých má statutární město Brno nebo některá z jeho městských částí podíl.

VII.

Informační doložka, doložka o povinnosti uveřejnění

1. Smluvní strany berou na vědomí a souhlasí s tím, že tato smlouva, včetně jejích případných změn, bude zveřejněna na základě zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, vyjma informací uvedených v §7- §11 zákona. Veškeré údaje, které požívají ochrany dle zvláštních zákonů, zejména osobní a citlivé údaje, obchodní tajemství, aj. budou anonymizovány."
2. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva, včetně jejích případných změn a dodatků, bude uveřejněna podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) v registru smluv, vyjma údajů, které požívají ochrany dle zvláštních zákonů, zejména osobní a citlivé údaje a obchodní tajemství.

VIII.

Doložka schválení dle ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) v platném znění

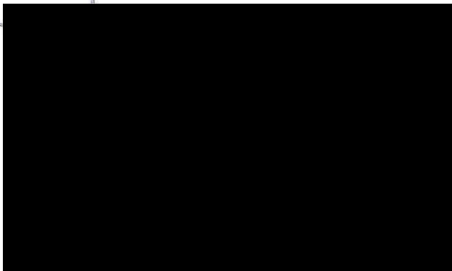
Doložka schválení dle ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, uzavření této dohody, včetně jejího znění bylo schváleno na 169. schůzi Rady městské části města Brna, Brno-střed, konané dne 27.06.2022, usnesením číslo RMČ/2022/169/47.

V Brně dne 19.6.2022

Statutární město Brno,
městská část Brno-střed
starosta
Dominikánská 2, 601 69 Brno
07

Ing. arch. Vojtěch Menci
starosta Městské části BS

mazal
předseda představenstva
MAGNUM Mall



va



Ing. Miroslav Vymazal
člen představenstva
MAGNUM Mall



Odbor životního prostředí
Dominikánská 2, 601 69 Brno
Pracoviště Měniňská 4

Počet stejnopisů: 4

Znak: MCBS/2022/0113357/HRNZ

KONTROLNÍ LIST SMLUVNÍHO DOKUMENTU

Tento smluvní dokument je vyhotoven na základě usnesení RMČ BS (ZMČ BS)
uvedeného v příloze č. 1 tohoto kontrolního listu

Pro daný typ smluvního dokumentu je RMČ BS (ZMČ BS) schválen
předepsaný vzor

Předepsaný vzor byl schválen na základě usnesení RMČ BS (ZMČ BS), uvedeného v příloze
č. 2 tohoto kontrolního listu

znění tohoto smluvního dokumentu je s tímto vzorem zcela v souladu

znění tohoto smluvního dokumentu není s tímto vzorem v souladu; provedené změny
či úpravy (*vyplňte, při nedostatku místa uveďte na zvláštní příloze jako nedílné součásti
tohoto listu*):

Pro daný typ smluvního dokumentu není RMČ BS (ZMČ BS) schválen
předepsaný vzor

znění tohoto smluvního dokumentu je zcela v souladu se zněním schváleným RMČ BS
(ZMČ BS) na základě jejího usnesení uvedeného v příloze č. 1 tohoto kontrolního listu

znění tohoto smluvního dokumentu není v souladu se zněním schváleným RMČ BS
(ZMČ BS); provedené změny či úpravy (*vyplňte, při nedostatku místa uveďte na
zvláštní příloze jako nedílné součásti tohoto listu*):

Tento smluvní dokument schválený RMČ BS či ZMČ BS obsahuje podmínky pro
jeho uzavření. Zpracovatel kontrolního listu tímto prohlašuje, že stanovené podmínky
byly splněny.

Tento smluvní dokument schválený RMČ BS či ZMČ BS neobsahuje podmínky
pro jeho uzavření.









Název odboru: Odbor životního prostředí ÚMČ BS

PODPISY

Garanční doložka

Ve smyslu usnesení NjS ČR č.j. 11 Tdo 454/2011-32

Zpracovatel, právník odboru (případně právník OPO ve smyslu čl. 29.1. Organizačního řádu ÚMČ BS), vedoucí odboru a předkladatel stvrzují, že předkládaný materiál je v souladu s právními předpisy i vnitřními předpisy MČ BS.

Garance správnosti smlouvy				správce rozpočtu	OPO ÚMČ BS	tajemník ÚMČ BS	Místostarosta/ uvolněný člen ZMČ BS
zpracovatel	právník odboru	vedoucí odboru	předkladatel				
jméno, funkce	jméno	jméno	jméno, funkce	jméno, funkce	jméno	jméno	jméno
Mgr. Hrnčič vedoucí OŽP	Mgr. Hrnčič	Mgr. Hrnčič	Mgr. Hrnčič vedoucí OŽP	Ing. Pazourková, referent	Mgr. Plechlová	Bc. Štika	Mgr. Landa
podpis	Podpis	podpis	podpis	podpis	podpis	podpis	podpis
							

Příloha č. 1

Text příslušného usnesení, včetně čísla usnesení a hlasování

K bodu 47 - Park Danuše Muzikářové – dohoda o spolupráci s MAGNUM Mall, a.s.

Usnesení RMČ/2022/169/47 Park Danuše Muzikářové – dohoda o spolupráci s MAGNUM Mall, a.s.

RMČ BS na 169. schůzi, konané dne 27.06.2022,

schvaluje

návrh „dohody o spolupráci“ s MAGNUM Mall, a.s., IČO 05385920, Jakubská 121/1, Brno-město, 602 00 Brno, který je přílohou č. 1 tohoto materiálu,

souhlasí

s uzavřením dohody o spolupráci mezi statutárním městem Brnem, MČ Brno-střed a MAGNUM Mall, a.s., která je přílohou č. 1 tohoto materiálu,

pověřuje

starostu MČ Brno-střed podpisem dohody a

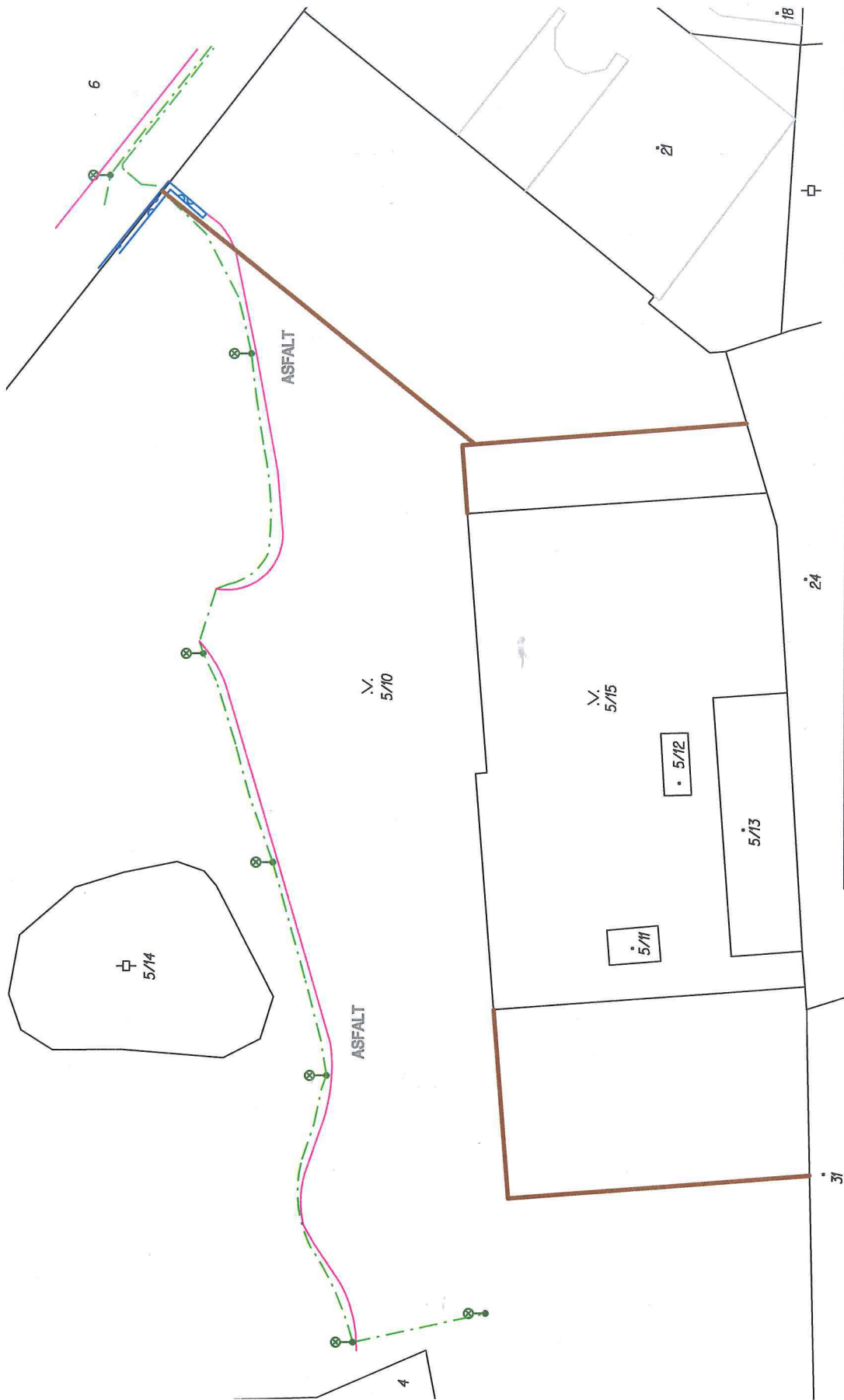
ukládá

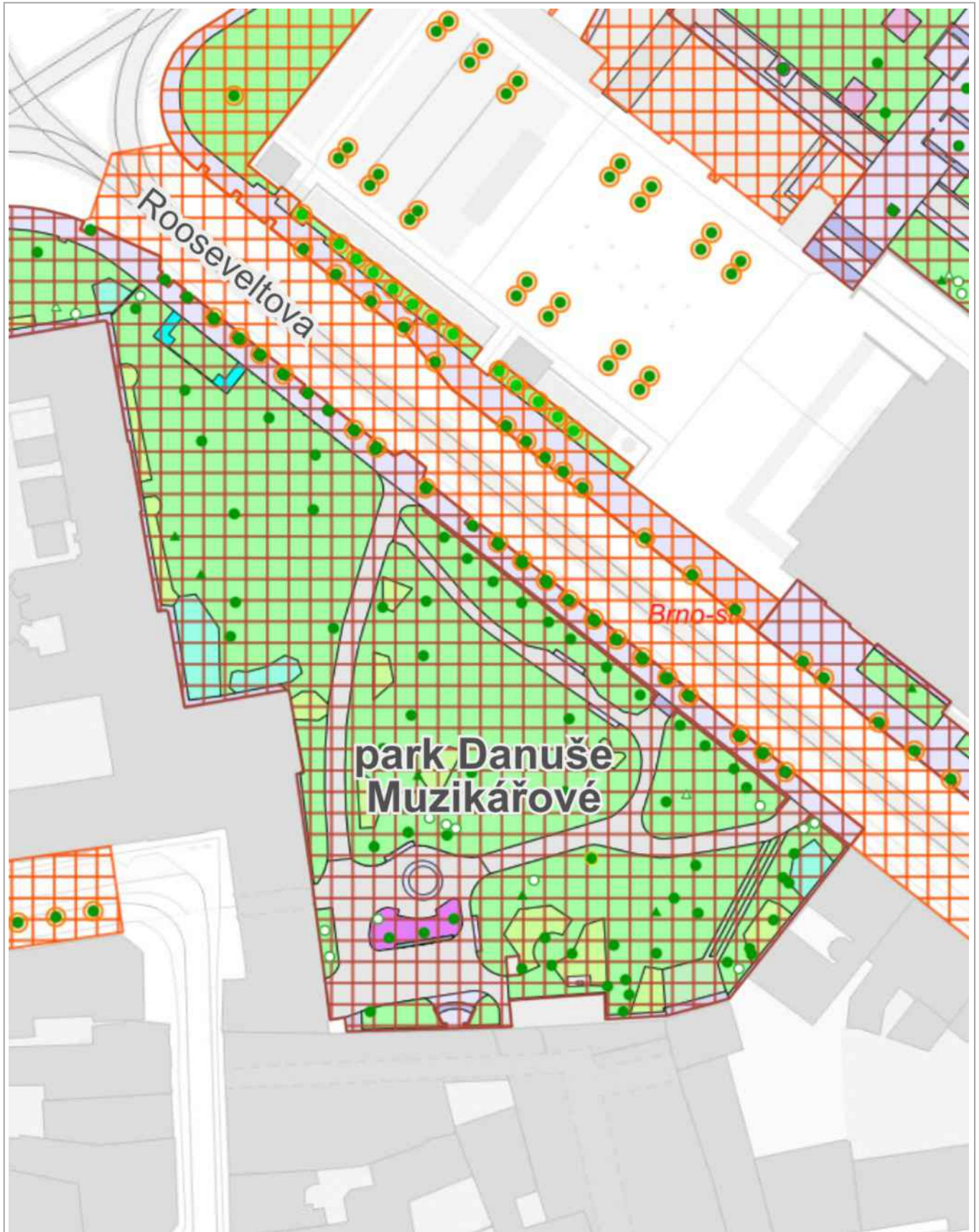
vedoucímu Odboru životního prostředí ÚMČ BS podpis dohody zajistit.

Termín: 10.07.2022

asování: 9 pro, 0 proti, 0 se zdržel
Usnesení bylo přijato.

Bořecký	Dumbrovská	Komárek	Kotěra	Landa	Mandát	Mencl	Oulehlová	Schwab	Vaníček	Vrubel
pro	omluvena	pro	pro	pro	pro	pro	pro	omluven	pro	pro





 20 m

1 : 1 019

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

USNESENÍ

zasedání Zastupitelstva města Brna č. Z8/06
konaného dne 14. května 2019

11

■

5

6

7

32

37

38

8

10. Žádost o udělení výjimky z obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 15/2007 o ochraně zeleně v městě Brně pro lokalitu „Park Rooseveltova“ – ZM8/0529

ZMB schvaluje

výjimku podle čl. 3 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 15/2007 o ochraně zeleně v městě Brně pro lokalitu „Park Rooseveltova“- částečné vyjmutí pozemku p. č. 5 k. ú. Město Brno z plochy nejvýznamnější městské zeleně za účelem:

- narovnání právního stavu v souvislosti se stávajícím podzemním objektem – stavbou strojovny vzduchotechniky,
- výstavby budoucího objektu podzemních veřejných garáží,
- plánované dostavby bloku Rooseveltova.

Výměra lokality pod pořadovým číslem 12 se zmenší o 1.930,00 m².

Udělení výjimky pro provedení zásahu do plochy nejvýznamnější zeleně „Park Rooseveltova“ nabude účinnosti:

- schválením změny RP MPR 1/2018 – Rooseveltova a schválením změny Územního plánu města Brna B2/18-RP – Rooseveltova, MČ Brno-střed, k. ú. Město Brno, která se vztahuje i k budoucímu objektu podzemních veřejných garáží a plánované dostavbě bloku Rooseveltova.

12. Z

1

1

Z

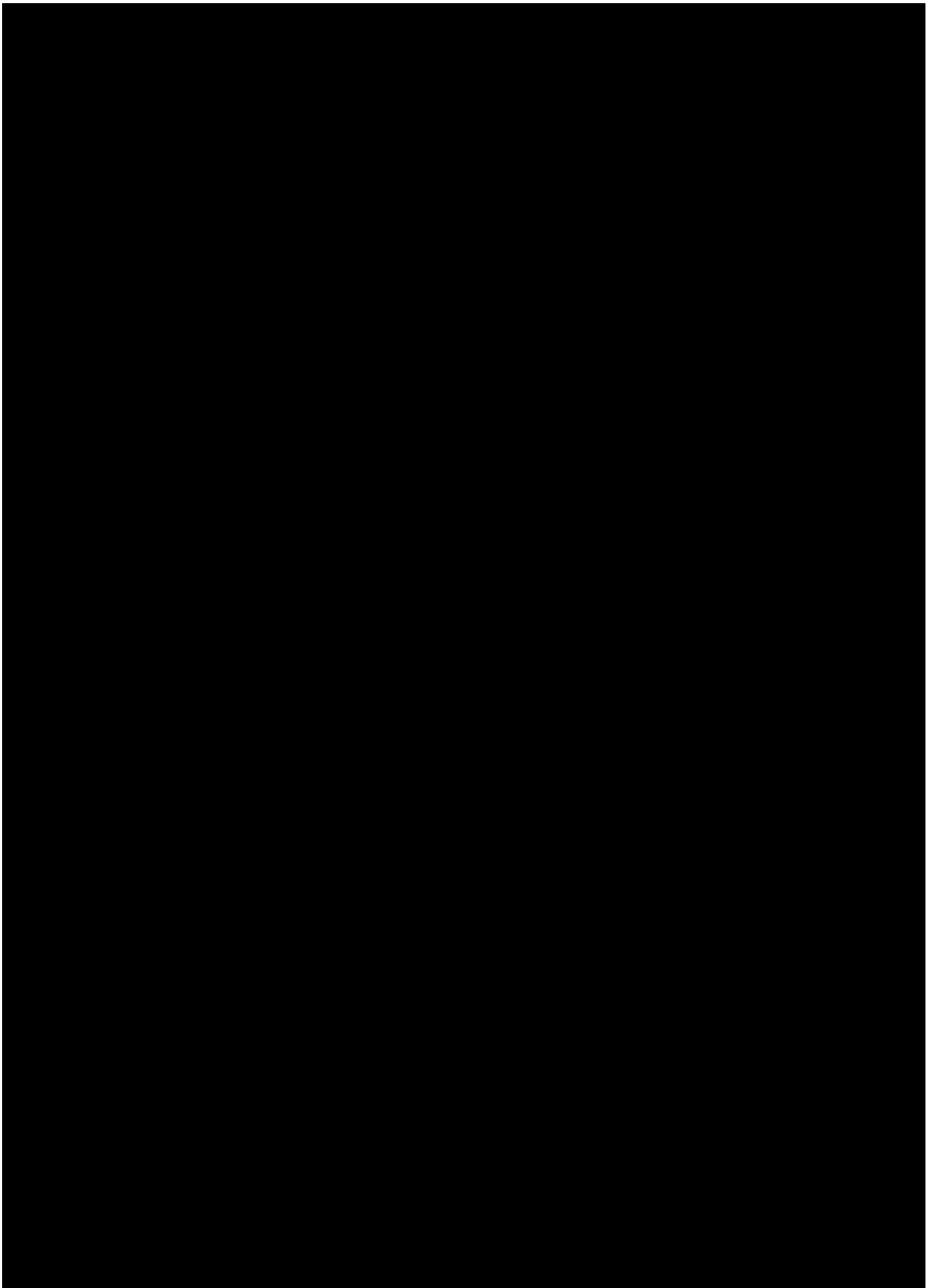
2

2

3

4

U



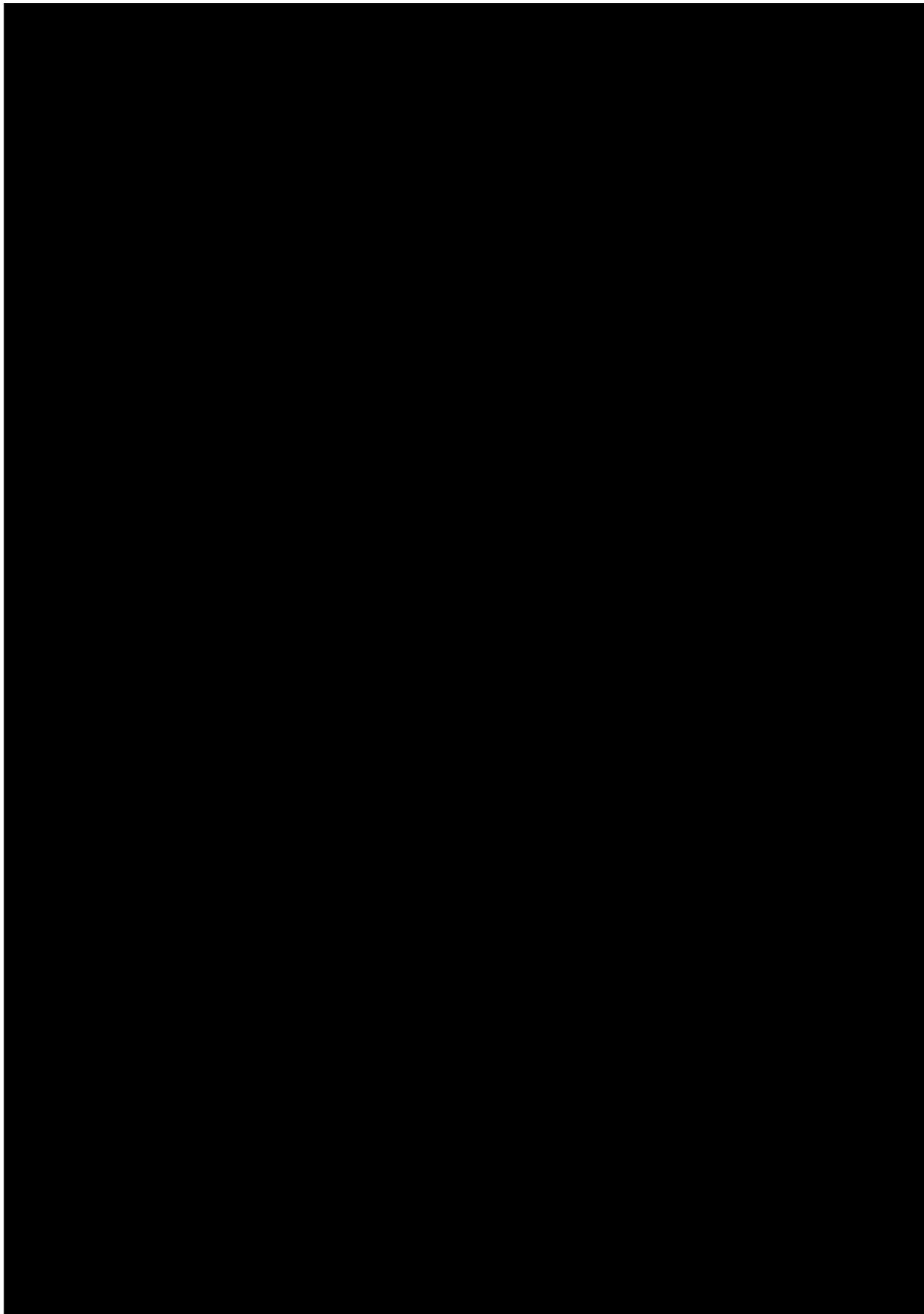
17.

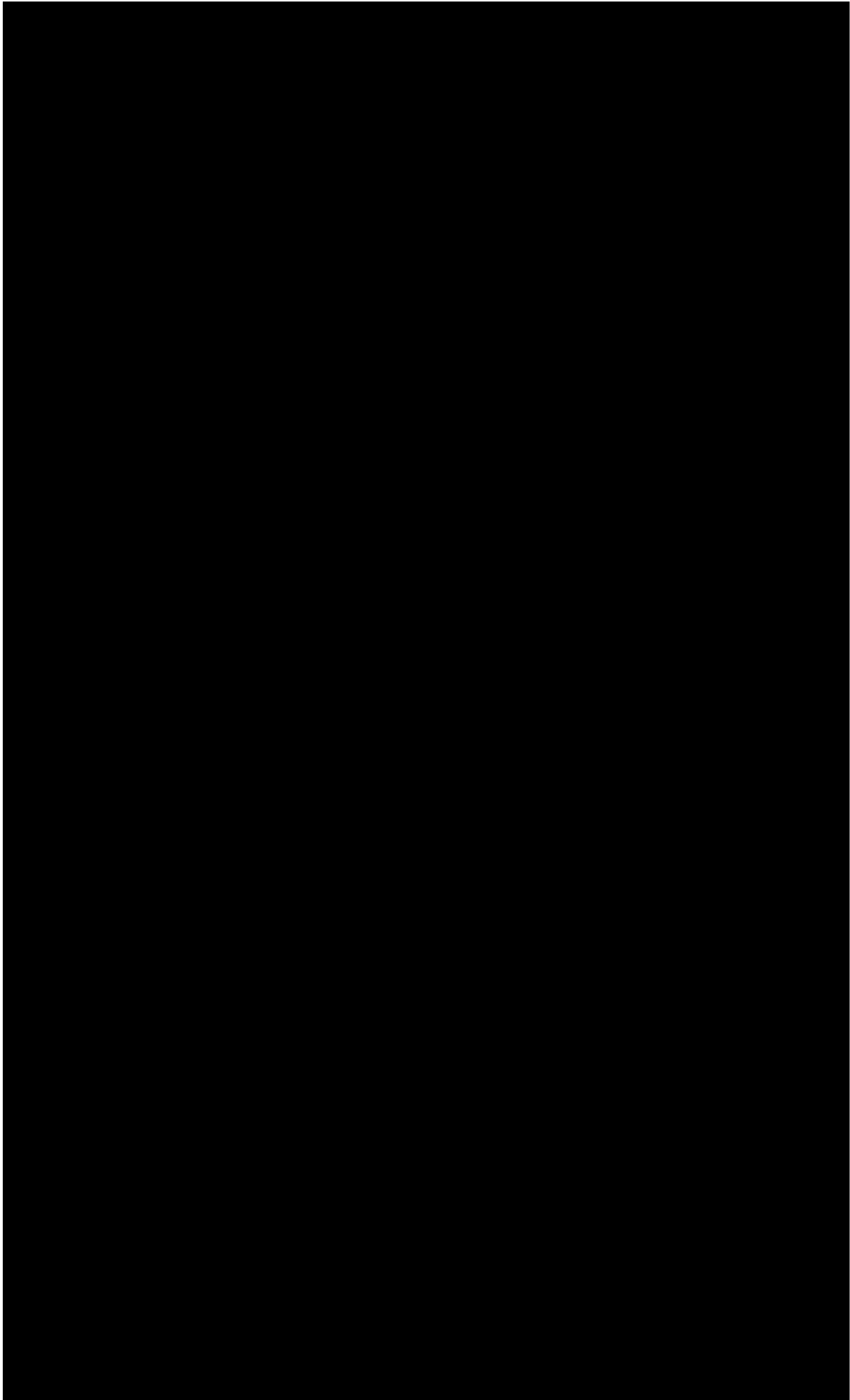
19.

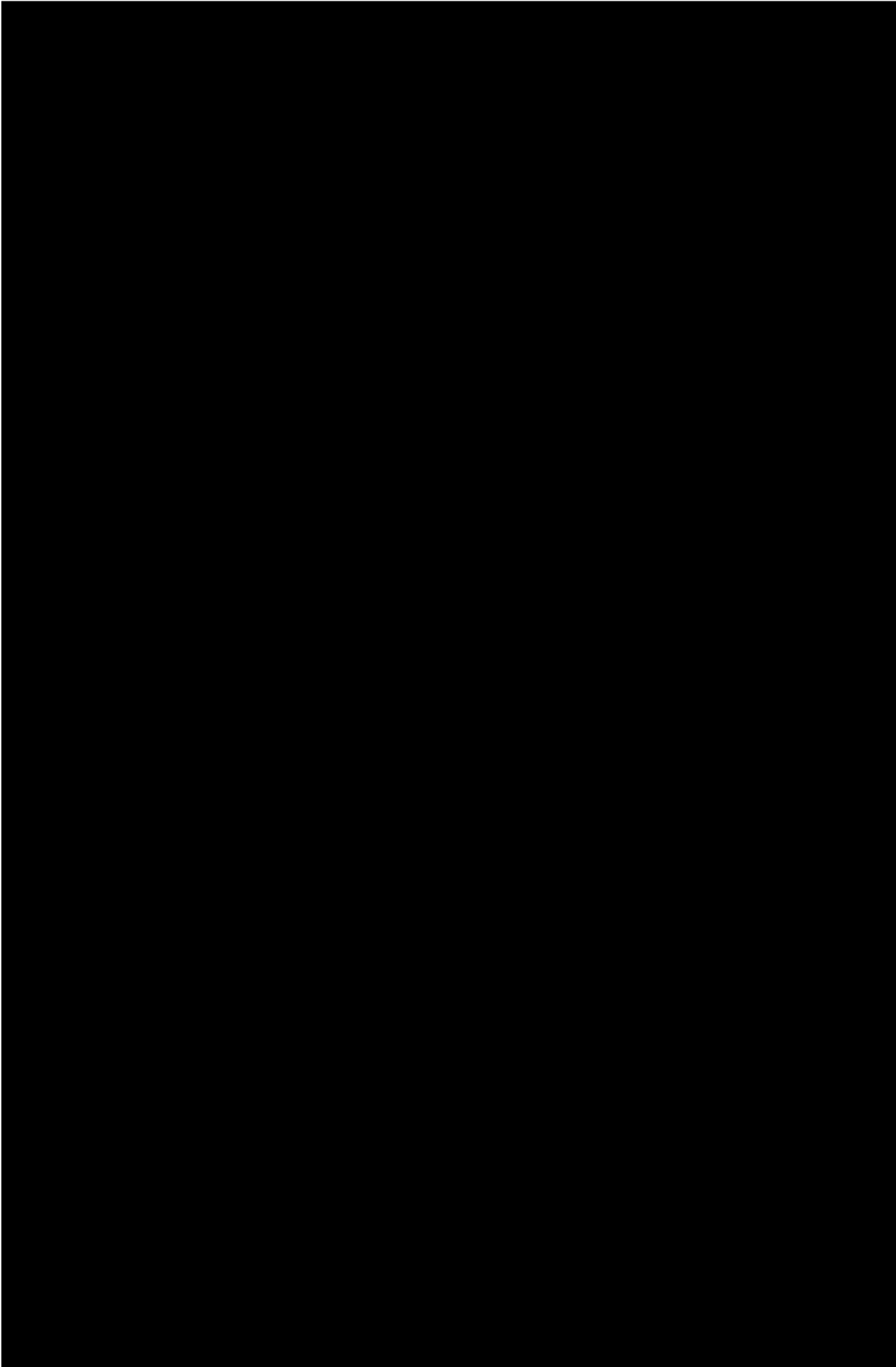
20.

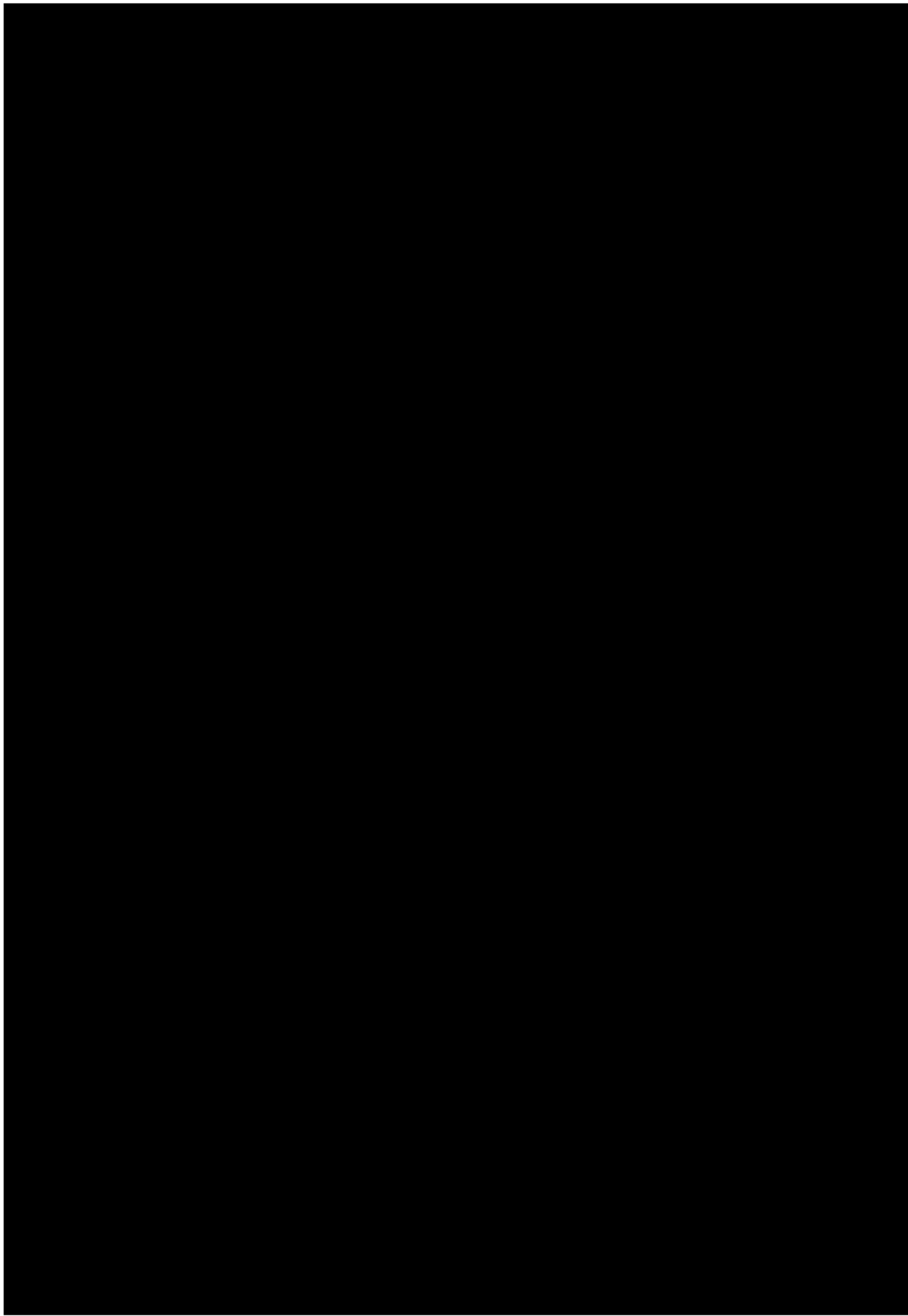
21.

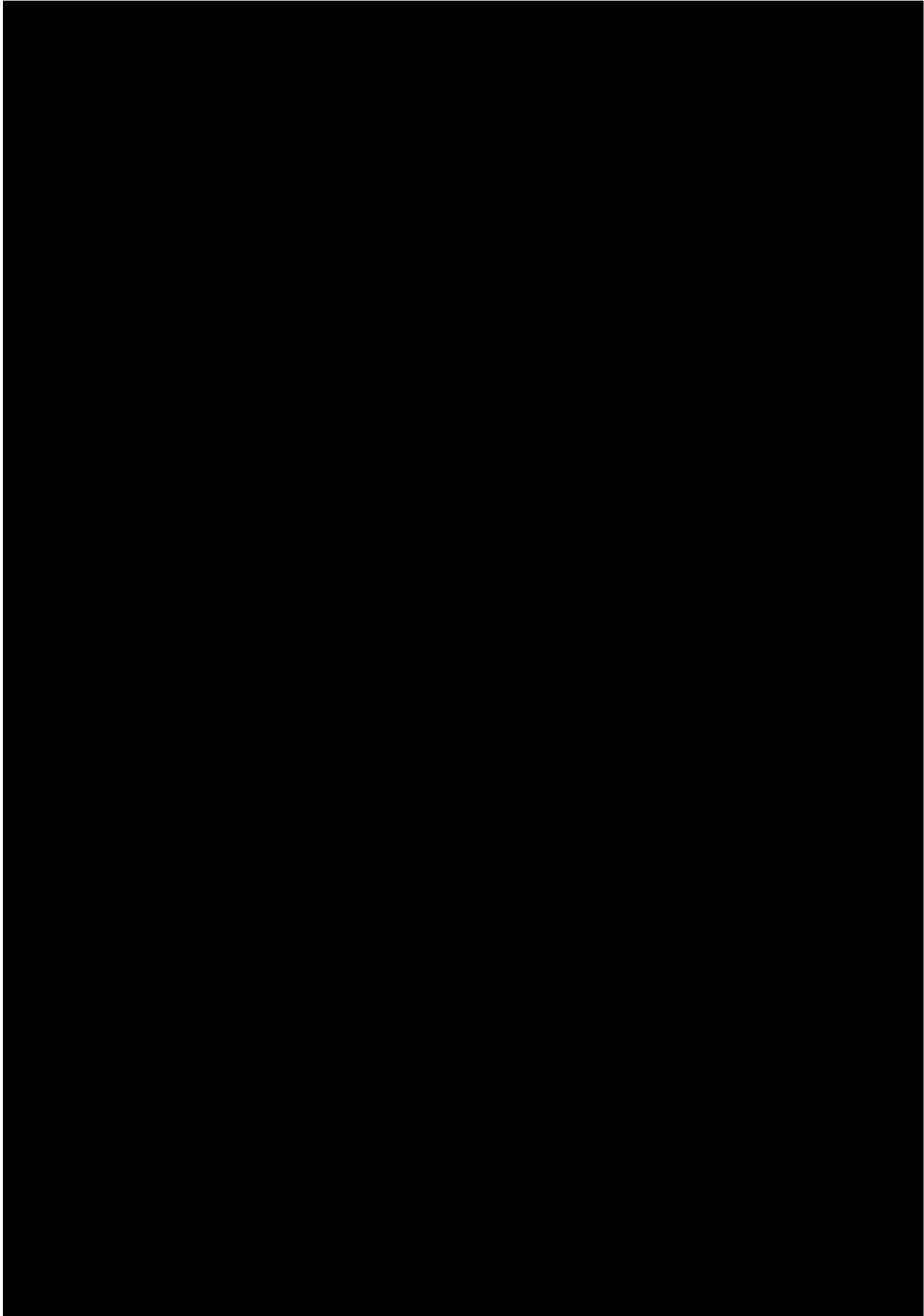
22.





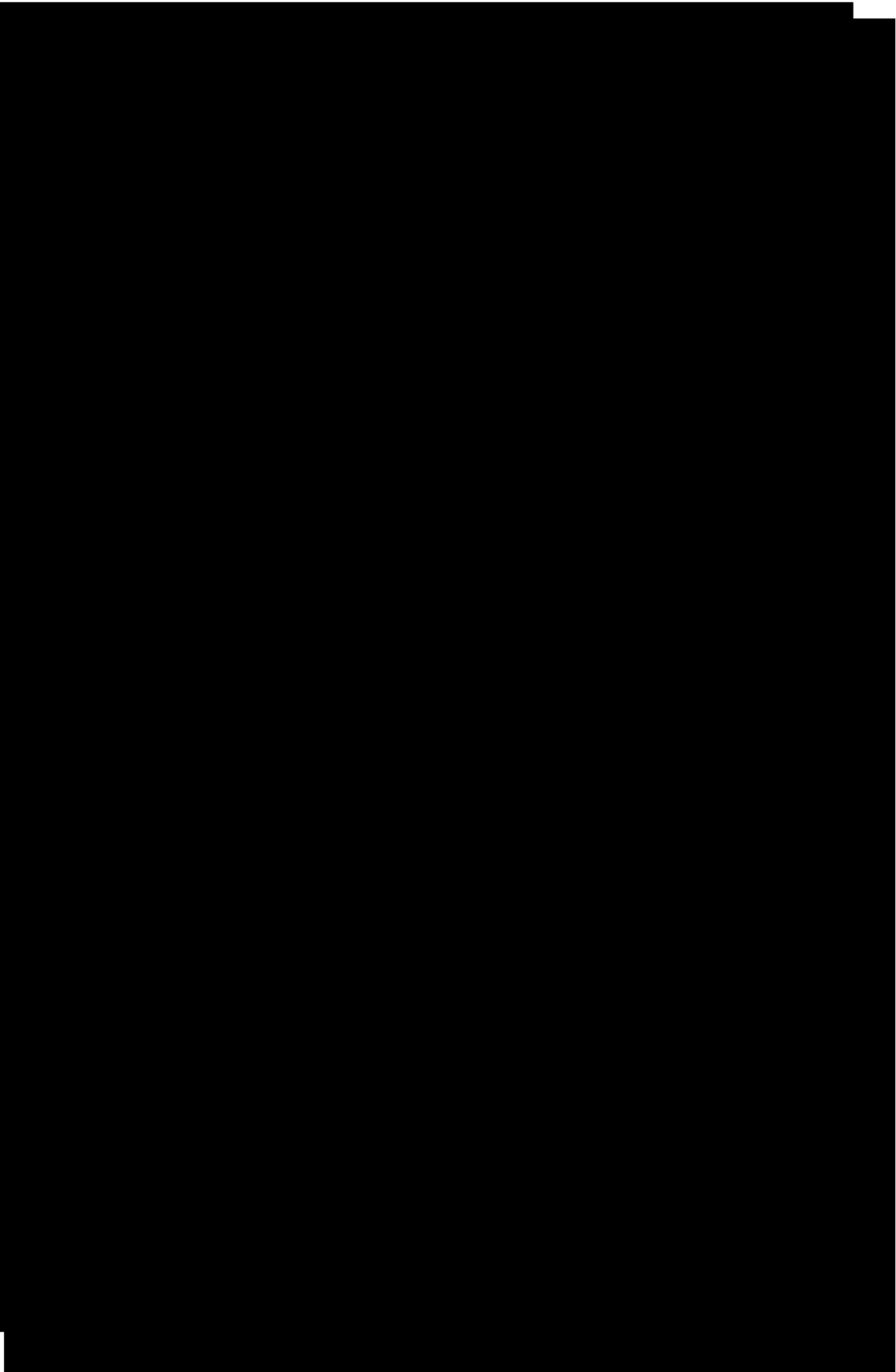




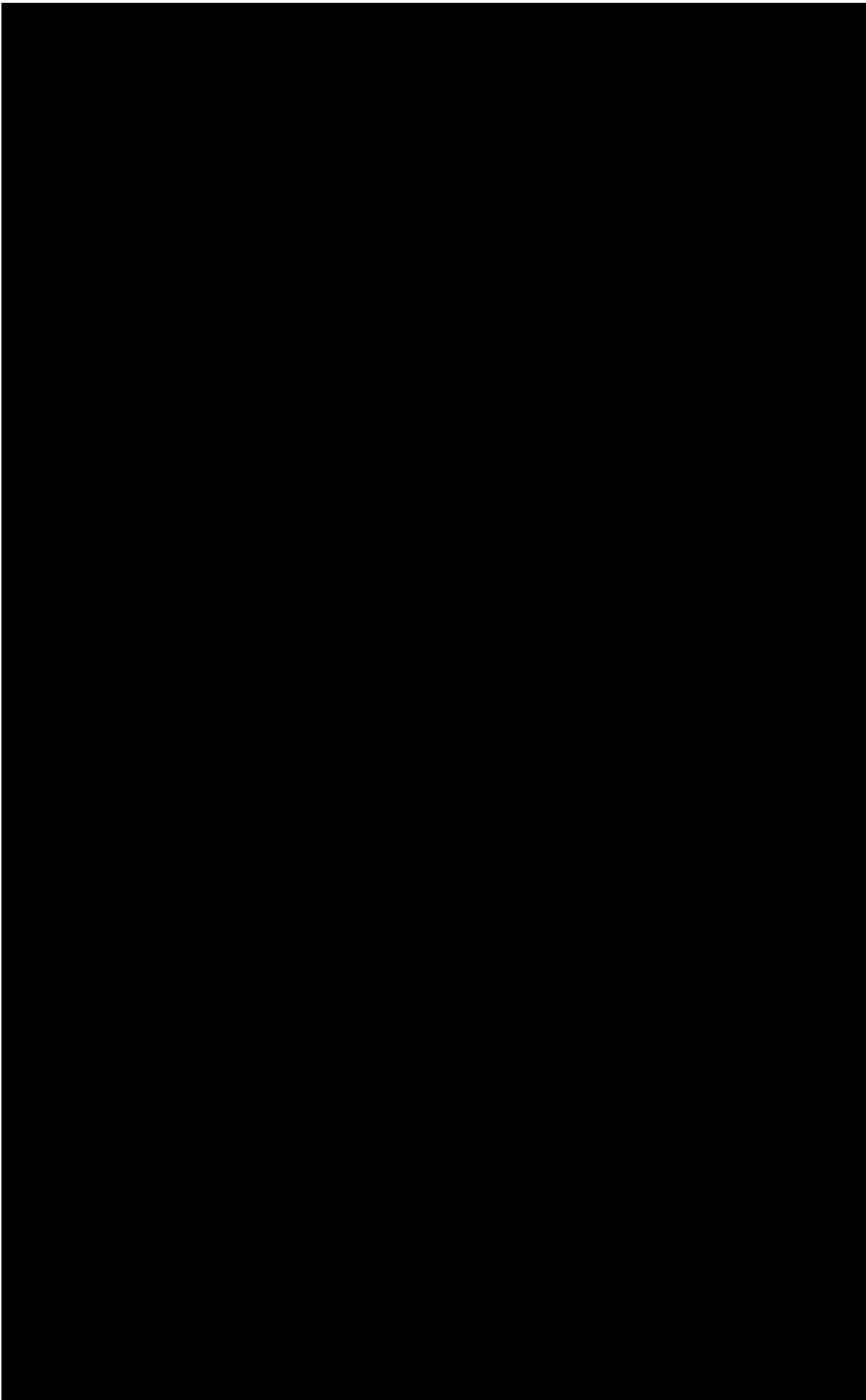


3

4



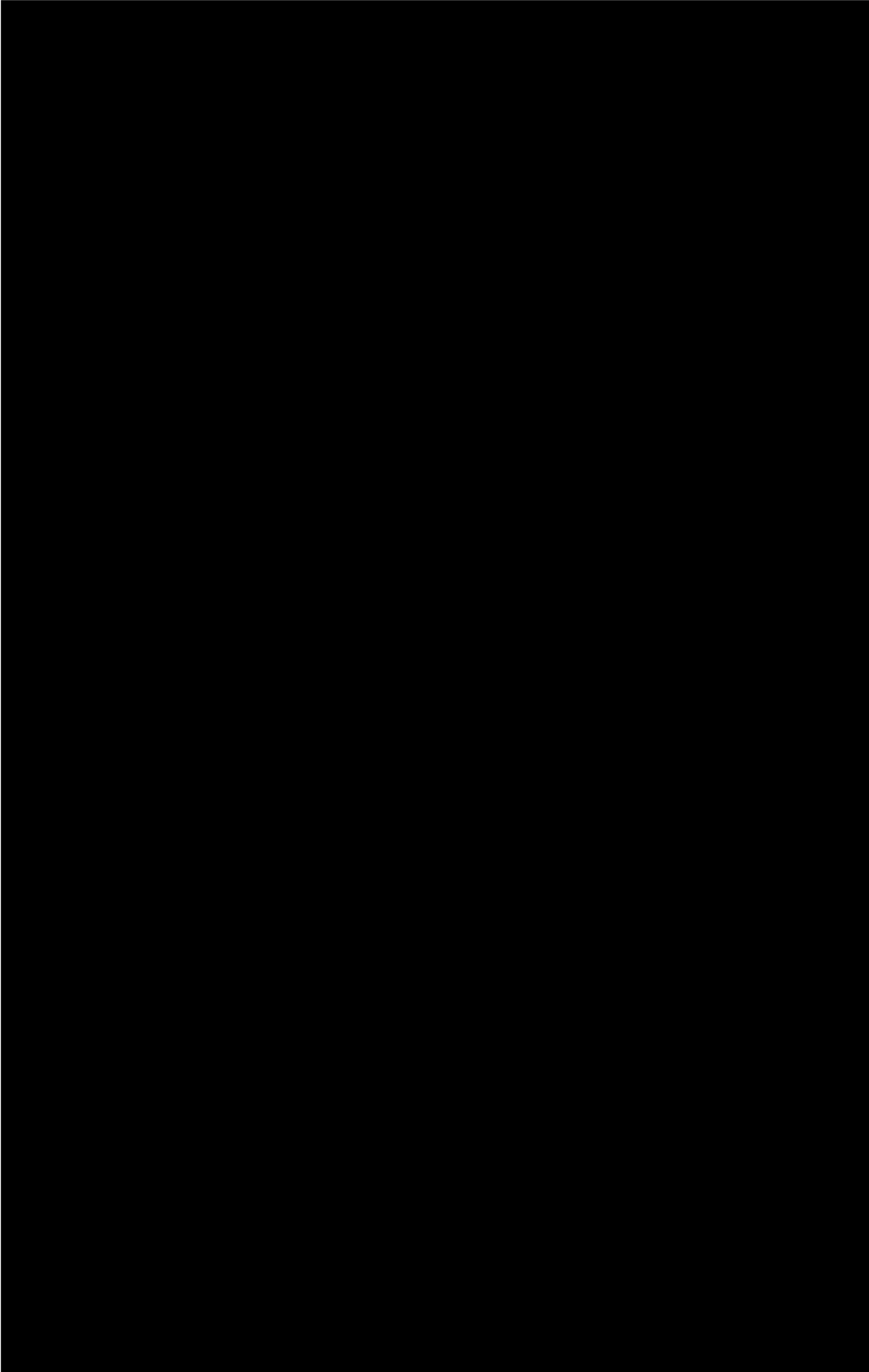
42.



43.

44.

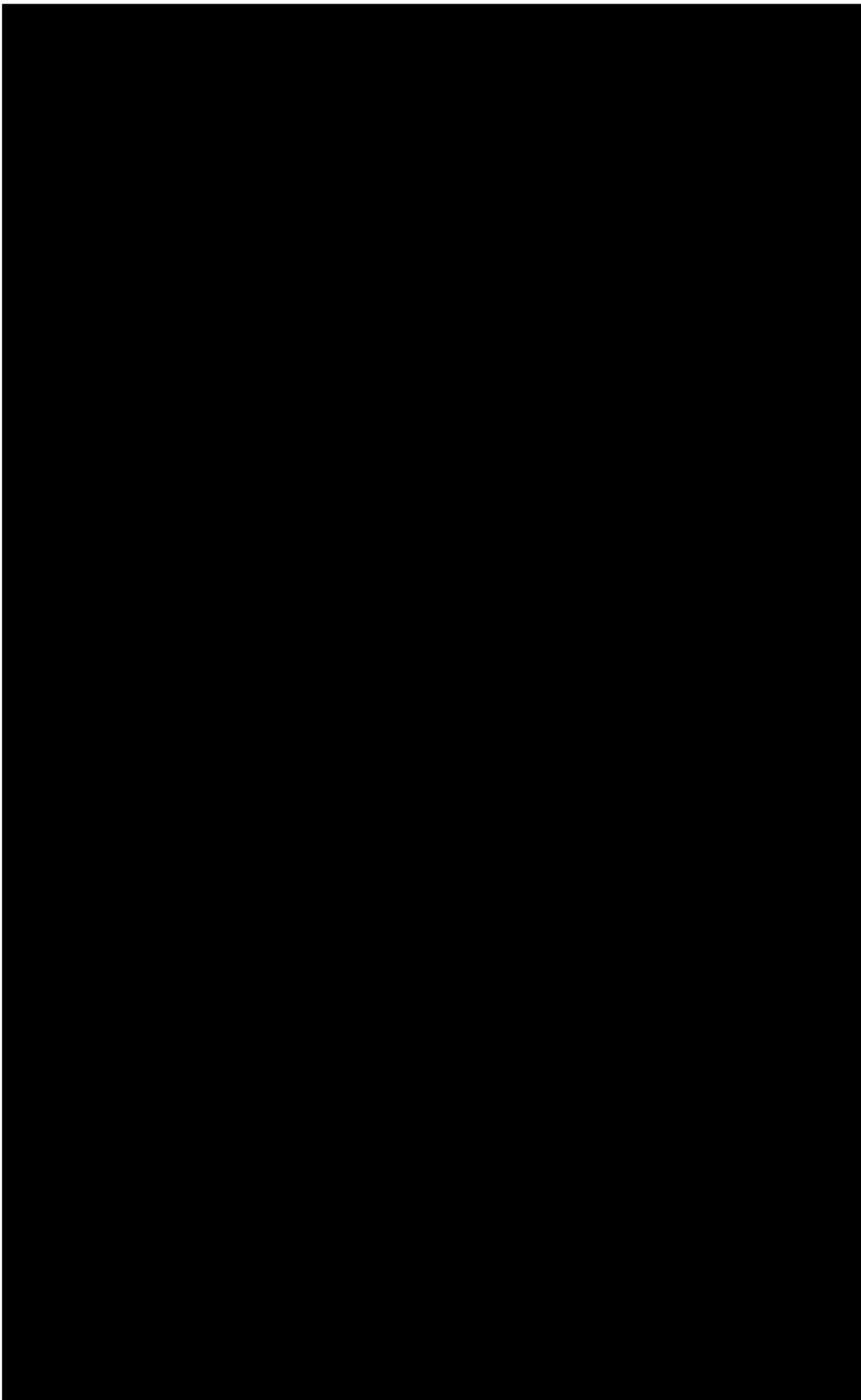
45.



46.

47.

48.



49

50

51

52.

53.

54.

55.

56.

57.

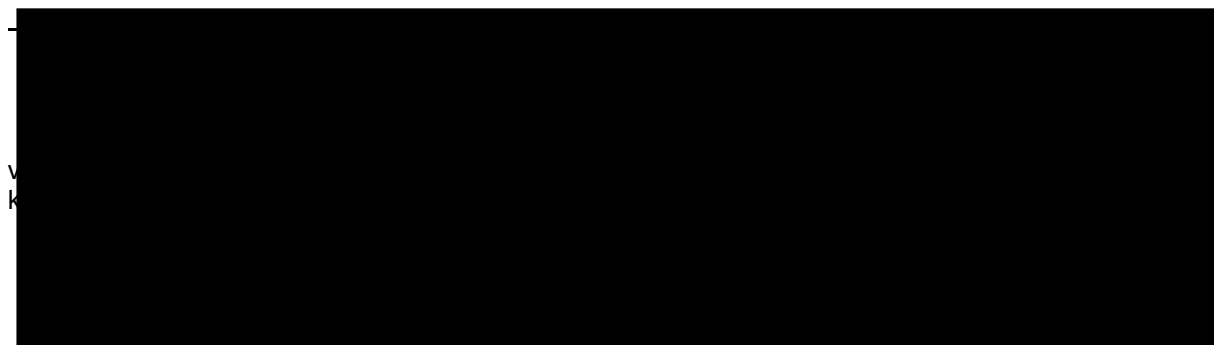
58.

59.

,
o

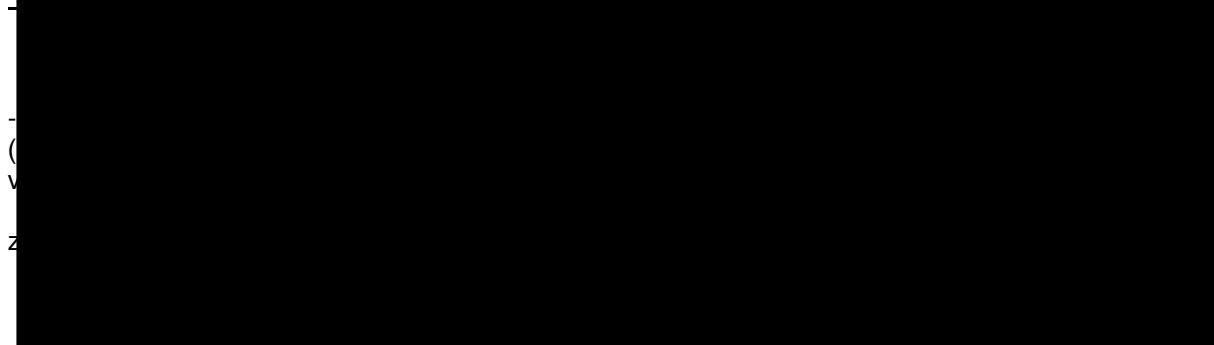
tf
í
o
o

60.



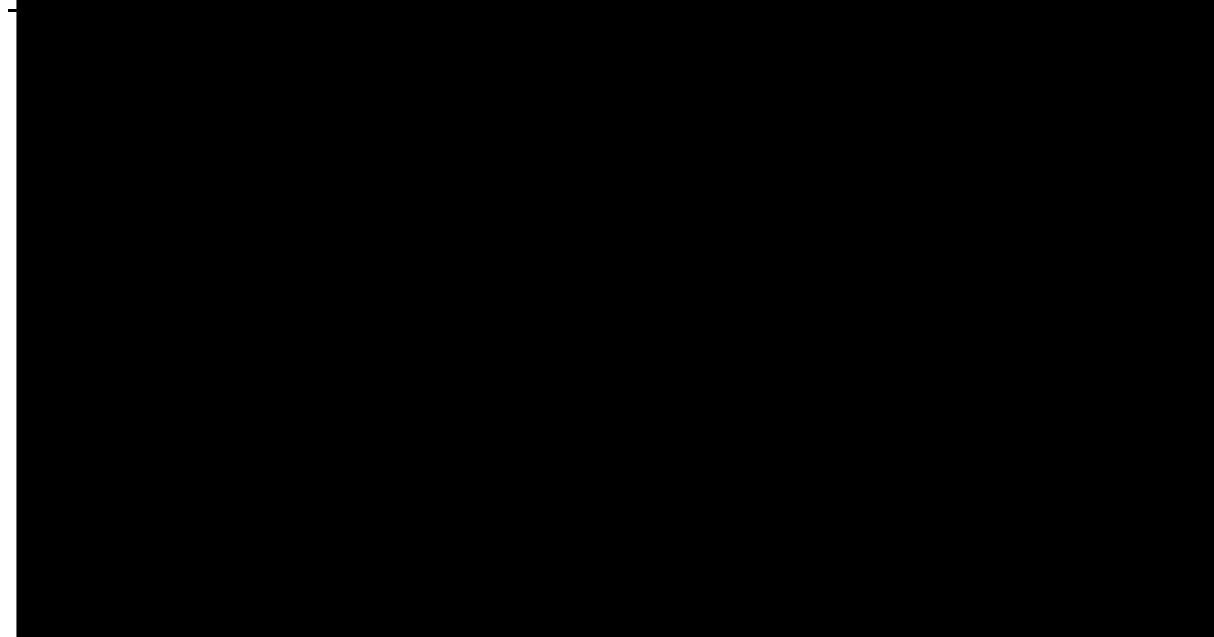
v
k

61.

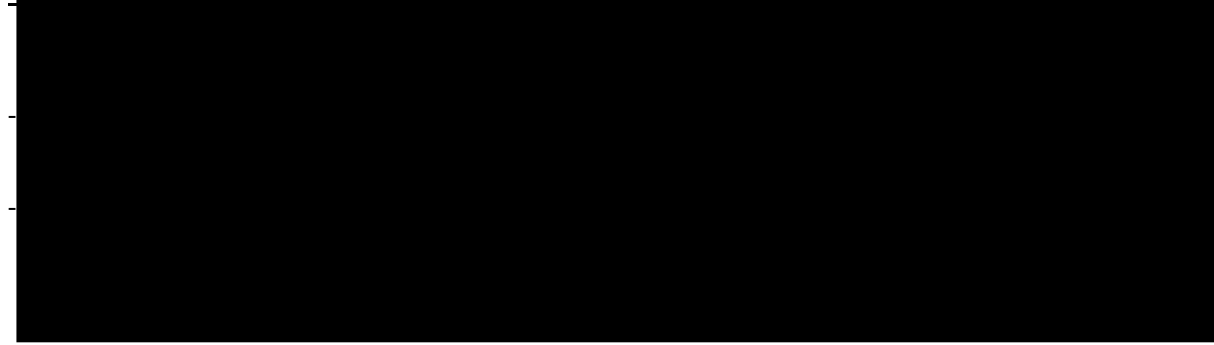


(
v
z

62.



63.

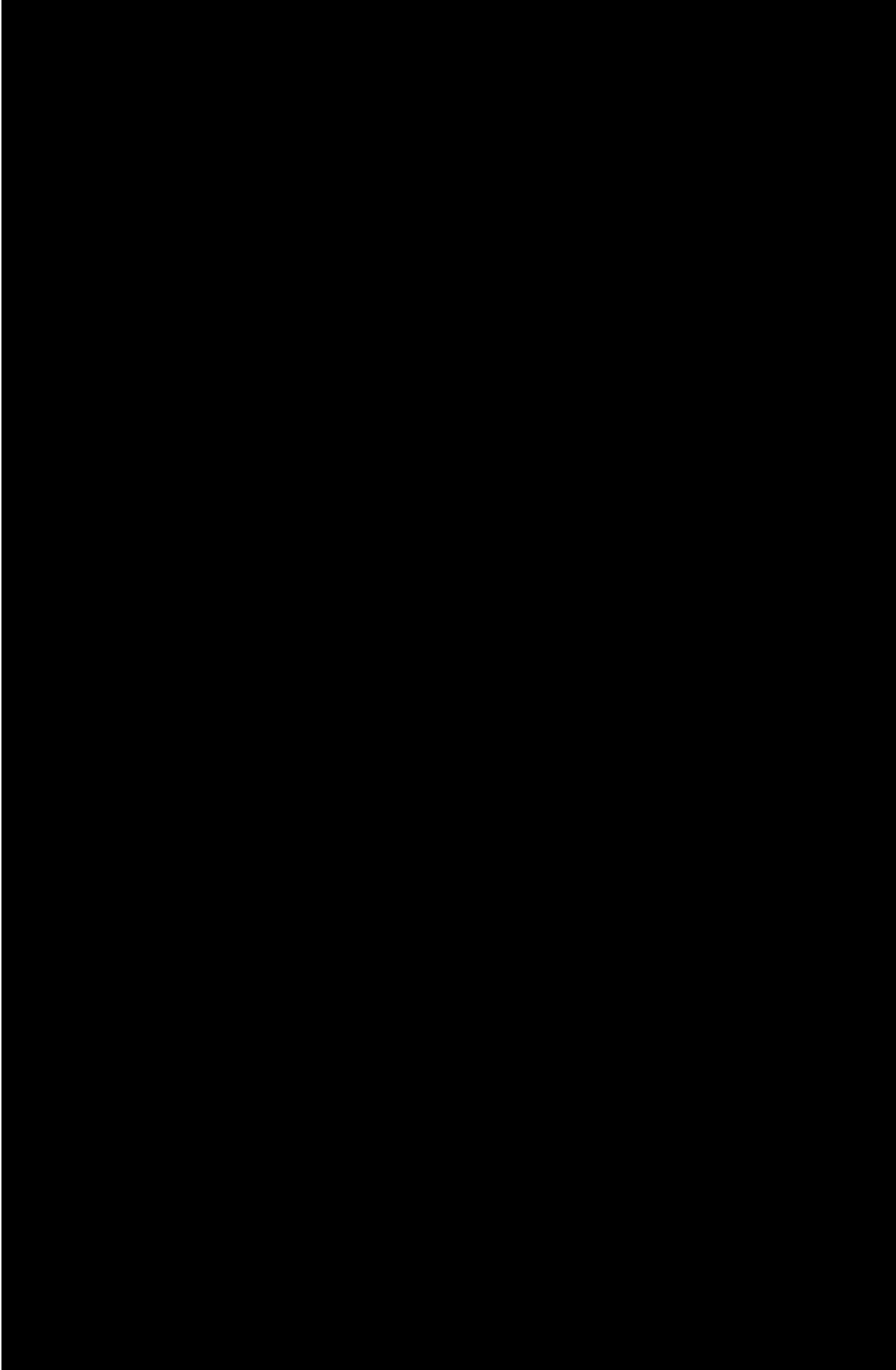


64.

65.

66.

67.





K

s

s

s

s

s

s

Z

68.

-

I

V

Z

I

V

Z

V

Z

69.

70.

71.

72.

73

74

75

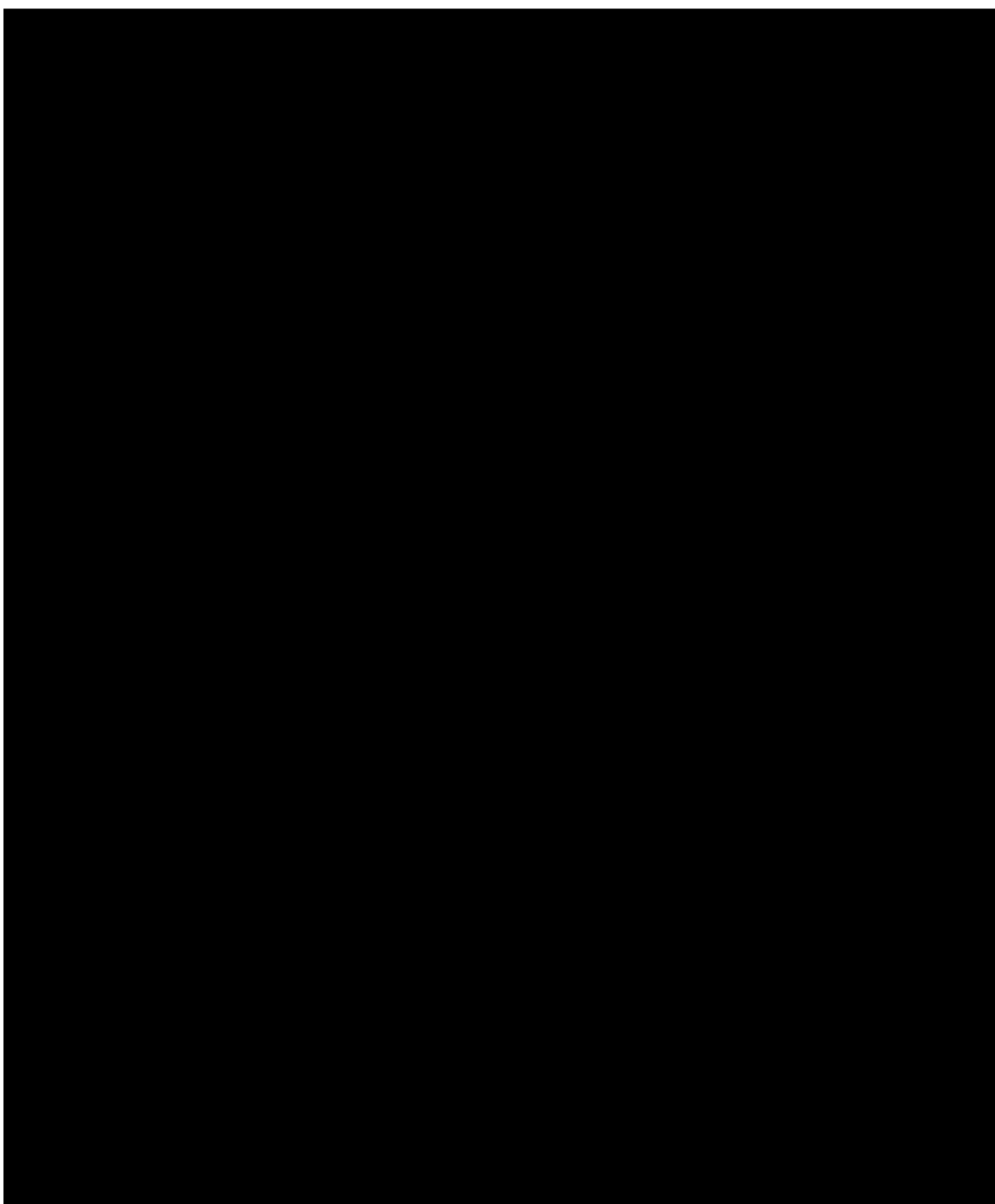
76

77.

78.

79.

80.



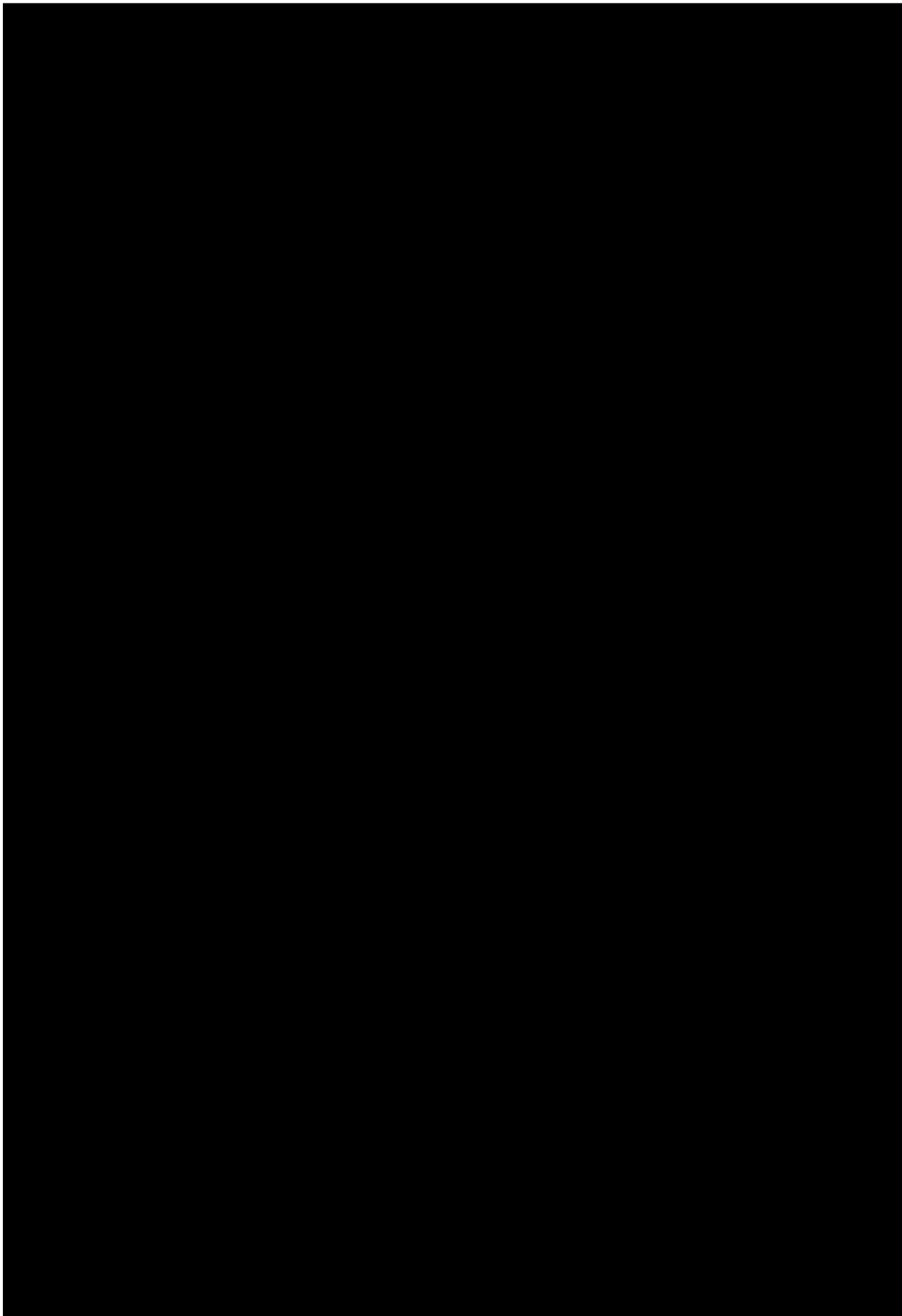
81.

82

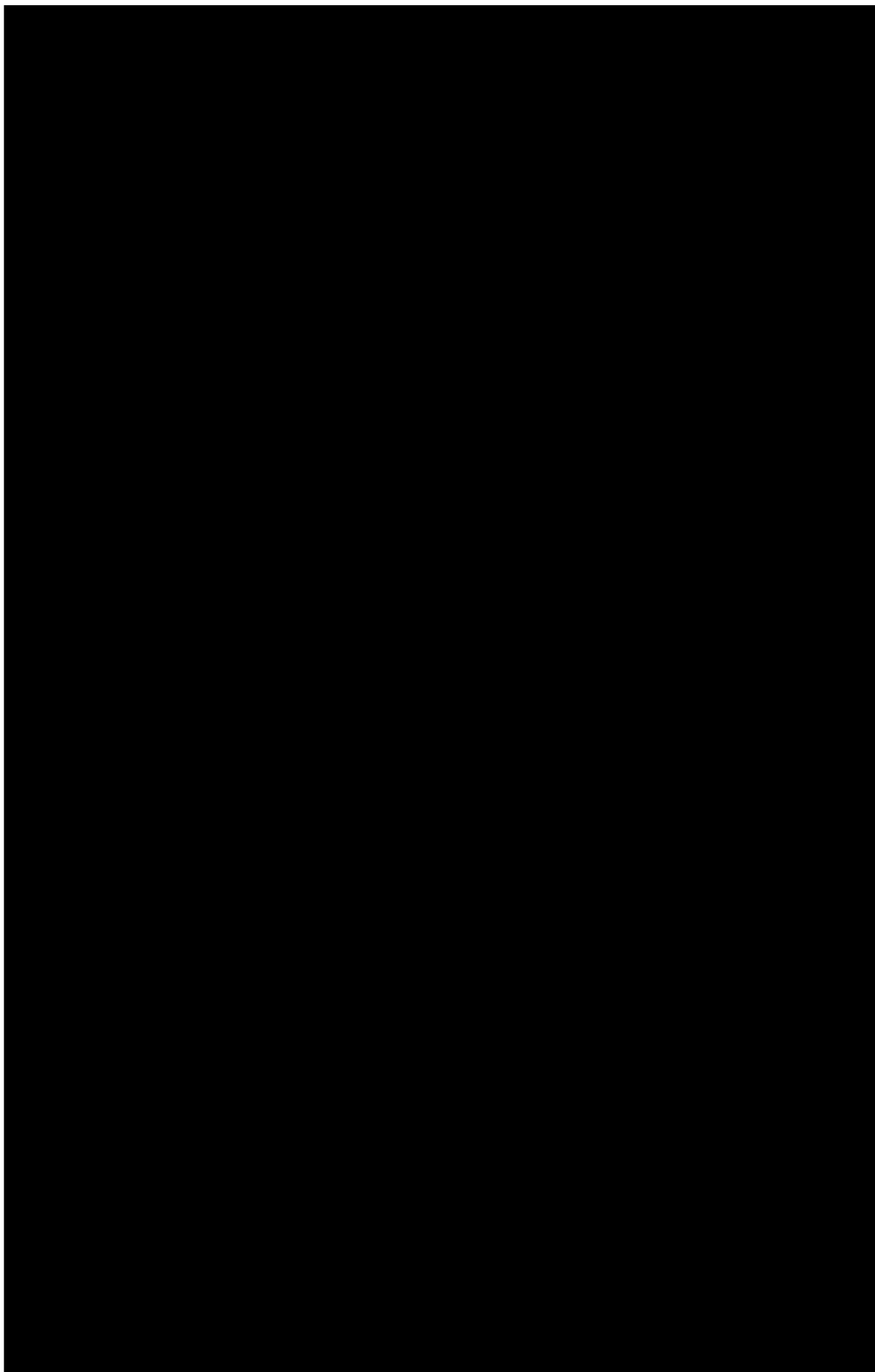
83.



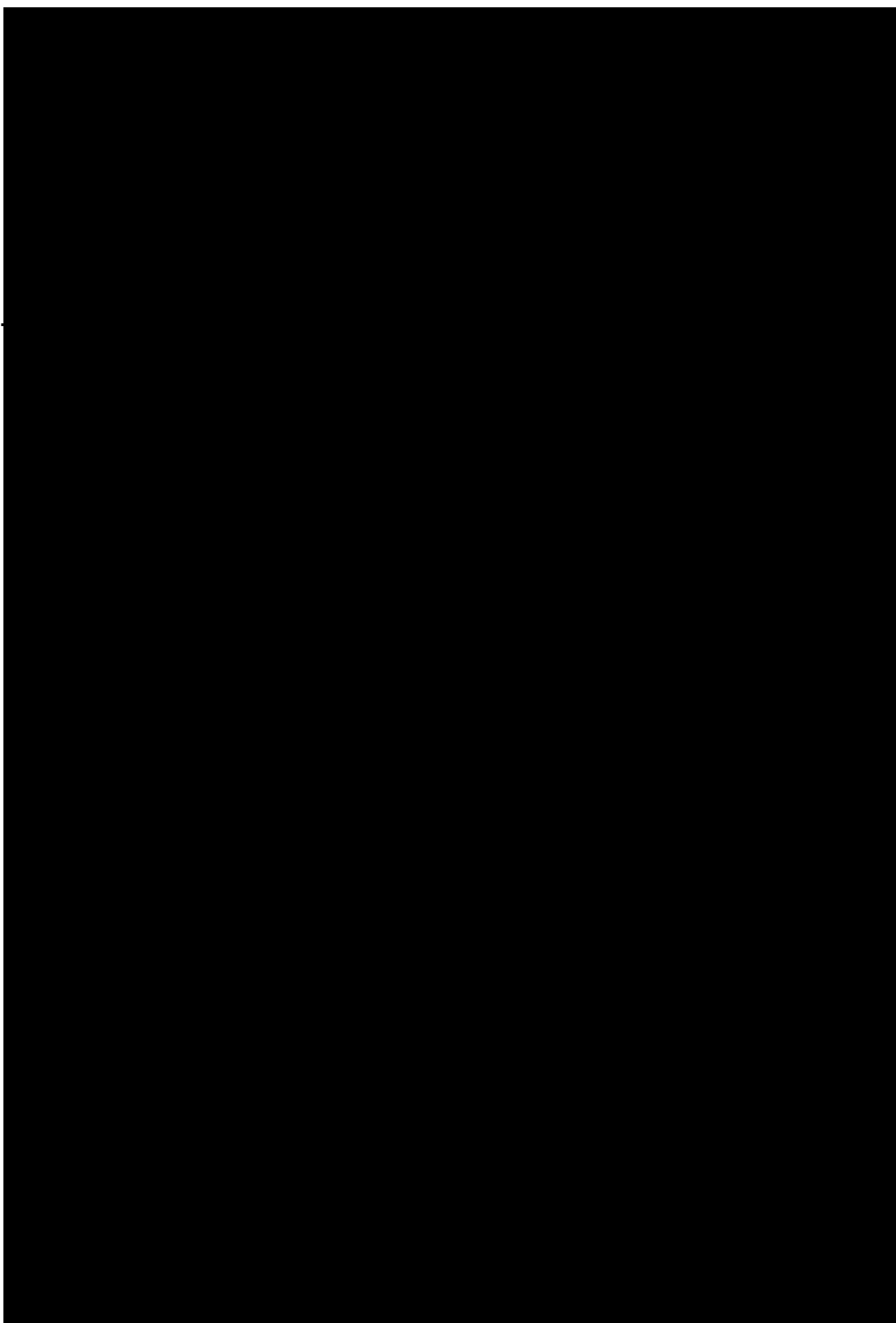
84.



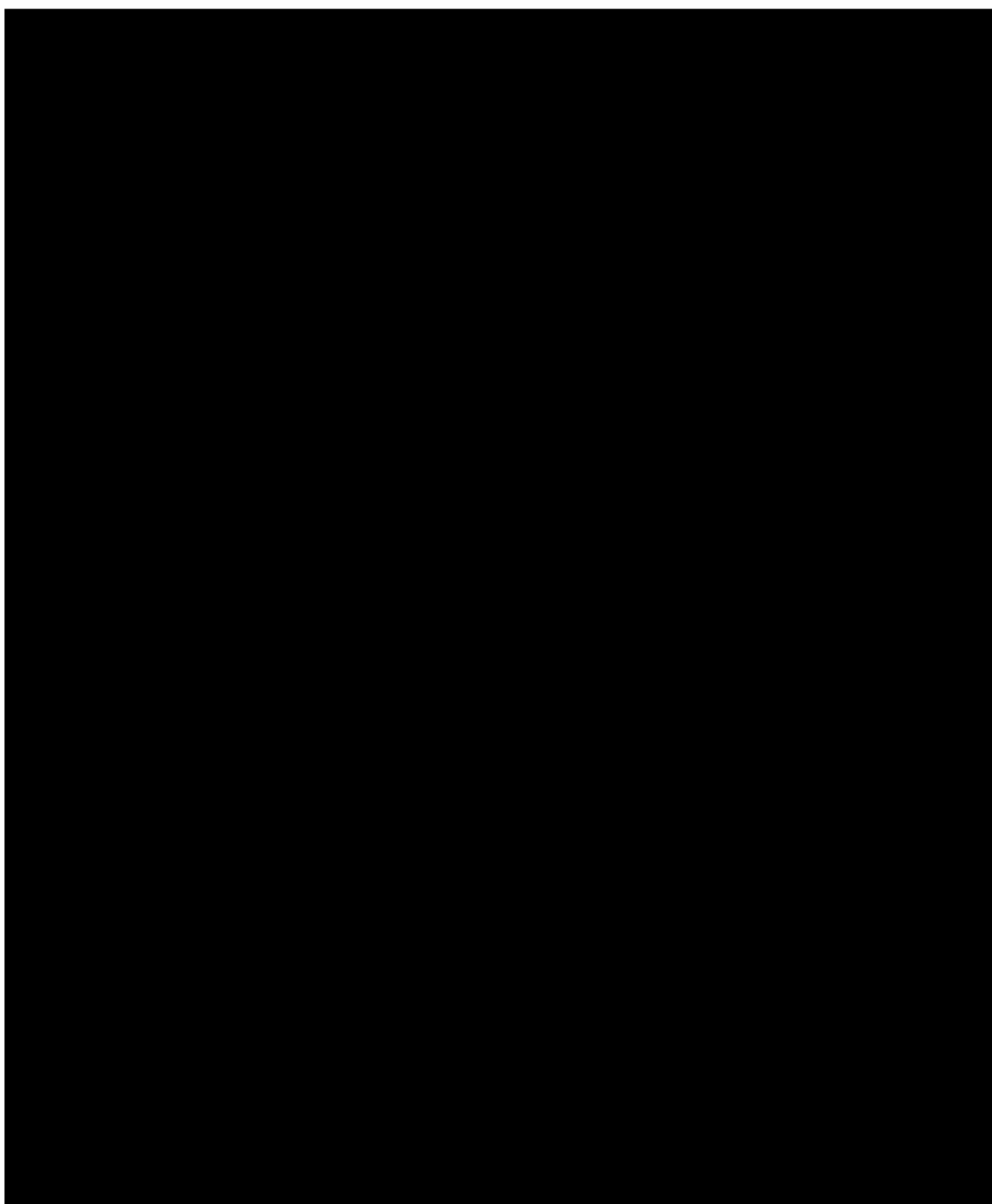
86.



87.



88.



89.

90.

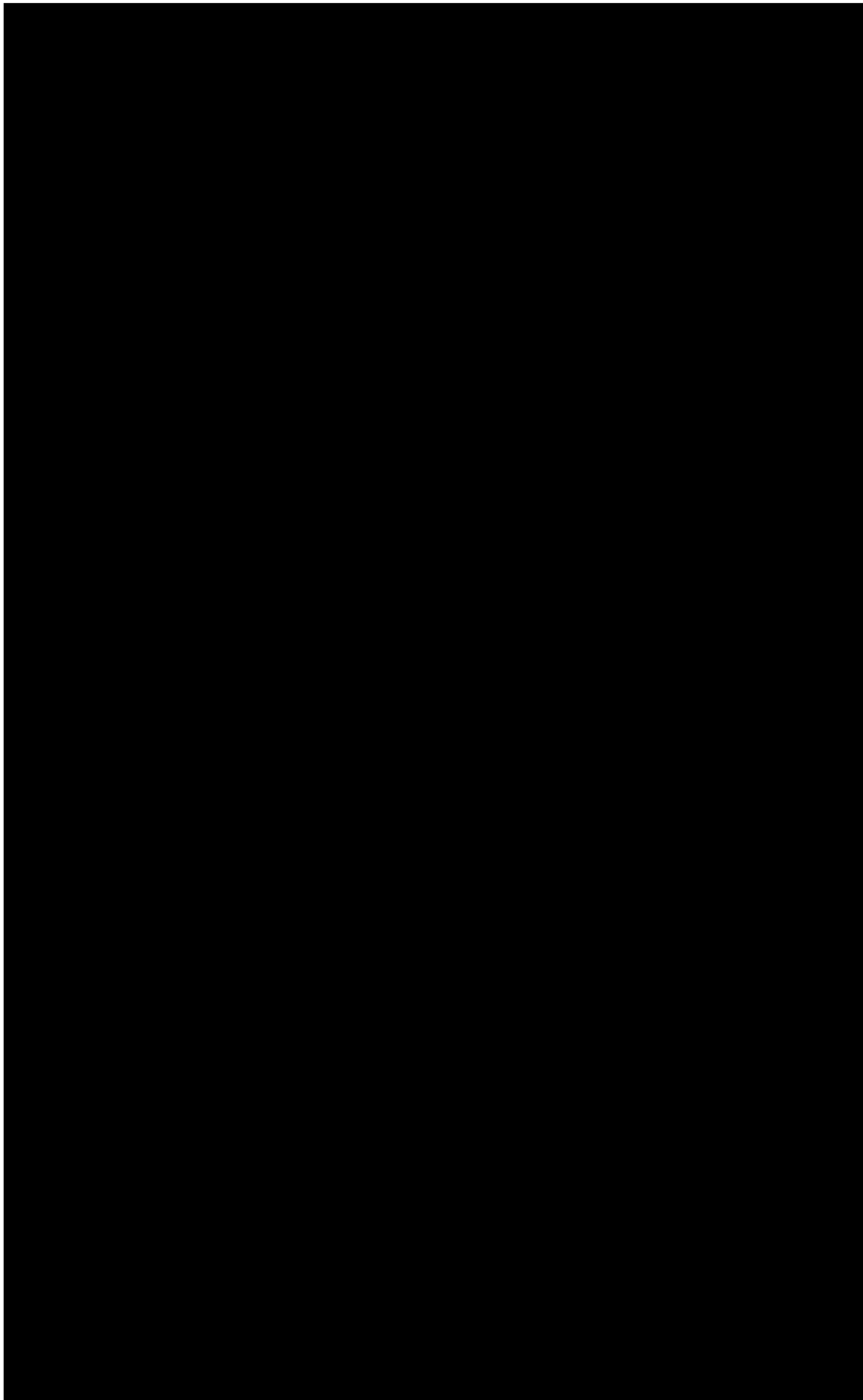
91.

9

9

94.

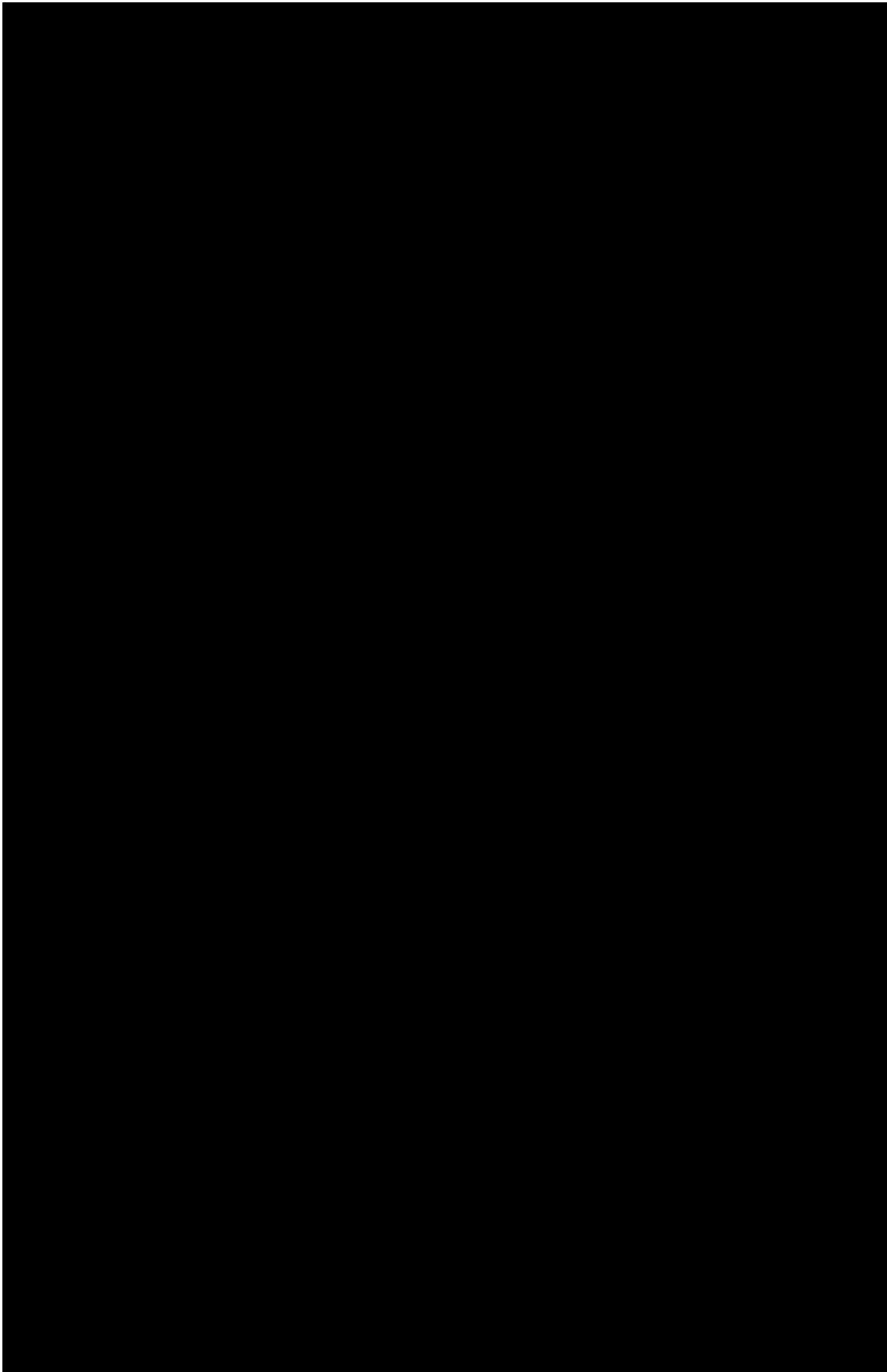
95.



9

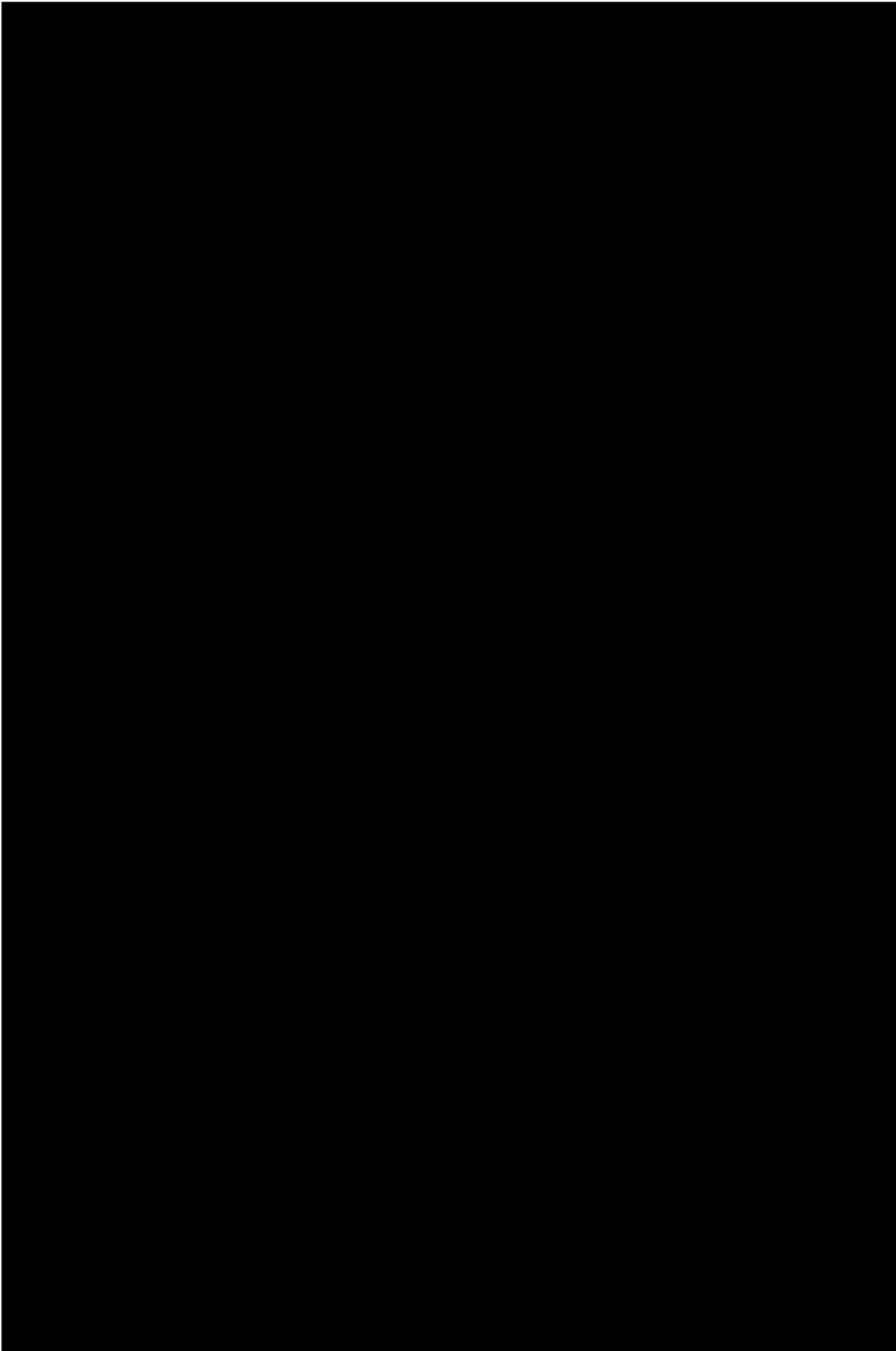
9

10



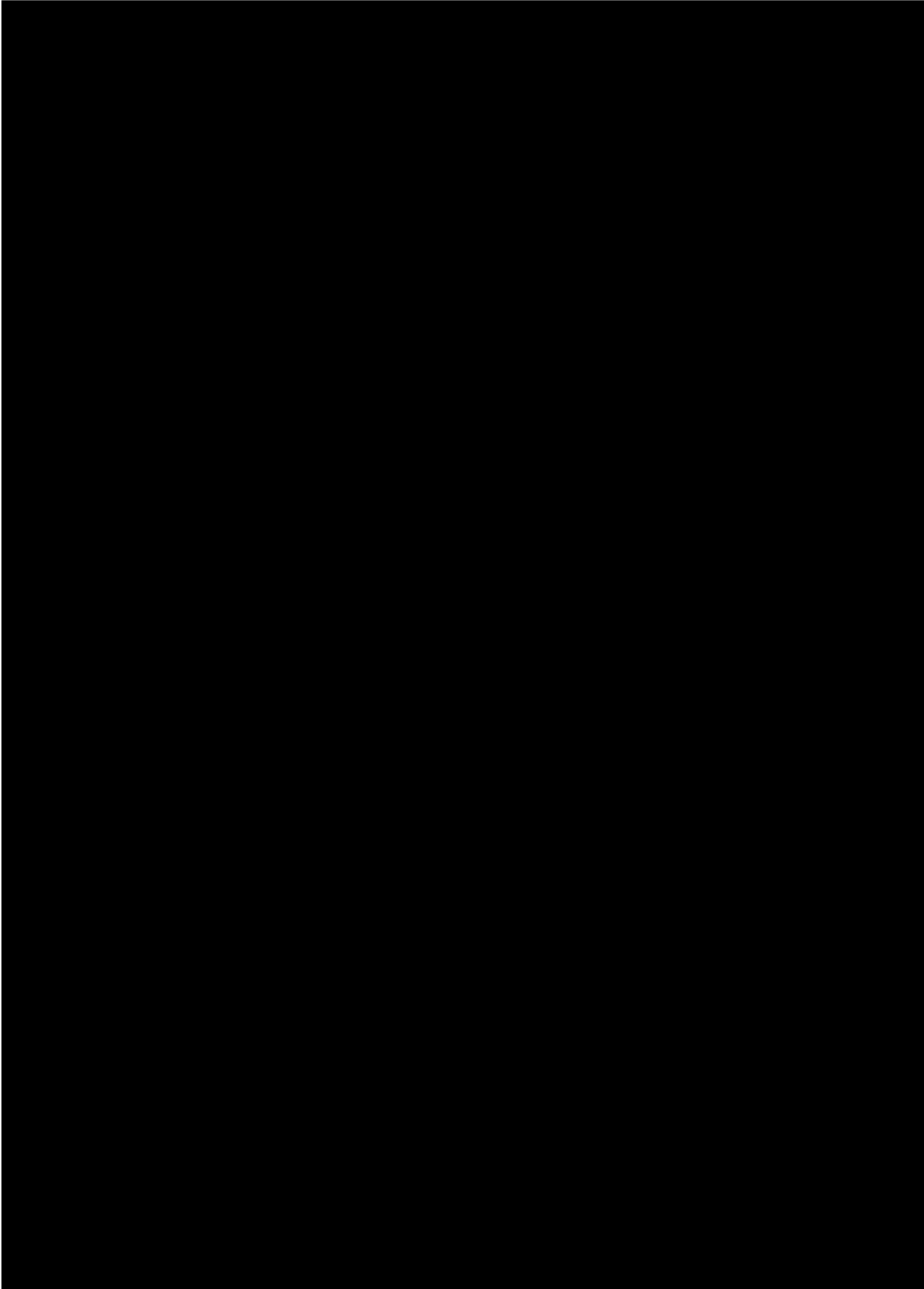
10

10



109.

110.



113.

115.

116.

117.

ZMB schvaluje

- vyčlenění vybraných změn Regulačního plánu Městské památkové rezervace Brno 2016 a vybraných změn Územního plánu města Brna vyplývajících z řešení změn Regulačního plánu Městské památkové rezervace Brno 2016 k samostatnému procesu pořízení uvedených v tabulce, která tvoří přílohu č. 89 těchto usnesení,
- ukončení procesu pořizování vybraných změn Změn Regulačního plánu Městské památkové rezervace a vybraných změn Územního plánu města Brna vyplývajících z řešení změn Regulačního plánu Městské památkové rezervace Brno 2016 uvedených v tabulce, která tvoří přílohu č. 89 těchto usnesení.

118. Zpráva o činnosti statutárního města Brna v rámci členství v Asociaci měst pro cyklisty – ZM8/0632

ZMB bere na vědomí

Zprávu o činnosti statutárního města Brna v rámci členství v Asociaci měst pro cyklisty.

JUDr. Markéta Vaňková v. r.
primátorka

Mgr. Petr Hladík v. r.
1. náměstek primátorky

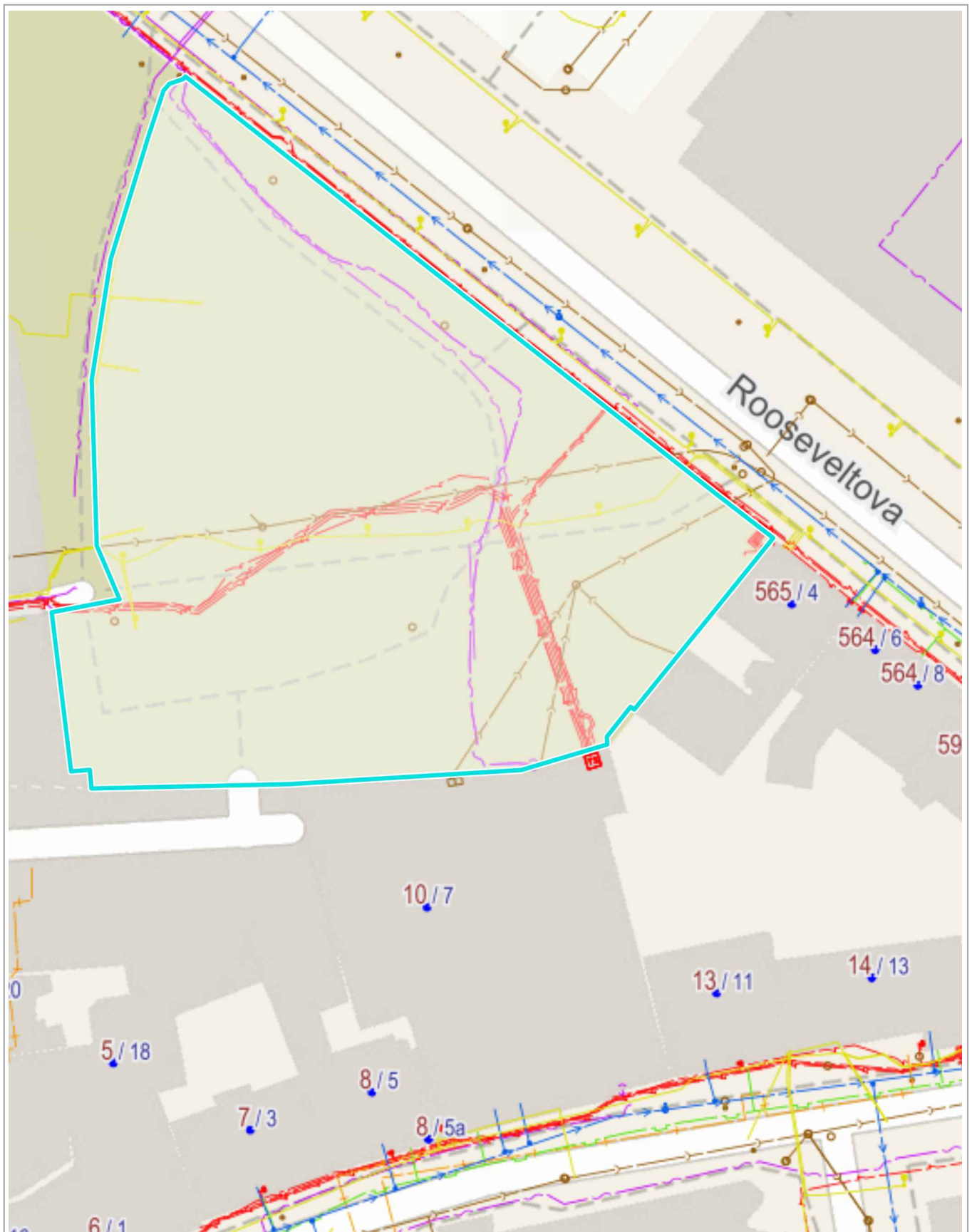
Ověřovatelé:

Vít Prýgl v. r.

Mgr. Jaroslav Suchý v. r.

V Brně 21. května 2019

Zápis zpracovala Jana Sovová, Organizační odbor MMB
Usnesení zapsal Štěpán Mareš, Organizační odbor MMB



20 m

© Přispěvatelé OpenStreetMap, RÚIAN: © ČÚZK, Technická mapa: Informativní zobrazení digitální technické mapy města Brna. Technická mapa zobrazuje data technických sítí z různých zdrojů a nemusí být kompletní. MMB neručí za správnost a polohovou přesnost zákresu

Úřad městské části Brno - střed

5. zasedání Komise životního prostředí RMB
konané dne 3. 4. 2019

Název:

Žádost o udělení výjimky z obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 15/2007 o ochraně zeleně v městě Brně pro lokalitu „Park Rooseveltova“

Obsah:

- důvodová zpráva
- usnesení RMČ Brno-střed
- příloha č.1: vítězný návrh Parku Rooseveltova, situace
- příloha č.2: současná situace parku (s vyznačením odstraňovaných objektů – žlutá šrafa)
- příloha č.3: situace parku Rooseveltova (s vyznačením ploch, které jsou navrženy na vyjmutí)
- příloha č.4: vizualizace dostavby bloku Rooseveltova (6 vizualizací včetně parteru a pasáže Paláce Typos a ulice Jezuitské)
- vyjádření OŽP MMB

Návrh usnesení:

Komise životního prostředí RMB

doporučuje RMB doporučit ZMB

schválit výjimku podle čl. 3 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 15/2007 o ochraně zeleně v městě Brně pro lokalitu „Park Rooseveltova“- částečné vyjmutí pozemku p.č. 5 k.ú. Město Brno z plochy nejvýznamnější městské zeleně za účelem:

- narovnání právního stavu v souvislosti se stávajícím podzemním objektem – stavbou strojovny vzduchotechniky,
- výstavby budoucího objektu podzemních veřejných garáží,
- plánované dostavby bloku Rooseveltova.

Výměra lokality pod pořadovým číslem 12 se zmenší o 1930,00 m².

Udělení výjimky pro provedení zásahu do plochy nejvýznamnější zeleně „Park Rooseveltova“ je podmíněno:

- schválením změny RP MPR 1/2018 – Rooseveltova a součinností se změnou Územního plánu města Brna B2/18-RP – Rooseveltova, MČ Brno-střed, k.ú. Město Brno, která se vztahuje i k budoucímu objektu podzemních veřejných garáží a plánované dostavbě bloku Rooseveltova

Zpracováno dne 25. 3. 2019

Zpracoval:

Mgr. Zbyněk Hrnčíř
Vedoucí OŽP MČ Brno-stř

Předkládá:

Ing. arch. Vojtěch Mencl
starosta MČ Brno-střed

Důvodová zpráva

RMČ Brno-střed na 14. schůzi konané dne 11.03.2019 přijala usnesení o projednání výjimky pro provedení zásahu do plochy nejvýznamnější zeleně „Park Rooseveltova“ ve smyslu čl. 3 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 15/2007 o ochraně zeleně v městě Brně v platném znění v souvislosti s vybudováním podzemních garáží a plánované dostavby bloku Rooseveltova.

V průběhu března roku 2018 došlo k vyhlášení výsledků architektonicko - urbanistické soutěže, kterou vyhlásila městská část Brno-střed za účasti odborníků. Vítězný návrh počítá s komplexní revitalizací Parku Rooseveltova, vybudováním nového vodního prvku, umístěním podzemních garáží s příjezdem z ul. Rooseveltova a přesunem dožívajících veřejných toalet do budoucí stavby garáže. Z tohoto důvodu Městská část Brno-střed vstoupila do jednání se společností MAGNUM Mall, a.s., IČ: 05385920, sídlem Městská část Brno-střed vstoupila do jednání se společností MAGNUM Mall, a.s., IČ: 05385920, sídlem Jakubská 121/1, 602 00 Brno, jež je vlastníkem sousedního Paláce Typos (pozemek p.č. 24 k.ú. Město Brno) a připravuje jeho rozsáhlou rekonstrukci.

Po několika jednáních MČ Brno-střed dospěla do konsenzu se společností MAGNUM Mall, a.s.: společnost souhlasila s vybudováním nových podzemních hromadných garáží, jež budou propojeny do stávajícího podzemního prostoru pod parkem (v současnosti slouží jako strojovna VZT) a současně do části podzemních prostor Paláce Typos. Tyto podzemní garáže budou napojeny na ul. Rooseveltova a budou nabízet až 140 parkovacích stání, jež budou sloužit pro účely Paláce Typos i veřejnosti. Výstavbou podzemních garáží dojde ke zklidnění ul. Jezuitská, bude možné v ní omezit počet parkovacích míst a vznikne prostor k realizaci uličního stromořadí, se kterým operuje již Regulační plán Městské památkové rezervace z roku 1998. Dalším pozitivem připravované rekonstrukce parku je přesun veřejných toalet (100 m²) ze současného místa v parku do prostoru vjezdu budoucích podzemních garáží. Tento přesun bude po dohodě realizován výlučně na náklad společnosti MAGNUM Mall, a.s. a současně společnost ponese i provozní náklady na provoz těchto nových veřejných toalet. Vzhledem k tomu, že část podzemních garáží bude využívána pro potřeby Paláce Typos, se společnost zavázala částečně podílet na úhradě nákladů plynoucích z celkové revitalizace Parku Rooseveltova.

Dále bylo se společností dohodnuto odstranění nadzemní stavby VZT, jež zabírá plochu 88 m² (plocha bude revitalizována a přeměněna v zeleň). V rámci rekonstrukce parku bude zrušena i příjezdová cesta k Paláci Typos ze zatravnovacích dlaždic (současná plocha 159 m²).

Pokud bude uskutečněna revitalizace Parku Rooseveltova, je společnost MAGNUM Mall, a.s. připravena propojit park pomocí pasáže v Paláci TYPOS s ulicí Jezuitskou: při rekonstrukci Paláce Typos vznikne v přízemí obchodní parter s gastronomickým provozem, jež bude plynule navazovat na revitalizovaný park a nabídne tak návštěvníkům další prostor k relaxaci. V plánované pasáži budou umístěny i přednáškové a výukové prostory, jež budou nabízet možnost vzdělávání nejen soukromým subjektům, ale budou zařazeny i vzdělávací akce pro širokou veřejnost různých věkových kategorií či informační centrum pro návštěvníky společensko-divadelního sálu umístěného v podzemních podlažích budovy, ať již v rámci společenské akce či divadelního představení.

SHRNUTÍ:

Plocha nejvýznamnější zeleně Park Rooseveltova (pořadové číslo 12) má celkovou výměru 10 548,50 m². Realizací podzemních garáží a dostavby bloku Rooseveltova dojde k snížení celkové výměry o 1 930 m².

Vyjmutí pozemku je vyvoláno.

- potřebou narovnání právního stavu v souvislosti se stávajícím podzemním objektem – stavbou

K bodu 9 - Podzemní garáže a plánovaná dostavba bloku Rooseveltova – projednání výjimky pro provedení zásahu do plochy nejvýznamnější zeleně „Park Rooseveltova“

Usnesení RMČ/2019/14/09 Podzemní garáže a plánovaná dostavba bloku Rooseveltova – projednání výjimky pro provedení zásahu do plochy nejvýznamnější zeleně „Park Rooseveltova“

RMČ BS na 14. schůzi, konané dne 11.03.2019,

bere na vědomí

podnět společnosti MAGNUM Mall, a.s., k vyjmutí části pozemku p.č. 5 k.ú. Město Brno z kategorie nejvýznamnější zeleně – park Rooseveltova vyvolaný

- potřebou narovnání právního stavu v souvislosti se stávajícím podzemním objektem – stavbou strojovny vzduchotechniky o výměře 560 m²
- budoucím objektem podzemních veřejných garáží o výměře 835 m² a plánovanou dostavbou bloku Rooseveltova o výměře 535 m² (dle probíhající změny Regulačního plánu Městské památkové rezervace Brno RP MPR 1/18 – Rooseveltova a v součinnosti se změnou Územního plánu města Brna B2/18-RP – Rooseveltova, MČ Brno-střed, k.ú. Město Brno zohledňující výsledky architektonicko-urbanistické soutěže) zahrnující i příjezd do objektu podzemních garáží z ulice Rooseveltovy, který je přílohou č. 1 tohoto materiálu,

doporučuje

- příslušným orgánům města schválit výjimku podle článku 3 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 15/2007, o ochraně zeleně v městě Brně, pro lokalitu „Park Rooseveltova“ ve správě MČ Brno-střed – částečné vyjmutí pozemku p.č. 5 k.ú. Město Brno z plochy nejvýznamnější zeleně v rozsahu 1 930,00 m² v souvislosti s potřebou narovnání právního stavu ve vztahu ke stávajícímu podzemnímu objektu strojovny vzduchotechniky, budoucím objektem podzemních veřejných garáží a dále též z důvodu plánované dostavby bloku Rooseveltova zahrnující i příjezd do objektu podzemních garáží z ulice Rooseveltovy, a to za podmínky schválení změny RP MPR 1/2018 – Rooseveltova a v součinnosti se změnou Územního plánu města Brna B2/18-RP – Rooseveltova, MČ Brno-střed, k.ú. Město Brno, která se vztahuje i k budoucímu objektu podzemních veřejných garáží a plánované dostavbě bloku Rooseveltova
- v rámci realizace vítězného projektu architektonicko – urbanistické soutěže „Park Rooseveltova v Brně“ minimalizovat zpevněné plochy a maximalizovat plochy zeleně,

ukládá

starostovi MČ Brno-střed předložení žádosti o výjimku k projednání příslušným samosprávným orgánům města Brna a

pověřuje

1. místostarostu MČ Brno-střed úkolem prověřit možnost zvýšení podílu zeleně na jiné vhodné ploše na Moravském náměstí.

Termín: 30.06.2019

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

strojovny vzduchotechniky o výměře 560 m²

- budoucím objektem podzemních veřejných garáží o výměře 835 m²
- plánovanou dostavbou bloku Rooseveltova o výměře 535 m² (dle probíhající změny Regulačního plánu Městské památkové rezervace Brno RP MPR 1/18 – Rooseveltova a v součinnosti se změnou Územního plánu města Brna B2/18-RP – Rooseveltova, MČ Brno-střed, k.ú. Město Brno zohledňující výsledky architektonicko-urbanistické soutěže) zahrnující i příjezd do objektu veřejných podzemních garáží z ulice Rooseveltovy

Udělení výjimky pro provedení zásahu do plochy nejvýznamnější zeleně „Park Rooseveltova“ je podmíněno:

- schválením změny RP MPR 1/2018 – Rooseveltova a součinností se změnou Územního plánu města Brna B2/18-RP – Rooseveltova, MČ Brno-střed, k.ú. Město Brno, která se vztahuje i k budoucímu objektu podzemních veřejných garáží a plánované dostavbě bloku Rooseveltova

Snížený plošného rozsahu nejvýznamnější zeleně je kompenzováno několika výhodami, z nichž nejvýraznější jsou:

- dojde k odstranění nadzemní části stavby strojovny vzduchotechniky (v budoucnu bude součástí podzemních garáží a garáže budou celé pod povrchem s výjimkou nájezdu k portálu při ulici Rooseveltově)
- dojde k odstranění stávající cesty ze zatravněvacích tvárníc vedoucí po povrchu parku k trafostanici
- do vjezdu objektu podzemních garáží bude nákladem společnosti MAGNUM Mall, a.s. /dále *Společnost*/ integrován objekt veřejných WC, což bude představovat úsporu v nákladech MČ rekonstruovat stávající podzemní veřejné toalety v parku Rooseveltova, které jsou ve zcela nevyhovujícím stavebně-technickém stavu; navíc *Společnost* bude tyto nové veřejné toalety svým nákladem provozovat; stávající objekt podzemních toalet bude moci být odstraněn a povrch parkově upraven
- *Společnost* svým nákladem provede revitalizaci parku na povrchu objektu podzemních garáží v rozsahu dle výsledků architektonicko – urbanistické soutěže
- stavba objektu podzemních garáží umožní výrazné zklidnění provozu v okolí ulice Jezuitské spojené se snížením rozsahu statické dopravy (t. č. se na povrchu těchto ulic parkuje) včetně vytvoření prostoru pro výsadbu stromořadí dle RP MPR
- zásadní oživení části parku přiléhající k Paláci Typos, jak vytvořením nových zpevněných ploch, tak jejich přímým napojením na uvažovaný obchodní parter v přízemí paláce včetně nového pěšího propojení parku Rooseveltova do ulice Jezuitské novou pasáží

Poznámka: obrazové přílohy jsou převzaty z podkladů, které předala společnost MAGNUM Mall, a.s. v rámci „Podnětu k vyjmutí pozemku z kategorie nejvýznamnější zeleně – park Rooseveltova“ ÚMČ Brno-střed

**SITUACE PARKU ROOSEVELTOVA
- STÁVAJÍCÍ STAV**

- LEGENDA**
- stávající pozemní objekty TYP03
 - nevyřazennější zeleně
 - stávající pozemní objekty
 - odstraňované objekty / zpevněné plochy
 - památný strom

POK. Č.	DRUH POZEMNÍ	VÝMĚRA (m ²)
3	zeleně	2 374
4	chodní komunikace	343
5	zeleně	6 039
81/1	zeleně	1 572
celková výměra parku		10 548
nevyřazennější zeleně		10 548

všechny uvedené pozemky jsou ve vlastnictví státního územního úřadu, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město 602 00 Brno
dle výkresu státního územního úřadu č. 15/2007 o ochranné zeleně v městě Brně a její přílohy. Stávající plochy nevyřazennější zeleně v městě Brně.

PARK ROOSEVELTOVA

bilance ploch, které nelze vyřadit z nevyřazennější zeleně města Brna.

NÁZEV	VÝMĚRA (m ²)
NADZEMNÍ ČÁST	25
schodiště WC	159
zahrádková dílba	
PODZEMNÍ ČÁST	540
stojanová VZT	73
veřejné WC	
celkem	817 m²

Celková bilance zpevněných/nezpevněných ploch v parku - stávající stav

NÁZEV	VÝMĚRA (m ²)
ZPEVNĚNÉ PLOCHY	1 530
zahrádková dílba	159
stojanová VZT	88
schodiště WC	25
vozy plocha	13
celkem	1 817 m²

ZPEVNĚNÉ PLOCHY







NÁZEV	VÝMĚRA (m ²)
ZELENĚ	8 731 m²
hlavní parost	
celková suma ploch	10 548 m²
PODZEMNÍ ČÁST	540
stojanová VZT	73
veřejné WC	
celkem	631 m²



Pr. č. 2

**SITUACE PARKU ROOSEVELTOVA
- NÁVRH**
M1:1000

LEGENDA

-  stávající nadzemní objekty I TYPUS
-  nevyznamennější zeleně
-  stávající podzemní objekty
-  navrhovaný podzemní objekt
-  plánovaná dostavba bloku
-  památný strom

PRŮŘ. Č.	OBJEKTY	VÝMĚRA (M ²)
3	teplá	2 574
4	odst. komunikace	2 379
5	zeleně	6 059
	zeleně	1 572
celková výměra parku nevyznamennější zeleně		10 548

Všechny uvedené pozemky jsou ve vlastnictví Státního úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových, Město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město 602 00 Brno

do veřejný Státního úřadu Brno č. 15/2007 o ochrání zeleně v místě Bříně a její příslušný státní úřad nevyznamennější zeleně v místě Bříně

Bilance ploch, které jsou navrženy na výměru i nevyznamennější zeleně

název	výměra (m ²)
celková plocha na výměru i nevyznamennější zeleně	1 930
- z toho je plocha pro plánovanou dostavbu bloku dle požadující změny územního a regulačního plánu a vlivného návrhu architektonicko-urbanistické soutěže na park Rooseveltova	535
- z toho je plocha nevyznamennější zeleně podzemního podlaží objektu - Jiráskův 7	540
- z toho se fakticky výjímá plocha pro políček navrhovaných podzemních garáží	835

Celková bilance zpevněných/nepzpevněných ploch v parku po realizaci návrhu podzemních garáží

název	výměra (m ²)
ZPEVNĚNÉ PLOCHY	1 530
navrhování na komunikaci - jízda	15
vodní plocha	15
CELKEM	1 577 m²

ZELEŇ	výměra (m ²)
nová porost	8 951 m ²
CELKOVÁ SUMA PLOCH	10 548 m²

PODZEMNÍ ČÁST	výměra (m ²)
podzemní garáže	1 930
CELKEM	1 930 m²



Pr. č. 3

SITUACE PÁRKU ROOSEVELTOVA - NAVRĚH

M1:500

LEGENDA

- stovčkové podzemní objekty TYP05
- nejvýznamnější zeleně
- stovčkové podzemní objekty
- navrhovaný podzemní objekt
- plánovaná dostávající bloků
- pamětný strom

POŘ.Č.	VLASTNOST	VÝMĚRA (m ²)
3	zeleně	2 574
4	oblasti komunikace	343
5	zeleně	4 039
801/1	zeleně	1 572

celková výměra parku nejvýznamnější zeleně

10 548

Všechny uvedené pozemky jsou ve vlastnictví Státního úřadu pro město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město 602 00 Brno. dle výhledy Státního úřadu č. 15/2007 o ochranné zeleně v městě Brně a její přílohy seznamu ploch nejvýznamnější zeleně v městě Brně.

Bilance ploch, které jsou navrženy na výměru z nejvýznamnější zeleně města Brna.

název	výměra (m ²)
celková plocha na výměru z nejvýznamnější zeleně	1 930

- z toho je plocha pro přirovnání dostávající bloků dle prokhaných zrušených územního a regulačního plánu a výhledů na území označených územně-urbanistické součástí na poz. Rozvoje bloků objektů - Jazulická 7
- z toho se fakticky výměra plocha pro polísku novovzniklých podzemních garáží 835

Celková bilance zrušených/neprevzatých ploch v parku po realizaci návrhu podzemních garáží

název ZPĚVNĚNÉ PLOCHY	výměra (m ²)
odpovědi na komunikaci - šjezd	1 330
vodní plocha	32
celkem	1 362

ZPĚVNĚNÉ PLOCHY celkem

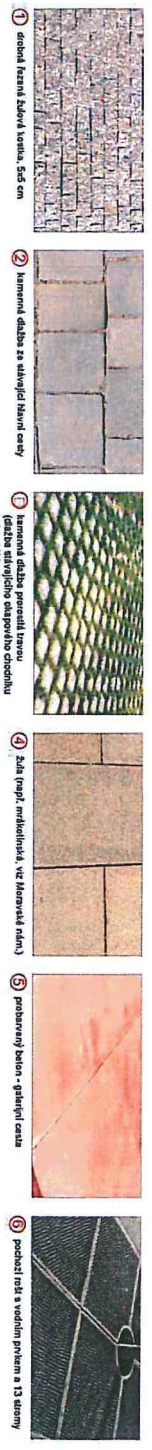
1 537 m²

ZELENĚ hlavní pozemci

8 951 m²

PODZEMNÍ ČÁST podzemní garáže	1 930
celkem	1 930 m ²





- strom sádkový
- strom namontovaný
- výsadba sádkovým záhoníkovými
- květináče s podstavcem (20 x 4)
- květináče s opěradlem (20 x 4)
- květináče bez opěradla (13 x 4)
- sedláky na kávu
- lampy
- odpadkové koše



dělník
 architekt
 JAR VOŘEĀ, Michala VořeĀ, Jan Augustin

výtvarník
 CELKOVĀ SITUACE, SITUACE PŮVŮCHŮ

nový záměr
 ROZPRACOVÁNĀ IDEJE - STUDIE - PĀRKU ROOSEVELTOVA V BRNĚ

Pr. č. 1

Statutární město Brno
Majetkový odbor –
Malinovského náměstí 3
602 00 BRNO

V Brně, dne 7.12.2022

Věc: Návrh na dispozici s majetkem města

Vážená paní vedoucí,

obchodní společnost - **MAGNUM Mall, a.s.**, IČO: 053 85 920, se sídlem Brno, Jakubská 121/1, PSČ: 602 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 7589, zastoupena předsedou představenstva - **Ing. Ondřej Vymazal**, narozen: 14.10.1983, bytem Brno, Stránice, Barvičova 907/92b, PSČ: 602 00, místopředsedou představenstva - **Mgr. Jakub Vymazal**, narozen: 1.3.1992, bytem Brno, Pisárky, Neumannova 530/55, PSČ: 602 00, členem představenstva - **Ing. Miroslav Vymazal**, narozen: 29.3.1960, bytem Lelekovice, Plástky 575/55, PSČ: 664 31 (dále v textu jen „**MAGNUM MALL**“), si dovoluje navázat na dosavadní jednání ve věci rekonstrukce „**Paláce Typos**.“

MAGNUM MALL je v souladu s potvrzením o nabytí vlastnictví předmětu dražby ze dne 19.12.2016, právní účinky zápisu ke dni 19.12.2016, zápis proveden dne 10.1.2017 pod sp. zn.: V-29505/2016-702 a dále je v souladu s kupní smlouvou ze dne 18.8.2022, právní účinky zápisu ke dni 29.8.2022, zápis proveden dne 20.9.2022 pod sp.zn.: V-17121/2022-702 a tedy v souladu se zápisem v katastru nemovitostí mj. **výlučným vlastníkem: pozemků parc. č. 24, 5/11, 5/12, 5/13 a 5/14, na jejichž části je součástí budova č.p. 10 (část obce Brno-město), jiná stavba**, zapsáno na listu vlastnictví číslo 220 pro katastrální území Město Brno, obec Brno, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město (dále v textu jen „**Nemovitost**“).

1/ Historická rekapitulace

Při přípravách projektu rekonstrukce Paláce Typos byla společnost MAGNUM MALL oslovena městkou částí Brno-střed, zda by byla vůle ze strany společnosti MAGNUM MALL v rámci rekonstrukce Paláce Typos vystavět taktéž hromadné podzemní garáže v podzemí za objektem Paláce Typos, jež by byly vystavěny zčásti ve stávajícím podzemním objektu náležejícím k Paláci Typos a z části pod okolními pozemky a s vjezdem z ul. Rooseveltova. Tyto hromadné podzemní garáže měly z části sloužit pro potřeby veřejnosti a z části pro potřeby obyvatel Paláce Typos a okolních domů. V rámci jejich výstavby by měla být MAGNUM MALL dále zavázána vybudovat všechny parkové a povrchové úpravy nad podzemními garážemi a v rámci podzemních garáží vybudovat veřejné toalety. V souvislosti s tímto projektem byly ze strany městské části Brno-střed současně kladeny další podmínky.

Po několika jednáních MAGNUM MALL přistoupila na podmínky a požadavky městské části Brno-střed a to výlučně z důvodu, že skupina MAGNUM do které MAGNUM MALL spadá má zájem dlouhodobě zlepšovat podmínky v historickém centru města Brna včetně výstavby parkovacích kapacit a přinášet centru města pozitivu.

Na základě toho byla ze strany městské části Brno-střed vyvinuta iniciativa za účelem změny Územní plánu města Brna („ÚPmB“) a Regulačního plánu Městské památkové rezervace Brno („RP MPR“), tak aby oba uvedené dokumenty byly v souladu se záměrem.

S ohledem na to, že předmětné změny ÚPmB a RP MPR nebyly provedeny dle plánovaného rozsahu, tak z toho důvodu je nutno změnit rozsah projektu. Současně však má MAGNUM MALL nadále projekt realizovat v maximální možné míře, tak jak platná územně plánovací dokumentace dovolí.

2/ Fáze majetkoprávních vztahů

V první fázi realizace majetkoprávních vztahů došlo na základě výše uvedené kupní smlouvy ze dne 18.8.2022 k odkupu pozemku nad současnou podzemní stavbou ve vlastnictví MAGNUM MALL.

V další fázi by mělo dojít k přípravě majetkoprávních vztahů, tak aby mohlo dojít k realizaci projektu dle zadání městské části Brno-střed v co největší možné míře.

Žádáme o dispozici s následujícími pozemky:

- část pozemku p.č. 5/10 v parku Danuše Muzikářové o velikosti 268 m²;
- část pozemku p.č. 5/10 v parku Danuše Muzikářové o velikosti 94 m²;
- část pozemku p.č. 5/10 v nároží ul. Rooseveltova o velikosti 539,1 m².

Celkem tedy žádáme o dispozici v rozsahu 901,1 m².

Vyřešením majetkoprávních vztahů bude umožněna realizace projektu, a to do maximální možné míry v obrysech tak jak byla již od samého počátku požadována městskou částí Brno-střed, což obsahuje:

- 1/ realizaci hromadných podzemních garáží v podzemí pod částí parcely parku Danuše Muzikářové, a to včetně parkování pro veřejnost, a to na náklady MAGNUM MALL;
- 2/ realizaci přesunu veřejných toalet z nároží ul. Rooseveltova a Moravského náměstí, a to včetně jejich provozování, opět na náklady MAGNUM MALL;
- 3/ rekonstrukci parku na níž se MAGNUM MALL bude podílet v části 1600 m², což při ceně cca 12.000,- Kč / m² představuje částku přibližně 20.000.000,- Kč, jež tuto investici na místo městské části Brna-střed ponese společnost MAGNUM MALL.

Současně si dovoluujeme navrhnout formu prodeje se zajišťovacími instrumenty pro Statutární město Brno a to následně.

Současně tímto vyřešením dojde k odklonění dopravy a parkování z ul. Jezuitská a k přímému napojení z ul. Rooseveltova, což výrazně zklidní dopravu v ul. Jezuitská, neboť v obráceném případě by parkování v Paláci Typos muselo mít jak příjezd tak výjezd přes ulici Jezuitská.

3/ Forma

MAGNUM Mall se zaváže, že na předmětné části pozemku, jež se dle platných územně plánovacích regulativů nachází v ploše zeleně budou vždy zachovány parkové úpravy, nikdy nedojde k zastavění pozemku nadzemním objektem, prostor nebude oplocen ani jinak zamezen přístup veřejnosti, bude udržovat v dobrém stavu odpovídajícím účelu a ostatním částem parku, jež budou nadále v majetku Statutárního města Brna.

Tuto formu navrhujeme z důvodů organizačních, neboť pod povrchem bude zřízena podzemní stavba, jež bude navazovat na podzemní stavbu která náleží a slouží k Paláci Typos (ve vlastnictví společnosti MAGNUM MALL), je nutno provádět pravidelné údržby této podzemní stavby a v případě, že by stavba a předmětný pozemek měli každý jiného vlastníka mohlo by dojít k organizačním problémům, a to především při haváriích, kdy bude nutno rychle jednat, nemluvě o tom, že jedna z hlavních tezí zákona č. 89/2012 Sb.,

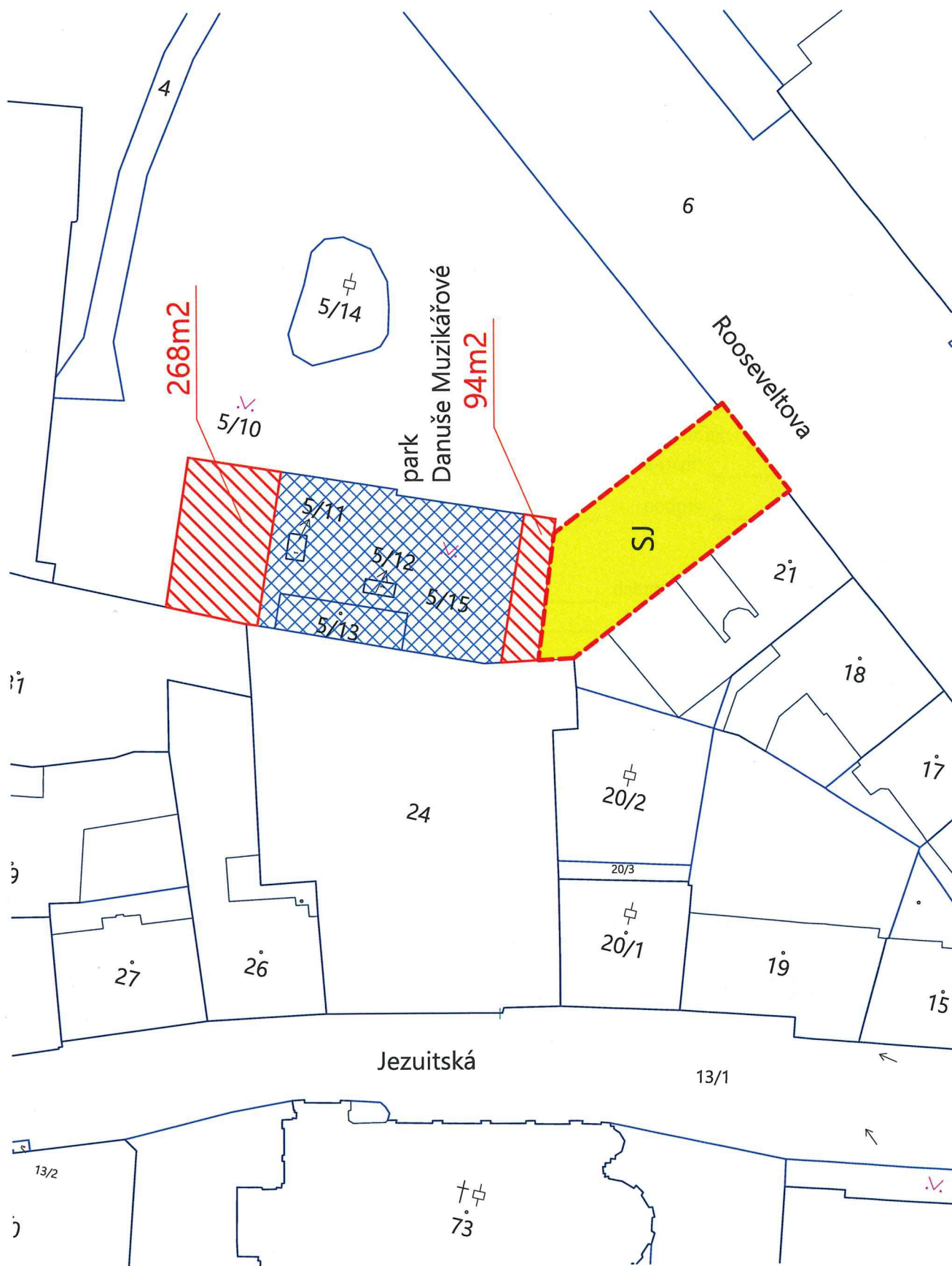
občanský zákoník, je aby byl sjednocen vlastník stavby a vlastník pozemku, tak aby byl naplněn předpoklad, že stavba je součástí pozemku.

Děkujeme předem za Vaši součinnost a dalšího řešení této akce, abychom mohli přistoupit k řešení dalších skutečností, které ve výsledku povedou k co nejrychlejší realizaci rekonstrukce a otevření „Paláce Typos“ široké veřejnosti.

S úctou,

MAGNUM MALL, a.s.

.....
Mgr. Jakub Vymazal,
místopředseda představenstva



Statutární město Brno
Majetkový odbor –
Malinovského náměstí 3
602 00 BRNO

V Brně, dne 14.5.2021

Věc: Příloha Návrhu na dispozici s majetkem města

Vážená paní vedoucí,

obchodní společnost - **MAGNUM Mall, a.s.**, IČO: 053 85 920, se sídlem Brno, Jakubská 121/1, PSČ: 602 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 7589, zastoupena předsedou představenstva - **Ing. Ondřej Vymazal**, narozen: 14.10.1983, bytem Brno, Stránice, Barvičova 907/92b, PSČ: 602 00, místopředsedou představenstva - **Mgr. Jakub Vymazal**, narozen: 1.3.1992, bytem Brno, Pisárky, Neumannova 530/55, PSČ: 602 00, členem představenstva - **Ing. Miroslav Vymazal**, narozen: 29.3.1960, bytem Lelekovice, Plástky 575/55, PSČ: 664 31 (dále v textu jen „**MAGNUM MALL**“), si dovoluje navázat na dosavadní jednání ve věci rekonstrukce „**Paláce Typos**.“

MAGNUM MALL je v souladu s potvrzením o nabytí vlastnictví předmětu dražby ze dne 19.12.2016, právní účinky zápisu ke dni 19.12.2016, zápis proveden dne 10.1.2017 pod sp. zn.: V-29505/2016-702 a **v souladu se zápisem v katastru nemovitostí mj. výlučným vlastníkem: pozemku parc. č. 24, jehož součástí je budova č.p. 10 (část obce Brno-město), jiná stavba** (kdy budova č.p. 10 dále stojí na pozemcích parc. č. 5/11, parc. č. 5/12, parc. č. 5/13) zapsáno na listu vlastnictví číslo 220 pro katastrální území Město Brno, obec Brno, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město (dále v textu jen „**Nemovitost**“). S ohledem na skutečnost, že právním titulem pro nabytí vlastnického práva byl příklep v dobrovolné veřejné dražbě (s následnou úhradou a vydáním potvrzení o nabytí vlastnictví) dle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, vstupuje vydražitel (**MAGNUM MALL**) zcela do práv i povinností původního vlastníka (tj. jedná se o přechod vlastnického práva).

Při přípravách projektu rekonstrukce Paláce Typos byla **MAGNUM MALL** oslovena městskou částí Brno-střed, zda by nebyla ochotna v rámci rekonstrukce Paláce Typos vystavět taktéž hromadné podzemní garáže v parku Rooseveltova (dnes Park Danuše Muzikářové), jež by byly vystavěny zčásti ve stávajícím podzemním objektu náležejícím k Paláci Typos a z částí pod okolními pozemky a s vjezdem z ul. Rooseveltova. Tyto hromadné podzemní garáže měly z části sloužit pro potřeby veřejnosti a z částí pro potřeby obyvatel Paláce Typos a okolních domů. V rámci jejich výstavby měla být **MAGNUM MALL** dále zavázána vybudovat všechny parkové a povrchové úpravy nad podzemními garážemi a v rámci podzemních garáží vybudovat veřejné toalety. V souvislosti s tímto projektem byly ze strany městské části Brno-střed současně kladeny další podmínky.

Po několika jednáních **MAGNUM MALL** přistoupila na podmínky a požadavky městské části Brno-střed a to výlučně z důvodu, že skupina **MAGNUM**, do které **MAGNUM MALL** spadá, má zájem dlouhodobě zlepšovat podmínky v historickém centru města Brna a přinášet centru města pozitivita.

Na základě toho byla ze strany městské části Brno-střed vyvinuta iniciativa za účelem změny Územní plán města Brna („ÚPmB“) a Regulačního plánu Městské památkové rezervace Brno („RP MPR“), tak aby oba uvedené dokumenty byly v souladu se záměrem.

S ohledem na to, že **předmětné změny ÚPmB a RP MPR nebyly provedeny** dle plánovaného rozsahu, tak z toho důvodu je nutno změnit rozsah projektu a není tedy možno realizovat projekt tak jak byl navrhován ze strany Městské části Brno-střed.

Z důvodu vymezení pozemku v **rozsahu současné podzemní stavby (která je součástí budovy č.p. 10)** byl zpracován geometrický plán č. 905-79/2021 ze dne 15.4.2021, zpracovaný Ing. Zbyňkem Červinkou („Geometrický plán“).

Žádáme o dispozici s následujícími pozemky:

- stávající pozemek p.č. 5/11, o velikosti 8 m², zastavěná plocha a nádvoří;
- stávající pozemek p.č. 5/12, o velikosti 8 m², zastavěná plocha a nádvoří;
- stávající pozemek p.č. 5/13, o velikosti 87 m², zastavěná plocha a nádvoří;
- nově vzniklý pozemek dle Geometrického plánu p.č. 5/15, o velikosti 604 m², ostatní plocha.

Celkem tedy žádáme o dispozici v rozsahu současné podzemní stavby, která byla kolaudována v roce 1989, a tedy v rozsahu 707 m².

Současně si dovoluujeme navrhnout formou prodeje se zajišťovacími instrumenty pro Statutární město Brno a to následovně.

MAGNUM Mall se zaváže, že v na předmětném pozemku budou vždy zachovány parkové úpravy, nikdy nedojde k zastavění pozemku objektem, prostor nebude oplocen ani jinak zamezen přístup veřejnosti, bude udržovat v dobrém stavu odpovídajícím účelu a ostatním částem parku, jež budou nadále v majetku Statutárního města Brna.

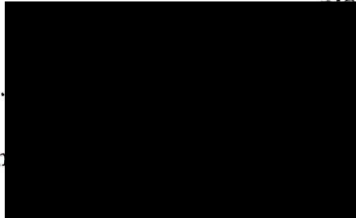
Tuto formu navrhujeme z důvodů organizačních, neboť pod povrchem je zřízena podzemní stavba, která náleží a slouží k Paláci Typos, je nutno provádět pravidelné údržby této podzemní stavby a v případě, že by stavba a předmětný pozemek měli každý jiného vlastníka mohlo by dojít k organizačním problémům, a to především při haváriích, kdy bude nutno rychle jednat.

Děkujeme předem za Vaši součinnost a dalšího řešení této akce, abychom mohli přistoupit k řešení dalších skutečností, které ve výsledku povedou k co nejrychlejší realizaci rekonstrukce a otevření „Paláce Typos“ široké veřejnosti.

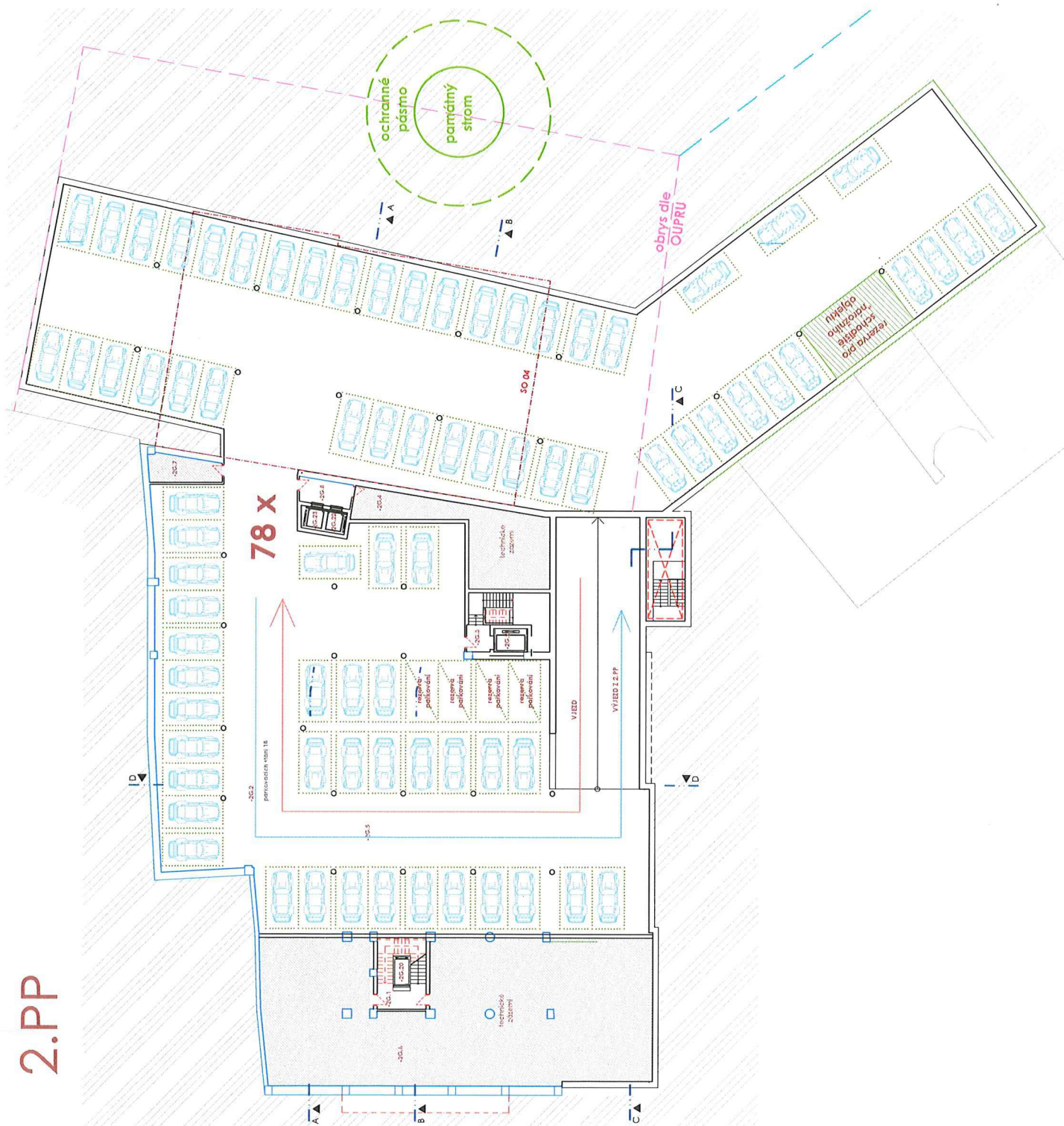
S úctou,

MAGNUM MALL, a.s.

MAGNUM Mall, a.s.
Jakubská 1, 602 00 Brno
IČ: 053 85 920
ČZ05385920



2.PP







ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 025042/2023

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemky dle GP parc.č. 5/16, dle GP parc.č. 5/17, dle GP parc.č. 5/18 v k.ú. Město Brno, obec Brno, okres Brno-město.

Znalec:	Ing. Tomáš Volek
Adresa:	Velatice 214, 664 05 Velatice
IČ: 70896461	telefon: [REDACTED] e-mail: [REDACTED]
	datová schránka: xeit4gu
Číslo posudku v evidenci znalce:	125-2023

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

Číslo jednací:	MMB/0240098/2023
-----------------------	------------------

Počet stran: 26

Počet vyhotovení: 2+elektronicky Vyhotovení číslo: el.

Podle stavu ke dni: 23.05.2023

Vyhotoveno: [REDACTED] 08.06.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Předmětem ocenění jsou pozemky dle návrhu geometrického plánu č. 935-97/2023 označené parc.č. 5/16, parc.č. 5/17, parc.č. 5/18 v k.ú. Město Brno, obec Brno, okres Brno-město, o předpokládané celkové výměře 901 m².

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně výše uvedených nemovitých věcí, jako podklad pro jednání o majetkové dispozici, a to k datu místního šetření, tj. k 23.5.2023.

Vzhledem ke skutečnosti, že předmětné pozemky nejsou předmětem evidence dokumentů katastru nemovitostí a předložený GP je pouze pracovním návrhem, je zadavatelem požadováno provést ocenění výše uvedených nemovitých věcí s uvedením jednotkové ceny.

Objednatel nepožaduje, aby součástí ocenění bylo i určení ceny zjištěné dle § 1c, vyhl.č. 337/2022 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.

Posuzované pozemky parc.č. 5/16, 5/17, 5/18 byly vymezené na základě návrhu geometrického plánu č. 935-97/2023 - pro rozdělení pozemku a vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku, vyhotoveného MapKart s.r.o., tzn. ve stavu bez provedení zápisu nově vymezených pozemků do evidence katastru nemovitostí.

Zadavatelem nebyly znalci sděleny žádné další závažné skutečnosti mající vliv na přesnost závěru tohoto posudku než takové, které jsou uvedeny v tomto znaleckém posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka s pořízením fotodokumentace byla provedena dne 23.05.2023 za přítomnosti znalce.

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

1. Částečný výpis z katastru nemovitostí, LV č. 10001, k.ú. Město Brno ze dne 21.3.2023.
2. Informace o pozemku získané nahlížením do katastru nemovitosti (<https://nahlizenidokn.cuzk.cz/>).
3. Kopie snímků z katastrální mapy pro k.ú. Město Brno (<https://nahlizenidokn.cuzk.cz/>).
4. Situace se zákresem předmětné části pozemku určené k prodeji, s vyznačením majetkových vztahů.
5. Návrh geometrického plánu č. 935-97/2023 pro rozdělení pozemku a vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku, vyhotovil MapKart s.r.o., bez ověření.
6. Polohopisné zaměření kabelu VO na pozemku parc.č. 5/10 k.ú. Město Brno, vyhotovil MapKart s.r.o. v květnu 2023.
7. Návrh na dispozici s majetkem města zaslaný na Majetkový odbor SMB panem Mgr. Jakubem Vymazalem, místopředsedou představenstva společnosti MAGNUM MALL, a.s., ze dne 7.12.2022.
8. Vyjádření TSB a.s. k majetkové dispozici - prodeji části pozemku parc.č. 5/10, k.ú. Město Brno, vydal Ing. Miroslava Vraná, Vedoucí Odboru investic a projekce, správy majetku dne 13.1.2023, n.zn.: TSB/14919/2023.
9. Vyjádření BVK a.s. k prodeji části pozemku parc.č. 5/10, k.ú. Město Brno, vydal Ing. Jakub Kožnárek, generální ředitel, dne 4.1.2023, n.zn.: BVK/22849/2022.
10. Vyjádření OÚPR MMB k majetkové dispozici - prodeji částí pozemku parc.č. 5/10, k.ú. Město Brno, vydal Mgr. Viktor Poledník, dne 5.1.2023, n.čj.: MMB/0009146/2022/Zvd.
11. Vyjádření OŽP MMB k návrhu společnosti MAGNUM Mall, a.s. na prodej části pozemku parc.č. 5/10, k.ú. Město Brno, vydal Ing. Martin Vaněček, vedoucí Odboru životního prostředí, dne 22.2.2023, n.čj.: MMB/0091577/2023/JN.
12. Vyjádření OŽP MMB k žádosti o udělení výjimky z ustanovení čl. 3 vyhlášky č. 15/2007, lokalita č.12 - Park Rooseveltova I, vydal Ing. Martin Vaněček, vedoucí Odboru životního prostředí, dne 27.3.2019, n.čj.: MMB/0131265/2019.
13. Soupis podmínek MČ Brno-střed s návrhem obsahu služebnosti zaslané objednatelem.
14. Vlastní databáze obchodovaných nemovitostí a databáze spolupracujících znalců.
15. Údaje o dosažených cenách nemovitostí ze sbírky listin, získané dálkovým přístupem (<https://katastr.cuzk.cz>).
16. Údaje o dosažených cenách nemovitostí ze odborných serverů (<https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/>).
17. Fotodokumentace pořízena při místním šetření.
18. Informace a podklady získané na portálu územního plánování (<https://upmb.brno.cz>).
19. Mapa města Brna (<https://mapy.cz/>).
20. Informace z digitálního povodňového portálu (<https://www.edpp.cz>).
21. Poznámky a náčrty, vyhotovené znalcem v průběhu místního šetření.
22. Graf vývoje cen pozemků k Q1/2023 (Zdroj: Hypotéční banka, www.hypotecnibanka.cz)
23. Zákon č. 237/2020 Sb. (aktuální znění zák.č. 151/1997 Sb.) o oceňování majetku.
24. Vyhláška MF č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997

Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 303/2013 Sb. a zákona č. 237/2020 Sb..

25. Objednávka znaleckého posudku č. 9632300069 ze dne 12.5.2023.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění výše specifikovaných nemovitých věcí bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- I. V současné době nemám ani v budoucnu nebudu mít účast nebo prospěch z podnikání, které je předmětem zpracovaného ocenění.
- II. Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné hodnoty.
- III. Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenesе právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- IV. Informace z jiných zdrojů, na nichž je založen celý nebo části tohoto znaleckého posudku jsou věrohodné, ale nebyly ověřovány ve všech případech. Nebylo vydáno žádné opačné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace.
- V. Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány.
- VI. 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.
- VII. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného obchodního případu a bylo provedeno za účelem stanovení obvyklé ceny / tržní hodnoty nemovitých věcí pro potřeby uvedené na titulní straně.
- VIII. Zhotovitel upozorňuje, že znalecký posudek může být použit pouze pro výše uvedený účel. Posudek nesmí být ani jako celek, ani jeho jednotlivé části kopírován nebo rozmnožován pro jiné účely bez předchozího písemného souhlasu znalce. Interpretace a použití výsledku tohoto ocenění souvisí výhradně s účelem jeho zpracování, výsledek ocenění je z metodických důvodů obecně nepřenosný.

Zpracovatel podotýká, že případné odchylky, které mohou v budoucnosti nastat částečně z důvodu určitých nejistot v tuzemském podnikatelském prostředí, celkového makroekonomického vývoje české ekonomiky a z důvodu dalších potenciálních rizik vztahujících se k předmětu ocenění, si mohou vyžádat časem odpovídající korekce.

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:

- a) stavební pozemky,
- b) zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost,
- c) lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí a zalesněné nelesní pozemky,

d) pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,

e) 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 součástí 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 vyhláší 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.

Definici obvyklé ceny můžeme najít ve dvou zákonech:

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 určena 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 oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností 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 tísně. 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 vystihující 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 snižená 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.

Použité zkratky

Níže jsou vedeny významné zkratky, se kterými se lze setkat v předkládaném znaleckém posudku. Pokud se v textu nacházejí i jiné méně časté zkratky, tak tyto jsou průběžně v textu definovány a to v místě jejich prvního výskytu. Dále jsou v ocenění používány běžné zkratky měny a výměr, identifikačního čísla apod.

VB – věcné břemeno

KN – katastr nemovitostí

KP – katastrální pracoviště

KM - katastrální mapa

k.ú. – katastrální území

č.p. – číslo popisné

parc.č. – parcelní číslo

ÚP – územní plán

GP – geometrický plán

LV - list vlastnictví

ČR – Česká republika

NOZ - nový občanský zákoník, zákon č. 89/2012 Sb.

MČ – městská část

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě zadání byla nejprve provedena prohlídka předmětných nemovitých věcí s 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 vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pro ocenění 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.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Jihomoravský, okres Brno-město, obec Brno, k.ú. Město Brno
Adresa nemovité věci: park Danuše Muzikářové, 602 00 Brno

Vlastnické a evidenční údaje

STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO, Dominikánské náměstí. 196/1, 60200 Brno, podíl 1 / 1

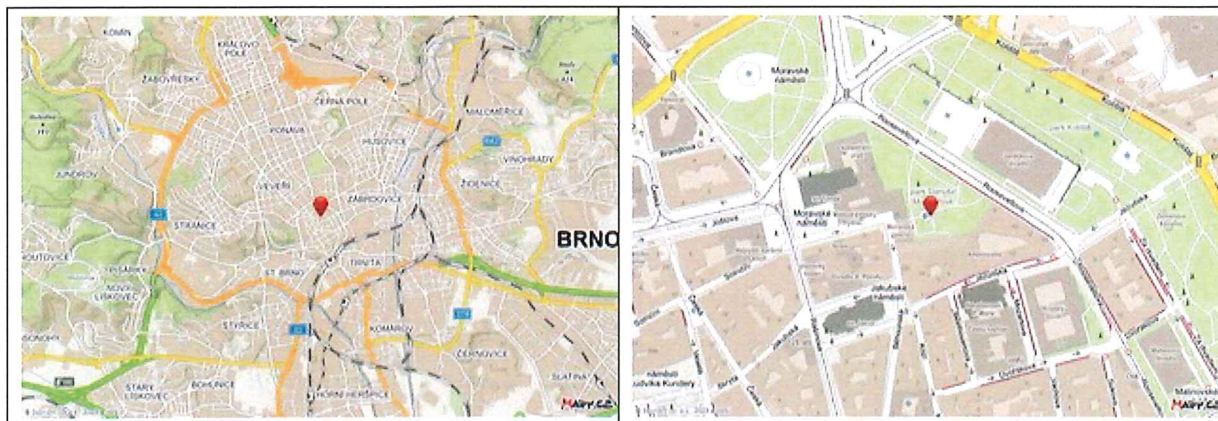
Dokumentace a skutečnost

Posuzované pozemky parc.č. 5/16, parc.č. 5/17, parc.č. 5/18 v k.ú. Město Brno byly vymezené na základě předloženého návrhu GP č. 935-97/2023, bez provedení zápisu nově vymezených pozemků do evidence KN.

Místopis

Město Brno je významným centrem regionu s cca 380 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.

Předmětné pozemky jsou situované v městské části Brno-střed, v parku Danuše Muzikářové, při ulici Rooseveltova.



Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění jsou pozemky v jižní části parku Danuše Muzikářové, které bezprostředně sousedí s víceúčelovou stavbou č.p. 10 (Palác Typos) v k.ú. Město Brno, ve vlastnictví společnosti MAGNUM Mall, a.s..

V první fázi realizace majetkoprávních vztahů došlo na základě Kupní smlouvy č. 6322173328, vč. zřízení služebnosti veřejného statku ze dne 18.8.2022 (zápis proveden 20.9.2022) k odkoupení těchto pozemků:

Nemovitosti

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
5/11	8	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Brno-město, č.p. 10, víceúčel				
Další údaje: stavba je součástí pozemku 24				
5/12	8	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Brno-město, č.p. 10, víceúčel				
Další údaje: stavba je součástí pozemku 24				
5/13	87	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Brno-město, č.p. 10, víceúčel				
Další údaje: stavba je součástí pozemku 24				
5/15	604	ostatní plocha	zeleň	ochr. pásmo jiného zvlášť chrán. území nebo pam.stromu

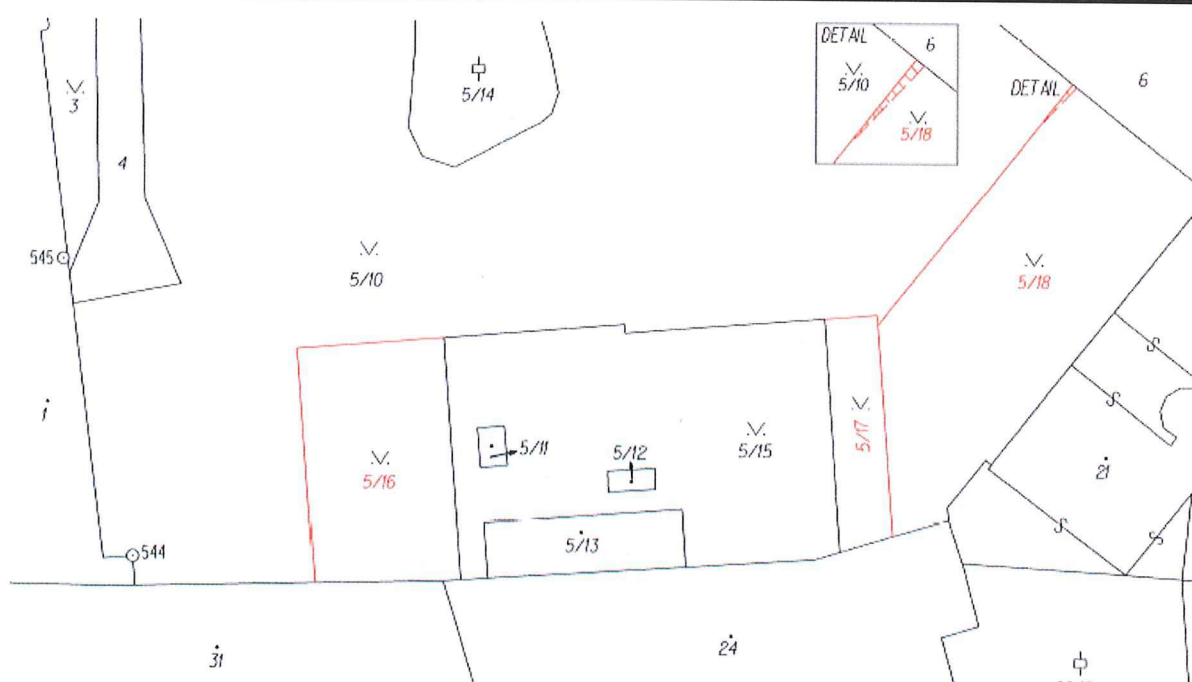
Kupní cena za předmětné pozemky činila 1.910.900,- Kč, tj. 2.703,-Kč/m² (dodání předmětu koupě nebylo předmětem DPH).

V další fázi mají být předmětem dispozice části pozemku parc.č. 5/10, k.ú. Město Brno, které budou dotčeny podzemní stavbou, jež bude navazovat na stavbu podzemních garáží paláce Typos, s vjezdem z ulice Rooseveltova.



Návrhem GP č. 935-97/2023 byly z původního pozemku parc.č. 5/10 odděleny pozemky parc.č. 5/16, parc.č. 5/17, parc.č. 5/18 o celkové výměře 901 m², které mají být předmětem této dispozice.

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	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
	ha	m ²			ha	m ²				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	dřívější poz. evidence	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
5/10	51	72	ostat. pl. zeleň	5/10	42	71	ostat. pl. zeleň		0	5/10		10001	42	71	
				5/16	2	68	ostat. pl. zeleň		0	5/10		10001	2	68	
				5/17		94	ostat. pl. zeleň		0	5/10		10001		94	
				5/18	5	39	ostat. pl. zeleň		0	5/10		10001	5	39	
5/18	51	72	Věcné břemeno						5/10		10001				



- dle GP parc.č 5/16, ostatní plocha o výměře 268 m², se způsobem využití jako zeleň. Pozemek je součástí parkové úpravy, kdy část pozemku má plochu zpevněnou asfaltovým povrchem, část povrchu je nezpevněná - zatravněná.



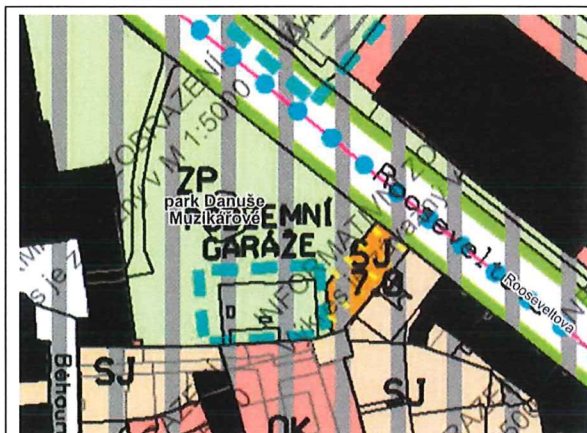
- dle GP parc.č. 5/17, ostatní plocha o výměře 94 m², se způsobem využití jako zeleň. Pozemek je součástí parkové úpravy, s nezpevněným travnatým povrchem.



- dle GP parc.č. 5/18, ostatní plocha o výměře 539 m², se způsobem využití jako zeleň. Pozemek je součástí parkové úpravy, s nezpevněným travnatým povrchem. Součástí pozemku jsou vzrostlé listnaté stromy tvořící parkovou zeleň. Podél severovýchodní hranice pozemku je postavena kamenná zídka.



Platný územní plán:



Pozemky dle GP parc.č. 5/16, 5/17 jsou součástí nestavební volné stabilizované funkční plochy městské zeleně s podrobnějším účelem využití plocha parků ZP a částečně s vyznačeným zvláštním režimem - podzemní garáže.

Pozemek dle GP parc.č. 5/18 je součástí stavební návrhové smíšené funkční plochy s podobnějším účelem využití plocha jádrová, tj. smíšená plocha centrálního charakteru SJ s mírou stavebního využití danou indexem podlažní plochy IPP=7,0 a se zvláštní podmínkou využití - hlukové zatížení území, v němž způsob nebo intenzita přípustného využití mohou být omezeny.

Pozemek parc.č. 5/10 je dále řešen navazující

	platnou podrobnější územně plánovací dokumentací - Regulačním plánem Městské památkové rezervace, která ÚPmB potvrzuje a dále vymezuje na pozemku ochranný režim chráněné plochy zeleně.
--	--

Věcná práva a jiná omezení zatěžující nemovitost:

I. Na předloženém LV č. 10001 je v oddíle C – věcná práva zatěžující nemovitosti zapsáno:

- o Věcné břemeno zřízení a provozování vedení inženýrské sítě - přípojka dešťové kanalizace včetně retenční nádrže dle čl. 2. a 3. smlouvy v rozsahu GP 726-1/2016

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Moravské náměstí 1/1, Brno-město, 60200 Brno, RČ/IČO: 00213730
Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Moravská galerie v Brně, Husova 535/18, Brno-město, 66226 Brno, RČ/IČO: 00094871

Povinnost k

Parcela: 5/10

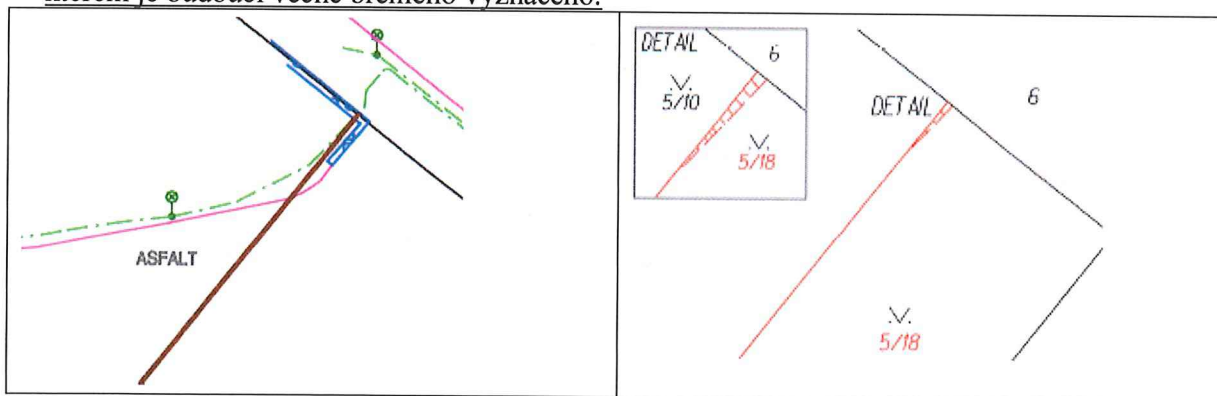
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná 5618062774 ze dne 29.05.2018.
Právní účinky zápisu k okamžiku 14.06.2018 13:12:52. Zápis proveden dne 10.07.2018.

V-13292/2018-702

Pořadí k 14.06.2018 13:12

Pozn.: předmětné části pozemku nejsou dotčeny tímto věcným břemenem

II. Dle doloženého polohopisného zaměření kabelu VO na pozemku parc.č. 5/10 k.ú. Město Brno, které vyhotovil MapKart s.r.o. v květnu 2023, je patrné, že severní roh pozemku dle GP parc.č. 5/18 je dotčený zařízením veřejného osvětlení VO, respektive jeho ochranným pásmem. Na základě požadavků společnosti Technické sítě Brno a.s. bude nutné před prodejem uzavřít bezúplatnou smlouvu o zřízení služebnosti, a to na základě doloženého GP č. 935-97/2023, ve kterém je budoucí věcné břemeno vyznačeno.



Zdroj: Polohopisné zaměření MapKart s.r.o.

Zdroj: GP č. 935-97/2023, MapKart s.r.o.

III. V jihovýchodním rohu části parc.č. 5/10 v k.ú. Město Brno (tzn. na předmětných pozemcích dle GP parc.č. 5/17, 5/18) se nachází inženýrské sítě (jednotná kanalizační přípojka DN 300, kamenina, hl. 7,00 - 7,20 m do bývalého objektu České televize - TYPOS - Jezuitská 10/7, cca 20 - 25 let stará), které Brněnské vodárny a kanalizace a.s. neprovozují.

Pozn.: toto vedení inženýrské sítě není evidované v katastru nemovitostí jako věcné břemeno – služebnost.

IV. Přes pozemky dle GP parc.č. 5/18, 5/17 vede realizovaná a zkolaudovaná příjezdová cesta ke garážím na zadní straně objektu Paláce Typos, ze zatravnovacích panelů (Kolaudační rozhodnutí ze dne 3.7.1992, vydaného Úřadem městské části Brno-střed, Stavební úřad, pod č.j. SÚ 3798/91/Sr/Fi).

Pozn.: tato cesta, respektive právo přístupu a průjezdu přes pozemek parc.č. 5/10 v k.ú. Město Brno není evidované v katastru nemovitostí jako věcné břemeno – služebnost.

IV. Služebnost veřejného statku

Dle předložených podkladů bude společně s kupní smlouvou zřízeno i věcné břemeno - služebnost veřejného statku s níže uvedeným předpokládaným obsahem.

1. Smluvní strany se tímto v souladu s § 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.
2. Pozemky dotčené služebností veřejného statku jsou součástí veřejného prostranství městské zeleně parku Danuše Muzikářové a budou dotčeny stavebními úpravami specifikovanými v čl. I. části A/ této smlouvy.
3. Povinný ze služebnosti je kupující, který se na základě kupní smlouvy stane vlastníkem částí pozemků oddělených z p.č. 5/10 v k.ú. Město Brno. Zároveň se tyto pozemky stanou pozemky služebními.
4. Oprávněný ze služebnosti je statutární město Brno.

Rozsah služebnosti se bude zřizovat na celých uvedených pozemcích vzniklých oddělením z p.č. 5/10 v k.ú. Město Brno.

5. Povinný jako kupující ze služebnosti smlouvou zřídí oprávněnému ze služebnosti jako prodávajícímu ke služebným pozemkům dle tohoto článku **služebnost veřejného statku spočívající v tom, že povinný ze služebnosti je povinen strpět bezplatné obecné užívání povrchu služebných pozemků, které zahrnuje právo volného pohybu, zdržování se k relaxaci a odpočinku pro předem neomezený okruh subjektů z řad široké veřejnosti, nepřetržitě a bez jakéhokoliv omezení, dvacet čtyři hodin denně.**

6. Služebnost se zřídí dle dohody na celých služebných pozemcích trvale (na dobu neurčitou) a bezplatně a veškeré náklady spojené s následnou údržbou služebných pozemků ponese vlastník služebného pozemku za podmínek „Dohody o spolupráci a převzetí veřejných prostranství a parku do správy a údržby“ ze dne 29.6.2022 uzavřené mezi společností MAGNUM Mall, a.s. a statutárním městem Brnem prostřednictvím městské části Brno-střed jako správcem služebných pozemků dle závazků plynoucích z této dohody.

7. Bude sjednáno, že v souvislosti se zatížením služebných pozemků služebností veřejného statku dle odstavce nebude povinnému ze služebnosti jako vlastníkově služebných pozemků náležet jakákoliv úplata, náhrada nákladů či jakékoliv jiné plnění s tím, že i kdyby ve shora uvedené souvislosti vlastníkově služebných pozemků jakékoliv nároky na jakoukoliv úplatu, náhradu nákladů či jakékoliv jiné plnění v budoucnu vznikly, vlastník služebných pozemků se takovýchto nároků předem vzdává (mohou být výjimky v dohodě s MČ).

8. Služebnost veřejného statku bude zřízena jako služebnost in personam, která se váže k oprávněnému ze služebnosti jako obci, na jejímž území se služebné pozemky nachází. Práva a povinnosti ze zřízené služebnosti přecházejí v plném rozsahu i na každého budoucího vlastníka pozemků.

**pozn.: výše uvedená omezení zatěžující předmětné pozemky jsou zohledněna v navržené výsledné ceně (viz. Porovnávací metoda, koeficient K₅)*

Podmínky prodeje částí pozemku parc.č. 5/10 v k.ú. Město Brno dané MČ Brno-střed

- Trvalé zachování veřejného prostranství městské zeleně parku Danuše Muzikářové s parkovou úpravou na předeměných částech pozemku.
- Na předeměných částech pozemku nedojde k zastavění nadzemní stavbou, prostor nebude oplocen ani zamezen přístup veřejnosti.

Pozn.: budou zřízena omezení jako věcná práva zapsaná v KN, především právo zpětné koupě při porušení, ev. zákaz zcizení a zatížení. Na pozemcích bude zřízena služebnost veřejného statku ve prospěch obce (předběžný obsah viz výše).

- Společnost MAGNUM MALL a.s. umožní MČ Brno – střed realizaci záměru rekonstrukce parku Danuše Muzikářové dle „Studie – parku Rooseveltova v Brně“ ([REDACTED] 8/2018).
- Koordinace záměru rekonstrukce stavby č.p. 10 (Jezuitská 7), k.ú. Město Brno se záměrem rekonstrukce parku Danuše Muzikářové.
- Společnost MAGNUM MALL a.s. na své náklady provede realizaci hromadných podzemních garáží v podzemí pod předeměnou částí pozemku pod parkem Danuše Muzikářové s vjezdem z ul. Rooseveltova, a to včetně parkování pro veřejnost zpřístupněné veřejnosti nonstop bez jakéhokoliv ohraničení či omezení.

Pozn.: dle dodaných podkladů se předpokládá celková parkovací kapacita včetně míst pro veřejnost v počtu 140 parkovacích míst, kdy režim parkování pro veřejnost bude stanoven v souladu s MMB či MČ Brno-střed.

- Společnost MAGNUM MALL a.s. na své náklady provede přesun veřejných toalet z nároží ul. Rooseveltova a Moravského náměstí, do prostor veřejných garáží, a to včetně jejich provozování na náklady společnosti.

Pozn.: dle dodaných podkladů odhadované náklady realizace vybudování veřejných toalet v novém prostoru jsou nejméně 6.000.000,- Kč a dále jejich provozování bude představovat náklad společnosti nejméně 2.500.000,- Kč / ročně (tedy jen cena výstavby veřejných toalet rozpočtena na m² pozemku dle GP parc.č. 5/18 činí 11.000,- Kč/m²).

- Dle Dohody o spolupráci a převzetí veřejných prostranství a parku do správy a údržby ze dne 29.6.2022 a přípisu ze dne 7.12.2022 se bude společnost MAGNUM MALL a.s. podílet na rekonstrukci části parku ve vlastnictví společnosti v částce 12.000,-Kč/m², přičemž m² budou vycházet ze skutečně vlastněných m² parkové plochy společnosti.

Pozn.: dle dodaných podkladů odhadované náklady na rekonstrukci parku činí 12.000,- až 15.000,- Kč/m², což při předpokládané výměře cca 1608 m² představuje investici ve výši přibližně 19 mil. až 24 mil. Kč, kterou ponese společnost MAGNUM MALL a.s.

- Dle Dohody o spolupráci a převzetí veřejných prostranství a parku do správy a údržby ze dne 29.6.2022 a přípisu ze dne 7.12.2022 se bude společnost MAGNUM MALL a.s. podílet na správě a údržbě předeměných částí pozemku v režimu dle této dohody.

Pozn.: dle dodaných podkladů činí odhadované náklady na tuto údržbu a správu cca 500.000,- Kč/ročně.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

ANO Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
- *Ocenění provedeno na základě návrhu GP č. 935-97/2023.*

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO Způsob ochrany uvedený na LV
- *Ochr. pásma jiného zvlášť chrán. území nebo pam.stromu.*

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu
- *Věcné břemeno zřizování a provozování vedení.*
- *Služebnost veřejného statku.*
- *Existence ostatních inženýrských sítí.*
- *Příjezdová cesta k objektu Palác TYPOS*
(viz. text výše)

Ostatní rizika:

ANO Ostatní podmínky a závazky
- *Závazné podmínky dané MČ Brno-střed.*
- *Náklady na realizaci a přesun veřejných toalet + náklady na celoroční provoz v souvislosti s podmínkami MČ Brno-střed*
- *Náklady na rekonstrukci a následnou celoroční údržbu parku Danuše Muzikářové plynoucí z Dohody o spolupráci a převzetí veřejných prostranství a parku do správy a údržby ze dne 29.6.2022, uzavřené mezi společností MAGNUM Mall, a.s. a Statutárním městem Brnem prostřednictvím městské části Brno-střed.*
(viz. text výše)

4. POSUDEK

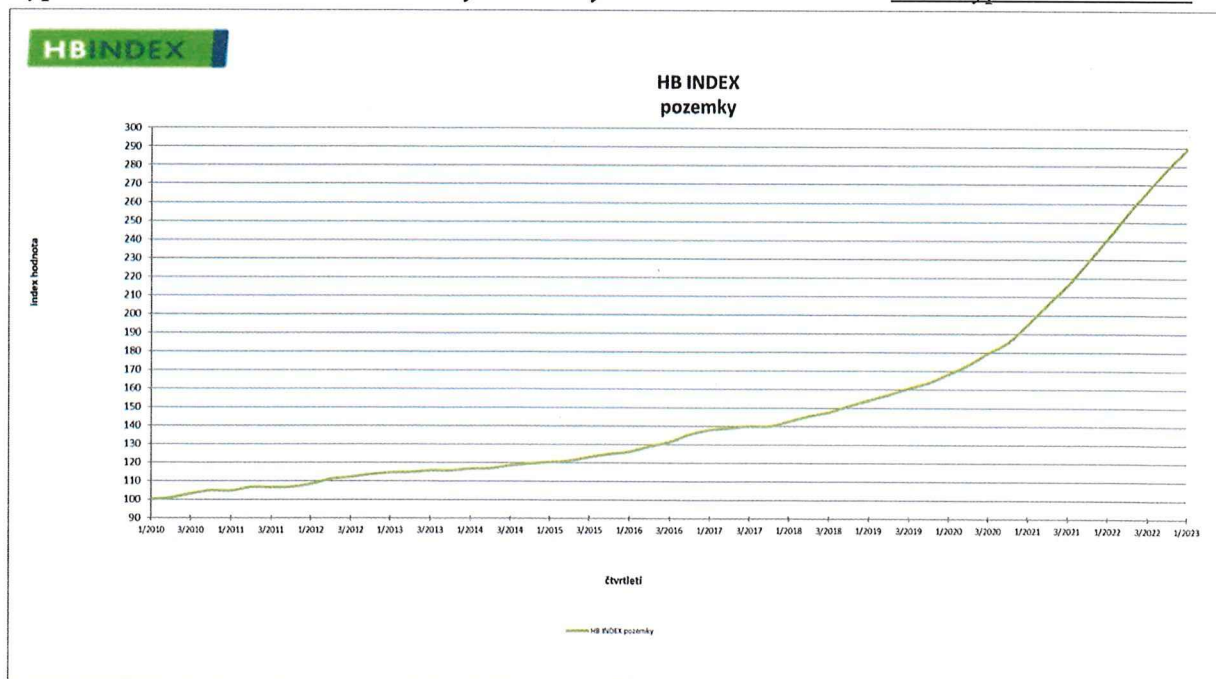
4.1. Popis postupu při analýze dat

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).

V souladu s metodikou určení obvyklé ceny je výsledná hodnota stanovena porovnáním sjednaných cen minimálně 3 obdobných pozemků v daném místě a čase, tzn. srovnáním s realizovanými prodeji pozemků ve městě Brně. V daném případě nebyly v lokalitě realizovány všechny prodeje v časovém horizontu předchozích 12 měsíců. Z toho důvodu byly starší prodeje korigovány indexem vývoje cen pozemků (HB Index) k Q1/2023 (nejbližší zveřejněný údaj k datu ocenění).

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 katalogích 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.



4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemky

Oceňovaná nemovitá věc

Plocha pozemků celkem: 901,00 m²

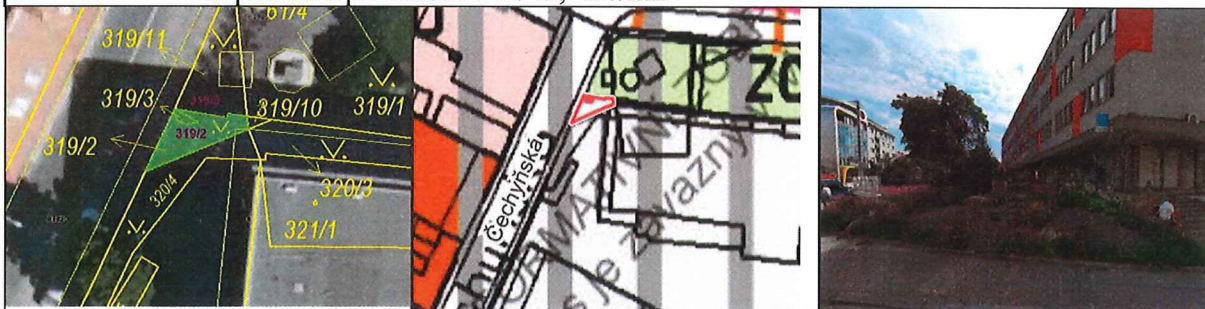
Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje pozemků, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na druh pozemku a jeho využití, tzn. **pozemky v druhu ostatní plocha, využívané jako veřejná zeleň - veřejná prostranství, částečně nebo plně situované v ploše stavební (dle platného ÚP)**. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované prodejní ceny v městě Brně vztažené na 1 m² plochy pozemků.

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** **HORSŠÍ** je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Srovnatelné nemovité věci:

Název: 1.
Lokalita: Brno, u [redacted] k.ú. Trnitá
Popis: Pozemky v druhu ostatní plocha, parc. [redacted] o celkové výměře 24 m². Pozemky jsou využívané jako zeleň a část veřejného chodníku před komerční budovou.
 Územní plán: PV - plochy pro výrobu.
 Kupní cena z 10/2021: 90.000,-Kč, tj. 3.750,-Kč/m² (cena konečná bez řešené sazby DPH). Zdroj: KS, [redacted]
 HBi Q4/2021 = 228,2
 HBi Q1/2023 = 289,4, nárůst 27%
 Kupní cena po redukcí: 4 763,- Kč/m²

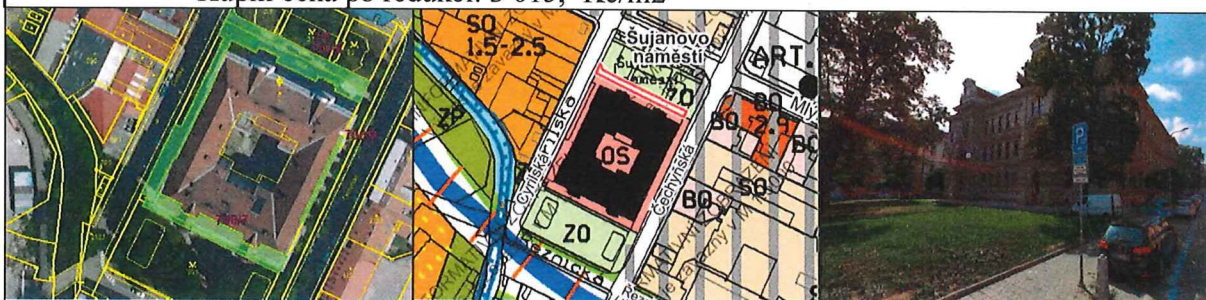


Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Poloha - dále od centra	1,05
K3 Skutečný účel využití - obdobné veřejně přístupné plochy	1,00
K4 Možnost využití dle ÚP – lepší / plochy výroby	0,95
K5 Ostatní vlivy - bez zatížení věcnými břemeny	0,80

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _c	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
k 10/2021				
4 763	1	4 763	0,80	3 810

Název: 2.
Lokalita: Brno, [redacted] k.ú. Trnitá [redacted]
Popis: Pozemky v druhu ostatní plocha, parc.č. [redacted] o celkové výměře 965 m². Pozemky jsou využívány jako zeleň a veřejný chodník - prostranství kolem objektu pro školství.
 Územní plán: ZO - plocha ostatní městské zeleně, OS - školství.
 Kupní cena z 11/2022: 2.797.600,-Kč, tj. 2.899,-Kč/m² (cena konečná, nemovitost není předmětem DPH). Zdroj: KS, [redacted]
 HBi Q4/2022 = 278,8
 HBi Q1/2023 = 289,4, nárůst 4%
 Kupní cena po redukcí: 3 015,- Kč/m²

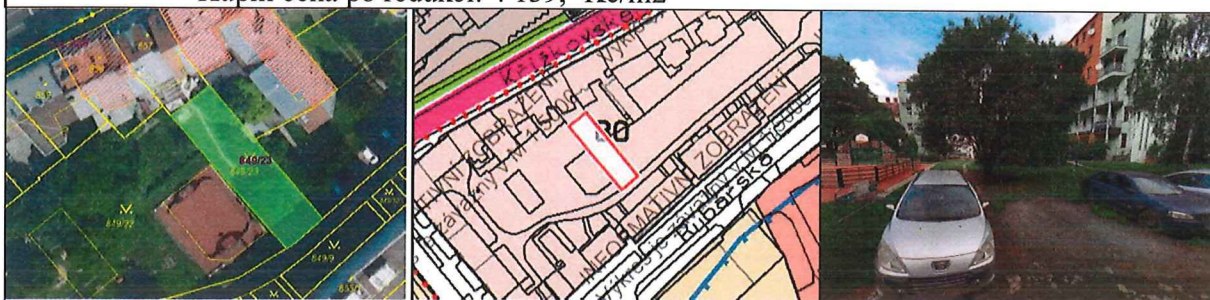


Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Poloha - dále od centra	1,05
K3 Skutečný účel využití - obdobné veřejné prostranství	1,00
K4 Možnost využití dle ÚP - obdobná	1,00
K5 Ostatní vlivy - obdobné (VB inž. sítí, výhrada zpětné koupě)	1,00

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
k 11/2022				
3 015	1	3 015	1,05	3 166

Název: 3.
Lokalita: Brno, mezi ul. [redacted] k.ú. Staré Brno
Popis: Pozemek v druhu ostatní plocha, parc.č. [redacted] o celkové výměře 377 m². Pozemek je využíván jako veřejně přístupná zeleň - prostranství mezi bytovými domy.
 Územní plán: BO - plocha všeobecného bydlení.
 Kupní cena z 11/2020: 1.000.000,-Kč, tj. 2.653,-Kč/m² (cena konečná, v KS není řešeno DPH). Zdroj: KS, [redacted]
 HBi Q4/2020 = 185,20
 HBi Q1/2023 = 289,4, nárůst 56%
 Kupní cena po redukcí: 4 139,- Kč/m²



Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej			1,00	
K2 Poloha - dále od centra			1,05	
K3 Skutečný účel využití - obdobný - veřejné prostranství/zeleň			1,00	
K4 Možnost využití dle ÚP - lepší - plochy bydlení			0,90	
K5 Ostatní vlivy - bez zatížení VB			0,80	
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 11/2020	[m ²]	[Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
4 139	1	4 139	0,76	3 146

Název: 4.
Lokalita: Brno, park Danuše Muzikářové, k.ú. Město Brno
Popis: Pozemky v druhu ostatní plocha a zastavěná plocha, parc.č. 5/15, 5/11, 5/12, 5/13 o celkové výměře 707 m². Pozemek je využíván jako veřejně přístupná zeleň - park a část zastavěna podzemními stavbami jiného vlastníka (kupující). Při koupi zřízeno věcné břemeno - služebnost veřejného statku, Závazek kupujícího podílet se finančně na rekonstrukci a údržbě parku a pozemky nezastavět nadzemní stavbou.
 Územní plán: ZP - plocha parků, městské zeleně. Podzemní garáže
 Kupní cena z 09/2022: 1.910.900,-Kč, tj. 2.703,-Kč/m² (cena konečná, nemovitost není předmětem DPH). Zdroj: KS, V-17121/2022-702
 HBi Q3/2022 = 266,80
 HBi Q1/2023 = 289,4, nárůst 8%
 Kupní cena po redukcí: 2 919,- Kč/m²

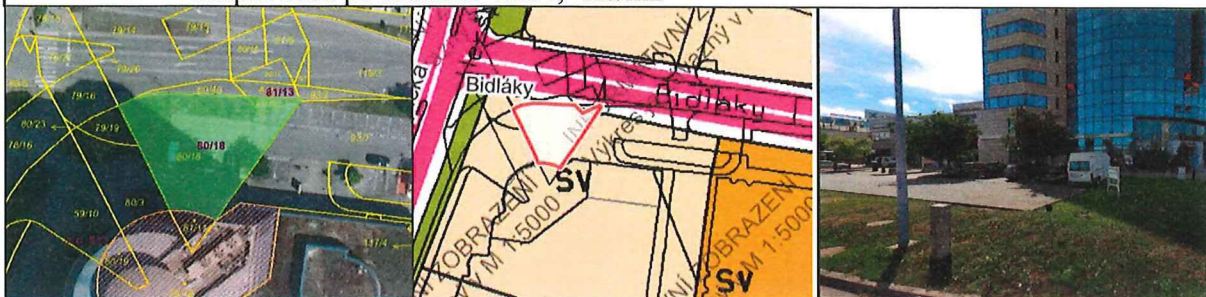


Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej			1,00	
K2 Poloha - stejná			1,00	
K3 Skutečný účel využití - obdobný			1,00	
K4 Možnost využití dle ÚP – nepatrně horší / pouze zeleň			1,02	
K5 Ostatní vlivy - obdobná zatížení VB a závazky			1,00	
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 09/2022	[m ²]	[Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
2 919	1	2 919	1,02	2 979

Název: 5.
Lokalita: Brno, [redacted] k.ú. Štýřice
Popis: Pozemky v druhu ostatní plocha parc.č. [redacted] o celkové výměře 580 m². Pozemky jsou využívány jako parkoviště, chodník a okolní zeleň u komerčního objektu M-palác.
 Územní plán: SV - smíšená plochu obchodů a služeb
 Kupní cena z 09/2022: 2.1500.000,-Kč, tj. 3.707,-Kč/m² (cena konečná, nemovitost není předmětem DPH). Zdroj: KS, [redacted]
 HBi Q3/2022 = 266,80

HBi Q1/2023 = 289,4, nárůst 8%
Kupní cena po redukcí: 4.004,- Kč/m²



Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Poloha - dále od centra	1,10
K3 Skutečný účel využití - obdobný	1,00
K4 Možnost využití dle ÚP – lepší / pl. obchodů a služeb	0,95
K5 Ostatní vlivy - bez VB a zatížení	0,80

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
4 004	1	4 004	0,84	3 363

Název: 6.

Lokalita: Brno, ul. [redacted] k.ú. Bohunice

Popis: Pozemky v druhu ostatní plocha parc.č. 2342/5, 2856/9, 2342/4 o celkové výměře 161 m². Pozemky jsou využívány jako veřejně přístupná travnatá plocha kolem komunikace.

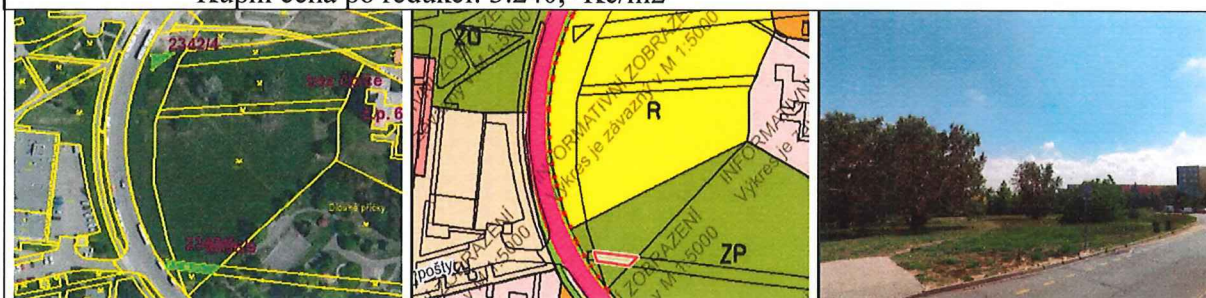
Územní plán: ZP - plocha parků, městská zeleň, R-zvláštní plocha pro rekreaci

Kupní cena z 07/2022: 483.000,-Kč, tj. 3.000,-Kč/m² (cena konečná, není řešeno DPH). Zdroj: KS, [redacted]

HBi Q3/2022 = 266,80

HBi Q1/2023 = 289,4, nárůst 8%

Kupní cena po redukcí: 3.240,- Kč/m²



Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Poloha - výrazně dále od centra	1,30
K3 Skutečný účel využití - obdobný - veřejná zeleň	1,00
K4 Možnost využití dle ÚP - obdobné	1,00
K5 Ostatní vlivy - bez VB a dalších závazků	0,80

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
3 240	1	3 240	1,04	3 370

Minimální jednotková porovnávací cena	2 977 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 305 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	3 810 Kč/m ²

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Na základě výše uvedenému srovnání šesti realizovaných reprezentantů, lze konstatovat, že obdobné pozemky v dané lokalitě a čase jsou obchodovatelné v rozmezí 3.000,- Kč/m² až 3.800,- Kč/m².

Vzhledem k poloze, a účelu využití, určuji jednotkovou porovnávací cenu za 1 m² pozemků ve výši aritmetického průměru zjištěných hodnot, tj. po zaokrouhlení na 3.300,- Kč/m².

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Stanovená jednotková cena	3 300 Kč/m²
Výměra pozemku	901,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 973 300 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemky

Parc.č.	Druh / způsob využití	výměra m ²	Jedn.cena Kč/m ²	Porovnávací hodnota / Obvyklá cena
5/16	ostatní plocha / zeleň	268	3300	884 400 Kč
5/17	ostatní plocha / zeleň	94	3300	310 200 Kč
5/18	ostatní plocha / zeleň	539	3300	1 778 700 Kč

Porovnávací hodnota celkem	2 973 300 Kč
-----------------------------------	---------------------

Obvyklá cena - celkem

2 973 300 Kč

slovy: Dvamilionydevětsetšedesátřítisícťřista Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zpracování dat pro vyhotovení tohoto znaleckého posudku 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 určení výsledné hodnoty nemovitých věcí 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). Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich obvyklou hodnotu.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Pro navržení výsledné obvyklé ceny 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.

5.2. Kontrola postupu

V rámci kontroly postupu zpracování znaleckého posudku byla plně využita metodika podle §52 vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti.

V souladu s definicí obvyklé ceny byla výsledná obvyklá cena stanovena srovnáním minimálně tři realizovaných prodejů srovnatelných nemovitých věcí. Všichni vybraní reprezentanti byli shledáni srovnatelnými ve svých etalonech s oceňovaným pozemkem.

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 pozemky dle návrhu geometrického plánu č. 935-97/2023 označené parc.č. 5/16, parc.č. 5/17, parc.č. 5/18 v k.ú. Město Brno, obec Brno, okres Brno-město, o předpokládané celkové výměře 901 m².

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně výše uvedených nemovitých věcí, jako podklad pro jednání o majetkové dispozici a to k datu místního šetření, tj. k 23.5.2023.

Vzhledem ke skutečnosti, že předmětné pozemky nejsou předmětem evidence dokumentů katastru nemovitostí a předložený GP je pouze pracovním návrhem, je zadavatelem požadováno provést ocenění výše uvedených nemovitých věcí s uvedením jednotkové ceny.

ODPOVĚĎ ZPRACOVATELE

Obvyklá cena pozemků dle GP parc.č. 5/16, parc.č. 5/17, parc.č. 5/18 v k.ú. Město Brno, obec Brno, okres Brno-město, o předpokládané celkové výměře 901 m² je určena ve výši:

2 973 300 Kč

slovy: Dvamilionydevětsetsedmdesátitřístřista Kč

Jednotková obvyklá cena pozemků dle GP parc.č. 5/16, parc.č. 5/17, parc.č. 5/18 v k.ú. Město Brno, obec Brno, okres Brno-město, je určena ve výši:

3 300 Kč/m²

slovy: Třítisícetřista Kč/m²

Vzhledem k použitým vstupním údajům ve srovnávací metodice, tzn. konečným kupním cenám (bez řešení sazby DPH), konstatuji že výsledná cena je cena konečná bez řešení sazby DPH.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce. Závěr je jen pravděpodobný. Výsledná obvyklá cena předmětných nemovitých věcí je určena na 3.300,-Kč/m² pouze za předpokladu, že budou dodrženy veškeré podmínky a závazky dané MČ Brno-střed (viz. text výše). V opačném případě je potřeba objednat přecenění.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.10001	1
Návrh geometrického plánu	1

Konzultant a důvod jeho přibrání

K ocenění nebyl přizván konzultant.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhlášky Ministerstva spravedlnosti. Znalečné účtuji dokladem č. 2023064.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 025042/2023.

08.06.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČE

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.4.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 025042/2023

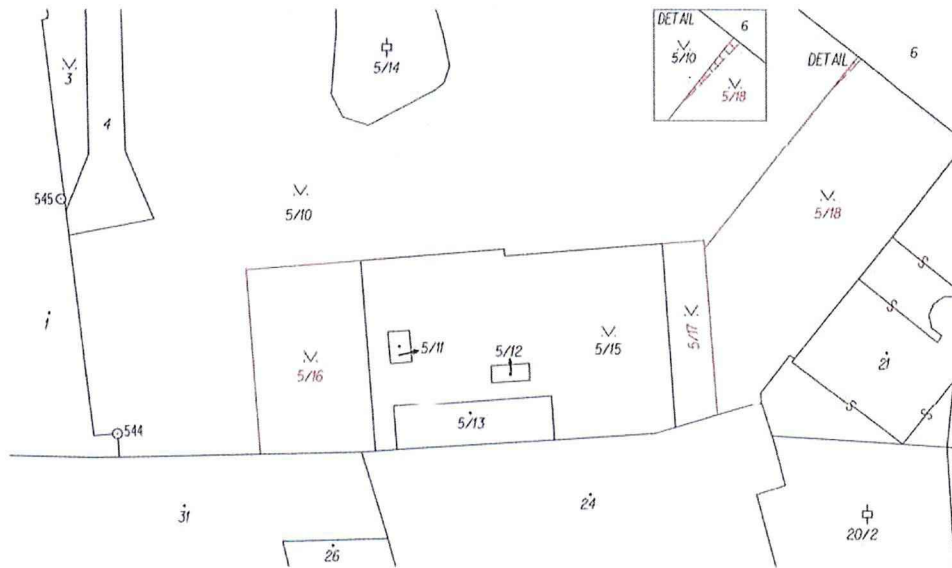
počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.10001
Návrh geometrického plánu

1
1

Návrh geometrického plánu

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	Způsob využití	Způsob využití	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů			
	ha	m ²	Způsob využití		ha	m ²	Způsob využití	Způsob využití				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	divýjší poz. evidence	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu
5/10	51	72	ostat. pl. zeleň	5/10	42	71	ostat. pl. zeleň		0	5/10		10001	42	71	
				5/16	2	68	ostat. pl. zeleň		0	5/10		10001	2	68	
				5/17		94	ostat. pl. zeleň		0	5/10		10001		94	
				5/18	5	39	ostat. pl. zeleň		0	5/10		10001	5	39	
5/18	51	72	Věcné břemeno								5/10			10001	



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: XXXXXXXXXX	Jméno, příjmení:
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1696/1997	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů:
	Dne: Číslo:	Dne: Číslo:
	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 očištváním parcel. NÁVRH GP	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.
Číslo plánu: 935-97/2023 Okres: Brno – město Obec: Brno Kat. území: Město Brno Mapový list: DKM (Brno 9-0/22)		
<small>Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem.</small>		