

SMLOUVA O NÁJMU

uzavřená dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

- 1) **Statutární město Brno, městská část Brno-Komín**
zastoupené Mgr. Miladou Blatnou, starostkou MČ Brno-Komín
se sídlem Vavřínecká 15, 624 00 Brno
IČO: 44992785
bankovní spojení: [REDAKCE]
č.ú.: [REDAKCE]
var. symbol: 1502000893

(dále jen „pronajímatel“)

a

- 2) **UNIVER, spol. s r.o.**
IČO: 00529508
se sídlem Přepešská 1809, 511 01 Turnov
zastoupená Ing. Josefem Lhotákem, jednatelem společnosti

(dále jen „nájemce“)

uzavírají

po vzájemné dohodě a v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „NOZ“), tuto smlouvu o nájmu:

I.

Předmět a účel nájmu

- (1) Pronajímatel za podmínek uvedených v této smlouvě přenechává nájemci do nájmu a nájemce do nájmu přijímá část pozemku:

| | |
|-------------------|---------------------------------------------------------------|
| parcelní č. | 571 |
| druh pozemku | zastavěná plocha a nádvoří |
| o výměře | 645 m² (z celkové výměry 689 m²) |
| katastrální území | Komín |

zapsaný u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, pracoviště Brno-město na listu vlastnictví č. 10001 pro obec Brno, okres Brno-město (dále jen „Pozemek“). Přesná plocha Pozemku je vyznačena na snímku z katastrální mapy, který tvoří Přílohu č. 1 této smlouvy, jejíž je nedílnou součástí.

- (2) Pronajímatel prohlašuje, že výlučným vlastníkem Pozemku je statutární město Brno, přičemž pozemek byl v souladu s vyhláškou statutárního města Brna č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna, svěřený pronajímateli do správy, a to s dispozičním právem jeho pronájmu.
- (3) Nájemce prohlašuje, že je vlastníkem stavby – budovy č.p. 567, nacházející se na Pozemku, zapsané u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, pracoviště Brno-město na listu vlastnictví č. 2588 pro obec Brno, okres Brno-město (dále jen „Stavba“), která slouží jako provozovna nájemce.

- (4) Nájemce přejímá Pozemek do užívání ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání, prohlašuje, že je mu jeho stav dobře znám a zavazuje se platit pronajímateli níže uvedené nájemné.
- (5) Smluvní strany se dohodnuly, že jakékoliv změny, úpravy Pozemku, který je předmětem smlouvy o nájmu je nájemce oprávněn provádět jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

II.

Doba trvání nájmu

Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, s účinností ode dne 01.01.2020 (den vzniku nájmu).

III.

Výše nájemného a způsob úhrady

- (1) Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za pronajatý Pozemek dohodnuté **roční nájemné ve výši 212.850,- Kč**. Takto stanovené nájemné vyplývá ze znaleckého posudku č. 616-01/2020, který vypracoval Ing. Petr Pirochta, soudní znalec v oboru pozemní stavitelství a oboru ekonomika, autorizovaný inženýr pro pozemní stavitelství, se kterým se obě smluvní strany seznámily a v celém rozsahu jej akceptují. Kopie znaleckého posudku č. 616-01/2020 tvoří přílohu č. 2 této smlouvy, přičemž originál znaleckého posudku bude uložen u pronajímatele.
- (2) Smluvní strany se dohodly, že nájemné za každý kalendářní rok je splatné vždy do 30. června příslušného kalendářního roku, za který se nájemné platí (*tj. nájemné za rok 2021 je splatné ke dni 30.06.2021*).
- (3) Smluvní strany se dále dohodly, že nájemné bude nájemci hrazeno buď bankovním převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy vč. uvedení příslušného variabilního symbolu, nebo v hotovosti na pokladně Úřadu městské části města Brna, Brno-Komín, Vavřínecká 15, 624 00 Brno.
- (4) Pro splnění závazku na placení nájemného platí doručovací princip, tj. že splátka je splněna připsáním placené částky na účet pronajímatele u jeho banky.
- (5) V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného dle čl. III. odst. 1 a 2 této smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úroky z prodlení určené obecně závazným právním předpisem.
- (6) Nájemce s pronajímatelem se dále dohodli na tom, že pronajímatel je oprávněn dohodnutou výši nájemného, vždy s účinností od 1. 1. kalendářního roku jednostranně upravit o příslušná procenta, odpovídající procentům průměrné meziroční míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, oznámené Českým statistickým úřadem za uplynulý kalendářní rok.
- (7) Upravenou výši nájemného dle předchozího odstavce se pronajímatel zavazuje nájemci písemně oznámit, a to nejpozději do 31. května daného kalendářního roku. Poprvé může být takto nájemné zvýšeno pronajímatelem v roce 2021 úměrně indexu růstu spotřebitelských cen za rok 2020.
- (8) S ohledem na negativní ekonomické dopady zapříčiněné nouzovým stavem a s ním spojenými restriktivními opatřeními, způsobenými v důsledku epidemie onemocnění COVID-19 v České republice, které vedly mj. k omezení provozu provozovny nájemce, situované ve Stavbě, se smluvní strany pro rok 2020 dohodly na slevě z nájmu v celkové výši 37.700,- Kč. Nájemné za rok 2020 tedy po započtení této slevy na nájemném činí

175.150,- Kč. Nájemce se zavazuje, že nájemné za rok 2020 ve výši 175.150,- Kč uhradí nejpozději do 30.09.2020 .

- (9) Smluvní strany dále ve vzájemné shodě prohlašují, že nájemce bez právního důvodu (tj. bez platné nájemní smlouvy) užíval Pozemek i v období od 01.01.2017 do 31.12.2019, přičemž za užívání Pozemku nájemce pronajímateli neuhradil ničeho.
- (10) Užíváním předmětného Pozemku tedy došlo na straně nájemce k bezdůvodnému obohacení na úkor pronajímatele. Výše tohoto bezdůvodného obohacení byla stanovena na základě znaleckého posudku č. 616-01/2020, který vypracoval Ing. Petr Pirochta, soudní znalec v oboru pozemní stavitelství a oboru ekonomika, autorizovaný inženýr pro pozemní stavitelství, a to následovně:
- za období od 01.01.2017 do 31.12.2017 ve výši 141.900,- Kč;
 - za období od 01.01.2018 do 31.12.2018 ve výši 148.350,- Kč;
 - za období od 01.01.2019 do 31.07.2019 ve výši 97.840,- Kč;
 - za období od 01.08.2019 do 31.12.2019 ve výši 77.948,- Kč.

Celkem tedy dlužná částka odpovídající bezdůvodnému obohacení za užívání předmětného Pozemku nájemcem v období od 01.01.2017 do 31.12.2019 činí 466.038,- Kč.

- (11) Nájemce tímto co do důvodu i výše uznává svůj dluh vůči pronajímateli ve výši 466.038,- Kč, odpovídající bezdůvodnému obohacení za užívání Pozemku v období od 01.01.2017 do 31.12.2019, tak jak je podrobněji rozepsáno v předchozích odstavcích tohoto článku této smlouvy, a zavazuje se jej uhradit pronajímateli v těchto splátkách:
- 1. splátka dluhu ve výši 50.000,- Kč v termínu do 31.12.2020,
 - 2. splátka dluhu ve výši 50.000,- Kč v termínu do 31.03.2021,
 - 3. splátka dluhu ve výši 100.000,- Kč v termínu do 30.06.2021,
 - 4. splátka dluhu ve výši 100.000,- Kč v termínu do 30.09.2021,
 - 5. splátka dluhu ve výši 166.038,- Kč v termínu do 15.11.2021.
- (12) V případě prodlení nájemce delšího než 3 dny s úhradou byt' i jediné splátky dle termínů, stanovených v předchozím odstavci této smlouvy, stává se v souladu s ust. § 1931 občanského zákoníku ihned splatnou celá zbývající dlužná částka a nájemce je povinen uhradit celou zbývající část dluhu na účet pronajímatele.

IV.

Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

- (1) Pronajímatel je povinen umožnit nájemci řádné a nerušené užívání předmětu nájmu.
- (2) Nájemce je povinen hradit nájemné a další platby vyplývající z této smlouvy ve výši a způsobem stanoveným v čl. III. této smlouvy.
- (3) Pronajímatel předává nájemci předmět nájmu ve stavu, se kterým se nájemce před podpisem této smlouvy podrobně seznámil, a v tomto stavu jej přebírá.
- (4) Nájemce umožní pracovníkům pronajímatele přístup na Pozemek v případě potřeby provést kontrolu, či jiné úkony vyplývající ze zákonů a dalších platných právních předpisů. O této skutečnosti pronajímatel nájemce upozorní v přiměřené době předem.
- (5) Nájemce ohlásí pronajímateli každou změnu rozhodnou pro řádné plnění uzavřené smlouvy, zejména pak změnu svého sídla a změnu kontaktních údajů.
- (6) Nájemce je oprávněn přenechat Pozemek do podnájmu třetí osobě pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
- (7) Pronajímatel je povinen s dostatečným předstihem oznámit nájemci jakékoli skutečnosti vedoucí k omezení práv nájemce k řádnému užívání předmětu nájmu (pozemku).

Pronajímatel je rovněž povinen v co nejkratším čase a v dostatečné míře zajistit obnovení možnosti řádného užívání předmětu nájmu, pokud mu toto nájemce prokazatelně oznámí, a pokud dojde k omezení nebo znemožnění užívání ze strany jiné, než je nájemce. Za dobu uvedeného omezení nebo znemožnění řádného užívání předmětu nájmu je nájemce oprávněn požadovat adekvátní snížení úhrady nájmu.

V. Skončení nájmu

Nájemní vztah mezi stranami této smlouvy skončí: 4

- a) písemnou dohodou smluvních stran;
- b) písemnou výpovědí danou pronajímatelem bez výpovědní doby, jestliže je nájemce i přes výzvu pronajímatele v prodlení s úhradou jakéhokoliv závazku, plynoucího mu z této smlouvy (zejména s úhradou ujednaného nájemného dle čl. III. této smlouvy a sankcí ujednaných v čl. VI. této smlouvy) po dobu delší než 3 měsíce;
- c) písemnou výpovědí kterékoliv smluvní strany bez uvedení důvodu s tříměsíční výpovědní dobou, která počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně;

VI. Sankce

- (1) V případě nájemcova prodlení se splněním povinnosti uvedené v čl. III. odst. 2 této smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli za každý den prodlení smluvní pokutu ve výši 300,- Kč. Smluvní pokuta za každý den prodlení je splatná vždy v den následující po dni, kdy na ni vznikl pronajímateli nárok podle věty první tohoto odstavce.

VII. Doložka schválení dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích

Uzavření této smlouvy bylo schváleno Radou městské části Brno-Komín na 12. schůzi konané dne 26.05.2020 usnesením č. RMČ/2020/12/12.

VIII. Doložka o zveřejnění záměru obce dle § 39 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích

Záměr pronájmu byl v souladu s ustanovením § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích zveřejněn na úřední desce Úřadu městské části Brno-Komín od 19.02.2020 do 09.03.2020.

IX. Doložka o zveřejnění smlouvy v registru smluv

Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá zveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. Smlouvu zašle správci registru smluv k uveřejnění pronajímatel.

X.
Závěrečná ustanovení

- (1) Vztahy smluvních stran touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a příslušnými právními předpisy právního řádu České republiky.
- (2) Tuto smlouvu lze měnit po vzájemné dohodě smluvních stran, a to pouze vzestupně číslovanými písemnými dodatky.
- (3) Touto smlouvou se nahrazují veškeré předcházející smlouvy a dohody týkající se pronajímaného Pozemku, specifikovaného v čl. I. odst. 1 této smlouvy, které byly uzavřeny mezi smluvními stranami a jejich právními předchůdci.
- (4) Tato smlouva nabývá účinnosti dnem vzniku nájmu dle čl. II.
- (5) Pokud by se kterékoliv ustanovení této smlouvy ukázalo být neplatným nebo nevynutitelným, nebo se jím stalo po uzavření této smlouvy, pak tato skutečnost nepůsobí neplatnost ani nevynutitelnost ostatních ustanovení této smlouvy, nevyplývá-li z donucujících ustanovení právních předpisů jinak. Smluvní strany se zavazují bez zbytečného odkladu po výzvě kterékoliv strany takové neplatné či nevynutitelné ustanovení nahradit platným a vynutitelným ustanovením, které je svým obsahem nejbližší účelu neplatného či nevynutitelného ustanovení.
- (6) Nájemce prohlašuje, že si je vědom skutečnosti, že pronajímatel je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb. o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů (zejména § 9 odstavce 2 tohoto zákona).
- (7) Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž nájemce obdrží jeden a pronajímatel dva. Všechny tři stejnopisy mají platnost originálu.
- (8) Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí, je sepsána podle jejich pravé a skutečné vůle, srozumitelně a určitě, na důkaz čehož níže připojují své podpisy.

Příloha:

- 1) Grafické vymezení pronajímaného pozemku
- 2) Kopie znaleckého posudku č. 616-01/2020

V Brně dne 28.06.2020

Za pronajímatele

Mgr. Milada Blatná
starostka MČ Brno-Komín

V Turnově dne 27.07.2020

Za nájemce:

Ing. Josef Lhoták
jednatel společnosti

Příloha č. 1 - Grafické vymezení pronajímaného pozemku



© Seznam.cz, spol. s r.o. Všechna práva vyhrazena. 21. 3. 2019. Karta: 6 0226, Město: Brno, ul.ČUZE

1 : 236



© Seznam.cz, spol. s r.o. Všechna práva vyhrazena. 21. 3. 2019. Karta: 6 0226, Město: Brno, ul.ČUZE

1 : 1 887



ZNALECKÝ POSUDEK č. 616-01/2020

ZNALECKÝ ÚKOL :

- a) - zjištění ceny pronájmu níže uvedené parcely v období 1.1.2017 - 31.12.2019
- b) - zjištění ceny pronájmu téže parcely v období 1.1.2020 - 31.12.2020

Parcela č. 571 – zastavěná plocha a nádvoří- 645 m²

Objednatel posudku:

Úřad městské části Brno-Komín, Vavřínecká 15, 62400 Brno

Účel provedení posudku:

Zjištění obvyklé ceny pronájmu parcely pro úřední jednání

Místní šetření :

9.1.2020 za přítomnosti zástupců objednatele a obchodně- technického ředitele firmy Univer

Datum, ke kterému je posudek vypracován :

17. 1. 2020

Posudek vypracoval :

Ing. Petr Pirochta, soudní znalec v oboru pozemní stavitelství a oboru ekonomika

Posudek obsahuje 17 stran včetně příloh a předává se objednateli ve 3 vyhotoveních.

A) Použité předpisy, normy, ostatní podklady

1. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění zákona č. 121/2004 Sb., zákona č. 257/200 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb., zákona č. 303/2013 Sb., 340/2013 Sb., 344/2013 Sb., 228/2014 Sb., 225/2017 Sb.
2. Zákon č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení) v aktuálním znění
3. Vyhláška MF ČR č.443/2016 Sb. (oceňovací vyhláška s platností od 1.8.2017 do 31.12.2017)
Vyhláška MF ČR č.457/2017 Sb. (oceňovací vyhláška s platností od 1.1.2018 do 31.7.2019)
Vyhláška MF ČR č.188/2019 Sb. (oceňovací vyhláška s platností od 1.8.2019- platná doposud)
4. Informace z místního šetření ze dne 9.1. 2020)
6. Publikace Teorie oceňování nemovitostí 2017
7. Publikace Úřední oceňování majetku 2019 (nakladatelství CERM, s.r.o. Brno
8. Fotodokumentace znalce
9. Grafické a písemné podklady o nemovitosti dodané objednatelem
10. Povodňová mapa ČAP
11. Indexy změny cen pozemků HB ze sledovaná období

B) Vlastnické a evidenční údaje

- vlastník pozemku č.571- ke dni ocenění:
Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 602 00 Brno
- vlastník stavby na pozemku (č.p.567)- ke dni ocenění :
Univer spol. s r.o. Přepešská 1809, 511 91 Trutnov
- lokalizace nemovitosti : Brno- Komin, ulice Podlesí č. 20
- katastrální území // parcela č. : Komin (610 585) // 571
- druh pozemku dle KN : zastavěná plocha a nádvoří
- způsob užívání stavby dle skutečnosti : stavba občanského vybavení
- LV č. 689 (pozemek)
- LV č. 2588 (stavba)

C) Nález – zjištění znalce

01) Nemovitosti - všeobecné údaje :

Parcela č. 571 v kat. území Komín se nachází v lokalitě nad komunikací směrem k místní části Bystrc a k Brněnské přehradě – na křižovatce ulic Podlesí a Sadařská. Jde o velký stavební pozemek, který je zastavěn jednopodlažní budovou č. 567/20.

Celková výměra parcely činí 689 m².

Uvedená parcela je ve vlastnictví Statutárního města Brna, Dominikánské náměstí 196/1. Parcela je zčásti dlouhodobě pronajímána firmě Univer spol. s. r.o.

Pozemek je umístěn v zóně se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav/povodní (zóna č.1) – viz příloha.

Ocenění předmětné stavební parcely je provedeno dle § 3, § 4 aktuálních oceňovacích vyhlášek (viz výše).

02) Ocenění parcely- základní údaje :

Dle vyjádření objednatele posudku pronajímána část parcely výměru **645 m²**, parcela je v KN vyznačena jako stavba pro občanské vybavení, což odpovídá skutečnosti. Parcela je rovinná, z převážné části zastavěná.

D1) POSUDEK-ocenění dle vyhl. 443/2016 Sb.(platnost od 1.1.2017 do 31.12. 2017)

01) Stavební pozemek – p.č. 571

Výpočet ceny pozemku dle § 3, § 4 /odst. (1). Základní cena se násobí indexem cenového porovnání podle vzorce :

$$ZCU = ZC \times I,$$

ZCU základní cena upravená pozemku

ZC základní cena stavebního pozemku v Kč/m², dle přílohy č.2, tab. č.1 (Brno 4)

I index cenového porovnání zjištěný podle vzorce: $I = I_T \times I_P \times I_O$

I_T index trhu se určí podle § 4, přílohy č.3, tab. č.1 vzorcem $I_T = P_6 \times (1 + \sum P_i)$, *

I_P index polohy se určí dle § 4, 3 odst. (1), příl. č.3, tab.č.3, vzorcem $I_P = P_1 \times (1 + \sum P_i)$; hodnoty P_i dle sloupce, i

I_O index omezujících vlivů pozemku dle vzorce $I_O = 1 + \sum P_i$

Vyjmenovaná oblast **Brno 4**

$$ZC = 3780,00 \text{ Kč/m}^2$$

podle § 3 písm. a)

Výpočet indexu trhu s nemovitými věcmi I_T

$$I_T = P_6 \times (1 + P_1 + P_2 + P_3 + P_4 + P_5)$$

| P _i | NÁZEV ZNAKU | číslo | popis pásma | hodnota |
|----------------|-----------------------|-------|-------------------------------------|---------|
| 1 | situace na trhu | III. | poptávka vyšší než nabídka | 0,06 |
| 2 | vlastnické vztahy | I. | pozemky zastavěné | -0,03 |
| 3 | vliv změn v okolí | II. | bez vlivu, stabilizovaná území | 0,00 |
| 4 | vlivy právních vztahů | II. | bez vlivu | 0,00 |
| 5 | ostatní neuvedené | II. | bez dalších vlivů | 0,00 |
| 6 | povodňové riziko | II. | zanedbatelné riziko záplav (zóna 1) | 1,00 |

$$I_T = (1,00) \times (1,00 + 0,03)$$

$$I_T = 1,03$$

Výpočet indexu polohy I_P

$$I_P = P_1 \times (1 + \sum P_i)$$

| P _i | NÁZEV ZNAKU | číslo | popis pásma | hodnota |
|----------------|-----------------------|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| 1 | Druh a účel užití | I | zastavěný pozemek – budova typu „i“ | 0,65 |
| 2 | Převažující zástavba | III. | rezidenční zástavba v okolí | 0,08 |
| 3 | Poloha pozemku v obci | II. | navazující na střed | 0,05 |
| 4 | Nápojení na inž. síť | I. | pozemek lze napojit na všechny inž. sítě | 0,00 |
| 5 | Občanská vybavenost | I. | v okolí pozemku je OV dostupná | 0,00 |
| 6 | Dopravní dostupnost | VII. | příjezd po zpevněné komunikaci k pozemku 0,10 / 2 * částečná možnost parkingu na pozemku* | |
| 7 | Osobní hrom. doprava | III. | tramvaj, trolejbus, autobus – MHD | 0,02 |
| 8 | Poloha pozemku | III. | výhodná z hlediska komerční využitelnosti | 0,05 |
| 9 | Obyvatelstvo | II. | bezkonfliktní okolí | 0,00 |
| 10 | Nezaměstnanost | III. | nižší než průměr v kraji | 0,00 |
| 11 | Vlivy neuvedené | II. | bez dalších vlivů | 0,00 |

pozn.: položky odpovídají zjištěné skutečnosti

$$I_P = 0,65 \times (1,00 + 0,25)$$

$$I_P = 0,8125$$

Výpočet indexu polohy I_O

$$I_O = 1 + \sum P_i$$

| P _i | NÁZEV ZNAKU | číslo | popis pásma | hodnota |
|----------------|----------------------|-------|--------------------------------------|---------|
| 1 | geom. tvar pozemku | II. | bez vlivu pro využití | 0,00 |
| 2 | svažitost, expozice | IV. | svažitost do 15 %, ostatní orientace | 0,00 |
| 3 | základové podmínky | III. | bez vlivu, neztížené | 0,00 |
| 4 | vliv území | I. | mimo chráněná území a ochranná pásma | |
| 5 | omezení užívání poz. | II. | bez omezení | 0,00 |
| 6 | ostatní neuvedené | II. | bez dalších vlivů | 1,00 |

$$I_O = (1,00) \times (1,00 + 0,00)$$

$$I_P = 1,00$$

Výpočet ceny pozemku:

$$ZCU = ZC \times I_r \times I_p \times I_o$$

$$ZCU = 3\,780,00 \times 1,03 \times 0,8125 \times 1,000 = 3\,163,40 \text{ Kč/m}^2$$

$$\text{Výměra pozemku k pronájmu:} = 645,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Výsledná cena: } 3\,163,40 \text{ Kč/m}^2 \times 645,00 \text{ m}^2 = 2\,040\,385,00 \text{ Kč}$$

Cena položky celkem (k datu od 1.1.2017 do 31.12.2017) =

3 163,40 K/m²

Výpočet nájemného za období - 1.1.2017 - 31.12.2017 *

Odvození ceny :

vychází z praxe, nájemné se určuje ze zjištěné ceny pozemků v daném čase a na daném místě; vliv na výši nájemného má též druh podnikání na pozemku a jeho vybavení

roční podíl z ceny pozemku

| | druh podnikání |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| 7-15% | komerční účely: admin. budovy, budovy pro velkosklady, hotely, atd. |
| 5-10% | budovy pro obchod a výrobu, drobné podnikání, atd. |
| 3-6% | nemovitosti pro bydlení, dtto pro rekreaci |
| 3-5% | sportoviště, rekreační plochy (dle vybavení) |
| méně než 3% | zemědělské pozemky |
| 30 - 45 Kč/m ² /rok | nezemědělské pozemky nesloužící k podnikání, úpravy dle vybavení |

Celková cena pronájmu :

$$3\,163,40 \times 7\% \text{ (odborný odhad znalce)} = 221,44 \text{ Kč/m}^2/\text{rok}$$

Cena po zaokrouhlení : 220,00 Kč/m²/rok ---- pro období od 1.1.2017 do 31.12. 2017)

D2) POSUDEK-ocení dle vyhl. 457/2017 Sb.(platnost od 1.1.2018 do 31.12. 2018)

01) Stavební pozemek – p.č. 571

*změna oproti posudku D1) – základní cena pozemku dle přílohy č.2, tab. č.1 :

$$*ZC = 3\,893 \text{ Kč/m}^2$$

Výpočet ceny pozemku:

$$ZCU = ZC \times I_r \times I_p \times I_o$$

$$ZCU = 3\,893,00 \times 1,03 \times 0,8125 \times 1,000 = 3\,257,95 \text{ Kč/m}^2$$

$$\text{Výměra pozemku k pronájmu:} = 645,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Výsledná cena: } 3\,257,95 \text{ Kč/m}^2 \times 645,00 \text{ m}^2 = 2\,101\,380,60 \text{ Kč}$$

Cena položky celkem (k datu od 1.1.2017 do 31.3.2017) = **3 257,95 Kč/m²**

Výpočet nájemného za období - 1.1.2018 - 31.12.2018 *

Odvození ceny :

vychází z praxe, nájemné se určuje ze zjištěné ceny pozemků v daném čase a na daném místě; vliv na výši nájemného má též druh podnikání na pozemku a jeho vybavení

roční podíl z ceny pozemku

druh podnikání

| | |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| 7-15% | komerční účely: admin. budovy, budovy pro velkosklady, hotely, atd. |
| 5-10 % | <u>budovy pro obchod</u> a výrobu , drobné podnikání, atd. |
| 3- 6 % | nemovitosti pro bydlení, dtto pro rekreaci |
| 3- 5 % | sportoviště, rekreační plochy (dle vybavení) |
| méně než 3% | zemědělské pozemky |
| 30 - 45 Kč/m ² /rok | nezemědělské pozemky nesloužící k podnikání, úpravy dle vybavení |

Celková cena pronájmu :

3 257,95 x 7% % (odborný odhad znalce) = 228,06 Kč/m²/rok

Cena po-zaokrouhlení : 230,00 Kč/m²/rok --- pro období od 1.1.2018 do 31.12. 2018)

D3a) POSUDEK-ocenění dle vyhl. 457/2017 Sb.(platnost: 1.1.2019- 31.7.2019)**

01) Stavební pozemek – p.č. 571

** – základní cena oproti posudku dle přílohy č.2, tab. č.1 :
beze změny pro období 01.2019 - 31.7.2019 (sedm měsíců !)

***ZC = 3 893 Kč/m²**

Výpočet ceny pozemku:

$$ZCU = ZC \times I_t \times I_p \times I_o$$

$$ZCU = 3 893,00 \times 1,03 \times 0,8125 \times 1,000 = 3 257,95 \text{ Kč/m}^2$$

$$\text{Výměra pozemku k pronájmu:} = 645,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Výsledná cena : } 3 257,95 \text{ Kč/m}^2 \times 645,00 \text{ m}^2 = 2 101 380,60 \text{ Kč}$$

Cena položky celkem (k datu od 1.1.2017 do 31.3. 2017) = **3 257,95 Kč/m²**

Výpočet nájemného za období - 1.1.2019 - 31.7.2019 *

Odvození ceny :

vychází z praxe, nájemné se určuje ze zjištěné ceny pozemků v daném čase a na daném místě; vliv na výši nájemného má též druh podnikání na pozemku a jeho vybavení

roční podíl z ceny pozemku

druh podnikání

| | |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| 7-15% | komerční účely: admin. budovy, budovy pro velkosklady, hotely, atd. |
| 5-10 % | budovy pro obchod a výrobu , drobné podnikání, atd. |
| 3- 6 % | nemovitosti pro bydlení, ditto pro rekreaci |
| 3- 5 % | sportoviště, rekreační plochy (dle vybavení) |
| méně než 3% | zemědělské pozemky |
| 30 - 45 Kč/m ² /rok | nezemědělské pozemky nesloužící k podnikání, úpravy dle vybavení |

Celková cena pronájmu :

3 257,95 x 8% (odborný odhad znalce) = 260,64 Kč/m²/rok

Cena po zaokrouhlení : 260,00 Kč/m²/rok ---- **pro období od 1.1.2019 do 31.7.2019**

D3b) POSUDEK-ocenění dle vyhl. 188/2019 Sb.(platnost od 1.8.2019 doposud)

01) Stavební pozemek – p.č. 571

*změna oproti posudku D3a) – základní cena pozemku dle přílohy č.2, tab. č.1 :

***ZC = 4 916 Kč/m²**

Výpočet ceny pozemku:

ZCU = ZC x It x Ip Io

ZCU = 4 916,00 x 1.03 x 0.8125 x 1,000 = 4 114,08 Kč/m²

Výměra pozemku k pronájmu: = 645,00 m²

Výsledná cena : 4 114,08 Kč/m² x 645,00 m² = **2 653 580,00 Kč**

Cena položky celkem (k datu od 1.8.2019 do 31.12. 2019) = 4 114,08 Kč/m²

Výpočet nájemného za období - 1.8.2019 - 31.12.2019 *

Odvození ceny :

vychází z praxe, nájemné se určuje ze zjištěné ceny pozemků v daném čase a na daném místě; vliv na výši nájemného má též druh podnikání na pozemku a jeho vybavení

roční podíl z ceny pozemku

druh podnikání

| | |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| 7-15% | komerční účely: admin. budovy, budovy pro velkosklady, hotely, atd. |
| 5-10 % | budovy pro obchod a výrobu , drobné podnikání, atd. |
| 3- 6 % | nemovitosti pro bydlení, ditto pro rekreaci |
| 3- 5 % | sportoviště, rekreační plochy (dle vybavení) |
| méně než 3% | zemědělské pozemky |
| 30 - 45 Kč/m ² /rok | nezemědělské pozemky nesloužící k podnikání; úpravy dle vybavení |

Celková cena pronájmu :

4 114,08 x 7% (odborný odhad znalce) = 287,99 Kč/m²/rok

Cena po zaokrouhlení : 290,00 Kč/m²/rok ---- **pro období od 1.8.2019 do 31.12. 2019**

D4) POSUDEK-ocenění dle vyhl. 188/2019 Sb. (platnost od 1.8.2019 doposud)

01) Stavební pozemek – p.č. 571

*beze změny oproti posudku D3a) – základní cena pozemku dle přílohy č.2, tab. č.1 :

* $ZC = 4\,916 \text{ Kč/m}^2$

Výpočet ceny pozemku:

$ZCU = ZC \times I_T \times I_P \times I_o$

$ZCU = 4\,916,00 \times 1,03 \times 0,8125 \times 1,000 = 4\,114,08 \text{ Kč/m}^2$

Výměra pozemku k pronájmu: = $645,00 \text{ m}^2$

Výsledná cena : $3\,257,95 \text{ Kč/m}^2 \times 645,00 \text{ m}^2 = 2\,101\,389,75 \text{ Kč}$

Cena položky celkem (k datu od 1.8.2019 do 31.12. 2019) = 4 140,08 K/m²

Výpočet nájemného za období - 1.1.2020 - 31.12.2020 *

Odvození ceny :

vychází z praxe, nájemné se určuje ze zjištěné ceny pozemků v daném čase a na daném místě; vliv na výši nájemného má též druh podnikání na pozemku a jeho vybavení

roční podíl z ceny pozemku

druh podnikání

| | |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| 7-15% | komerční účely: admin. budovy, budovy pro velkosklady, hotely, atd. |
| 5-10 % | budovy pro obchod a výrobu , drobné podnikání, atd. |
| 3- 6 % | nemovitosti pro bydlení, dtto pro rekreaci |
| 3- 5 % | sportoviště, rekreační plochy (dle vybavení) |
| méně než 3% | zemědělské pozemky |
| 30 - 45 Kč/m ² /rok | nezemědělské pozemky nesloužící k podnikání; úpravy dle vybavení |

Celková cena pronájmu :

$4\,114,08 \times 8\% \text{ (odborný odhad znalce)} = 329,12 \text{ Kč/m}^2/\text{rok}$

Cena po zaokrouhlení : 330,00 Kč/m²/rok ---- pro období od 1.1.2020 do 31.12. 2020

Srovnání s nabídkovými cenami prodeje komerčních pozemků 2019/2020 (SREALITY Brno) :

| | | | |
|----------------------------|----------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| 1. Křížikova, Královo Pole | 1 275 m ² | 20,73 Kč/m ² /měsíc | 250,00 Kč/m ² /rok |
| 2. Hviezdoslavova, Slatina | 1 710 | 17,54 | 211,00 |
| 3. Purkyňova, Královo Pole | 1 000 | 25,00 | 300,00 |
| 4. Tuřanka, Slatina | 1 000 | 9,16 | 350,00 |
| 5. Zaoralova, Líšeň | 3 000 | 23,00 | 276,00 |
| 6. Vinohradská, Staré Brno | 2 500 | 24,00 | 288,00 |

průměrná cena 304,00 Kč /m²/rok =

ODPOVÍDÁ CENÁM ZJIŠTĚNÝM V POSUDKU

E) Celková rekapitulace / závěr :

Parcela: č. 571 v katastrálním území Komín // 645 m² :

Nájemné :

| znak | období nájemného | Kč/m ² / /měsíc | Kč/m ² / /rok | celkem Kč/m ² / /období | celkem nájemné za 645 m ² pozemku |
|---------|-------------------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------------|
| ad D1) | 1.1.2017 – 31.12.2017 : | 18,33 | 220,00 | 220,00 | 141 900,00 Kč |
| ad D2) | 1.1.2018 – 31.12.2018 : | 19,17 | 230,00 | 230,00 | 148 350,00 Kč |
| ad D3a) | 1.1.2019 – 31.07.2019 : | 21,67 | -- | 151,69 (7 měsíců) | 97 840,00 Kč |
| ad D3b) | 1.8.2019 – 31.12.2019 : | 24,17 | -- | 120,85 (5 měsíců) | 77 948,00Kč |

vypočtené nájemné ta období 1.1.2017 až 31.12.2019 činí : 466 038,00 Kč

ad D4) 1.1.2020 – 31.12.2020 : 27,50 330,00 330,00 212 850,00 Kč

vypočtené nájemné ta období 1.1.2020 až 31.12.2020 činí : 212 850,00 Kč

Poznámky :

Výpočet je proveden tržním vyhodnocením pro daná období- s použitím aktuálních vyhláškových cen pro daný pozemek a jeho obvyklou tržní úpravou pro zjištění výše nájmu (byl použit podíl z ceny pozemku v průměrné

F) Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 20.2.2000, č.j. 3732 pro obor ekonomika- odvětví ceny a odhady, se zvláštní způsobilostí pro odhady nemovitostí; a pro obor stavebnictví- stavby obytné a průmyslové.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 616-01/2020 ve znaleckém deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiloženého účetního dokladu č. 616-01/2020.

V Brně dne 17.ledna 2020