

Smlouva o smlouvě budoucí kupní

uzavřená podle § 1785 a násl. zák. č. 89/2012 Sb. níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi:

I. Smluvní strany

Budoucím

prodávajícím: Brněnské komunikace a.s.

se sídlem Renneská třída 787/1a, 639 00 Brno - Štýřice

IČO: 60733098

DIČ: CZ60733098

bankovní spojení: [REDACTED]

účet č.: [REDACTED]

zapsán dne 1.1.1995 v obchodním rejstříku u KS v Brně, oddíl B, vložka 1479

zastoupen Ing. Petrem Kratochvílem, předsedou představenstva

Mgr. Filipem Lederem, místopředsedou představenstva

ve věcech běžného plnění smlouvy:

Ing. Luděkem Borovým, generálním ředitelem

číslo smlouvy budoucího prodávajícího: 20000555

(dále jen „budoucí prodávající“)

a

Budoucím

kupujícím:

PROPERITY NS sever s.r.o.

se sídlem Spojovací 2002/12, Žabovřesky, 616 00 Brno

[REDACTED]
IČO: 08240884

DIČ: CZ08240884

bankovní spojení: [REDACTED]

účet č.: [REDACTED]

den zápisu ve veřejném rejstříku a spisová značka: zapsáno dne 10. června 2019

Spisová značka C 112646 vedená u Krajského soudu v Brně

zastoupen: Ing. Jiří Maršálek, jednatel

ve věcech běžného plnění smlouvy:

Ing. Jiřím Maršálkem, jednatelem

číslo smlouvy: 001

(dále jen „budoucí kupující“)

II.

Preambule

(1) Budoucí prodávající je vlastníkem následujících nemovitých věcí, a to:

- pozemku p. č. 1332/1 o výměře 174 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemku p. č. 1332/2 o výměře 684 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemku p. č. 1333/1 o výměře 273 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemku p. č. 1333/2 o výměře 120 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez č. p./č.e., jiná stavba,
- pozemku p. č. 1334 o výměře 59 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří,

- pozemku p. č. 1335 o výměře 261 m², druh pozemku ostatní plocha,
 - pozemku p. č. 1336 o výměře 353 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří,
- to vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, obec Brno, k. ú. Staré Brno na LV 6039, o celkové výměře 1.924 m², které považuje za jednu z rozvojových lokalit města Brna vhodnou pro revitalizaci a nové využití. Tyto pozemky včetně jejich součástí a příslušenství jsou dále označeny jen jako „**budoucí předmět převodu**“.
- (2) Budoucí prodávající vypsál nabídkové řízení s názvem „Revitalizace území Nové sady – Hybešova“ (dále jen „**nabídkové řízení**“) na výběr subjektu, jenž podá nejvhodnější nabídku na odkup a využití pozemků uvedených v čl. II odst. (1) této smlouvy – budoucího předmětu převodu. Tento subjekt pak bude moci uzavřít tuto smlouvu o smlouvě budoucí kupní (dále jen jako „**tato smlouva**“ či „**smlouva o smlouvě budoucí kupní**“), jakož i následnou v ní obsaženou budoucí kupní smlouvu (dále jen „**budoucí kupní smlouva**“), a to za předpokladu, že dojde ke splnění podmínek stanovených touto smlouvou.
- (3) Budoucí kupující bere na vědomí, že na uzavření této smlouvy není ze strany budoucího prodávajícího žádný právní nárok, a proto budoucí prodávající není v žádném případě povinen k náhradě újmy dle ustanovení § 1729, odst. (2), zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- (4) Budoucí kupující prohlašuje, že je mu znám právní i skutkový stav budoucího předmětu převodu, že si jej důkladně prohlédl a že je připraven jej v tomto stavu koupit. Budoucí kupující dále prohlašuje, že se seznámil se zápisem budoucího předmětu převodu v katastru nemovitostí, jakož i se znaleckým posudkem č. 7227-331/2019 ze dne 19. 11. 2019, zpracovaným znaleckým ústavem Stavexis s.r.o. Dále budoucí kupující prohlašuje, že si je vědom, že v době uzavření této smlouvy na budoucím předmětu převodu vážnou následující věcná břemena, a to
- v katastru nemovitostí zapsané **věcné břemeno vstupu za účelem údržby a oprav horkovodní přípojky v rozsahu GP č. 815-245/2007** zatěžující pozemek p.č. 1332/2 v k. ú. Staré Brno, oprávnění pro Teplárny Brno, a.s., Okružní 828/25, Lesná, 63800 Brno, IČO: 46347534, a to na základě smlouvy o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 15.10.2012, právní účinky vkladu práva ke dni 21.11.2012;
 - v katastru nemovitostí zapsané věcné břemeno **zřízení ochranného pásma kanalizační stoky DN 600 dle čl. X. smlouvy v rozsahu GP č.1127-165/2013** zatěžující pozemek p.č. 1332/2 v k. ú. Staré Brno, oprávnění pro Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., Pisárecká 555/1a, Pisárky, 60300 Brno, IČO: 46347275, a pro Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno, IČO: 44992785, a to na základě smlouvy směnné o zřízení věcných břemen, zřízení zástavního práva ze dne 18.12.2013, právní účinky vkladu práva ke dni 19.12.2013.
- (5) Smluvní strany prohlašují, že bez ohledu na údaje v katastru nemovitostí jsou srozuměni s tím, že může dojít ke změnám ve způsobu využití nemovitostí tvořících budoucí předmět převodu. Změny údajů v katastru nemovitostí, co do využití, stavu, charakteru a druhu nemovitostí, či jejich dalších evidovaných vlastností, nemají jakýkoliv vliv na cenu sjednanou touto smlouvou a nezakládají žádná vzájemná či jednostranná práva a nároky účastníků této smlouvy do budoucna, a to ani peněžitého, ani nepeněžitého charakteru daných práv a nároků. Taktéž nejsou tyto změny důvodem pro odstoupení od smlouvy ze strany kteréhokoliv z jejich účastníků. Totéž platí i pokud katastr nemovitostí při vkladu práva vlastnického podle této smlouvy uvede a zapíše u nemovitosti tvořící předmět převodu jiný druh či způsob využití nemovitosti, či jakkoli změny údaje evidence nemovitostí oproti stavu, který je uveden v této smlouvě, resp. který je k okamžiku činění právního jednání touto smlouvou uveden v katastru nemovitostí.
- (6) Budoucí kupující prohlašuje, že se podrobně seznámil s platným Územním plánem města Brna (dále jen "územní plán") pro danou lokalitu.
- (7) Smluvní strany prohlašují, že pokud byly některé podmínky návrhu této smlouvy přiloženého jako příloha č. 3 nabídkového řízení pro budoucího kupujícího objektivně nespelnitelné, došlo ještě před uzavřením této smlouvy k jejich přeformulování do podoby, ve které jsou pro budoucího kupujícího z objektivního hlediska splnitelné.

III.

Předmět smlouvy

- (1) Smluvní strany sjednávají, že **dojde-li ke splnění všech podmínek uvedených v čl. IV. této smlouvy, je budoucí prodávající oprávněn písemně vyzvat budoucího kupujícího k uzavření budoucí kupní smlouvy** ve znění uvedeném v čl. VI. této smlouvy, jejímž předmětem bude prodej a koupě budoucího předmětu převodu za podmínek stanovených touto smlouvou, a **budoucí kupující je povinen ve lhůtě 90-ti dnů takovou budoucí kupní smlouvu uzavřít.**
- (2) Výzvu dle předcházejícího odstavce je nutné učinit **nejpozději do tří (3) let od doručení písemného sdělení budoucího kupujícího dle odst. (5) tohoto článku o splnění všech podmínek uvedených v čl. IV. této smlouvy. Nebude-li tato výzva učiněna v této lhůtě, povinnost uzavřít budoucí kupní smlouvu zaniká.**
- (3) Předmětem této smlouvy je i **výkon užívacího práva k budoucímu předmětu převodu** ve prospěch budoucího kupujícího, a to za odměnu dle čl. VII. této smlouvy.
- (4) Smluvní strany se touto smlouvou mimo jiné zavazují postupovat tak, aby mohly být co možná nejdříve splněny podmínky k uzavření budoucí kupní smlouvy uvedené v čl. IV. této smlouvy.
- (5) Budoucí kupující se zavazuje informovat budoucího prodávajícího o splnění všech podmínek uvedených v čl. IV. této smlouvy, jakož i veškerá taková splnění doložit; to vše bez zbytečného odkladu po jejich splnění.
- (6) Do znění budoucí kupní smlouvy, jež je uvedeno v čl. VI. této smlouvy, budou před jejím uzavřením doplněny pouze údaje, které nebudou ke dni uzavření této smlouvy o smlouvě budoucí známy a které budou v textu budoucí kupní smlouvy výslovně zmíněny, např. vytečkovány či zažluceny. Stejně tak budou opraveny případné změny v označení účastníků smlouvy a u převáděných nemovitostí, a to tak, aby svým označením odpovídaly údajům platným v době uzavření budoucí kupní smlouvy, to vše při zachování smyslu a účelu, který je patrný z obsahu této smlouvy o smlouvě budoucí kupní.
- (7) Smluvní strany prohlašují, že další ujednání budoucí kupní smlouvy neobsažená v této smlouvě o smlouvě budoucí kupní budou doplněna po splnění podmínek uvedených v čl. IV. této smlouvy, a to na základě dohody stran, která musí vycházet z principů této smlouvy o smlouvě budoucí kupní, nabídkového řízení a nabídky budoucího kupujícího učiněné v nabídkovém řízení.
- (8) Smluvní strany se taktéž mohou dohodnout i na jiných změnách ve znění budoucí kupní smlouvy, a to s ohledem na vývoj poznání a potřeb smluvních stran v období po uzavření této smlouvy o smlouvě budoucí kupní.
- (9) Do budoucí kupní smlouvy bude doplněna kupní cena z nabídky budoucího kupujícího učiněné v nabídkovém řízení, která nesmí být nižší než 30 milionů Kč bez DPH. Nebude-li však budoucí kupní smlouva uzavřena ani do **pěti (5) let od nabytí účinnosti této smlouvy o smlouvě budoucí kupní**, nechá si budoucí prodávající zpracovat nový znalecký posudek k určení obvyklé ceny budoucího předmětu převodu. Bude-li obvyklá cena budoucího předmětu převodu stanovená tímto novým znaleckým posudkem vyšší než budoucím kupujícím nabídnutá kupní cena v nabídkovém řízení, **dojde k aktualizaci kupní ceny a budoucí předmět převodu bude prodán právě za tuto vyšší částku (dále jen „aktualizovaná kupní cena“).** V budoucí kupní smlouvě pak bude uvedena právě aktualizovaná kupní cena.
- (10) Předmět této smlouvy bude naplněn na základě a v souladu s:
 - a) obecně závaznými právními předpisy,
 - b) touto smlouvou,
 - c) podmínkami nabídkového řízení „Revitalizace území Nové sady – Hybešova“,
 - d) územním plánem pro danou lokalitu, a
 - e) nabídkou budoucího kupujícího předloženou v nabídkovém řízení.
- (11) **Budoucí prodávající je oprávněn od této smlouvy odstoupit v případě, že nebudou do dne 30.11.2023 splněny všechny podmínky uvedené v čl. IV. této smlouvy. V takovém případě dojde k zániku právních následků vyplývajících z této smlouvy;** to se však netýká ustanoveních o smluvních pokutách, složené kauci a dalších sankčních ujednání. Vystane-li obava, že lhůtu dle

předcházejícího odstavce nebude možné z objektivních důvodů ze strany budoucího kupujícího dodržet, je budoucí kupující povinen tuto skutečnost oznámit budoucímu prodávajícímu minimálně šest měsíců před jejím koncem.

IV.

Podmínky pro uzavření budoucí kupní smlouvy

- (1) Budoucí kupující se zavazuje, že ode dne nabytí účinnosti této smlouvy zajistí v níže uvedených lhůtách splnění následujících podmínek, a to:
 - a) do 5-ti měsíců ode dne nabytí účinnosti této smlouvy požádat o vydání stanoviska k záměru ve zjišťovacím řízení podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, a v takovém správním řízení bude řádně pokračovat,
 - b) do 12-ti měsíců ode dne nabytí vykonatelnosti souhlasného závazného stanoviska k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí, případně od vykonatelnosti rozhodnutí, že toho není pro záměr budoucího kupujícího zapotřebí, požádat o vydání územního rozhodnutí či územního souhlasu a v takovém správním řízení řádně pokračovat,
 - c) do 12-ti měsíců od nabytí vykonatelnosti územního rozhodnutí či územního souhlasu požádat o vydání stavebního povolení a v takovém správním řízení řádně pokračovat,
 - d) do 8-mi měsíců od nabytí vykonatelnosti stavebního povolení zahájit výstavbu záměru v souladu s tímto stavebním povolením; tato podmínka může být splněna pouze v případě, je-li ve výstavbě v době uzavření budoucí kupní smlouvy řádně pokračováno. Budoucí prodávající tímto uděluje budoucímu kupujícímu souhlas s umístěním a započítáním takové stavby na předmětu převodu, a to po dobu od vykonatelnosti stavebního povolení záměru do doby převodu předmětu převodu na budoucího kupujícího.
- (2) Veškerá výše uvedená rozhodnutí, stanoviska, řízení a stavební práce budou mít tyto náležitosti:
 - a) budou se dotýkat veškeré budoucím kupujícím plánované výstavby na budoucím předmětu převodu,
 - b) budou v souladu s územním plánem,
 - c) budou mít kvalitativní parametry odpovídající platným právním a technickým normám,
 - d) budou obsahovat veřejnou páteřní dopravní infrastrukturu a její napojení na okolní komunikace, včetně těch plánovaných,
 - e) budou obsahovat veškeré inženýrské sítě nezbytné pro zabezpečení provozu souboru nemovitostí, které dle stavebního povolení bude mít budoucí kupující záměr vybudovat (dešťová kanalizace, splašková kanalizace, případně jednotná kanalizace, rozvody vody, elektřiny, případně rozvody plynu, aj.).
- (3) Splnění všech v tomto článku stanovených podmínek je nutné provádět a posuzovat v souladu s podmínkami nabídkového řízení „Revitalizace území Nové sady – Hybešova“ (příloha č. 1 této smlouvy) a nabídkou budoucího kupujícího jako uchazeče v tomto nabídkovém řízení (příloha č. 2 této smlouvy).
- (4) Budoucí kupní smlouva na budoucí předmět převodu může být uzavřena pouze v případě, že budou dále splněny všechny následující podmínky:
 - a) budoucí kupující předloží budoucímu prodávajícímu vykonatelné stavební povolení, kde bude stavebníkem budoucí kupující a které bude obsahově odpovídat v této smlouvě uvedeným náležitostem a veškerým podmínkám, zejména těm uvedeným v odst. (2) a (3) tohoto článku.
 - b) budoucí kupující předloží budoucímu prodávajícímu vykonatelné stavební povolení, kde bude stavebníkem budoucí kupující a které se bude týkat všech nově budovaných komunikací, u nichž bude pro získání územního rozhodnutí či územního souhlasu nutno uzavřít smlouvu se Statutárním městem Brnem, která se bude týkat všech komunikací, které se budoucí kupující zaváže vybudovat.

- c) budoucí kupující předloží budoucímu prodávajícímu konkrétní harmonogram výstavby záměru na předmětu převodu, který bude obsahovat alespoň údaje o předpokládaném datu zahájení a ukončení stavebních prací a datu kolaudace.
- d) budoucí kupující uhradí na účet budoucího prodávajícího zbývající část kupní ceny za budoucí předmět převodu po odpočítání kauce; tato částka se vypočte tak, že od celkové kupní ceny se odečte doposud nevyčerpaná část budoucím kupujícím složené kauce (původní výše dosahovala částky ve výši 3.000.000,- Kč) připravené k započtení na kupní cenu.

V.

Smluvní pokuta

- (1) Dostane-li se budoucí kupující do prodlení s povinností uzavřít budoucí kupní smlouvu ve sjednané době, je povinen uhradit budoucímu prodávajícímu za každý den svého prodlení smluvní pokutu ve výši 60.000,- Kč (slovy šedesát tisíc korun českých).
- (2) Dostane-li se budoucí kupující z důvodů na své straně do prodlení s povinností dodržet harmonogram dle čl. IV. odst. (1) této smlouvy směřující k vykonatelnému stavebnímu povolení, je povinen uhradit budoucímu prodávajícímu za každý den svého prodlení smluvní pokutu ve výši 30.000,- Kč (slovy třicet tisíc korun českých).
- (3) Dostane-li se budoucí kupující do prodlení s povinností ke dni skončení této smlouvy budoucí předmět převodu předat zpět budoucímu prodávajícímu dle čl. VII. odst. (7) této smlouvy, je povinen uhradit budoucímu prodávajícímu za každý den svého prodlení smluvní pokutu ve výši 30.000,- Kč (slovy třicet tisíc korun českých).
- (4) Dostane-li se budoucí kupující do prodlení se splněním povinnosti zajistit ve lhůtě dle čl. III. odst. (11) této smlouvy splnění všech podmínek uvedených v čl. IV. této smlouvy, je povinen uhradit budoucímu prodávajícímu jednorázovou smluvní pokutu ve výši 3.000.000,- Kč (slovy tři miliony korun českých).
- (5) Smluvní pokuty jsou započitatelné vůči peněžitým závazkům souvisejících s touto smlouvou, zejména na budoucím kupujícím poskytnutou kauci. Dojde-li z důvodu zápočtu ke snížení výše kauce, je budoucí kupující povinen kauci do 30-ti dnů ode dne, kdy mu budoucí prodávající písemně oznámí provedení zápočtu, doplnit na její původní výši.
- (6) Ke smluvní pokutě bude vystavena samostatná faktura se lhůtou splatnosti 30 dnů.
- (7) Úhradou smluvní pokuty nejsou dotčeny ani kompenzovány nároky na náhradu újmy.
- (8) Úhrada smluvní pokuty nezbavuje budoucího kupujícího povinnosti splnit svůj dluh zajištěný smluvní pokutou.
- (9) Smluvní pokutu je budoucí kupující povinen zaplatit budoucímu prodávajícímu bez ohledu na to, zda kupující porušení povinnosti zavinil či nezavinil, nestanovuje-li tato smlouva výslovně jinak.
- (10) Podle tohoto článku této smlouvy se řídí všechny smluvní pokuty této smlouvy.

VI.

Znění budoucí kupní smlouvy

- (1) Smluvní strany se dohodly na následujícím znění budoucí kupní smlouvy:

Začátek budoucí kupní smlouvy

KUPNÍ SMLOUVA

uzavřená dle ust. § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, mezi níže uvedenými

I.
Smluvní strany

Prodávající: Brněnské komunikace a.s.
se sídlem Renneská třída 787/1a, 639 00 Brno - Štýřice
IČO: 60733098
DIČ: CZ60733098
bankovní spojení: [REDAKCE]
účet č.: [REDAKCE]
zapsán dne 1.1.1995 v obchodním rejstříku u KS v Brně, oddíl B, vložka 1479
zastoupen Ing. Petrem Kratochvílem, předsedou představenstva
Mgr. Filipem Lederem, místopředsedou představenstva
ve věcech běžného plnění smlouvy:
Ing. Luďkem Borovým, generálním ředitelem
číslo smlouvy prodávajícího:
(dále jen „**prodávající**“)

a

Kupující: PROPERITY NS sever s.r.o.
se sídlem Spojovací 2002/12, Žabovřesky, 616 00 Brno
[REDAKCE]
IČO: 08240884
DIČ: CZ08240884
bankovní spojení: [REDAKCE]
účet č.: [REDAKCE]
den zápisu ve veřejném rejstříku a spisová značka: zapsáno dne 10. června 2019
Spisová značka C 112646 vedená u Krajského soudu v Brně
zastoupen: Ing. Jiří Maršálek, jednatel
ve věcech běžného plnění smlouvy:
Ing. Jiřím Maršálkem, jednatelem
číslo smlouvy: 001
(dále jen „**kupující**“)

II.
Preambule

- (1) Prodávající je vlastníkem následujících nemovitých věcí, a to:**
- pozemku p. č. 1332/1 o výměře 174 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří,
 - pozemku p. č. 1332/2 o výměře 684 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří,
 - pozemku p. č. 1333/1 o výměře 273 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří,
 - pozemku p. č. 1333/2 o výměře 120 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez č. p./č.e., jiná stavba,
 - pozemku p. č. 1334 o výměře 59 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří,
 - pozemku p. č. 1335 o výměře 261 m², druh pozemku ostatní plocha, a
 - pozemku p. č. 1336 o výměře 353 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří,
- to vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, obec Brno, k. ú. Staré Brno na LV 6039, o celkové výměře 1.924 m² (dále jen „**předmět převodu**“).

- (2) Smluvní strany prohlašují, že tato kupní smlouva je uzavřena v návaznosti na smlouvu o smlouvě budoucí kupní ze dne , číslo smlouvy prodávajícího (dále jen „smlouva o smlouvě budoucí kupní“), na základě které došlo ke splnění v ní předpokládaných podmínek, a proto smluvní strany přistupují k uzavření této kupní smlouvy. Kopie smlouvy o smlouvě budoucí kupní je přílohou č. 1. této smlouvy.
- (3) Nemovitosti tvořící předmět převodu jsou dotčeny stavebním povolením pro stavbu vydaným stavebním úřadem dne , č.j. , které nabylo právní moci dne a je vykonatelné od (dále též jen „stavební povolení záměru“). Kopie stavebního povolení záměru je nedílnou součástí této smlouvy jako její příloha č. 2. Kupující se zavazuje postupovat při využívání pozemků tvořících předmět převodu dle stavebního povolení záměru.
- (4) Důvodem prodeje předmětu převodu je realizace výstavby záměru kupujícího, na který bylo vydáno stavební povolení záměru. Kupující se zavazuje, že výstavbu tohoto záměru na předmětu převodu zrealizuje v souladu se stavebním povolením záměru, smlouvou o smlouvě budoucí kupní a touto smlouvou. Z tohoto důvodu smluvní strany sjednávají k předmětu převodu předkupní právo, zákaz zcizení a zatížení a výhradu zpětné koupě, které mají jako věcná práva přispět k tomu, aby se výstavba záměru kupujícího zrealizovala tak, jak bylo původně plánováno.
- (5) Smluvní strany prohlašují, že touto smlouvou zřízené zátěže předmětu převodu, tj. předkupní právo, zákaz zcizení a zatížení a výhradu zpětné koupě, považují za přiměřené a nutné prostředky k naplnění účelu této smlouvy, a proto považují zájem na zřízení těchto zátěží předmětu převodu za hodný právní ochrany neodporující dobrým mravům ani veřejnému pořádku.

III.

Předmět smlouvy

- (1) **Prodávající touto smlouvou prodává předmět převodu specifikovaný v čl. II. odst. (1) této smlouvy, tj. pozemky p. č. 1332/1, 1332/2, 1333/1, 1333/2, 1334, 1335 a 1336, vše v k. ú. Staré Brno, na LV 6039, a to se všemi jeho součástmi a příslušenstvím kupujícímu do jeho výlučného vlastnictví, a kupující tento předmět převodu od prodávajícího takto kupuje, zavazuje se jej převzít a uhradit dohodnutou souhrnnou kupní cenu.**
- (2) Předmětem této smlouvy je i závazek kupujícího provést, dostavit a řádně zkolaudovat v objektivně co nejkratší době na předmětu převodu stavbu záměru, která bude v souladu se stavebním povolením záměru, podmínkami nabídkového řízení „Revitalizace území Nové sady – Hybešova“ a nabídkou kupujícího učiněnou v nabídkovém řízení, a takovou již řádně zkolaudovanou stavbu záměru na předmětu převodu provozovat minimálně po dobu deseti (10) let od kolaudace.
- (3) Prodávající je povinen zavázat i každého budoucího nabyvatele předmětu převodu k povinnosti provozovat takovou stavbu záměru na předmětu převodu minimálně po dobu deseti (10) let od kolaudace. Smluvní strany sjednávají, že kupující je odpovědný za porušení této povinnosti i v případě jejího porušení ze strany budoucího nabyvatele.

IV.

Kupní cena

- (1) Smluvní strany se dohodly na **souhrnné kupní ceně (bez rozdělení na dílčí kupní ceny) za předmět převodu ve výši 30.090.000,- Kč (slovy: třicetmilionůdevadesátisíc korun českých) bez DPH**, která vychází z nabídky kupujícího předložené v rámci nabídkového řízení a navazuje na cenu určenou znaleckým posudkem č. 7227-331/2019 ze dne 19. 11. 2019, zpracovaného znaleckým ústavem Stavexis s.r.o., který stanovil obvyklou cenu předmětu převodu částkou ve výši 29.862.000,- Kč, případně navazuje na aktualizovanou kupní cenu dle smlouvy o smlouvě budoucí kupní. Ke kupní ceně bude připočteno DPH ve výši stanovené platnými a účinnými právními předpisy k okamžiku uskutečnění zdanitelného plnění.
- (2) Na kupní cenu se nabytím účinnosti této smlouvy automaticky započte doposud nevyčerpaná část kupujícím složené kauce (původní výše dosahovala částky ve výši 3.000.000,- Kč), která byla

poukázána na účet prodávajícího na základě smlouvy o složení a užití kauce uzavřené mezi smluvními stranami dne , č. prodávajícího:

V.

Platební podmínky

- (1) Kupující uhradí kupní cenu (respektive její zbývající část po odečtení doposud nevyčerpané kauce určené k započtení na kupní cenu) bezhotovostním převodem na účet prodávajícího vedený u ještě před uzavřením této kupní smlouvy. Smluvní strany prohlašují, že nabytím účinnosti této smlouvy je již celá kupní cenu uhrazena.

VI.

Prohlášení smluvních stran

- (1) Prodávající prohlašuje, že předmět převodu není ke dni uzavření této smlouvy zatížen žádným věcným právem k věci cizí (např. zástavní právo) či jiným relativním majetkovým právem (např. nájem) či jiným omezením vlastnického práva zapsaným či nezapsaným v katastru nemovitostí, s výjimkou:
- v katastru nemovitostí zapsaného věcného břemene vstupu za účelem údržby a oprav horkovodní přípojky v rozsahu GP č. 815-245/2007 zatěžující pozemek p.č. 1332/2 v k. ú. Staré Brno, oprávnění pro Teplárny Brno, a.s., Okružní 828/25, Lesná, 63800 Brno, IČO: 46347534, a to na základě smlouvy o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 15.10.2012, právní účinky vkladu práva ke dni 21.11.2012;
 - v katastru nemovitostí zapsaného věcného břemene zřízení ochranného pásma kanalizační stoky DN 600 dle čl. X. smlouvy v rozsahu GP č.1127-165/2013 zatěžující pozemek p.č. 1332/2 v k. ú. Staré Brno, oprávnění pro Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., Pisárcká 555/1a, Pisárky, 60300 Brno, IČO: 46347275, a pro Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno, IČO: 44992785, a to na základě smlouvy směnné o zřízení věcných břemen, zřízení zástavního práva ze dne 18.12.2013, právní účinky vkladu práva ke dni 19.12.2013,
 - (všech dalších věcných břemen, které vzniknou od doby uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní a která budou zátěží předmětu převodu)
- (2) Prodávající se zavazuje, že po dobu od uzavření této smlouvy do vkladu vlastnického práva pro kupujícího do příslušného katastru nemovitostí předmět převodu nezatíží žádným věcným právem k věci cizí nebo nájemním právem bez písemného souhlasu kupujícího. Prodávající prohlašuje, že neučinil právní jednání, kterým by disponoval vlastnickým právem k předmětu převodu a že nejsou podány žádné návrhy na vklad do katastru nemovitostí pro třetí osoby ohledně předmětu převodu, a že mu nejsou známa žádná soudní, rozhodčí nebo správní řízení týkající se předmětu převodu.
- (3) Prodávající a kupující dále společně prohlašují, že nejsou jakkoli omezeni v právu předmět převodu převést a nabýt, že na jejich majetek nebyl prohlášen konkurs, nucené vyrovnání nebo prohlášen úpadek v insolvenčním řízení, případně povoleno oddlužení. Dále prohlašují, že proti nim není vedeno žádné exekuční řízení, nebyl vydán exekuční příkaz a že nemají daňové nedoplatky, které by mohly mít za následek zřízení zástavního práva k předmětu převodu finančním úřadem a že nemají dluhy v souvislosti s předmětem převodu.
- (4) Kupující prohlašuje, že je mu znám právní i skutkový stav předmětu převodu, důkladně si jej prohlédl a nežádá vůči prodávajícímu další specifikaci či vysvětlení a popis nemovitostí, či jejich prohlídku; v tomto stavu předmět převodu kupuje. Dále prohlašuje, že se seznámil se zápisem předmětu převodu v katastru nemovitostí, jakož i se znaleckým posudkem č. 7227-331/2019 ze dne 19. 11. 2019, jenž byl zpracován znaleckým ústavem Stavexis s.r.o. Dále prohlašuje, že si je vědom, že u jednotlivých nemovitostí tvořící předmět převodu je v katastru nemovitostí evidován způsob ochrany – ochranné pásmo nemovité kulturní památky, památkové zóny, rezervace a nemovité národní kulturní památky.

- (5) Pokud se prokáže, že některé výše uvedené prohlášení kupujícího je nesprávné nebo neúplné, je prodávající oprávněn od této kupní smlouvy písemně odstoupit. V případě vzniklé újmy má prodávající nárok na náhradu újmy tímto prohlášením způsobené.

VII.

Zřízení předkupního práva

- (1) Smluvní strany si sjednávají **předkupní právo** ke všem nemovitým věcem či jejich částem, které dohromady tvoří předmět převodu, a kupující se zavazuje je nabídnout prodávajícímu ke koupi, pokud by je chtěl, a to i jednotlivě či po částech, převést třetí osobě (koupěchtivému). Pro případ převodu vlastnického práva ke kterékoli nemovitosti tvořící předmět převodu či její části zřizuje kupující ve prospěch prodávajícího předkupní právo, a to jako právo věcné. Předkupní právo je sjednáno pro případ úplatného i bezúplatného převodu vlastnického práva.
- (2) V případě prodeje se co do kupní ceny odchýlně od ustanovení § 2147 zákona č. 89/2012 Sb. sjednává, že se kupující zavazuje nabídnout prodávajícímu tu kterou nemovitost či její část za cenu, která se za jeden metr čtverečný vypočítá jako souhrnná kupní cena předmětu převodu podělená počtem 1.924 metrů čtverečních. Kupující se zavazuje v souladu s ustanovením § 2084 a § 2145 zákona č. 89/2012 Sb. seznámit koupěchtivého o předkupním právu. Práva předkupníka (prodávajícího) a dlužníka (kupujícího a jeho případných právních nástupců) jsou upravena v ustanovení § 2140-2149 a navazujících ustanoveních zákona č. 89/2012 Sb. Předkupní právo věcné vzniká vkladem do katastru nemovitostí. Prodávající předkupní právo shora zřízené ke všem nemovitostem tvořící předmět převodu či jejich částem přijímá.
- (3) V případě převodu kterékoliv nemovitosti tvořící předmět převodu, či její části, kupujícím na třetí osobu, se kupující zavazuje, že před uzavřením smlouvy kupní uzavře trojstrannou dohodu mezi prodávajícím jakožto předkupníkem, kupujícím jakožto dlužníkem a koupěchtivým předmětné nemovitosti či její části, na základě které koupěchtivý přistoupí, jako dlužník zavázaný společně a nerozdílně s kupujícím, ke všem povinnostem a závazkům kupujícího z této smlouvy kupní a ze smlouvy o smlouvě budoucí kupní. Pro případ porušení tohoto závazku se zavazuje kupující zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 6.000.000,- Kč (slovy šest milionů korun českých).
- (4) Účinnost tohoto ustanovení spočívající v závazku uzavřít trojstrannou dohodu v celém rozsahu zaniká ke dni zániku předkupního práva.

VIII.

Zřízení výhrady zpětné koupě

- (1) Smluvní strany si sjednávají výhradu zpětné koupě ke všem nemovitým věcem či jejich částem, které dohromady tvoří předmět převodu. Výhrada zpětné koupě je sjednána jako věcné právo zatěžující předmět převodu. Výhrada zpětné koupě vzniká vkladem do katastru nemovitostí.
- (2) Kupujícímu vzniká povinnost převést na požádání předmět převodu prodávajícímu za úplatu zpět. Kupující vrátí prodávajícímu věc v nezhoršeném stavu a prodávající vrátí kupujícímu kupní cenu. Kupující je povinen nemovitosti tvořící předmět převodu zcela vyklidit a uvést do původního stavu a vyklizenou v původním stavu předat prodávajícímu ve lhůtě bez zbytečného odkladu od uplatnění výhrady zpětné koupě, nejpozději však ve lhůtě jednoho roku. Dále se zavazuje bez zbytečného odkladu učinit všechna právní jednání potřebná k tomu, aby v katastru nemovitostí byl zapsán prodávající jako vlastník všech nemovitostí tvořících předmět převodu. Taktéž se zavazuje bez zbytečného odkladu zajistit zánik jakýchkoliv práv třetích osob, břemen a zatížení, která byla zřízena kupujícím či na jeho popud či v důsledku jeho jednání či opomenutí, která by předmět převodu jakkoli zatěžovala. V případě prodloužení kupujícího s vyklizením předmětu převodu, s jeho uvedením do původního stavu, předáním prodávajícímu, jakýmkoliv jednáním potřebným k tomu, aby v katastru nemovitostí byl zapsán prodávající jako vlastník předmětu převodu či jakýmkoliv jednáním potřebným k zajištění zániku jakýchkoliv práv třetích osob, břemen a zatížení zatěžujících předmět převodu, zavazuje se kupující v každém jednotlivém případě zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 30.000,- Kč (slovy třicet tisíc korun českých)

- za každý započatý den prodlení. Prodávající je povinen vrátit kupní cenu do tří měsíců ode dne, kdy mu bude vrácen předmět převodu v nezhoršeném stavu dle tohoto odstavce.
- (3) Kupujícímu nenáleží náhrada za úhradu nákladů na zlepšení předmětu převodu či na jeho zachování. V případě, že dojde ke zmaření vrácení předmětu převodu či zhoršení jeho stavu či jeho hodnoty, nahradí kupující prodávajícímu újmu, která na předmětu převodu vznikla.
- (4) Právo na zpětnou koupi je sjednáno jako nezczizitelné.
- (5) **Prodávající je oprávněn uplatnit výhradu zpětné koupě pouze v případě, bude-li jednání kupujícího ohledně realizace dostavby záměru v zásadním rozporu s původní ideou nabídkového řízení „Revitalizace území Nové sady – Hybešova“ nebo stavebním povolením záměru, zejména bude-li zjevné, že:**
- kupující koupil předmět převodu za účelem spekulativního jednání s cílem navýšení jeho cenové hladiny,
 - vůbec nehodlá zahájit inženýrskou činnost směřující k vydání územního rozhodnutí či stavebního povolení či vlastní stavbu realizovat,
 - nehodlá stavbu dokončit a zkolaudovat v přiměřené době od jejího zahájení,
 - sice hodlá stavbu zrealizovat, avšak jinou stavbu než tu, pro kterou bylo vydáno stavební povolení záměru.
- (6) Ustanovení tohoto článku se přiměřeně použijí i v případě odstoupení od této kupní smlouvy; v takovém případě vyvolávají právní účinky i po takovém odstoupení.

IX.

Zákaz zcizení a zatížení

- (1) Smluvní strany tímto ve smyslu ust. § 1761 zákona č. 89/2012 Sb. zřizují k předmětu převodu **zákaz zcizení a zatížení**, a to jako právo věcné vznikající vkladem do katastru nemovitostí. Kupující po dobu trvání zákazu zcizení a zatížení nesmí bez předchozího písemného souhlasu prodávajícího žádným způsobem převést vlastnické právo k předmětu převodu či jeho částem na jinou osobu, ať již úplatně, či bezúplatně, či předmět převodu či jeho část zatížit věcným právem.
- (2) **Prodávající je povinen udělit kupujícímu souhlas se zcizením či zatížením předmětu převodu, bude-li to nezbytné z důvodu dostavby záměru v souladu s původní ideou nabídkového řízení „Revitalizace území Nové sady – Hybešova“, nabídkou kupujícího učiněnou v tomto řízení a stavebním povolením záměru.**

X.

Společná ustanovení pro věcné zátěže předmětu převodu

- (1) Ustanovení tohoto článku se použijí pro všechny zátěže předmětu převodu, tj. jak pro předkupní právo, tak i pro zákaz zcizení a zatížení a výhradu zpětné koupě.
- (2) Všechny výše uvedené věcné práva zaniknou v celém rozsahu ke dni, kdy dojde k nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí či kolaudačního souhlasu ke všem stavbám, pro které bylo vydáno stavební povolení záměru.
- (3) Na výzvu kupujícího je prodávající zavázán k součinnosti ve věci výmazu věcných práv uvedených v tomto článku z katastru nemovitostí, a to ve lhůtě do 90 dnů od doručení písemné výzvy kupujícího k potřebnému právnímu jednání.

XI.

Vklad do katastru nemovitostí a předání předmětu převodu

- (1) Vlastnické právo k předmětu převodu přejde na kupujícího vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí, a to k okamžiku, kdy návrh došel příslušnému katastrálnímu úřadu.
- (2) K předání předmětu převodu ze strany prodávajícího na kupujícího dojde automaticky vkladem vlastnického práva k předmětu převodu do katastru nemovitostí. Smluvní strany však konstatují, že na základě smlouvy o smlouvě budoucí kupní je předmět převodu kupujícím již delší dobu užíván na základě užívacího práva dle čl. VII. smlouvy o smlouvě budoucí kupní, a proto bude

předmět převodu odevzdán a předán v takovém stavu, v jakém jej kupující zanechal na základě zmíněného užívacího práva.

- (3) Nebezpečí škody na předmětu převodu přechází na kupující dnem nabytí vlastnického práva.
- (4) Návrh na povolení vkladu vlastnického práva včetně dalších touto smlouvou zřizovaných věcných práv do katastru nemovitostí se smluvní strany zavazují podat do 90 dnů ode dne nabytí účinnosti této kupní smlouvy. **Přílohou návrhu na vklad bude potvrzení o uveřejnění této kupní smlouvy v registru smluv.** Vkladové řízení bude probíhat podle zák. č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, v platném znění.
- (5) Správní poplatek spojený s podáním návrhu na vklad vlastnického práva a všech dalších věcných práv hradí kupující. Kupující taktéž zařídí faktické podání návrhu na vklad.
- (6) Smluvní strany žádají katastrální úřad, aby dle § 16 zákona č. 256/2013 Sb. katastrální zákon, zaslal informace vlastníkům nemovitosti na adresu uvedenou v záhlaví a prodávajícímu na e-mailovou adresu bkom@bkom.cz nebo prostřednictvím datové schránky, ID: tk7c8xt.
- (7) Smluvní strany se zavazují, že pokud příslušný katastrální úřad vyzve účastníky k odstranění případných nedostatků návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu, případně listiny, na základě které má být právo zapsáno, vyvinou potřebnou součinnost k jejich odstranění ve stanovené lhůtě.
- (8) V případě, že příslušný katastrální úřad v řízení o povolení vkladu řízení zastaví či zamítne, smluvní strany se zavazují poté uzavřít ve lhůtě do 90-ti kalendářních dní ode dne doručení rozhodnutí katastrálního úřadu o zastavení či zamítnutí vkladu oběma smluvními stranám novou smlouvu s totožným obsahem (zejména se shodným předmětem převodu, cenou a stanovenými podmínkami), ve které budou odstraněny všechny nedostatky, které bránily povolení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy.
- (9) Pokud by některý účastník této smlouvy byl v prodlení se splněním tohoto závazku, je oprávněn druhý účastník smlouvy účastníka, který je v prodlení, písemně doporučeným dopisem či osobně doručenou listinou vyzvat k součinnosti, tuto ve výzvě určitým způsobem popsat a stanovit pro poskytnutí součinnosti přiměřenou lhůtu. Pro případ, že by byl kupující v prodlení s povinností uzavřít novou smlouvu dle tohoto odstavce, je povinen zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 0,2 % z kupní ceny za každý den prodlení se splněním této povinnosti; prodávající má navíc v takovém případě právo od této smlouvy odstoupit.
- (10) Do doby vkladu vlastnického práva pro kupující z této smlouvy do katastru nemovitostí jsou účastníci této smlouvy svými projevy vázáni. Ohledně předkupního práva, zákazu zcizení a zatížení a výhrady zpětné koupě se ujednání tohoto článku této smlouvy použijí obdobně; **návrh na vklad všech práv dle této smlouvy (vlastnických i věcných) bude proveden společně na jednom formuláři.**

XII.

Daň z nabytí nemovitých věcí

- (1) Daň z nabytí nemovitých věcí hradí kupující.

XIII.

Důvěrnost informací o ochrana osobních údajů

- (1) Smluvní strany jsou si vědomy toho, že v rámci plnění této smlouvy si mohou vzájemně poskytnout důvěrné informace. Obě strany se zavazují nepublikovat žádným způsobem důvěrné informace druhé strany, nepředat je třetí straně ani svým vlastním zaměstnancům a zástupcům s výjimkou těch, kteří s nimi potřebují být seznámeni, aby mohli splnit smlouvu. Obě strany se zároveň zavazují nepoužít důvěrné informace druhé strany jinak než za účelem plnění smlouvy nebo uplatnění svých práv z této smlouvy.
- (2) Nedohodnou-li se smluvní strany výslovně jinak, považují se za důvěrné implicitně všechny informace, které jsou a nebo by mohly být součástí obchodního tajemství, tj. například popis nebo části popisů technologických procesů a vzorců, technických vzorců a technického know-how, informace o provozních metodách, procedurách a pracovních postupech, obchodní nebo marketingové plány, koncepce a strategie nebo jejich části, nabídky a všechny další informace, jejichž zveřejnění přijímající stranou by předávající straně mohlo způsobit škodu.

- (3) Smluvní strany se dále zavazují nakládat s osobními údaji subjektů údajů, s nimiž přijdou do styku, plně v souladu s Obecným nařízením o ochraně osobních údajů (nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679) v platném znění. Dále jsou zejména povinni zachovávat mlčenlivost o těchto údajích, dále pak zajistit vhodným způsobem bezpečnostní, technická a organizační opatření dle článku 32 Obecného nařízení. Dále jsou povinni okamžitě si vzájemně sdělit jakékoliv podezření z nedostatečného zajištění osobních údajů nebo podezření z neoprávněného využití osobních údajů neoprávněnou osobou.
- (4) Povinnost ochrany osobních údajů a mlčenlivosti trvá i po skončení smluvního vztahu.
- (5) Účastníci této smlouvy se dohodli, že prodávající je oprávněn bez dalšího zveřejnit obsah celé smlouvy, a to prostřednictvím registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb. Účastníci této smlouvy výslovně uvádí, že tato smlouva neobsahuje žádné jejich obchodní tajemství, ani jiné informace, které by nemohly být zveřejněny či poskytnuty dle zákona č. 106/1999 Sb. Kupující bere na vědomí, že prodávající si vyhrazuje konečné právo rozhodnout, které informace budou zveřejněny.

XIV.

Smluvní pokuta

- (1) Nepodaří-li se kupujícímu provést, dostavit a řádně zkolaudovat stavbu záměru do dne , je v prodlení se splněním této povinnosti. V takovém případě se zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši 60.000,- Kč (slovy šedesát tisíc korun českých) za každý den svého prodlení až do doby, kdy bude stavba záměru provedena, dostavěna a řádně zkolaudována.
- (2) Za porušení povinnosti provozovat stavbu záměru po dobu minimálně deseti (10-ti) let je kupující povinen uhradit smluvní pokutu ve výši 30.000,- Kč (slovy třicet tisíc korun českých) za každý den nesplnění této povinnosti.
- (3) Za porušení povinnosti zavázat každého budoucího nabyvatele předmětu převodu k povinnosti provozovat stavbu záměru na předmětu převodu minimálně po dobu deseti (10) let od kolaudace, je kupující povinen uhradit smluvní pokutu ve výši 500.000,- Kč (slovy pět set tisíc korun českých).
- (4) Za porušení povinnosti budoucího nabyvatele předmětu převodu provozovat stavbu záměru po dobu minimálně deseti (10-ti) let od jeho kolaudace je kupující povinen uhradit smluvní pokutu ve výši 30.000,- Kč (slovy třicet tisíc korun českých) za každý den nesplnění této povinnosti.
- (5) Ke smluvní pokutě bude vystavena samostatná faktura se lhůtou splatnosti 30 dnů.
- (6) Úhradou smluvní pokuty nejsou dotčeny ani kompenzovány nároky na náhradu újmy.
- (7) Úhrada smluvní pokuty nezbavuje kupujícího povinnosti splnit svůj dluh zajištěný smluvní pokutou.
- (8) Smluvní pokutu je kupující povinen zaplatit prodávajícímu bez ohledu na to, zda kupující porušení povinnosti zavinil či nezavinil.
- (9) Podle tohoto článku této smlouvy se řídí všechny smluvní pokuty této smlouvy.

XV.

Závěrečná ustanovení

- (1) Vztahy v této smlouvě neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- (2) Smluvní strany se dohodly, že vzájemné doručování bude probíhat na adresy uvedené v této smlouvě, pokud jedna ze stran písemně neoznámí jinou doručovací adresu druhé straně.
- (3) Pro případ, že by bylo některé ujednání této smlouvy shledáno jako neplatné nebo nevynutitelné, bude toto ujednání smlouvy považováno za samostatné, oddělitelné od ostatních ujednání v této smlouvě a nezpůsobí jejich neplatnost a nevymahatelnost.
- (4) Ustanovení § 607 zákona č. 89/2012 Sb. se na lhůty podle této smlouvy nepoužije.
- (5) Ustanovení § 2051 zákona č. 89/2012 Sb. o snížení smluvní pokuty soudem se na smluvní pokuty podle této smlouvy nepoužije.
- (6) Kupující na sebe v souladu s ust. § 1765 odst. (2) zák. 89/2012 Sb. bere nebezpečí změny okolností.

- (7) Práva i povinnosti ze smlouvy přecházejí na právní nástupce obou stran. Obě strany jsou povinny informovat se navzájem o takových změnách. Smluvní strany jsou povinny se navzájem informovat o tom, že se dostaly do úpadku ve smyslu § 3 zák. č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, ve znění pozdějších předpisů.
- (8) Smluvní strany berou na vědomí, že společnost Brněnské komunikace a.s. je povinna dodržovat ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.
- (9) Tuto smlouvu lze měnit pouze písemnými číslovanými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
- (10) Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření.
- (11) 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 registru smluv (zákon o registru smluv) a její zveřejnění zajistí prodávající.
- (12) Tato smlouva je vyhotovena v pěti stejnopisech, kdy dvě vyhotovení obdrží prodávající, dvě kupující a jedno vyhotovení opatřené úředně ověřenými podpisy, včetně podepsaného návrhu na vklad a potvrzení o uveřejnění této smlouvy v registru smluv, bude použito pro vkladové řízení u příslušného katastrálního úřadu.
- (13) Nedílnou součástí této smlouvy jsou i její přílohy.
- (14) Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, bezvýhradně souhlasí s jejím obsahem a že ji uzavírají ze své vážné a svobodné vůle, prostě omylu. Na důkaz toho připojují podpisy svých oprávněných zástupců.

Přílohy:

Příloha č. 1 – smlouva o smlouvě budoucí kupní č. ze dne (v kopii)

Příloha č. 2 - stavební povolení pro stavbu vydané dne, č.j. (v kopii)

V Brně dne:

V dne:

Za prodávajícího:

Za kupujícího:

.....
Ing. Petr Kratochvíl
předseda představenstva

.....
Mgr. Filip Leder
místopředseda představenstva

VII.

Zřízení užívacího práva

- (1) Budoucí prodávající se na základě této smlouvy **zavazuje budoucímu kupujícímu přenechat budoucí předmět převodu k užívání** a budoucí kupující se zavazuje za to hradit budoucímu prodávajícímu odměnu.
- (2) Předání budoucího předmětu převodu bude provedeno bez jeho vyklizení ve stavu, ve kterém se budoucí předmět převodu nachází v době uzavření této smlouvy, a to do 30-ti dnů ode dne nabytí její účinnosti. O předání a převzetí budoucího předmětu převodu bude stranami sepsán písemný protokol, ve kterém případně dojde k odepsání stavů elektřiny, vody a plynu k datu předání předmětu převodu (zejména u stavby bez č. p./č.e., jenž je součástí pozemku p. č. 1333/2). Do předání předmětu převodu hradí veškeré náklady a služby spojené s jeho užíváním budoucí prodávající, ode dne předání budoucí kupující.
- (3) Užívací právo dle této smlouvy se zřizuje jako dočasné, a to do doby, než přejde vlastnické právo k budoucímu předmětu převodu na základě budoucí kupní smlouvy na budoucího kupujícího. V případě skončení této smlouvy užívací právo zaniká.
- (4) Budoucí kupující se zavazuje hradit budoucímu prodávajícímu za možnost užívání budoucího předmětu převodu **odměnu ve výši 60.000 Kč za rok bez DPH**, která bude hrazena pravidelnými měsíčními úhradami částek ve výši 5.000,- Kč na základě budoucím prodávajícím vystavovaných daňových dokladů – faktur se splatností 14 dní ode dne doručení faktury budoucímu kupujícímu.
- (5) Smluvní strany se dohodly, že odměna může být každý rok navýšena o koeficient obecné míry inflace vyhlášený Českým statistickým úřadem.
- (6) Budoucí kupující se ve vztahu k budoucímu předmětu převodu zavazuje:
 - jej udržovat jako řádný hospodář ve stavu způsobilém k řádnému užívání a užívat jej jen v souladu se zákonnými předpisy a pouze za účelem uvedeným v této smlouvě,
 - na vlastní náklady vyřídít a udržovat v platnosti veškerá povolení pro jeho užívání v souladu s touto smlouvou,
 - užívat jej tak, aby neomezoval a neohrožoval bezpečnost osob a majetku a dále, aby na něm nevznikly škody,
 - veškeré jeho stavební či jiné úpravy provádět pouze s předchozím písemným souhlasem budoucího prodávajícího v souladu se stavebně technickými předpisy,
 - hradit náklady spojené s jeho obvyklým udržováním a provozem včetně jeho drobných oprav a běžné údržby,
 - strpět jeho údržby a opravy či údržby a opravy sousedních nemovitých věcí ze strany budoucího prodávajícího a poskytnou mu v této oblasti potřebnou součinnost.
 - nepřenechat jej do užívání třetím osobám bez předchozího písemného souhlasu budoucího prodávajícího.
- (7) V případě, že dojde k zániku této smlouvy z jiného důvodu, než že bude uzavřena touto smlouvou předvídaná budoucí kupní smlouva, zavazuje se budoucí kupující ke dni skončení této smlouvy budoucí předmět převodu předat budoucímu prodávajícímu. Budoucí předmět převodu musí být předáván jako řádně vyklizený a uvedený do původního stavu.
- (8) Bude-li budoucí kupující v prodlení s plněním povinností podle tohoto odstavce, je budoucí prodávající oprávněn zaslat budoucímu kupujícímu výzvu k vyklizení a uvedení budoucího předmětu převodu do původního stavu s lhůtou k plnění v délce jednoho měsíce ode dne, kdy tato výzva budoucímu kupujícímu dojde. Nebude-li této výzvě vyhověno, může budoucí

prodávající provést na náklady budoucího kupujícího vyklizení budoucího předmětu převodu, jakož i jeho případnou dekontaminaci včetně jeho uvedení do původního stavu, což bere budoucí kupující v potaz a výslovně s tím souhlasí.

VIII.

Odstoupení od smlouvy

- (1) Pro účely odstoupení od smlouvy se za podstatné porušení smlouvy ve smyslu § 2002 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, považuje zejména, nikoli však výlučně:
- úpadek budoucího kupujícího nebo budoucího prodávajícího ve smyslu § 3 zák. č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, ve znění pozdějších předpisů,
 - případ, kdy budoucí kupující nedodrží harmonogram dle čl. IV. odst. (1) této smlouvy,
 - případ, kdy budoucí kupující poruší alespoň jednu podmínku z čl. IV. této smlouvy,
 - případ, kdy bude zjevné, že budoucí kupující není schopen splnit všechny podmínky čl. IV. této smlouvy,
 - případ, kdy se budoucí kupující dostane do prodlení s povinností uzavřít ve sjednané lhůtě budoucí kupní smlouvu,
 - případ, kdy vyjde najevo, že čestná prohlášení budoucího kupujícího učiněná v jeho nabídce do nabídkového řízení jsou nepravdivá,
 - případ, kdy se budoucí kupující dostane do prodlení s povinností ve sjednané lhůtě doplnit sníženou výši kauce na původní výši.
- (2) Dojde-li k výše uvedenému porušení smlouvy, je příslušná smluvní strana oprávněna od smlouvy odstoupit. Budoucí prodávající může od této smlouvy odstoupit po celou dobu trvání podstatného porušení této smlouvy. Účinky odstoupení od smlouvy nastávají dnem dodání oznámení o odstoupení druhé smluvní straně na její adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, resp. na její poslední známou adresu.

IX.

Důvěrnost informací o ochrana osobních údajů

- (1) Smluvní strany jsou si vědomy toho, že v rámci plnění této smlouvy si mohou vzájemně poskytnout důvěrné informace. Obě strany zavazují nepublikovat žádným způsobem důvěrné informace druhé strany, nepředat je třetí straně ani svým vlastním zaměstnancům a zástupcům s výjimkou těch, kteří s nimi potřebují být seznámeni, aby mohli splnit smlouvu. Obě strany se zároveň zavazují nepoužít důvěrné informace druhé strany jinak než za účelem plnění smlouvy nebo uplatnění svých práv z této smlouvy.
- (2) Nedohodnou-li se smluvní strany výslovně jinak, považují se za důvěrné implicitně všechny informace, které jsou a nebo by mohly být součástí obchodního tajemství, tj. například popisy nebo části popisů technologických procesů a vzorců, technických vzorců a technického know-how, informace o provozních metodách, procedurách a pracovních postupech, obchodní nebo marketingové plány, koncepce a strategie nebo jejich části, nabídky a všechny další informace, jejichž zveřejnění přijímající stranou by předávající straně mohlo způsobit škodu.
- (3) Smluvní strany se dále zavazují nakládat s osobními údaji subjektů údajů, s nimiž přijdou do styku, plně v souladu s Obecným nařízením o ochraně osobních údajů (nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679) v platném znění. Dále jsou zejména povinni zachovávat mlčenlivost o těchto údajích, dále pak zajistit vhodným způsobem bezpečnostní, technická a organizační opatření dle článku 32 Obecného nařízení. Dále jsou povinni okamžitě si vzájemně sdělit jakékoliv podezření z nedostatečného zajištění osobních údajů nebo podezření z neoprávněného využití osobních údajů neoprávněnou osobou.
- (4) Povinnost ochrany osobních údajů a mlčenlivosti trvá i po skončení smluvního vztahu.
- (5) Účastníci této smlouvy se dohodli, že budoucí prodávající je oprávněn bez dalšího zveřejnit obsah celé smlouvy, a to prostřednictvím registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb. Účastníci této

smlouvy výslovně uvádí, že tato smlouva neobsahuje žádné jejich obchodní tajemství, ani jiné informace, které by nemohly být zveřejněny či poskytnuty dle zákona č. 106/1999 Sb. Budoucí kupující bere na vědomí, že budoucí prodávající si vyhrazuje konečné právo rozhodnout, které informace budou zveřejněny.

X.

Závěrečná ustanovení

- (1)** Vztahy v této smlouvě neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- (2)** Ustanovení § 607 zákona č. 89/2012 Sb. se na lhůty podle této smlouvy nepoužije.
- (3)** Budoucí kupující není oprávněn převést svá práva a závazky z této smlouvy na třetí osobu.
- (4)** Práva i povinnosti ze smlouvy přecházejí na právní nástupce obou stran. Obě strany jsou povinny informovat se navzájem o takových změnách.
- (5)** Smluvní strany jsou povinny se navzájem informovat o tom, že se dostaly do úpadku ve smyslu § 3 zák. č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, ve znění pozdějších předpisů.
- (6)** Smluvní strany se zavazují si poskytovat součinnost k naplnění účelu této smlouvy.
- (7)** Smluvní strany se dohodly, že vzájemné doručování bude probíhat na adresy uvedené v této smlouvě, pokud jedna ze stran písemně neoznámí jinou doručovací adresu druhé straně.
- (8)** Pro případ, že by bylo některé ujednání této smlouvy shledáno jako neplatné nebo nevynutitelné, bude toto ujednání smlouvy považováno za samostatné, oddělitelné od ostatních ujednání v této smlouvě a nezpůsobí jejich neplatnost a nevymahatelnost.
- (9)** Budoucí kupující na sebe v souladu s ust. § 1765 odst. (2) zák. 89/2012 Sb. bere nebezpečí změny okolností.
- (10)** Ustanovení § 2051 zákona č. 89/2012 Sb. o snížení smluvní pokuty soudem se na smluvní pokuty podle této smlouvy nepoužije.
- (11)** Budoucí prodávající uděluje budoucímu kupujícímu touto smlouvou plnou moc k zastupování budoucího prodávajícího jakožto vlastníka předmětu budoucího prodeje k jednání s fyzickými i právnickými osobami, orgány státní správy a samosprávy za účelem získání podkladů, dokladů a stanovisek pro potřeby vydání EIA, územního rozhodnutí a stavebního povolení, a to pouze v rozsahu záměru realizovaném na předmětu budoucího prodeje, který bude v souladu s nabídkou předloženou v nabídkovém řízení.
- (12)** Budoucí kupující uděluje v souladu s ustanovením § 2358 a násl. zákona 89/2012 Sb., občanský zákoník, budoucímu prodávajícímu časově neomezené a neodvolatelné oprávnění k výkonu práv projekt budoucího kupujícího z nabídkového řízení užit v rozsahu stanoveném touto smlouvou, podmínkami nabídkového řízení a zákonem č. 121/2000 Sb., autorský zákon, ve znění pozdějších předpisů, zejména k prezentaci, užití a zpřístupnění dalším osobám, to vše bez nároku budoucího kupujícího na jakékoliv finanční protiplnění. Budoucí prodávající není povinen v tomto odstavci uvedené oprávnění využít. Budoucí prodávající může projekt budoucího kupujícího využívat jakýmkoliv způsobem, zejména pro potřeby marketingu, prezentace projektů na veřejnosti, výstavách či jednotlivě u třetích osob, v jakékoliv formě zachycené na jakémkoliv nosiči, k pořízení jiných rozmnoženin a napodobenin, a to trvale nebo dočasně jakýmkoliv prostředky a v jakékoliv formě. Vše v tomto odstavci uvedené platí úměrně i pro případ, že projekt budoucího kupujícího bude vytvořen pro budoucího kupujícího třetí osobou; v takovém případě je budoucí kupující povinen zajistit souhlas příslušného autora (vykonavatele autorských práv) s poskytnutí všech v tomto odstavci uvedených oprávnění budoucímu prodávajícímu za podmínek stanovených v této smlouvě a podmínkách nabídkového řízení.
- (13)** Smluvní strany berou na vědomí, že společnost Brněnské komunikace a.s. je povinna dodržovat ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.
- (14)** Tuto smlouvu lze měnit pouze písemnými číslovanými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.

(15) Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření.

(16) 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 registru smluv (zákon o registru smluv) a její zveřejnění zajistí budoucí prodávající.

(17) Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, kdy každá strana obdrží po dvou.

(18) Nedílnou součástí této smlouvy jsou i její přílohy.

(19) Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, bezvýhradně souhlasí s jejím obsahem a že ji uzavírají ze své vážné a svobodné vůle, prosté omylu. Na důkaz toho připojují podpisy svých oprávněných zástupců.

Přílohy:

Příloha č. 1 - Podmínky nabídkového řízení „Revitalizace území Nové sady - Hybešova“

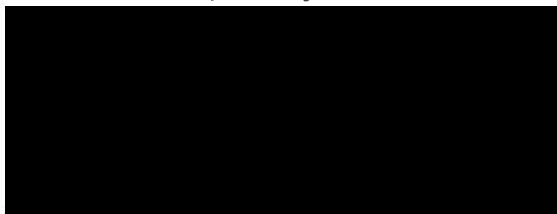
Příloha č. 2 - Nabídka budoucího kupujícího ze dne 23.4.2020

Příloha č. 3 – Znalecký posudek č. 7227-331/2019 ze dne 19. 11. 2019, zpracovaným znaleckým ústavem Stavexis s.r.o.

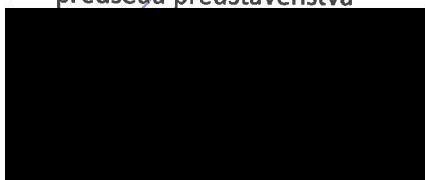
V Brně dne: 21 -08- 2020

V Brně dne: 23.4.2020

Za budoucího prodávajícího:

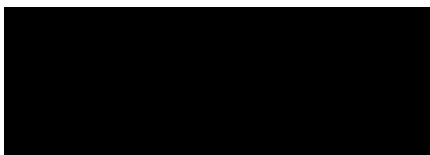


Ing. Petr Kratochvíl
předseda představenstva



Mgr. Filip Leder
místopředseda představenstva

Za budoucího kupujícího:



Ing. Jiří Maršálek
jednatel

NABÍDKOVÉ ŘÍZENÍ „REVITALIZACE ÚZEMÍ NOVÉ SADY – HYBEŠOVA“

Podmínky nabídkového řízení

Obsah

1 Úvod.....	3
2 Označení nabídkového řízení.....	3
3 Vyhlášovatel nabídkového řízení.....	3
4 Předmět a účel nabídkového řízení.....	3
5 Obsah projektu	4
6 Časový harmonogram nabídkového řízení.....	5
7 Hodnocení nabídek.....	5
8 Závěrečná ustanovení.....	7

1 Úvod

Společnost Brněnské komunikace a.s. (dále též jen "BKOM") je vlastníkem pozemků v lokalitě vymezené ulicemi Nové sady - Hybešova, v městské části Brno-střed. BKOM eviduje toto území jako jednu z rozvojových lokalit města vhodnou pro revitalizaci a nové využití.

2 Označení nabídkového řízení

„Revitalizace území Nové sady - Hybešova“ (dále též jen „nabídkové řízení“).

3 Vyhlašovatel nabídkového řízení

Brněnské komunikace a.s.

se sídlem: Brno, Renneská třída 787/1a, PSČ: 639 00

zápis v OR: zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 1479

IČO: 607 330 98

DIČ: CZ 607 330 98

jednající: Ing. Petr Kratochvíl, předseda představenstva a Mgr. Filip Leder, místopředseda představenstva

4 Předmět a účel nabídkového řízení

4.1 Předmětem nabídkového řízení je oslovení, vyhledání a výběr zájemce o revitalizaci území vymezeného ulicemi Nové sady - Hybešova za účelem jeho prodeje a realizace jeho nového využití. Pozemky o celkové výměře 1.924 m², které jsou předmětem nabídky, jsou ve vlastnictví společnosti Brněnské komunikace a.s. Jedná se o pozemky p.č. 1332/1, 1332/2, 1333/1, 1333/2, 1334, 1335, 1336, vše v k.ú. Staré Brno. Na pozemku p.č. 1333/2 se nachází nepodsklepená, přízemní, zděná stavba bez č. p./č.e. s pultovou střechou, která byla naposledy užívána jako zázemí pro zimní kluziště a letní skatepark, nyní je bez využití. Příslušenství tvoří zpevněné plochy z asfaltobetonu a betonové zámkové dlažby včetně odvodnění, přípojky IS, kioskové trafostanice a oplocení z kovových poplastovaných plotových panelů včetně vstupů.

V rámci města Brna se předmětné pozemky nacházejí v jeho širším centru při ulici Nové Sady, poblíž křižovatky s ulicí Hybešova. Z hlediska územního členění Statutárního města Brna se jedná o městskou část Brno - střed. Centrální náměstí Svobody je vzdušnou čarou vzdáleno cca 750 m severním směrem, hlavní nádraží je vzdáleno cca 500 m severovýchodním směrem.

Ulici Nové sady lze považovat za městskou třídu se středovým tramvajovým pásem, která navazuje na ulici Nádražní a pokračuje jihozápadním směrem od centra města k řece Svratce po ulici Poříčí. Zastávky MHD (tramvaj, autobus, název Soukenická) se nacházejí v podstatě na úrovni předmětných pozemků.

Okolní zástavba je různorodá, tvořená převážně jak původními činžovními domy s komerčními prostory v přízemí a byty ve vyšších podlažích (zejména na protější straně ulice), tak již i moderními novostavbami administrativních budov (téměř v sousedství se nachází komplex TITANIUM). Dále se v okolí nacházejí ještě nezastavěné pozemky nebo pozemky zastavěné s nízkou intenzitou.

4.2 Účelem nabídkového řízení je výběr investora s nejvhodnější nabídkou na odkup a využití revitalizovaného území vymezeného ulicemi Nové sady – Hybešova, tj. pozemků p.č. 1332/1, 1332/2,

1333/1, 1333/2, 1334, 1335, 1336, vše v k.ú. Staré Brno, o celkové výměře 1.924 m², který po uzavření smluvního vztahu zrealizuje v tomto vymezeném území výstavbu dle předložené architektonické studie.

4.3 Smluvním vztahem se rozumí smlouva o smlouvě budoucí kupní, která stanoví přesné podmínky, na základě kterých budou smluvní strany vázány k uzavření následné budoucí kupní smlouvy (viz příloha č. 3), která bude právním titulem k převodu vlastnického právo k výše uvedeným pozemkům na investora. Mezi zásadní podmínky patří zajištění vykonatelného stavebního povolení k realizaci předloženého záměru a dále vykonatelného stavebního povolení k realizaci vyvolaných investic ve smyslu veřejné technické infrastruktury. Smlouva o smlouvě budoucí kupní rovněž stanoví časový harmonogram, smluvní pokuty a možnosti odstoupení, zejména při nedodržení časového harmonogramu investorem. Dále bude obsahovat znění budoucí kupní smlouvy, ve kterém budou mezi stranami sjednána dočasná věcná práva, která budou během stavby záměru dle architektonické studie a z ní vyplývajícího stavebního povolení zatěžovat budoucí předmět převodu do doby úspěšné kolaudace stavby záměru.

4.4. Znění příloh těchto podmínek je pro účastníka nabídkového řízení závazné. Změna znění přílohy č. 3 – smlouvy o smlouvě budoucí je možná pouze na základě oboustranně akceptovaných výsledků jednání mezi účastníkem a BKOMem, avšak pouze za předpokladu zachování smyslu a účelu tohoto nabídkového řízení.

5 Obsah projektu

5.1 Obsah projektu k nabídkovému řízení je povinně stanoven v níže uvedeném pořadí takto:

- a) identifikační údaje účastníka nabídkového řízení
- b) popis developerské koncepce ve formě architektonické studie
- c) doložení souhlasného stanoviska Kanceláře architekta města Brna s developerskou koncepcí projektu účastníka vytvořenou pro revitalizované území; takové souhlasné stanovisko nesmí být starší než 1 rok
- d) časový harmonogram realizace projektu
- e) respektování požadavku minimální kupní ceny, která činí 30.000.000,- Kč bez DPH, a její složení na účet BKOMu ještě před uzavřením budoucí kupní smlouvy
- f) složení kauce ve výši 3.000.000,- Kč dle podmínek uvedených v následujícím odstavci
- g) doložení čestného prohlášení (příloha č. 1)
- h) uvedení dalších skutečností, jež jsou relevantní pro hodnocení nabídek dle čl. 7. těchto podmínek, a to nabídkové ceny a termínu dle čl. III. odst. (11) smlouvy o smlouvě budoucí kupní.

5.2 Podmínkou účasti v tomto nabídkovém řízení je i složení kauce ve výši 3.000.000,- Kč jakožto projevu vážného zájmu. Kauce bude složena na účet BKOMu na základě smlouvy o složení a užití

kauce (viz příloha č. 2), která bude mezi stranami uzavřena před otevřením obálky účastníka nabídkového řízení. Účastník je povinen ve lhůtě pro podání nabídek zaslat do datové schránky BKOMu, ID datové schránky: **tk7c8xt**, smlouvu o složení a užití kauce ve znění přílohy č. 2 těchto podmínek, a to v elektronické podobě opatřenou uznávaným elektronickým podpisem oprávněné osoby. Po podepsání této smlouvy uznávaným elektronickým podpisem i ze strany BKOMu a nabytí její účinnosti dojde k jejímu odeslání do datové schránky účastníka nabídkového řízení, ze kterého byla BKOMu zaslána, a to tak, aby účastník mohl do deseti (10) dnů od nabytí její účinnosti složit kauci na účet BKOMu. Kauce složená na základě smlouvy o složení a užití kauce musí být na účet BKOMu připsána před dnem otevření obálek.

5.3. Nabídka k nabídkovému řízení bude zabalena v neprůhledném obalu a označena nápisem **Nabídkové řízení „Revitalizace území Nové sady - Hybešova“ – NEOTEVÍRAT!**, a budou na něm uvedeny identifikační údaje účastníka nabídkového řízení.

5.4. Projekt nabídkového řízení bude zpracován v českém jazyce.

6 Časový harmonogram nabídkového řízení

Časový harmonogram nabídkového řízení se stanovuje takto:

1. Zahájení nabídkového řízení	01.03.2020
2. Lhůta pro podání nabídek	30.04.2020
3. Uzavření smlouvy o složení a užití kauce a složení kauce	28.05.2020
4. Neveřejné otevírání obálek s nabídkami k nabídkovému řízení	29.05.2020
5. Rozhodnutí o výsledku nabídkového řízení představenstvem a uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní	06/2020

7 Hodnocení nabídek

7.1. Na nabídku účastníka nabídkového řízení, který do lhůty pro podání, resp. otevírání obálek neuzavřel s BKOMem smlouvu o složení a užití kauce a tuto kauci nesložil na účet BKOMu, bude pohlíženo, jako by nebyla podána a bude automaticky vyřazena z dalšího posouzení ještě jako neotevřená. O tomto bude účastník vyrozuměn.

7.2. Při otevírání obálek bude nejprve komisí, která bude jmenována pro účely nabídkového řízení, provedena kontrola, zda odevzdané nabídky odpovídají po formální a obsahové stránce požadavkům a podmínkám tohoto nabídkového řízení. Nabídky, které těmto požadavkům a podmínkám odpovídat nebudou, budou z nabídkového řízení vyřazeny, o čemž budou účastníci vyrozuměni.

7.3. Vyhodnocení nabídkového řízení provede komise, a to na základě následujících hodnotících kritérií:

- a) ekonomická výhodnost nabídky projektu – nejvyšší nabídková cena (80 %),

b) stanovení harmonogramu realizace projektu (10 %),

c) stanovení nejzazšího termínu v čl. III. odst. (11) smlouvy o smlouvě budoucí kupní (10 %).

ad a) Hodnocena bude nabídková cena uvedená v Kč bez DPH. Za vhodnější bude považována nabídka s vyšší nabídkovou cenou.

ad b) Hodnocen bude harmonogram realizace projektu, zejména lhůty uvedené v ustanovení v čl. IV. odst. (1) smlouvy o smlouvě budoucí kupní. Za vhodnější bude považována nabídka s nižším součtem jednotlivých měsíců.

ad c) Hodnocen bude termín uvedený v čl. III. odst. (11) smlouvy o smlouvě budoucí kupní. Za vhodnější bude považována nabídka s dřívějším termínem.

7.4. Pro hodnocení nabídek použije BKOM bodovací stupnici v rozsahu 0 až 100 bodů. Každé jednotlivé nabídce bude v rámci kritéria hodnocení přiděleno takové bodové ohodnocení, které odráží úspěšnost předmětné nabídky v rámci hodnotícího kritéria.

V případě **kritéria a)** je preferována vyšší hodnota; hodnocená nabídka získá bodovou hodnotu, která vznikne násobkem 100 a poměru hodnoty hodnocené nabídky k nejhodnější nabídce, tedy dle následujícího vzorce:

$$\frac{\text{hodnocená hodnota}}{\text{nejvyšší hodnota}} * 100$$

V případě **kritéria b)** je preferována nižší hodnota součtu všech měsíců uvedených v harmonogramu účastníka, které se doplní do ustanovení čl. IV. odst. (1) smlouvy o smlouvě budoucí kupní. Nejnižší součet měsíců (nejnižší součet hodnoty času) má automaticky bodovou hodnotu 100, každým dalším měsícem se bodová hodnota zmenšuje o 1. Vyjde-li bodová hodnota podle tohoto kritéria jako záporné číslo, považuje se za bodovou hodnotu číslo 0.

V případě **kritéria c)** je preferována nižší hodnota. Časově nejbližší datum (nejnižší hodnota času) má automaticky bodovou hodnotu 100, každým dalším měsícem se bodová hodnota zmenšuje o 1. Vyjde-li bodová hodnota podle tohoto kritéria jako záporné číslo, považuje se za bodovou hodnotu číslo 0.

7.5. Pro všechny kritéria společně platí, že následně bude přidělená bodová hodnota převážena vahou kritéria hodnocení. Zaokrouhlování bude prováděno vždy na dvě desetinná místa dle matematických pravidel platných pro zaokrouhlování. Celkové bodové hodnocení jednotlivých nabídek vznikne součtem převážených bodových hodnot dosažených v jednotlivých kritériích hodnocení, tj. součtem bodových hodnocení v každém z kritérií hodnocení převážených vahou příslušného kritéria hodnocení. Na základě součtu výsledných převážených hodnot u jednotlivých nabídek bude stanoveno pořadí úspěšnosti jednotlivých nabídek tak, že nejúspěšnější bude nabídka, která dosáhla nejvyšší hodnoty (počtu bodů). V případě bodové rovnosti rozhodne los. Takto stanovené pořadí projektů bude předloženo k projednání představenstvu BKOMu, které rozhodne o výsledku nabídkového řízení. Účastník, jehož nabídka byla představenstvem BKOMu vybrána jako nejhodnější, je povinen na vyzvání BKOMu uzavřít s BKOMem smlouvu o smlouvě budoucí kupní ve

znění uvedeném v příloze č. 3. Od jejího znění se lze odchýlit pouze po vzájemné dohodě účastníka a BKOMU, zejména v případě zapracování skutečností uvedených v nabídce účastníka týkajících se harmonogramu projektu, nabídkové ceny a nejzazšího termínu realizace.

8 Závěrečná ustanovení

8.1 Vyhlašovatel si vyhrazuje právo:

- odmítnout všechny předložené projekty
- neuzavřít smluvní vztah s žádným z účastníků bez ohledu na vyhodnocení nabídkového řízení
- zrušit nabídkové řízení, a to i v jeho průběhu
- měnit a doplňovat uveřejněné podmínky nabídkového řízení, a to do doby pro uplynutí lhůty pro podání nabídek

8.2 Účastníci se nabídkového řízení účastní na vlastní náklady. Vyhlašovatel nehradí účastníkům náklady spojené s jejich účastí v nabídkovém řízení.

8.3. Toto nabídkové řízení není zadávacím řízením podle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, veřejnou nabídkou ve smyslu § 1780 ani veřejnou soutěží o nejvýhodnější nabídku ve smyslu § 1772 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ani právním jednáním s obdobným významem.

8.4. Podáním své nabídky účastník zcela a bez výhrad akceptuje podmínky tohoto nabídkového řízení. Nabídky učiněné účastníky tohoto nabídkového řízení jsou neodvolatelné. Nabídky obsahující varianty, jakož i nabídky v elektronické podobě, se nepřipouštějí. Účastník může podat v nabídkovém řízení jen jednu nabídku. BKOM si vyhrazuje právo ověřit informace obsažené v nabídce účastníka u třetích osob a účastník je povinen mu v tomto ohledu poskytnout veškerou potřebnou součinnost.

8.5. BKOM upozorňuje na to, že si vyhrazuje právo vyloučit účastníka v případě, že se účastník dopustil v posledních 3 letech od zahájení nabídkového řízení závažných pochybení při plnění dřívějšího smluvního vztahu u BKOMu či u ostatních osob s ním tvořící koncern, které vedly k nárokování a vymáhání smluvních pokut či náhrady škody.

8.6. Účastníci udělují v souladu s ustanovením § 2358 a násl. zákona 89/2012 Sb., občanský zákoník, BKOMu časově neomezené a neodvolatelné oprávnění k výkonu práv projekty užít v rozsahu stanoveném těmito podmínkami a zákonem č. 121/2000 Sb., autorský zákon, ve znění pozdějších předpisů, zejména k prezentaci, užití a zpřístupnění dalším osobám, to vše bez nároku účastníků na jakékoliv finanční protiplnění. BKOM není povinen v tomto odstavci uvedené oprávnění využít. BKOM může projekty účastníků využívat jakýmkoliv způsobem, zejména pro potřeby marketingu, prezentace projektů na veřejnosti, výstavách či jednotlivě u třetích osob, v jakékoliv formě zachycené na jakémkoliv nosiči, k pořízení jiných rozmnoženin a napodobenin, a to trvale nebo dočasně jakýmkoliv prostředky a v jakékoliv formě. Odevzdáním nabídek včetně projektů do nabídkového řízení vyslovují účastníci svůj souhlas s poskytnutím všech v tomto odstavci uvedených oprávnění BKOMu za podmínek stanovených v těchto podmínkách. Vše v tomto odstavci uvedené platí úměrně

i pro případ, že projekt bude vytvořen pro účastníka třetí osobou; v takovém případě je účastník povinen zajistit souhlas příslušného autora (vykonavatele autorských práv) s poskytnutí všech v tomto odstavci uvedených oprávnění BKOMu za podmínek stanovených v těchto podmínkách.

Přílohy:

Příloha č. 1.: Čestné prohlášení účastníka


Příloha č. 2.: Smlouva o složení a užití kauce

Příloha č. 3.: Smlouva o smlouvě budoucí kupní

Nabídka kupní ceny k nabídkovému řízení „Revitalizace území Nové sady – Hybešova“

Identifikační údaje účastníka nabídkového řízení:

PROPERITY NS sever s.r.o.

se sídlem: Spojovací 2002/12, Žabovřesky, 616 00 Brno,


IČO: 08240884

DIČ: CZ08240884

zastoupen: Ing. Jiří Maršálek, jednatel

Vážená komise,

v souladu s podmínkami nabídkového řízení „Revitalizace území Nové sady - Hybešova“ ze dne 29.2.2020 Vám oznamujeme, že akceptujeme podmínku minimální kupní ceny viz čl. 5 odst. 5.1 písm. „e) *respektování požadavku minimální kupní ceny, která činí 30.000.000,- Kč bez DPH, a její složení na účet BKOMu ještě před uzavřením budoucí kupní smlouvy*“. Za předmětné nemovitosti, nabízíme kupní cenu ve výši:

30.090.000,- Kč bez DPH (slovy: třicetmilionůdevadesáttisíckorun českých) bez DPH

V Brně dne 23.4.2020



podpis

Stavebně expertizní, znalecká a poradenská kancelář

Výtisk č. 1/4

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 7227 – 331 / 2019

o ceně obvyklé nemovitých věcí včetně příslušenství, a to pozemků p.č. 1332/1, p.č. 1332/2, p.č. 1333/1, p.č. 1333/2, jehož součástí je stavba bez čp/če (jiná stavba), p.č. 1334, p.č. 1335 a p.č. 1336, evidovaných na LV č. 6039 pro k.ú. Staré Brno, obec Brno, lokalita při ulici Nové Sady

Vlastník nemovitých věcí:Brněnské komunikace a.s.
Renneská třída 787/1a, Štýřice, 63900 BrnoObjednatel posudku:Brněnské komunikace a.s.
Renneská třída 787/1a, Štýřice, 63900 BrnoÚčel zpracování posudku:Stanovení ceny obvyklé pro účely majetkoprávní
dispozice s nemovitými věcmiVypracoval:

V Brně dne 19.11.2019

A. SITUACE:

A.1. Zadání posudku:

Objednávkou č. VO-2019-400-000268 ze dne 6.11.2019 je požadováno vypracování aktualizace znaleckého posudku č. 6728-163/18 o ceně obvyklé nemovitých věcí včetně příslušenství, a to pozemků p.č. 1332/1, p.č. 1332/2, p.č. 1333/1, p.č. 1333/2, jehož součástí je stavba bez čp/če (jiná stavba), p.č. 1334, p.č. 1335 a p.č. 1336, evidovaných na LV č. 6039 pro k.ú. Staré Brno, obec Brno, lokalita při ulici Nové Sady.

Ocenění nemovitých věcí je provedeno ke dni provedení místního šetření, tj. ke dni 19.11.2019.

Z důvodu jednoznačnosti a přehlednosti je aktuální ocenění zpracováno jako nový znalecký posudek v plném znění.

A.2. Podklady pro zpracování posudku:

- a) Objednávka č. VO-2019-400-000268 ze dne 6.11.2019 vystavená objednatelem Brněnské komunikace a.s., Renneská třída 787/1a, 639 00 Brno
- b) Znalecký posudek č. 6728-163/18 o ceně obvyklé nemovitých věcí včetně příslušenství, a to pozemků p.č. 1332/1, p.č. 1332/2, p.č. 1333/1, p.č. 1333/2, jehož součástí je stavba bez čp/če (jiná stavba), p.č. 1334, p.č. 1335 a p.č. 1336, evidovaných na LV č. 6039 pro k.ú. Staré Brno, obec Brno, lokalita při ulici Nové Sady, zpracovaný znaleckým ústavem Stavexis, s.r.o. dne 29.5.2018
- c) Částečný výpis z katastru nemovitostí, LV č. 6039 pro k.ú. Staré Brno, vyhotovený dálkovým přístupem dne 19.11.2019
- d) Informace o oceňovaných nemovitých věcech včetně přístupových parcel a náhledu katastrální mapy a ortofoto, zdroj: <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>
- e) Místní šetření provedené dne 19.11.2019 zástupcem znaleckého ústavu Stavexis, s.r.o.
- f) Fotodokumentace pořízená při místním šetření
- g) Informace z územního plánu statutárního města Brna
- h) Informace z trhu nemovitostí, z vlastní databáze a z realitní databáze MOISES
- i) Povodňové mapy České asociace pojišťoven
- j) Internetové zdroje: www.cuzk.cz, www.mapy.cz, www.sreality.cz, a další
- k) [REDAKCE] Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, I. vydání, vydavatel akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno, 2016
- l) Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů

B. N Á L E Z :

B.1. Vlastnické a evidenční údaje:

Vlastník dle LV č. 6039, k.ú. Staré Brno : Brněnské komunikace a.s.
Renneská třída 787/1a, Štýřice, 63900 Brno

Přehled oceňovaných nemovitostí:

parcela č.	druh pozemku, způsob využití	výměra m ²	součásti pozemků
1332/1	zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště	174	---
1332/2	zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště	684	---
1333/1	zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště	273	---
1333/2	zastavěná plocha a nádvoří	120	stavba bez čp/če - jiná stavba
1334	zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště	59	---
1335	ostatní plocha, jiná plocha	261	---
1336	zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště	353	---
Celkem		1924	

B.2. Dokumentace a skutečnost:

Předmětem ocenění jsou pozemky p.č. 1332/1, p.č. 1332/2, p.č. 1333/1, p.č. 1333/2, jehož součástí je stavba bez čp/če (jiná stavba), p.č. 1334, p.č. 1335 a p.č. 1336, evidované na LV č. 6039 pro k.ú. Staré Brno, obec Brno.

Stavba bez č.p./č.e. na pozemku p.č. 1333/2 je nepodsklepená, přízemní, zděná stavba s pultovou střechou, která byla naposledy užívána jako zázemí pro zimní kluziště a letní skatepark, nyní je bez využití. Příslušenství tvoří zpevněné plochy z asfaltobetonu a betonové zámkové dlažby včetně odvodnění, přípojky IS, kiosková trafostanice a oplocení z kovových poplastovaných plotových panelů včetně vstupů.

Místopis:

Brno je centrem Jihomoravského kraje a významnou českou aglomerací s téměř 380 tisíci obyvateli, která je sídlem řady významných institucí a disponuje kompletní nabídkou občanské vybavenosti.

V rámci města Brna se oceňované pozemky nacházejí v jeho širším centru při ulici Nové Sady, poblíž křižovatky s ulicí Hybešova. Z hlediska územního členění statutárního města Brna se jedná o městskou část Brno – střed. Centrální náměstí Svobody je vzdušnou čarou vzdáleno cca 750 m severním směrem, hlavní nádraží je vzdáleno cca 500 m severovýchodní směrem.

Ulici Nové Sady lze považovat za městskou třídu se středovým tramvajovým pásem, která navazuje na ulici Nádražní a pokračuje jihozápadním směrem od centra města k řece Svatce po ulici Poříčí. Zastávky MHD (tramvaj, autobus, název Soukenická) se nacházejí v podstatě na úrovni oceňovaných pozemků.

Okolní zástavba je různorodá, tvořená převážně jak původními činžovními domy s komerčními prostory v přízemí a byty ve vyšších podlažích (zejména na protější straně ulice), tak již i moderními novostavbami administrativních budov (téměř

v sousedství komplex TITANIUM. Dále se v okolí nacházejí ještě i nezastavěné pozemky nebo pozemky zastavěné s nízkou intenzitou.



Přístup/příjezd:

Přístup k pozemkům je možný ze zpevněné komunikace ulice Nové sady přes chodník nacházející se v místě před předmětnými pozemky na pozemku p.č. 1327/5 (ostatní plocha, ostatní komunikace) ve vlastnictví České republiky s příslušností hospodaření s majetkem státu pro Úřad pro zastupování ve věcech majetkových.

Informace z územního plánu:

Pozemky p.č. 1332/1, p.č. 1333/2, p.č. 1333/1, p.č. 1334, p.č. 13335, p.č. 1336 a část pozemku p.č. 1332/2 leží stavební návrhové ploše SJ – jádrová, tj. smíšená plocha centrálního charakteru.



FUNKCE: SMÍŠENÉ PLOCHY

- jsou určeny převážně k umístění obchodních a výrobních provozoven, zařízení správy, hospodářství a kultury, které svým provozem podstatně neruší bydlení na těchto plochách
- níže uvedené regulativy nelze aplikovat tak, aby výsledným využitím ploch smíšených bylo využití monofunkční

SJ JÁDROVÉ tj. SMÍŠENÉ PLOCHY CENTRÁLNÍHO CHARAKTERU

- slouží převážně k umístění obchodních provozoven, zařízení správy, hospodářství a kultury.
- pokud objekty v této ploše tvoří blokovou strukturu a obsahují i funkce bydlení, požaduje se využití minimálně části vnitrobloku přilehlých k bytovým domům pouze pro každodenní rekreaci zde bydlících obyvatel (tj. především pro zeleň a hřiště); tímto požadavkem se nevylučuje možnost umístění podzemních garáží pod terémem vnitrobloku za podmínky, že příjezd do těchto garáží nezhorší pohodu bydlení a nadzemní část vnitrobloku bude využívána, jak je výše požadováno.

Přípustné jsou:

- obchodní, kancelářské a správní budovy,
- maloobchodní provozovny do velikosti 1 500 m² prodejní plochy za předpokladu situování ve vícepodlažním objektu charakteru odpovídajícím dané historické struktuře okolní zástavby a zajištění parkování v objektu,
- provozovny stravování a ubytovací zařízení,
- zábavní zařízení,
- podstatně nerušící výrobní provozovny (řemeslného charakteru),
- zařízení pro církevní, kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely, vč. Sředisek mládeže pro mimoškolní činnost a center pohybových aktivit,
- byty pro osoby zajišťující dohled a pohotovost, či pro majitele a vedoucí provozoven,
- bytové domy

Podmíněné mohou být přípustné na základě prověření v ÚPD zóny²¹:

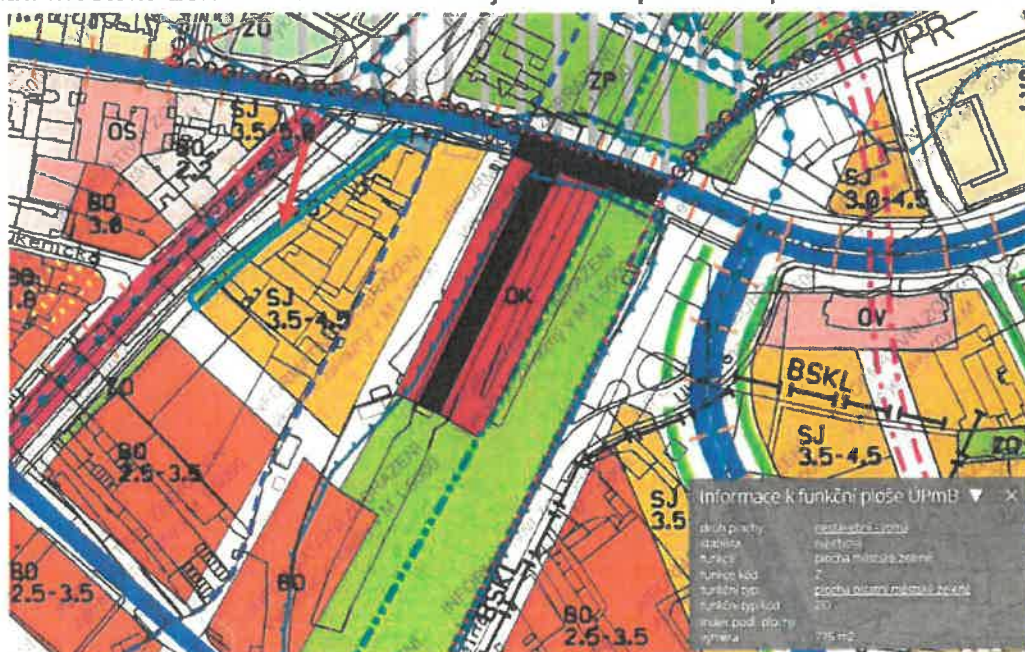
- maloobchodní provozovny do 3 000 m² prodejní plochy

Závazně nejsou vymezeny:

podíly přípustné podlažní plochy bydlení v ostatních jádrových plochách

Tato podmínka může být vymezena (když to vyžadují zvláštní městotvorné důvody) na základě územně plánovací dokumentace zóny²¹

Část pozemku p.č. 1332/2 leží v nestavební – volné návrhové ploše ZO – plocha ostatní městské zeleně. Jedná se o okrajovou část pozemku podél ulice Nové Sady.



FUNKCE: PLOCHY MĚSTSKÉ ZELENĚ

- jsou záměrně vytvořeny jako náhrada za původní přírodní prostředí,
- jsou veřejně přístupné a slouží jako zázemí pro odpočinek a rekreační aktivity.

ZO PLOCHY OSTATNÍ MĚSTSKÉ ZELENĚ

zahrnují zejména

- parkové upravené veřejné prostranství,
- líniovou zeleň a uliční stromořadí,
- významnou izolační a ochrannou zeleň.

Omezení vlastnických práv dle LV:

Dle části C výpisu z KN, LV č. 6039 pro k.ú. Staré Brno ze dne 19.11.2019 jsou s povinností k pozemku p.č. 1332/2 zřízena následující věcná břemena.

o Věcné břemeno (podle listiny)

vstupu za účelem údržby a oprav horkovodní přípojky v rozsahu GP č. 815-245/2007

Oprávnění pro

Teplárny Brno, a.s., Okružní 828/25, Lesná, 63800 Brno,
RČ/IČO: 46347534

Povinnost k

Parcela: 1332/2

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 15.10.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.11.2012.

V-18980/2012-702

Podle k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

zřízení ochranného pásma kanalizační stoky DN 600 dle čl. X. smlouvy v rozsahu GP č. 1127-165/2013

Oprávnění pro

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., Pisárcká 555/1a,
Pisárky, 60300 Brno, RČ/IČO: 46347275

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

Povinnost k

Parcela: 1332/2

Listina Smlouva směnná o zřízení věcných břemen, zřízení zástavního práva ze dne 18.12.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.12.2013.

V-22372/2013-702

Podle k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Dle dostupného zobrazení věcných břemen v příslušné aplikaci na internetových stránkách www.cuzk.cz je těmito věcnými břemeny dotčena okrajová část pozemku podél ulice Nové Sady, viz obrázek ploch věcných břemen uvedený níže. Toto věcné břemeno nemá vliv na hodnotu dotčených pozemků.



Jiné omezení vlastnického práva nebylo z dostupných podkladů zjištěno.

Riziko povodně v lokalitě:

Nemovitosti se nachází v zóně 2 (zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/záplavy).

Způsob ochrany:

U všech řešených nemovitostí je na LV č. 6039 pro k.ú. Staré Brno ze dne 19.11.2019 uvedeno jako způsob ochrany ochr. pásmo nem. kult. pam., pam. zóny, rezervace, nem. nár. kult. pam.

Pro vypracování znaleckého posudku byly využity podklady uvedené v bodě A.2. Bližší specifikace oceňovaných pozemků, včetně údajů z katastru nemovitostí, jejich popis a skutečné využití, je uvedeno níže v ocenění.

B.3. Výčet oceňovaného majetku:

B.3.1. Pozemky

B.3.2 Stavba na pozemku p.č. 1333/2 (bývalé zázamí kluziště/skateparku)

B.3.3 Ostatní příslušenství

B.4. Popis oceňovaného majetku:

B.4.1. Pozemky:

p.č.	druh pozemku, způsob využití, způsob ochrany	výměra (m ²)	popis a využití pozemku
1332/1	zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště	174	Z části zpevněná (betonová zámková dlažba, betonové panely), z části nezpevněná plocha, ve východní části je umístěn vstup do prodejní haly, k němuž vede přístup po tomto pozemku. V přední západní části se nachází dva starší listnaté strímy. Pozemek je neoplocený, volně přístupný.
1332/2	zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště	684	Větší část pozemku je oplocená - součást areálu dříve užívaného jako kluziště/skatepark se zpevněnou plochou z asfaltobetonu a betonové zámkové dlažby. Za oplocením v areálu se na tomto pozemku nachází kiosková trafostanice. Pravá část pozemku při pohledu z ulice Nové Sady není na straně k ulici ani na zadní straně oplocena, nachází se na ní zpevněná plocha ve špatném stavu, která slouží částečně jako odstavňá plocha a současně spolu s pozemkem p.č. 1336 jako příjezd k areálu za pozemkem mimo jiné s budovou č.p. 215, adresní místo Hybešova 215/1a. Levá část pozemku při pohledu z ulice Nové Sady je neoplocená, volně přístupná se zpevněným povrchem z betonové zámkové dlažby. Přes tuto část vede přístup do areálu bývalého kluziště/skateparku, ke vstupu do prodejní haly a předzahrádce sousední restaurace.

p.č.	druh pozemku, způsob využití, způsob ochrany	výměra (m ²)	popis a využití pozemku
1333/1	zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště	273	Pozemek se v celém rozsahu nachází v oploceném areálu dříve užívaném jako kluziště/skatepark. Převážná část jeho povrchu je zpevněna asfaltobetonem, menší část – pás před stavbou na pozemku p.č. 1333/2 – je zpevněna betonovou zámkovou dlažbou.
1333/2	zastavěná plocha a nádvoří	120	V celém rozsahu zastavěná plocha stavbou bez č.p./č.e.
1334	zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště	59	Pozemek se v celém rozsahu nachází v oploceném areálu dříve užívaném jako kluziště/skatepark. Celý jeho povrchu je zpevněn asfaltobetonem.
1335	ostatní plocha, jiná plocha	261	Pozemek se v celém rozsahu nachází v oploceném areálu dříve užívaném jako kluziště/skatepark. Celý jeho povrchu je zpevněn asfaltobetonem.
1336	zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště	353	Zpevněná plocha převážně již ve špatném stavu, na část zasahuje areál dříve užívaný jako kluziště/skatepark. Částečně slouží jako odstavňá plocha a současně příjezd k areálu za pozemkem mimo jiné s budovou č.p. 215, adresní místo Hybešova 215/1a.
CELKEM		1 924	

B.4.2. Stavba na pozemku p.č. 1333/2 (bývalé zázemí kluziště/skateparku):

Jedná se o přízemní, nepodsklepenou stavbu s pultovou střechou, která naposledy sloužila jako zázemí pro areál, který byl v zimním období využíván jako kluziště a v letním období jako skatepark. Konstrukční provedení a vybavení stavby je podrobněji uvedeno v následující tabulce.

Stavební prvek	Provedení
Základy	Běžné zakládání
Svislé konstrukce	Zděné z cihel a také ze SDK
Stropy	Stropy s rovným podhledem
Zastřešení mimo krytinu	Pultová střecha, krov dřevěný
Krytina střechy	Pálená taška, na části lepenková
Klempířské konstrukce	Z pozinkovaného plechu
Vnitřní omítky	Vápenné hladké omítky, malby
Fasádní omítky	VPC omítky, na zadní straně fasáda nedokončená
Vnitřní obklady	Běžné keramické obklady
Schody	-
Dveře, vrata	Dřevěné plně, ocelové zárubně, plechová vrata
Okna	Plastová
Podlahy	Keramická dlažba, beton
Vytápění	El. přímotopy
Elektroinstalace	Kompletní rozvody 230/400 V
Rozvod vody	Z veřejného řádu
Zdroj teplé vody	El. průtokové ohřivače

Stavební prvek	Provedení
Instalace plynu	-
Bleskosvod	Ano
Kanalizace	Kompletní odkanalizování do veřejné kanalizační stoky
Vnitřní hygienické vybavení	Umyvadla, splachovací WC, bidety, výlevka
Ostatní	Kamerový systém, alarm

Dispozice objektu:

1.NP – kancelář, pokladna, sociální zázemí pro zaměstnance, šatna, WC muži, výlevka, WC ženy a invalidé, garáž a strojovna chlazení

Půdní prostor

Původní stáří objektu nebylo zjištěno. Dle sdělení byla provedena velká rekonstrukce objektu v roce 2006. Stavebně-technický stav objektu je průměrný, pouze na některých místech je patrné zatečení do střechy a na sociálním zázemí pro zaměstnance částečně odpadá omítka. Objekt je dle sdělení při místním šetření přes 3 roky bez využití.

Zastavěná plocha (m²)

Popis	Výpočet	Celkem m ²
Zastavěná plocha	22.44*5.31	119,16

Zastavěná plocha celkem: **119,16 m²**

Podlahová plocha (m²)

Popis	Výpočet	Celkem m ²
kancelář	2.18*4.39+0.1*1.1-1.22*0.29	9,33
pokladna	2.46*2.36-0.33*0.34-0.34*0.15+0.32*1.08	5,99
sociální zázemí obsluhy	1.6*0.89+1.1*1.61	3,20
šatna	4.41*4.54	20,02
WC muži	0.96*1.06+0.95*1.04+1.75*2.22+1.17*2.22+0.26*0.96	8,74
výlevka	0.95*2.08+1.07*0.46+0.26*0.52	2,60
WC ženy a invalidé	1.9*2.47+0.46*1.19+2.36*1.05	7,72
garáž	4.11*4.11+2.58*0.3	17,67
strojovna chlazení	2.04*4.26+1.18*0.51	9,29

Podlahová plocha celkem: **84,56 m²**

Výkaz výměr (m³ obestavěného prostoru)

Popis	Výpočet	Celkem
Spodní stavba (podezdívka)	19.94*5.31*1/3	35,29
Vrchní stavba	19.94*5.31*3.95+2.5*5.31*2.84	455,93
Zastřešení	19.94*5.31*3.29/2	174,17

Celkem: **665,39 m³ obestavěného prostoru**

B.4.3. Ostatní příslušenství:

Ostatní příslušenství tvoří zpevněné plochy z asphaltobetonu a betonové zámkové dlažby včetně odvodnění, přípojky IS, kiosková trafostanice a oplocení z kovových poplastovaných plotových panelů včetně vstupů.

Výše uvedené příslušenství je samostatně neobchodovatelné a vzhledem k rozsahu, charakteru a potencionální využitelnosti pozemků dle územního plánu nemá vliv na hodnotu pozemků, na kterých je situováno a jako takové je zahrnuto do celkového výsledného odhadu obvyklé ceny. Vzhledem k tomu, že se jedná o příslušenství, které z hlediska svého technického stavu a druhu zásadním způsobem nepřekračuje běžný rozsah, není jeho podrobná analýza na úrovni věcné hodnoty z hlediska stanovení návrhu tržní hodnoty nezbytná a účelná. Existence příslušenství je zohledněna v návrhu výsledné obvyklé ceny (tržní hodnoty).

C. POSUDEK :

Ocenění je provedeno na základě uvedených podkladů a s využitím informací zjištěných při místním šetření, přičemž zpracovatel nepřebírá zodpovědnost za rozdíly a nedostatky v ocenění vzniklé nesprávnými podklady a sdělenými informacemi. Stanovován je odhad ceny obvyklé, která bude stanovena v souladu s obvyklou metodikou oceňování nemovitostí obvyklou cenou. Nemovitosti jsou popsány v části B.4.

Ocenění je provedeno ke dni provedení místního šetření 19.11.2019, tedy v současných cenových podmínkách.

C.1. Odhad obvyklé ceny nemovitosti :

C.1.1. Některé základní pojmy, definice obvyklé ceny pozemků :

Hodnota

Ekonomická kategorie vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím na jedné straně a prodávajícím nebo kupujícím na straně druhé. Hodnota vyjadřuje prospěch vlastníka zboží k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Termín **hodnota** užíváme v rovině obecné. Známe například věcnou hodnotu, výnosovou hodnotu, porovnávací hodnotu, střední hodnotu, tržní hodnotu.

Mezinárodní standardy pro oceňování IVS uvádějí:

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

Cena

Je peněžitá částka, za kterou lze předmět koupit nebo prodat, nebo-li hodnota předmětu vyjádřená v penězích.

Mezinárodní standardy pro oceňování IVS uvádějí:

„Cena je pojem používaný pro částku, která je požadovaná, nabízená nebo zaplacená za zboží nebo službu. Je historickým faktem, ať už je zveřejněna nebo uchována v soukromí. Kvůli finančním možnostem, motivacím nebo speciálním zájmům daného kupujícího nebo prodávajícího může nebo nemusí mít cena zaplacená za zboží či služby vztah k hodnotě, kterou zboží nebo službám mohou připisovat jiní. Cena je však obecně indikací relativní hodnoty připisované zboží nebo službám konkrétním kupujícím anebo kupujícím v konkrétních podmínkách.“

Cena obvyklá

Obvyklá cena nebo také tržní hodnota je cena, za kterou je možno stejnou nebo porovnatelnou věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Zákonem o oceňování je obvyklá cena definována:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku, nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

Pro daný účel ocenění a potřeby tohoto znaleckého posudku bude obvyklá cena (definovaná v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku) chápána jako ekvivalent tržní hodnoty.

Pro stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí (obzvláště připodobníme-li obvyklou cenu ekvivalentu tržní hodnoty, tedy ceny/hodnoty postavené čistě na tržních principech) neexistuje žádný závazný předpis. Obvyklá cena nemovitých věcí bude proto stanovena na základě dostupných metod, které jsou reálně použitelné v ekonomických podmínkách v ČR ke dni ocenění a nejlépe vystihují obvyklou cenu nemovitého majetku.

Jak vyplývá již ze samotné definice, tak pro určení obvyklé ceny oceňovaného majetku je nanejvýše vhodné použít metodu porovnávací, která nejlépe odráží současnou situaci na trhu se stejnými či alespoň obdobnými nemovitými věcmi, avšak pakliže máme-li k použití této metody dostatečné množství vstupních informací (databázi realizovaných prodejů) a pakliže trh s takovými nemovitými věcmi vůbec existuje.

Důležité je zmínit, že finální volba metody ocenění je vždy závislá na odborné úvaze zpracovatele ocenění (samozřejmě v závislosti na charakteristikách oceňované nemovité věci nebo souboru nemovitých věcí).

Dovolujeme si také konstatovat, že podstatou procesu ocenění na tržních principech je odborný odhad, spočívající v hledání záchytných bodů a v postupném vymezování a zužování pásma, v němž hledaná hodnota pravděpodobně leží, a to pokud možno pomocí vhodně zvolené dílčí metody, pakliže je tato v daném případě použitelná. Na základě několika indicií, resp. analýzy trhu v příslušném segmentu je následně vyřknut závěrečný verdikt, který má mnohdy formu odborného názoru a podle okolností může mít jak bodovou, tak intervalovou podobu.

Proces stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí je velmi individuální záležitostí a je ovlivněn také subjektivním pohledem zpracovatele daného ocenění. Z tohoto pohledu nelze stanovení obvyklé ceny (mnohdy připodobňované pojmu „tržní hodnota“) jakkoliv kodifikovat nebo hledat v tomto procesu algoritmy. Zároveň upozorňujeme, že hodnotu nemovitosti (myšleno v tomto případě obvyklou cenu blízkou tržní hodnotě) nelze „stanovit“ ve smyslu direktivně pojatého výpočtu, ale pouze odborně odhadnout.

C.1.2. Metodika ocenění:

C.1.2.1. Stanovení obvyklé ceny nemovitosti :

Pro stanovení obvyklé ceny neexistuje žádný závazný předpis. Obvyklá cena majetku se stanovuje na základě více dílčích oceňovacích metod, které jsou reálně použitelné v ekonomických podmínkách v ČR ke dni ocenění pro daný charakter majetku a nejlépe vystihují jeho obvyklou cenu. Obvyklá cena je ovlivňována mnoha faktory, které se postupně vyvíjejí a mění.

C.1.2.2. Metoda stanovení věcné hodnoty :

Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitosti snižená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci. Ocenění může tedy být i podkladem v rozhodovacím procesu investora (potenciálního kupce), zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou.

Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které s ohledem na skutečný stavebnětechnický stav a morální zastarání stanovené pomocí některé ze známých metod.

Nemovitosti zpravidla dělíme na:

- stavby
- venkovní úpravy
- pozemky (včetně vodních ploch)

Při stanovení věcné hodnoty nemovitosti (kromě pozemků) mají zásadní význam vstupní údaje.

U staveb těmito vstupními údaji jsou:

- délka [m]
- zastavěná plocha [m²]
- obestavěný prostor [m³]
- vnitřní využitelná (pronajmutelná) plocha [m²]
- stáří stavby
- reprodukční pořizovací cena 1 m³ obestavěného prostoru, 1 m² zastavěné plochy, příp. 1 m délky
- opotřebení stavby

Pro výpočet opotřebení stavby je nutné zjistit příp. stanovit:

- stáří stavby a stav běžné údržby
- technické a morální opotřebení
- provedené opravy a výměna jednotlivých konstrukčních prvků
- předpokládanou životnost (další trvání stavby)
- metodu výpočtu opotřebení a odůvodnit její použití

U venkovních úprav se vychází z reprodukční ceny s odpočtem opotřebení pro každou venkovní úpravu. Je také možno stanovit hodnotu venkovních úprav procentním podílem z hodnoty hlavních staveb s přihlédnutím k jejich stavu a provedení.

U pozemků se vychází z výměr podle výpisu z katastru nemovitostí nebo geometrického plánu, z druhu pozemku (zastavěná plocha, orná půda, atd.). Uváží se také umístění pozemku v dané obci a údaje z územně plánovací dokumentace. Porovnáním s prodeji pozemků v dané lokalitě se stanoví reálná tržní hodnota za 1 m² pozemku. Vždy se uvedou podklady, na základě kterých se tato hodnota odvodila. U všech pozemků je třeba vycházet z územně plánovací dokumentace a dalších podkladů.

C.1.2.3. Metoda výnosová :

Zjistí se u nemovitostí z dosaženého ročního nájemného sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitostí, daň z nemovitostí apod. Vyjádření hodnoty nemovitosti pomocí kapitalizační míry je nutno provádět diferencovaně pro každou nemovitost a v jednotlivých faktorech průběžně zohledňovat vývoj ekonomiky v ČR.

Současná hodnota nemovitosti je pak určena podle tohoto schématu:

- stanovení množství, spolehlivosti a délky trvání budoucího stabilizovaného výnosu
- stanovení odpovídající kapitalizační míry (skladba faktorů $r_1 - r_4$)
- využití kapitalizace, tj. převodu budoucích peněz na jejich současnou kvantitativní úroveň

Hodnota majetku vyjádřená výnosovou metodou vyplývá ze vzorce

$$V = 100 \cdot Z / r,$$

kde V je výnosová hodnota majetku
 Z je čistý roční stabilizovaný výnos
 r je kapitalizační míra

Kapitalizační míra je stanovena na základě vyhodnocení současné míry ekonomické výnosnosti bezpečných investic, vyhodnocení dalších ekonomických vlivů, běžných a specifických rizik ve vztahu k nemovitosti.

C.1.2.4. Metoda porovnávací :

Tato metoda pro ocenění nemovitosti (stavby a pozemky) je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit hodnotu nemovitosti. Využitelné jsou i nabídky realitního trhu s tím, že k takto získaným informacím je třeba přistupovat patřičně kriticky, vzhledem k tomu, že prvotní nabídková cena zpravidla postupně klesá ke skutečné realizované ceně. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost znalce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje, případně stavu nabídky.

Cena nemovitosti se utváří na trhu v konkrétních podmínkách. Úkolem znalce je co nejvěrněji popsat všechny cenotvorné faktory a jejich přínos k tvorbě výsledné obvyklé ceny. Nemovitost je charakterizována kvalitativními parametry jako např. využitelný prostor (využitelná plocha), polohou, velikostí apod.

Kvalitativní parametry lze rozdělit do několika úrovní:

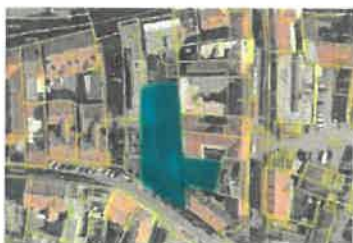
- a) Základní dělení - objekty mohou být porovnány podle typu, podtypu a speciální charakteristiky, dále dle materiálové charakteristiky, fyzického opotřebení, funkční a ekonomické zastaralosti a kvality provedení.
- b) Charakteristika prostoru - podrobný popis jednotlivých konstrukcí a vybavenosti. Popsat fyzické opotřebení, funkční a ekonomickou zastaralost a kvalitu jednotlivých konstrukcí.
- c) Další důležitá charakteristika je poloha:
 - Poloha v rámci ČR - okres, obec, katastrální území, poloha v místě, zóna a poloha v zóně
 - Vybavenost obce (katastrálního území) a vybavenost konkrétní lokality, v níž je nemovitost situována. Je důležité sledovat cenotvorné charakteristiky vydávané statistickým úřadem.
- d) Velikost
 - Užitný prostor
 - Zastavěná plocha
 - Obestavěný prostor

C.1.3. Stanovení, resp. odhadnutí obvyklé ceny pozemků :

Pro určení, resp. odhadnutí obvyklé ceny pozemků se v tomto případě použije porovnávací metoda zohledňující jednotlivé charakteristiky majetku (způsob využití, druh plochy, územní plán, konfigurace, tvar apod.). Pro vytvoření představy o situaci na trhu v segmentu z hlediska charakteru pozemků srovnatelných nemovitostí bude využito v minulosti realizovaných prodejů pozemků nacházejících se v porovnatelných lokalitách v rámci města Brna.

C.1.3.1. Porovnávací hodnota:

Tato metoda pro ocenění je založena na porovnání předmětného majetku s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny byly na trhu realizovány, případně na porovnání s vhodnými reprezentanty nabízenými na trhu (včetně patřičné korekce/zhodnocení) a ze získaných informací je možno vyhodnotit hodnotu nemovitého majetku. Porovnávací hodnota bude stanovena s využitím dále uvedených srovnávacích nemovitých věcí, které byly v minulosti již obchodovány. Na základě vyhodnocení charakteristik jednotlivých uvedených srovnávacích pozemků a veškerých zřejmých skutečností ve vztahu k charakteristikám pozemků oceňovaných je porovnávací hodnota odvozena s využitím vícekritériální srovnávací tabulky.



Srovnávací nemovitost č. 1:

Prodej pozemků 1133/1, p.č. 1133/2 a p.č. 1133/3 / ostatní plocha, jiná plocha / o celkové výměře 1564 m², k.ú. Trnitá, ul. Mlýnská. Pozemky nejsou ničím zastavěny, jsou

přístupné přímo z ul. Mlýnská. ÚP – stavební, návrhová, smíšená plocha, jádrová, tj. smíšená plocha centrálního charakteru (SJ, IPP 2,50 – 3,5). Prodejní v říjnu 2016 za částku 21.550.100,- Kč, tj. 13.779,- Kč/m² plochy pozemků.



Srovnávací nemovitost č.2:

Prodej stavebních pozemků p.č. 645, p.č. 647, p.č. 648, p.č. 646/1, p.č. 646/2 a p.č. 646/3 při ulici Hlinky, v k.ú. Staré Brno. Celková výměra oceňovaných pozemků činí 1.519 m². Dle územního plánu se pozemky

nachází v plochách stabilizovaných s označením SJ - *plochy smíšené*. Jedná se o jádrové tj. smíšené plochy centrálního charakteru, které slouží převážně k umístění obchodních provozoven, zařízení správy, hospodářství a kultury. Index podl. 0,6. Prodej se uskutečnil v 7/2017 za částku 15.621.000,- Kč, tj. cca 10.284,- Kč/m². Zdroj: řízení V-18948/2017-702, vlastní databáze znalce.



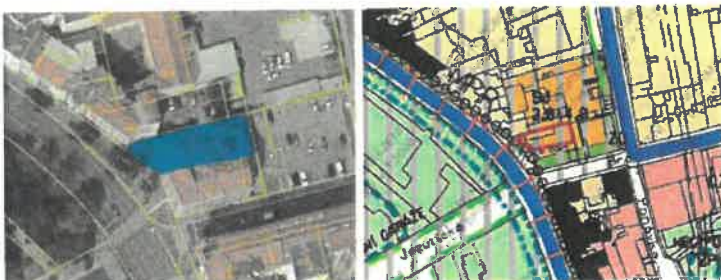
Srovnávací nemovitost č.3:

Prodej pozemku p.č. 3211 při ulici Milady Horákové, v k.ú. Černá Pole. Výměra pozemku činí 359 m². Dle územního plánu se pozemek nachází v návrhové ploše s označením

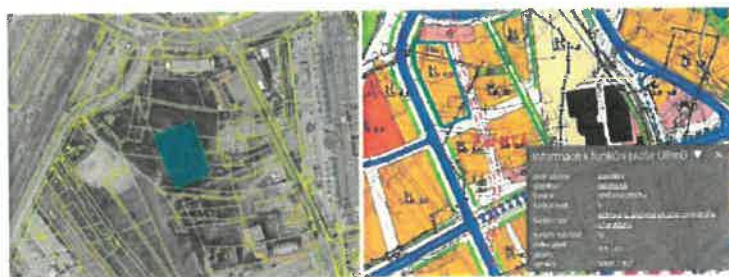
SO - *plochy smíšené, funkční typ smíšená plocha obchodu a služeb*. Jedná se o plochy, určené převážně k umístění obchodních a servisních provozoven a administrativy. Index podl. 2,5. Prodej se uskutečnil v 6/2018 za částku 3.600.000,- Kč, tj. cca 10.028,- Kč/m². Zdroj: řízení V-13935/2018-702, vlastní databáze znalce.



Srovnávací nemovitost č. 4: Prodej pozemku p.č. 117 (ostatní plocha, manipulační plocha) o výměře 713 m², k.ú. Zábrdovice, obec Brno. Pozemek situován při ulici Hvězdová. Pozemek není ničím zastavěn, je přístupný přímo z ul. Hvězdová. ÚP – stavební, stabilizovaná, smíšená plocha, smíšená plocha výroby a služeb (SV, IPP 0,8). Prodejní cena činila v 3/2019 částku 10.000.000,- Kč bez DPH, tj. 14.025,- Kč/m² plochy pozemku. Zdroj: řízení V – 8455/2019-702, vlastní databáze znalce.



Srovnávací nemovitost č. 5: Prodej pozemku p.č. 610 evidovaného v KN jako ostatní plocha / manipulační plocha na LV č. 2748 v k.ú. Zábrdovice. Jedná se o proluku mezi bytovými domy při ulici Koliště, v centrální části města Brna. Pozemek není ničím zastavěn, je přístupný přímo z ul. Francouzská. Dle ÚP se pozemek nachází v ploše návrhové stavební, funkce smíšená plocha, funkční typ jádrová, tj. smíšená plocha centrálního charakteru. Index podl. 3,0 – 4,0. Výměra pozemku činí 585 m². Prodejní cena činila v 6/2019 částku 9.025.035,- Kč bez DPH, tj. 15.427,- Kč/m² plochy pozemku. Zdroj: řízení V – 12232/2019-702, vlastní databáze znalce.



Srovnávací nemovitost č.6: Prodej souboru pozemků p.č. 924/8, p.č. 925/2, p.č. 925/3, p.č. 926/3, p.č. 976/13, p.č. 977/7, p.č. 977/9, p.č. 977/10 a p.č. 977/11 v k.ú. Trnitá v lokalitě mezi ulicemi Uhelná, Úlzká, Trnitá a Opuštěná. Celková výměra pozemků činí 4.761 m². Dle územního plánu se pozemky nachází v návrhové ploše s označením SJ - plochy smíšené. Jedná se jádrové tj. smíšené plochy centrálního charakteru, které slouží převážně k umístění obchodních provozoven, zařízení správy, hospodářství a kultury. Index podl. 3,5 – 4,5. Prodej se uskutečnil v 7/2019 za celkovou částku 3.250.000,- EUR, což činí při kurzu devizového trhu dle ČNB k datu podpisu kupní smlouvy 25,545 Kč za UER celkem 83.021.250,- Kč, tj. cca 17.438,- Kč/m². Zdroj: řízení V-14137/2019-702, vlastní databáze znalce.

Komentář a výpočet:

Výše uvedené pozemky zobrazují určitý průřez realizovanými cenami pozemků ve městě Brně, a to v poměrně obdobných, resp. srovnatelných lokalitách. Vzhledem k poloze v rámci širšího centra města s hustou zástavbou jsou prodeje využitelných respektive zastavitelných pozemků poměrně ojedinělé. Přesto byla určitá množina porovnávacích nemovitostí sestavena. Vzhledem k uvedenému jsou uvedeny realizované prodeje pozemků, případně s příslušenstvím již od roku 2016. Tyto pozemky poskytují podklad pro vytvoření představy o hodnotové úrovni pozemků obdobného charakteru, resp. pozemků s konfrontovatelným využitím jako u pozemků oceňovaných, na základě nichž lze dovodit hodnotu pozemků oceňovaných, a to i při zohlednění růstu hodnoty pozemků v čase.

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Výměra pozemku v m ²	Jednotková cena v Kč/m ²	Koef. redukce na pramen ceny	Jednotková cena po úpravě koeficientem v Kč/m ²	K1	K2	K3	K4	K5	K6	KC	Jednotková porovnávací hodnota pozemku v Kč/m ²
1	21 550 100 Kč	1 564	13 779	1,00	13 779	1,02	1,00	1,02	1,03	1,00	1,00	1,07	14 766
2	15 621 000 Kč	1 519	10 284	1,00	10 284	1,05	1,00	1,00	1,12	1,00	1,00	1,18	12 094
3	3 600 000 Kč	359	10 028	1,00	10 028	1,02	0,98	1,00	1,08	1,00	1,00	1,08	10 826
4	10 000 000 Kč	713	14 025	1,00	14 025	1,10	0,99	1,03	1,12	1,00	1,00	1,26	17 620
5	9 025 035 Kč	585	15 427	1,00	15 427	1,00	0,98	1,00	1,03	1,00	1,00	1,01	15 572
6	83 021 250 Kč	4 761	17 438	1,00	17 438	1,02	1,02	1,02	1,00	1,00	1,00	1,06	18 505
Celkem průměr													14 897
Minimum													10 826
Maximum													18 505
Jednotková porovnávací hodnota													14 897
Porovnávací hodnota celkem při výměře oceňovaných pozemků 1 924 m ²													28 661 828

K1 zohlednění polohy

K3 zohlednění dopravní dostupnosti

K5 zohlednění souč. stavu

K2 zohlednění velikosti

K4 zohlednění využitelnosti dle územ. plánu

K6 úvaha znalce

Porovnávací hodnota – celkem	28.661.828,- Kč
-------------------------------------	------------------------

C.1.3.2. Závěrečná analýza obvyklé ceny pozemků:

Pro stanovení, resp. odhadnutí obvyklé ceny předmětných pozemků za podmínek trhu v příslušné lokalitě k datu provedení místního šetření vycházíme především z reflexe trhu (realizované prodeje) se zohledněním zejména následujících skutečností.

- poloha pozemků v širším centru Bma v lukrativní neustále rozvíjející se lokalitě
- dle územního plánu se jedná převážně o návrhovou stavební plochu SJ – jádrová, tj. smíšená plocha centrálního charakteru s indexem podl. 3,5 -4,5
- infrastruktura v místě (možnost napojení na IS, přístup po zpevněných komunikacích)

- příznivá celková výměra pozemků z hlediska případného vlivu na obchodovatelnost co do koupěschopnosti

Jak bylo uvedeno již výše, nejsou pozemky, kromě věcných břemen neovlivňujících z hlediska jejich využitelnosti tržní hodnotu, zatíženy žádným jiným omezením vlastnického práva.

Pro stanovení, resp. odhadnutí výsledné obvyklé ceny předmětných pozemků bylo využito jedné základní dílčí metody, a to pro metody porovnávací, která má v daném případě jednoznačně nejvyšší vypovídací schopnost.

Celková obvyklá cena pozemků tak, jak je výše uvedeno, včetně zpevněných ploch, oplocení a dalšího uvedeného příslušenství, je po provedené analýze stanovena, resp. odhadnuta na úrovni výsledku metody porovnávací:

Obvyklá cena – celkem	28.662.000,- Kč
------------------------------	------------------------

C.1.4. Stanovení, resp. odhadnutí obvyklé ceny objektu bez č.p./č.e.:

Pro stanovení obvyklé ceny objektu bez č.p./č.e. se bude vycházet z obecně užívaných metod, přičemž použito bude těch metod, pro které je dostatek vstupních informací a jejichž použití si daná situace vyžaduje, tedy v tomto konkrétním případě hodnota věcná a výnosová. Na základě výsledků těchto použitých dílčích metod ocenění bude odhadnuta obvyklá cena oceňovaného majetku.

Porovnávací hodnota stanovena není, neboť převody majetků tohoto druhu, navíc přímo srovnatelných s oceňovaným majetkem (zejména co do lokality umístění, velikosti a způsobu využití), nejsou příliš frekventované, resp. jsou velmi ojedinělé.

C.1.4.1. Věcná hodnota objektu bez č.p./č.e.:

Metoda ukazatelová

Zatřídění:

JKSO: 801 68
Budovy technickoprovozní

SKP: 46.21.14.00
Budovy pro služby

Materiálová charakteristika: zděná z cihel, tvárnic, bloků

Zastavěná plocha (m²)

Popis	Výpočet	Celkem m ²
Zastavěná plocha	22.44*5.31	119,16

Výkaz výměr (m³ obestavěného prostoru)

Popis	Výpočet	Celkem
Spodní stavba (podezdívka)	19.94*5.31*1/3	35,29
Vrchní stavba	19.94*5.31*3.95+2.5*5.31*2.84	455,93
Zastřešení	19.94*5.31*3.29/2	174,17

Celkem: 665,39 m³ obestavěného prostoru

Podlahová plocha (m²)

Popis	Výpočet	Celkem m ²
kancelář	2.18*4.39+0.1*1.1-1.22*0.29	9,33
pokladna	2.46*2.36-0.33*0.34-0.34*0.15+0.32*1.08	5,99
sociální zázemí obsluhy	1.6*0.89+1.1*1.61	3,20
šatna	4.41*4.54	20,02
WC muži	0.96*1.06+0.95*1.04+1.75*2.22+1.17*2.22+0.26*0.96	8,74
výlevka	0.95*2.08+1.07*0.46+0.26*0.52	2,60
WC ženy a invalidé	1.9*2.47+0.46*1.19+2.36*1.05	7,72
garáž	4.11*4.11+2.58*0.3	17,67
strojovna chlazení	2.04*4.26+1.18*0.51	9,29

Podlahová plocha celkem: **84,56 m²**

Výpočet reprodukční ceny:

Základní hodnota: 5 114 Kč/m³ obestavěného prostoru

Hodnota po mat. charakteristice: 4 776 Kč/m³ obestavěného prostoru

Koeficient úpravy základní hodnoty: 1,4848

Výpočet: 4 776 * 1,4848 = 7 091

Výchozí hodnota jednotková: 7 091 Kč/m³ obestavěného prostoru

Výpočet: 7 091 * 665,39 = 4 718 280

Výchozí hodnota celková: 4 718 280 Kč

Úprava výchozí hodnoty: strukturou stavebních dílů

Název stavebního dílu	Podíl 1	Hodnota (Kč)	Koef	Podíl 2	RC (Kč)
Základy a zemní práce	8,505	401 290	0,7000	9,332	280 903
Svislé konstrukce	12,593	594 173	0,7000	13,817	415 921
Stropy a podhledy	8,404	396 524	0,7000	9,221	277 567
Konstrukce střechy	5,184	244 596	0,7000	5,688	171 217
Krytina střechy	1,787	84 316	0,8000	2,241	67 453
Klempířské konstrukce	2,708	127 771	0,3000	1,273	38 331
Vnitřní omítky	4,266	201 282	1,0000	6,687	201 282
Úprava vnějších povrchů	3,193	150 655	1,0000	5,005	150 655
Vnitřní obklady	1,839	86 769	1,5000	4,324	130 154
Schodiště	2,989	141 029	0,0000	0,000	0
Dveře	4,189	197 649	0,8000	5,253	158 119
Okna	7,612	359 155	0,5000	5,966	179 578
Podlahy	6,207	292 864	0,8000	7,783	234 291
Vytápění	6,105	288 051	0,3000	2,871	86 415
Elektroinstalace	7,407	349 483	0,7000	8,127	244 638
Bleskosvod	1,303	61 479	0,5000	1,021	30 740
Vnitřní vodovod	1,711	80 730	1,0000	2,682	80 730
Vnitřní kanalizace	1,788	84 363	1,0000	2,803	84 363
Vnitřní plynovod	0,587	27 696	0,0000	0,000	0
Zdroj teplé vody	0,409	19 298	0,5000	0,321	9 649
Vybavení kuchyní	0,409	19 298	0,0000	0,000	0
Hygienická vybavení	1,405	66 292	1,0000	2,202	66 292
Výtahy	2,197	103 661	0,0000	0,000	0
Ostatní	7,203	339 858	0,3000	3,387	101 957
Celkem	100,000	4 718 282	0,6380	100,000	3 010 255

Koeficient úpravy výchozí hodnoty: 0,6380

Výpočet: 4 718 280 * 0,6380 = 3 010 255

Reprodukční cena celková: **3 010 255 Kč**
 Výpočet: $3\,010\,255 / 665,39 = 4\,524,0460$
 Reprodukční cena jednotková: **4 524 Kč/m³ obestavěného prostoru**

Výpočet věcné hodnoty:

Míra opotřebení: 45,000 %
 Výpočet: $3\,010\,255 * (1 - 0,45000) = 1\,655\,640$
 Věcná hodnota: **1 655 640 Kč**

Věcná hodnota	1 655 640 Kč
----------------------	---------------------

C.1.4.2. Výnosová hodnota objektu bez č.p./č.e.:

V současné době není objekt pronajat ani není využíván vlastníkem. Výnosová hodnota je tedy stanovena s ohledem na analýzu nájemného běžně dosahovaného za pokud možno podobné plochy v obdobných lokalitách. Ve výpočtu je zahrnut možný výpadek nájemného, a to ve výši 10%. Míra kapitalizace je zvolena na základě současných ekonomických ukazatelů a rizik předmětné nemovitosti ve výši 6,5 %. Pro odpočet nákladů je aplikován zjednodušený model odpočtu nákladů procentem z kalkulovaných příjmů, určeným odhadem po elementární analýze jednotlivých nákladových položek (daň z nemovitosti, pojištění, průměrné roční náklady na údržbu, odhadované průměrné náklady na správu nemovitostí, odpisy či amortizace). Podíl těchto souhrnných nákladů na kalkulovaných příjmech se vzhledem k charakteru, velikosti a technickému stavu stavby odhaduje ve výši 20 %. Vzhledem k tomu, že předmětem ocenění je pouze objekt, bude zde dále také uvažováno s pronájmem pozemku pod stavbou, a to ve výši 300,- Kč/m²/rok, tj. při výměře pozemku pod stavbou 120 m² uvažujeme částku za pronájem 36.000,- Kč.

Stabilizovaný výnos:

Výpočet nájemného

Název	Plocha (m ²)	Kč/m ² /měsíc	Kč/m ² /rok	Koef.	Kč/měsíc	Nájemné
Objekt bez čp/če	84,56	100,00	1 400,00	0,900	8 879,-	106 546,-
Celkem	84,56				-	106 546,-

Výpočet výnosové hodnoty:

	Příjmy [Kč]	Výdaje [Kč]
Nájemné	106 546,-	
Pronájem pozemku pod stavbou		36 000
Souhrnné náklady ve výši 20% z příjmů		21 309

Míra kapitalizace: 6,50 %
 Stabilizovaný roční výnos: 49 237
 Výpočet: $100 * 49\,237 / 6,50 = 757\,492$
 Výnosová hodnota: **757 492 Kč**

Výnosová hodnota	757 492 Kč
-------------------------	-------------------

C.1.4.3. Závěrečná analýza obvyklé ceny objektu bez č.p./č.e.:

Pro předmětný objekt byly výše vyčísleny hodnoty věcná a výnosová s následujícími výsledky:

Věcná hodnota: 1.655.640,- Kč

Výnosová hodnota: 757.492,- Kč

Odhad výsledné obvyklé ceny oceňovaného objektu je stanoven s využitím výsledků věcné a výnosové hodnoty, a to jako jejich zaokrouhlený průměr, tedy ve výši 1.200.000,- Kč.

Obvyklá cena	1 200 000 Kč
---------------------	---------------------

C.1.5. Celková obvyklá cena oceňovaného majetku:

Výše byly odhanuty samostatně obvyklé ceny pozemků včetně příslušenství a objektu bez čp/če na pozemku p.č. 1333/2, a to následovně:

Předmět ocenění	Obvyklá cena celkem v Kč
Pozemky p.č. 1332/1, p.č. 1332/2, p.č. 1333/1, p.č. 1333/2, p.č. 1334, 1335 a p.č. 1336 při ulici Nové sady, k.ú. Staré Brno, obec Brno, včetně příslušenství zejména zpevněných ploch a opocení	28 662 000
Objekt bez čp/če na pozemku p.č. 1333/2, k.ú. Staré Brno, obec Brno	1 200 000
Celkem	29 862 000

Obvyklá cena celého souboru oceňovaného majetku je odhadnuta v následující celkové výši:

Obvyklá cena – celkem	29 862 000 Kč
------------------------------	----------------------

D. Z Á V Ě R:

Obvyklou cenu nemovitých věcí, a to pozemků p.č. 1332/1, p.č. 1332/2, p.č. 1333/1, p.č. 1333/2, jehož součástí je stavba bez čp/če (jiná stavba), p.č. 1334, p.č. 1335 a p.č. 1336, evidovaných na LV č. 6039 pro k.ú. Staré Brno, obec Brno, lokalita při ulici Nové Sady, včetně příslušenství jako jsou zpevněné plochy, oplocení a další, stanovujeme, resp. odhadujeme ke dni 19.11.2019 ve výši:

29.862.000,- Kč

Slovy: dvacetdevětmilionůosmsetšedesátdvatisíc korun českých

V Brně dne 19.11.2019

Přílohy:

- 1) Částečný výpis z KN – LV č. 6039 pro k.ú. Staré Brno
- 2) Výřez z katastrální mapy vč. ortofoto
- 3) Fotodokumentace
- 4) Situační mapy

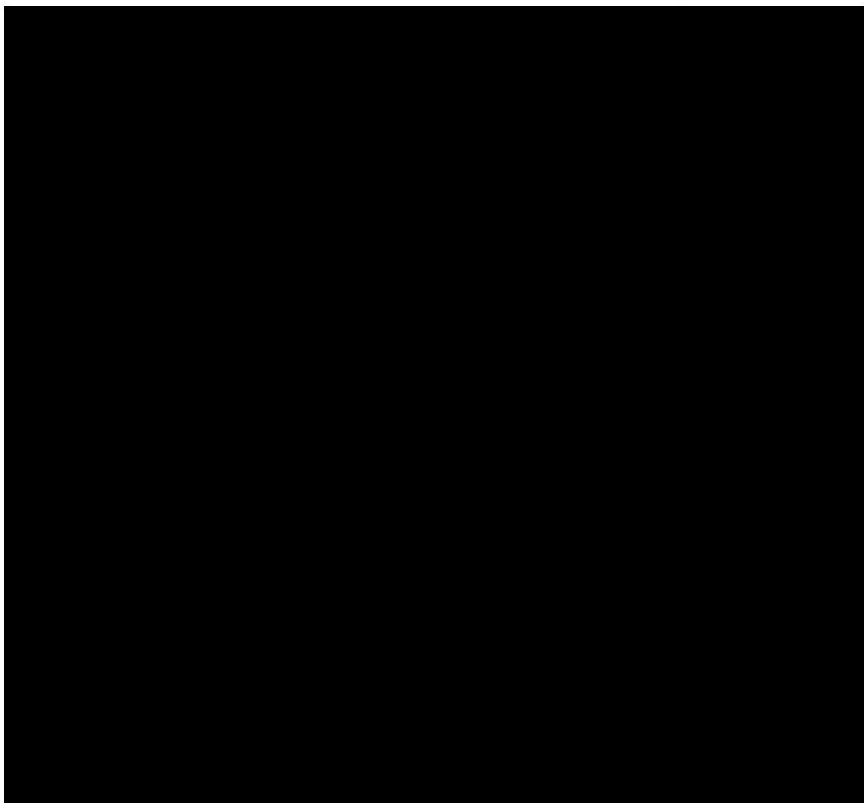
Posudek byl vyhotoven ve čtyřech stejnopisech, obsahuje celkem 31 stran textu, včetně titulního listu, znalecké doložky a příloh. Ve dvou vyhotoveních (výtisk č.1 až č.3) byl předán objednateli a jedno vyhotovení zůstává v archivu znaleckého ústavu.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek proveden znaleckým ústavem Stavexis, s.r.o. ve smyslu §21, odst.1, zák.č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících ve znění pozdějších předpisů, zapsaným do I. oddílu seznamu ústavů dne 7.12.1992 (č.j. 701/92-OOD MSpr. ČR), kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady motorových vozidel a tržní oceňování podniků a v oboru stavebnictví s rozsahem znaleckého oprávnění vlastnosti stavebních hmot a výrobků, stavby obytné a průmyslové, tepelnou techniku, a to rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti České republiky č.j. 5/2013-OSD-SZN/6 ze dne 4.2.2013.

Znalecký posudek zapsán pod číslem 331/2019 v seznamu znaleckých posudků, vypracovaných znaleckým ústavem Stavexis, s.r.o.

Odměna účtována příloženou fakturou.



Částečný výpis z KN – LV č. 6039 pro k.ú. Staré Brno

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 19.11.2019 15:35:02

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno
Kat.území: 610089 Staré Brno List vlastnictví: 6039
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Brněnské komunikace a.s., Renneská třída 787/1a, Štýřice, 63900 Brno	60733098	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti					
Pozemky	Parcela	Výměra[m ²]	Druh pozemku	Epůsob využití	Způsob ochrany
	1332/1	174	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	ochr.pásno nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam
	1332/2	684	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	ochr.pásno nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam
	1333/1	273	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	ochr.pásno nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam
	1333/2	120	zastavěná plocha a nádvoří		ochr.pásno nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: 1333/2					
	1334	59	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	ochr.pásno nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam
	1335	261	ostatní plocha	jiná plocha	ochr.pásno nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam
	1336	353	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	ochr.pásno nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B věcně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

vstupu za účelem údržby a oprav horkovodní přípojky v rozsahu GP č. 815-245/2007

Oprávnění pro

Teplárny Brno, a.s., Okružní 828/25, Lesná, 63800 Brno,
RČ/IC0: 46347534

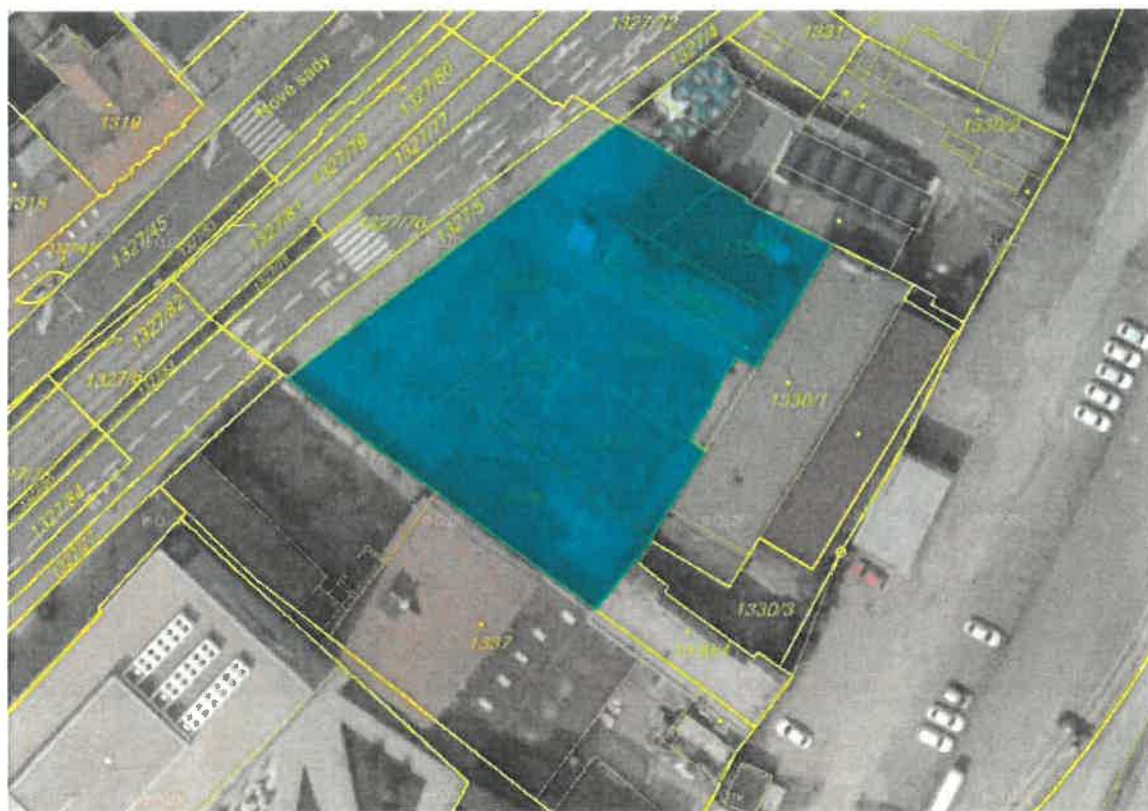
Zavinlost k

Parcela: 1332/2

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 15.10.2012. Právní účinky

Nemovitost je pro v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu Katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 712
strana 1

Výřez z katastrální mapy vč. ortofoto



Fotodokumentace





Situační mapy





Předávací a přebírací protokol

Zhotovitel : STAVEXIS, s.r.o.
Žižkova 63
616 00 Brno

Objednavatel : Brněnské komunikace a.s.
Renneské třída 787/1a
639 00 Brno

Potvrzení o předání a převzetí:

Znalecký posudek číslo: 7227 – 331 / 2019, o ceně obvyklé nemovitých věcí včetně příslušenství, a to pozemků p.č. 1332/1, p.č. 1332/2, p.č. 1333/1, p.č. 1333/2, jehož součástí je stavba bez čp/če (jiná stavba), p.č. 1334, p.č. 1335 a p.č. 1336, evidovaných na LV č. 6039 pro k.ú. Staré Brno, obec Brno, lokalita při ulici Nové Sady

Faktura č. 190100351 ze dne 20.11.2019

V Brně dne 20.11.2019

