

Z9/24. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 25.2.2025

44. Návrh prodeje pozemku p. č. 957 v k. ú. Staré Brno, návrh na zřízení služebnosti

Anotace

Předmětem předkládaného materiálu je návrh prodeje pozemku p. č. 957 v k. ú. Staré Brno, jehož součástí je objekt občanské vybavenosti č. p. 1 (Školský komplex).

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. bere na vědomí** skutečnost, že současně s prodejem zřídí PORG Brno - gymnázium, základní škola a mateřská škola, o.p.s., IČO: 255 46 210, se sídlem Mendlovo náměstí 1/3, Staré Brno, 603 00 Brno, následující služebnosti na dobu neurčitou k pozemku p. č. 957, jehož součástí je objekt občanské vybavenosti č. p. 1, v k. ú. Staré Brno:
 - služebnost umístění zařízení veřejného osvětlení ve prospěch oprávněného Technické sítě Brno, akciová společnost, IČO: 255 12 285, se sídlem Barvířská 822/5, Zábřovice, 602 00 Brno
 - služebnost umístění kotev převěsů trakčního vedení ve prospěch oprávněného Dopravní podnik města Brna, a.s., IČO: 255 08 881, se sídlem Hlinky 64/151, Pisárky, 603 00 Brno
- 2. schvaluje**
 - prodej pozemku p. č. 957, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 3.406 m², jehož součástí je objekt občanské vybavenosti č. p. 1, v k. ú. Staré Brno kupujícímu PORG Brno - gymnázium, základní škola a mateřská škola, o.p.s., IČO: 255 46 210, se sídlem Mendlovo náměstí 1/3, Staré Brno, 603 00 Brno za dohodnutou kupní cenu 120 000 000 Kč,
 - zřízení služebnosti k pozemku p. č. 957, jehož součástí je objekt občanské vybavenosti č. p. 1, v k. ú. Staré Brno, jejímž obsahem je zejména oprávnění mít na uvedeném pozemku umístěný kamerový dohledový systém, k němuž náleží technologická skříň, MW spoj zajišťující datovou konektivitu, datový a napájecí kabel, a dále oprávnění vstupu na uvedený pozemek za účelem správy kamerového dohledového systému, ve prospěch statutárního města Brna a společnosti Brněnské komunikace a.s., IČO: 607 33 098, se sídlem Renneská třída 787/1a, Štýřice, 639 00 Brno jako oprávněných ze služebnosti, na dobu neurčitou a bezplatně vše za podmínek kupní smlouvy s výhradou zpětné koupě, smlouvy o zřízení služebností, která tvoří přílohu č. tohoto zápisu

Stanoviska

Rada města Brna na schůzi konané dne 19.02.2025 projednala návrh prodeje a návrh na zřízení služebnosti. Výsledek bude sdělen.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Nikol Wagnerová

vedoucí odboru - Majetkový odbor

18.2.2025 v 13:31

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

18.2.2025 v 12:50

Obsah materiálu

| | |
|--|----------|
| Návrh usnesení | 1 - 2 |
| Obsah materiálu | 3 - 3 |
| Důvodová zpráva | 4 - 12 |
| Příloha (Stanovisko MC BS_NZG.pdf) | 13 - 13 |
| Příloha (Stanovisko MT Legal.pdf) | 14 - 22 |
| Příloha (Stanovisko MT Legal_doplneni.pdf) | 23 - 26 |
| Příloha (Majetkova mapa_NZG.pdf) | 27 - 27 |
| Příloha (Mapa svereni_NZG.pdf) | 28 - 28 |
| Příloha (Prehledova mapa_NZG.pdf) | 29 - 29 |
| Příloha (Ortofoto mapa_NZG.pdf) | 30 - 30 |
| Příloha (UPmB_schvaleny.pdf) | 31 - 31 |
| Příloha (Investice 2008-2020.pdf) | 32 - 34 |
| Příloha (Technicke zhodnoceni budovy Mendlovo nam.pdf) | 35 - 38 |
| Příloha (Stanovisko ke zhodnoceni.pdf) | 39 - 39 |
| Příloha (Sdeleni MC_prispevek.pdf) | 40 - 41 |
| Příloha (Zadost o odkup.pdf) | 42 - 42 |
| Příloha (Sdeleni_financovani.pdf) | 43 - 44 |
| Příloha k usnesení (Kupni smlouva_vyhrady_sluzebnosti_NZG_final_A_vc priloh.pdf) | 45 - 64 |
| Informační dokument (ZP_004901_2025.pdf) | 65 - 120 |

Důvodová zpráva:

Úvod:

Předmětem předkládaného materiálu je návrh prodeje pozemku p. č. 957 v k. ú. Staré Brno, jehož součástí je objekt občanské vybavenosti č. p. 1 (Školský komplex), a to v návaznosti na žádost žadatele PORG Brno – gymnázium, základní škola a mateřská škola, o.p.s. (dále jen „PORG“), který školský komplex provozuje, o jeho prodej. Do 31.12.2024 byl název žadatele I. Německé zemské gymnasium, základní škola a mateřská škola, o. p. s. (dále jen „I. NZG“).

Všechny pozemky zmíněné dále v důvodové zprávě se nacházejí v katastrálním území Staré Brno.

Vlastnictví:

SMB je vlastníkem pozemku na základě zákona č. 172/1991 ČNR ze dne 24.4.1991 o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí.

Pozemek je svěřen MČ Brno-střed v kategorii I. - předškolní zařízení, školy a školská zařízení. Správcem je Základní škola a mateřská škola Brno, Horní 16, příspěvková organizace.

Na listu vlastnictví č. 10001 v části C nejsou zapsána věcná práva zatěžující nemovitost.

Územní plán:

Dle platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) je pozemek součástí stabilizované plochy občanské vybavení veřejné OV.V4.

Nájemní vztahy:

Objekt je předmětem nájemního vztahu od roku 2007. Dne 29.01.2007 byla uzavřena smlouva o nájmu nebytových prostor mezi MČ Brno-střed jako pronajímatelem a [REDAKCE] jako nájemcem (tehdejší předseda správní rady I. NZG), jejímž předmětem byl pronájem jednotlivých prostor v objektu (místnosti, WC, chodby, schodiště, tělocvična) o celkové ploše 2.001,65 m². Smlouva byla uzavřena na dobu určitou 15 let od 01.09.2007 za účelem výchovy a vzdělávání a s tím spojených služeb a potřeb, nájemné činilo 478.640 Kč/rok. K této smlouvě byly následně uzavřeny 3 dodatky:

Dodatek č. 1 ze dne 06.06.2007, který měnil způsob úhrady energií a služeb.

Dodatek č. 2 ze dne 25.04.2008, jehož předmětem byla změna nájemce z [REDAKCE] na I. NZG a započtení nákladů nájemce na opravy dlouhodobě havarijního stavu topného systému a souvisejících oprav ve výši 5.271.869 Kč.

Dodatek č. 3 ze dne 20.12.2021, jehož předmětem je zejména:

- změna předmětu nájmu: pozemek p. č. 957 s budovou č. p. 1 (vyjma služebního bytu),
- změna doby pronájmu na dobu určitou od 01.09.2022 do 31.08.2032,
- nájemné 919.756 Kč/rok,
- závazek nájemce provést na vlastní náklady investice v souvislosti s projektem „Vybudování jazykových učeben v půdních prostorách“, opravu střechy, výměnu celkové regulace výměňkové

- stanice vyvolané potřebou připojení na horkovod, opravu a výměnu oken, opravu podlah (nová linolea),
- výslovná dohoda smluvních stran na tom, že nájemci nebudou započteny proti nájemnému žádné náklady vynaložené na opravy ani investice do předmětu nájmu; veškeré náklady na provedené stavební práce, v jejichž důsledku dojde ke změně pronajatých prostor, nese výhradně nájemce, který nemá právo uplatňovat na pronajímateli požadavek na jakékoliv vyrovnání (ať již nákladů či zhodnocení nemovitosti) v souvislosti s provedenými změnami,
 - ujednání, že nabytím účinnosti dodatku dochází k ukončení platnosti a účinnosti veškerých dalších nájemních smluv vztahujících se předmětu nájmu, tj. nájemní smlouvy ze dne 25.08.2007 ve znění dodatku č. 1 a smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne 22.11.2010 - tyto smlouvy jsou popsány dále.

Dne 25.08.2007 byla uzavřena nájemní smlouva mezi MČ Brno-střed jako pronajímatelem a [REDAKCE] jako nájemcem, jejímž předmětem byl pronájem:

- budovy č. p. 1,
- pozemků p. č. 956 a 957 o celkové výměře 3.406 m² (později došlo ke sloučení obou pozemků do pozemku p. č. 957),

příčemž z pronájmu byly vyloučeny 2 služební byty a již pronajaté nebytové prostory, uvedené v příloze č. 1 nájemní smlouvy - tyto prostory byly předmětem pronájmu dle výše uvedené smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne 29.01.2007. Nájem byl uzavřen na dobu určitou od 15.09.2007 do 14.09.2022 za účelem výchovy, vzdělávání a s tím souvisejících služeb, nájemné činilo 200.000 Kč/rok. Dne 25.04.2008 byl k nájemní smlouvě uzavřen dodatek č. 1, jeho předmětem bylo vypuštění archivu ÚMČ Brno-střed z předmětu pronájmu.

Dne 22.11.2010 byla uzavřena smlouva o nájmu nebytových prostor mezi MČ Brno-střed jako pronajímatelem a I. NZG jako nájemcem, jejímž předmětem byl nájem prostor bývalého služebního bytu o celkové výměře 110,96 m² (3krát pokoj, kuchyň, chodba, předsíň, koupelna, WC, spíž) v přízemí objektu. Smlouva byla uzavřena na dobu určitou do 01.09.2022, nájemné činilo 10.000 Kč/rok.

Popis pozemku:

Součástí pozemku je objekt občanské vybavenosti č. p. 1. Jedná se o rohovou historickou budovu u křižovatky ulic Pekařská a Úvoz s adresními místy Mendlovo náměstí 1/3, Mendlovo náměstí 1/4 a Pekařská 1/61. PORG zde provozuje několika prvkovou vzdělávací soustavu - viz dále.

Navrhovatel:

PORG ve své žádosti uvádí:

„Dovolujeme si Vám zaslat naši žádost o odkup budovy a pozemku Mendlovo nám. 1/3,4, Brno parc. č. 957 v k.ú. Staré Brno, obec Brno.

Velmi krátce bych rád představil naše neziskové školské organizace, které již více než 30 let poskytují vzdělání ve městě Brně. Veškeré podrobné informace o našich školách jsou k dispozici na webových stránkách www.skolskykomplex.cz. Vytvořili jsme ucelený školský komplex zahrnující Mateřskou školu, Anglickou základní školu, Gymnázium J. G. Mendela, I. Německé zemské gymnasium, Střední pedagogickou školu, Pedagogicko-psychologickou poradnu a Základní uměleckou školu. Celý školský komplex zahrnuje necelých 1400 studentů a žáků. Tyto školy si během třicetiletého působení získaly

pevné místo v síti brněnského středního školství a jejich absolventi mají otevřenou cestu k vysokoškolskému studiu.

V budově Mendlovo náměstí 1/3,4 Brno jsme nájemci od roku 2007 a nájemní smlouvu máme platnou do roku 2032. Během těchto let jsme se zapojili do řady projektů financovaných z fondů EU. Díky těmto projektům je nyní budova bezbariérová. Ke schodišti u bočního vstupu z uličky Pekařská a také k přilehlému schodišti do patra byly instalovány schodišťové plošiny. Díky těmto plošinám je škola přístupná i handicapovaným studentům, rodičům či jiným návštěvníkům školy. Dále díky projektům mohou žáci v budově na Mendlově náměstí za pěkného počasí relaxovat na zrekonstruovaném školním dvorku. Na dvorku proběhly terénní úpravy včetně odstranění pozůstatků starých objektů, byla vysazena nová zeleň, zbudován zavlažovací systém a položena zámková dlažba, postavena pergola atd. Nyní se budeme účastnit projektu s názvem „Vybudování jazykových učeben v půdních prostorách“. V nově vybudovaných učebnách cizích jazyků v půdních prostorách budou žáci vzděláváni v oblasti výuky cizích jazyků (angličtiny a němčiny) výukou reálií anglicky a německy mluvících zemí. Třídy budou vybaveny interaktivními tabulemi a PC.

Rádi bychom z důvodu zjednodušení procesů získávání prostředků z fondů EU budovu Mendlovo nám. 1/3,4, Brno zakoupili do vlastnictví neziskové organizace I. Německého zemského gymnasia, základní škola a mateřské školy, o.p.s., IČO: 25546210, RED IZO: 600013898. Budova by i v budoucnu vždy měla sloužit školským účelům a svému účelu poskytování studia žákům v Brně a Jihomoravském kraji. Jsme tedy připraveni zohlednit veškeré garance ze strany prodávajícího k zajištění účelu využití budovy ke školským účelům, licence pro provoz mateřské školy, základní školy, gymnázia. Jako kupující navrhujeme zajištění formou právní subjektivity neziskové organizace provozující zmíněné školy více než 20 let.“

Následně PORG svoji žádost doplnil takto:

„Školský komplex na Mendlově náměstí je důležitou součástí vzdělávací soustavy městské části Brno – střed, protože v současní době vzdělává spolu s PORG Brno 212 dětí s trvalým bydlištěm v městské části Brno- střed a 543 dětí s bydlištěm v městské části Brno-střed a v okolních městských částech. Současná nepříznivá demografická situace ukazuje na dramatický pokles narozených dětí (mezi roky 2020-2023 se narodilo o 14,8 % méně dětí v městě Brně, což představuje 665 dětí). V Brně-venkov dokonce o 19,3 % méně.

<https://www.seznamzpravy.cz/clanek/domaci-zivot-v-cesku-tak-malo-nikdo-necekal-porodnost-strmeklesla-ale-skolky-nezavirejte-250977>

V celkovém vyjádření jde o velký pokles s prognózou dalšího snížení počtu dětí v městě Brně. Tak dramatický propad v počtu narozených dětí nemůže vyrovnat ani plánovaná výstavba v městské části Brno-střed. Dále je třeba zahrnout v úvahu při plánování kapacit základních škol velký nárůst vzniků soukromých a církevních škol, a tudíž i stále se zvyšující jejich kapacita. Za posledních deset je dle statistiky nárůst žáků studujících v soukromých školách více jak 250 %. Nejvíce nově vznikajících škol je i ve velkých městech ČR.

I.NZG, o.p.s. a její zřizovatel PORG, o. p. s., jako neziskové společnosti, nabízejí řešení, které je podle nás v nejlepším zájmu rozvoje školství v městské části Brno-střed. Bez ohledu na výši posudku, nabízíme za školskou budovu na Mendlově náměstí č. p. 1, částku 120 000 000 Kč. Po odpočtu částky, kterou I. NZG, o. p. s. do školy investovalo (30 000 000 Kč), se tedy jedná o čistý příjem pro město Brno

ve výši 90 000 000 Kč. Kromě toho jsme připraveni poskytnout příspěvek ve výši 30 000 000 Kč na vybudování Dětského centra Staré Brno. Celkem vynaložené finanční prostředky naší neziskovou organizací budou ve výši 150 000 000 Kč.

Věříme, že nabídnutá částka je adekvátním oceněním budovy, kde poskytujeme závazek, že budeme naši školskou budovu používat alespoň 100 let pro neziskové provozování základní a střední školy (tržní hodnota by byla samozřejmě jiná, kdyby v budově mohly být kanceláře nebo hotel) a odráží i technický stav školské budovy, která potřebuje generální rekonstrukci v řádu cca 180 000 000 Kč během dalších 10 let.

Věříme, že společně najdeme řešení, aby obecně prospěšná společnost PORG, dlouhodobě akademicky nejúspěšnější škola v Evropské unii, mohla v Brně rozvíjet svoji činnost a přispět ke zvýšení kvality vzdělanosti mladé generace města Brna.“

Návrh smluvních podmínek:

S ohledem na stanoviska dotčených orgánů obsahuje návrh smlouvy následující závazky a ujednání:

- 1) Závazek kupujícího zachovat účel využití nemovitosti pro vzdělávání, studium a školství v rozsahu mateřské, základní a střední školy, popř. též vyšší odborné školy, přičemž vzdělávání bude poskytováno subjektem zapsaným v Rejstříku škol a školských zařízení Ministerstva školství, mládeže a tělovýchovy České republiky, po dobu 100 let od okamžiku právních účinků vkladu práv dle smlouvy do katastru nemovitostí. Pro případ porušení tohoto závazku je sjednána výhrada zpětné koupě jako věcné právo.
- 2) Závazek kupujícího nepřevést vlastnické právo k nemovitosti (ať již úplatně či bezúplatně) po dobu 100 let bez předchozího písemného souhlasu prodávajícího.
- 3) Služebnost strpění umístění zařízení veřejného osvětlení (zapínací skříň, anténa, rozpínací skříň, pojistkové skříň, výložníky se svítidlem, napájecí kabely, kabely ve fasádě budovy a pod zemí) ve prospěch oprávněného Technické sítě Brno, akciová společnost.
- 4) Služebnost strpění umístění 17 kotevních úchyťů trakčního vedení ve prospěch oprávněného Dopravní podnik města Brna, a.s.
- 5) Služebnost strpění umístění PTZ (Pan – Tilt – Zoom) kamery, která je součástí Městského kamerového dohledového systému, ve prospěch oprávněných SMB a Brněnské komunikace a.s.

Ocenění:

V návaznosti na žádost PORG o prodej pozemku byl dne 19.02.2024 zpracován znalecký posudek č. 002691/2024, který stanovil tržní hodnotu ve výši 52.100.000 Kč bez DPH. S ohledem na časový odstup byl dne 31.01.2025 vyhotoven nový znalecký posudek č. 004901/2025, který stanovil tržní hodnotu ve výši 85.300.000 Kč bez DPH (tento znalecký posudek je přiložen jako informační dokument).

PORG nabízí kupní cenu 120.000.000 Kč s tím, že v rozsahu částky 30.000.000 Kč původně navrhoval na kupní cenu započítat svůj nárok na úhradu nákladů vynaložených na opravy a investice do předmětné nemovitosti v období od roku 2008 do roku 2020.

Stran investic PORG do objektu uvádíme, že dle podkladů MČ Brno-střed byly v letech 2008-2020 na běžnou údržbu a drobné opravy budovy a pozemku, které po celou dobu zajišťuje výhradě PORG, vynaloženy prostředky ve výši 34.168.000 Kč.

Navržená výše kupní ceny 120.000.000 Kč nevychází ze znaleckého posudku, nýbrž z návrhu kupujícího, který je pro SMB výhodnější než cena dle znaleckého posudku.

Posouzení nároku PORG na náhradu investic do nemovitosti:

Dle podkladů MČ Brno-střed provedl PORG v letech 2008-2020 investice do nemovitosti ve výši 34.168.000 Kč.

Smlouva o nájmu nebytových prostor ze dne 29.01.2007 ve znění dodatků č. 1 a 2 obsahuje ujednání, že nájemce je oprávněn provádět práce na opravách všech pronajímaných prostor, nicméně neobsahuje žádné ujednání o způsobu vypořádání nákladů na tyto opravy v případě skončení nájmu. Obsahuje pouze ustanovení, podle kterého mohou být nájemci započteny náklady na opravy oproti nájemnému - takto bylo postupováno pouze u opravy havarijního stavu topného systému ve výši 5.271.869 Kč (viz dodatek č. 2 nájemní smlouvy), kdy tato částka není zahrnuta ve výše uvedených investicích v období 2008-2020. Uvedená oprava topného systému byla v nájemném zohledňována v období 01.04.2008-31.08.2022.

Teprve dodatek č. 3, který mj. nájemci uložil povinnost provést investice související s projektem "Vybudování jazykových učeben v půdních prostorách" a opravu střechy, obsahuje ustanovení, podle kterého nebudou nájemci započteny proti nájemnému žádné náklady vynaložené na opravy ani investice do předmětu nájmu; veškeré náklady na provedené stavební práce, v jejichž důsledku dojde ke změně pronajatých prostor, nese výhradně nájemce, který nemá právo uplatňovat na pronajímateli požadavek na jakékoliv vyrovnání (ať již nákladů či zhodnocení nemovitosti) v souvislosti s provedenými změnami. Dodatek č. 3 je ovšem účinný od 01.09.2022 a nevztahuje se tedy na období 2008-2020.

Obecně lze konstatovat, že osoba, která provede investice do cizí nemovitosti, má nárok na vydání bezdůvodného obohacení. Jelikož v případě investice do nemovitosti není vydání předmětu bezdůvodného obohacení dobře možné, má investor právo na peněžitou náhradu ve výši obvyklé ceny (§2999 odst. 1 obč. zákoníku). Dle ustálené soudní judikatury (příkladmo rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 2068/2019 ze dne 22.09.2020) však výše náhrady neodpovídá hodnotě vynaložených prostředků či provedených prací (investic), nýbrž zhodnocení věci, jež se obohacenému dostalo, tj. rozdílu mezi hodnotou věci před investicemi a poté. Obohacený je totiž povinen vydat jen ten majetkový prospěch, jehož se mu obohacením dostalo, a nikoliv nahradit majetkovou ztrátu tomu, na jehož úkor bylo obohacení získáno.

Dle § 2220 odst. 1 obč. zákoníku má nájemce právo provést změnu věci jen s předchozím souhlasem pronajímatele; byla-li nájemní smlouva uzavřena v písemné formě, vyžaduje i souhlas pronajímatele písemnou formou. Změnu věci provádí nájemce na svůj náklad; dojde-li změnou věci k jejímu zhodnocení, pronajímatel se s nájemcem při skončení nájmu vyrovná podle míry zhodnocení.

Pro úplnost uvádíme, že promlčecí lhůta u nároku nájemce na vydání bezdůvodného obohacení by počala běžet teprve po skončení nájemního vztahu (v daném případě by se jednalo o bezdůvodné obohacení získané na základě právního důvodu, který posléze odpadl - v tomto případě je právním důvodem nájemní smlouva, která nájemci umožňuje investice provádět).

Závěr:

S ohledem na výše uvedené je předkládaným materiálem navrhováno **schválit prodej** pozemku p. č. 957 v k. ú. Staré Brno kupujícímu PORG Brno – gymnázium, základní škola a mateřská škola, o.p.s., za dohodnutou kupní cenu 120.000.000 Kč a **schválit zřízení služebnosti** k tíži pozemku p. č. 957 v k. ú. Staré Brno, jejímž obsahem je zejména oprávnění mít na uvedeném pozemku umístěný kamerový dohledový systém, k němuž náleží technologická skříň, MW spoj zajišťující datovou konektivitu, datový a napájecí kabel, a dále oprávnění vstupu na uvedený pozemek za účelem správy kamerového dohledového systému, ve prospěch SMB a BKOM jako oprávněných ze služebnosti, na dobu neurčitou a bezplatně, vše za podmínek přiložené kupní smlouvy s výhradou zpětné koupě, smlouvy o zřízení služebností.

Přílohou materiálu je právní stanovisko advokátní kanceláře MT Legal s.r.o., z něž plyne, že podmínky prodeje stanovené MČ Brno-střed nezapřičiní, že by se jednalo o veřejnou zakázku dle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, v platném znění.

Záměr prodeje předmětné nemovité věci byl předložen Komisi majetkové RMB na jejím R9/KM/43. zasedání konaném dne 23.01.2025, bod č. 18.

Komise majetková RMB na svém R9/KM/43. zasedání konaném dne 23.01.2025, bod č. 18 návrh projednala a doporučila.

Hlasování: 12 - pro, 0- proti, 0 - se zdržel

Usnesení bylo přijato

| | | | | | | | | | | | | |
|-------------------|-------------------|-------------------|----------------------|-------------------|------------|-------------------------|---------------------|--------------------|-------------------|------------------|-----------------------|-------------------|
| Mgr. Josef Haluza | Ludmila Outěhlová | Ing. Jan Jedelský | Ing. Antonín Trčálek | Ing. Petr Havelka | Tomáš Hejl | Mgr. Ondřej Hýšek Ph.D. | Mgr. Jitka Ivíčková | JUDr. Michal Marek | Ing. Roman Vašina | Ing. David Trllo | Mgr. Bc. Marek Viskot | Mgr. Marek Štápal |
| pro | pro | pro | pro | pro | pro | pro | pro | pro | pro | pro | omluven | pro |

Záměr prodeje předmětné nemovité věci byl předložen Radě města Brna na její R9/118. schůzi konanou dne 05.02.2025, bod č. 50.

Rada města Brna svém R9/118. schůzi konané dne 05.02.2025, bod č. 50 návrh projednala a doporučila.

Schváleno jednomyslně 9 členy.

| | | | | | | | | | | |
|---------------|------------|---------------------|--------------|----------------|-----------|--------------------|---------|-----------------|------------------|-------------|
| JUDr. Vaňková | Mgr. Černý | RNDr. Chvátal Ph.D. | JUDr. Kerndl | Ing. Podvinská | Bc. Aberl | Ing. arch. Bořecký | Bořecký | Ing. Kratochvíl | JUDr. Matonohová | JUDr. Oliva |
| --- | pro | pro | pro | pro | pro | pro | pro | pro | --- | pro |

Záměr prodeje předmětné nemovité věci byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 06.02.2025 do 24.02.2025. Ke dni zpracování tohoto materiálu nebylo k záměru doručeno žádné vyjádření.

Návrh prodeje předmětné nemovité věci a návrh na zřízení služebnosti byl předložen Komisi majetkové RMB na jejím R9/KM/44. zasedání konaném dne 06.02.2025, bod č. 25.

Komise majetková RMB na svém R9/KM/44. zasedání konaném dne 06.02.2025, bod č. 25 návrh projednala a doporučila variantu A ve znění:

Rada města Brna

1. bere na vědomí

skutečnost, že současně s prodejem zřídí PORG Brno - gymnázium, základní škola a mateřská škola, o.p.s., IČO: 255 46 210, se sídlem Mendlovo náměstí 1/3, Staré Brno, 603 00 Brno, následující služebnosti na dobu neurčitou k pozemku p. č. 957, jehož součástí je objekt občanské vybavenosti č. p. 1, v k. ú. Staré Brno:

- služebnost umístění zařízení veřejného osvětlení ve prospěch oprávněného Technické sítě Brno, akciová společnost, IČO: 255 12 285, se sídlem Barvířská 822/5, Zábřovice, 602 00 Brno

- služebnost umístění kotev převěsů trakčního vedení ve prospěch oprávněného Dopravní podnik města Brna, a.s., IČO: 255 08 881, se sídlem Hlinky 64/151, Pisárky, 603 00 Brno

Varianta A

doporučuje

Zastupitelstvu města Brna

s c h v á l i t

- prodej pozemku p. č. 957, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 3.406 m², jehož součástí je objekt občanské vybavenosti č. p. 1, v k. ú. Staré Brno kupujícímu PORG Brno - gymnázium, základní škola a mateřská škola, o.p.s., IČO: 255 46 210, se sídlem Mendlovo náměstí 1/3, Staré Brno, 603 00 Brno za dohodnutou kupní cenu 120 000 000 Kč,

- zřízení služebnosti k pozemku p. č. 957, jehož součástí je objekt občanské vybavenosti č. p. 1, v k. ú. Staré Brno, jejímž obsahem je zejména oprávnění mít na uvedeném pozemku umístěný kamerový dohledový systém, k němuž náleží technologická skříň, MW spoj zajišťující datovou konektivitu, datový a napájecí kabel, a dále oprávnění vstupu na uvedený pozemek za účelem správy kamerového dohledového systému, ve prospěch statutárního města Brna a společnosti Brněnské komunikace a.s., IČO: 607 33 098, se sídlem Renneská třída 787/1a, Štýřice, 639 00 Brno jako oprávněných ze služebnosti, na dobu neurčitou a bezplatně

vše za podmínek kupní smlouvy s výhradou zpětné koupě, smlouvy o zřízení služebností

Hlasování: 10 - pro, 0- proti, 1 - se zdržel

Usnesení bylo přijato

| | | | | | | | | | | | | |
|-------------------|-------------------|-------------------|----------------------|-------------------|------------|-------------------------|---------------------|--------------------|-------------------|------------------|-----------------------|-------------------|
| Mgr. Josef Haluza | Ludmila Oulehlová | Ing. Jan Jedelský | Ing. Antonín Trčálek | Ing. Petr Havelka | Tomáš Hejl | Mgr. Ondřej Hýšek Ph.D. | Mgr. Jitka Ivíčková | JUDr. Michal Marek | Ing. Roman Vašina | Ing. David Trllo | Mgr. Bc. Marek Viskot | Mgr. Marek Šlapal |
| pro | pro | pro | pro | zdržel se | pro | --- | pro | nepřítomen | pro | pro | pro | pro |

Návrh prodeje předmětné nemovité věci a návrh na zřízení služebnosti byl předložen **Komisi výchovy a vzdělávání RMB na jejím zasedání konaném dne 17.02.2025. Výsledek bude sdělen.**

Návrh prodeje předmětné nemovité věci a návrh na zřízení služebnosti byl předložen k projednání **Radě města Brna na schůzi konanou dne 19.02.2025. Výsledek bude sdělen.**

Stanoviska dotčených orgánů:

MČ Brno-střed - ve svém vyjádření uvádí, že RMČ Brno-střed na 87. schůzi, konané dne 11.11.2024 neměla námitek k návrhu prodeje pozemku p. č. 957 o výměře 3.406 m², jehož součástí je objekt občanské vybavenosti č. p. 1 (Mendlovo náměstí 3, Mendlovo náměstí 4 a Pekařská 61) k. ú. Staré Brno, obecně prospěšné společnosti - I. Německé zemské gymnasium, základní škola a mateřská škola, o. p. s. za podmínek:

- zachování účelu využití pro vzdělávání, studium a školství v rozsahu mateřské, základní a střední školy po dobu 100 let, přičemž vzdělávání bude poskytováno subjektem zapsaným v Rejstříku škol a školských zařízení Ministerstva školství, mládeže a tělovýchovy České republiky,
- uzavření smlouvy s právem zpětné koupě.

Odbor školství a mládeže MMB – ve svém vyjádření uvádí, že k návrhu prodeje nemá námitek za podmínky zachování účelu využití pro vzdělávání, studium a školství.

Odbor památkové péče MMB - ve svém vyjádření uvádí, že monumentální objekt školy Mendlovo nám. 3, 4/Pekařská 61 z konce 19. století s neorenesančním průčelím představuje hodnotnou architektonickou památku a současně jednu z urbanistických dominant Mendlova náměstí. Objekt byl evidován ve smyslu zákona o státní památkové péči v Ústředním seznamu kulturních památek pod rejstříkovým číslem 48080/7-7394, aktuálně Národní památkový ústav, územní odborné pracoviště (NPÚ ÚOP) v Brně uvádí: „stav ochrany: již nechráněno“. Pozemek p. č. 957, k. ú. Staré Brno, jehož součástí je objekt gymnasia, se nachází na území Památkové zóny Brno vyhlášené rozhodnutím Ministerstva kultury č.j. MK 71265/2022 (konkrétně v části B) a na území Ochraného pásma Městské památkové rezervace (OP MPR) Brno, ustanoveného rozhodnutím Odboru kultury NVmB dne 6.4.1990 pod č.j. KULT/402/90/Sev.

K prodeji nemovitosti nemá námítky, upozorňuje však, že při jakýchkoli případných úpravách objektu je třeba respektovat zájmy a požadavky státní památkové péče a postupovat v souladu s ustanoveními zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o státní památkové péči“). Zejména upozorňuje na povinnost projednat přípravnou a projektovou dokumentaci v průběhu zpracování s odbornou organizací státní památkové péče (tj. NPÚ ÚOP v Brně).

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. - ve svém vyjádření uvádí, že s prodejem předmětného pozemku souhlasí bez připomínek, neboť nedojde k dotčení zařízení v provozování společnosti.

Technické sítě Brno, akciová společnost - ve svém vyjádření uvádí, že předmětný pozemek je dotčen zařízením veřejného osvětlení/ochranným pásmem VO (1 m od zařízení VO) – výložníky se svítidly, zapínací skříň, rozpínací skříň, pojistkové skříň, kabely - podzemní a ve fasádě. Pro přesné určení polohy kabelů VO bude nutné jejich vytyčení v terénu současně s určením hranice pozemku. V případě, že dojde k prodeji pozemku dotčeného zařízením VO/ochranným pásmem VO, požaduje spolu se smlouvou nebo před prodejem uzavřít bezúplatnou smlouvu o zřízení služebnosti.

Dopravní podnik města Brna, a.s. - nemá námítky za podmínky zřízení služebnosti (kotvy převěsů trakčního vedení uchycené na plášti budovy).

Brněnské komunikace a.s. - nemá námítky za podmínky zřízení služebnosti (umístění dohledové kamery).

Teplárny Brno, a.s. - ve svém vyjádření uvádí, že předmětný pozemek není dotčen zařízením ve vlastnictví ani správě společnosti a nezasahuje do něj ani ochranné pásmo zařízení společnosti.

EG.D Holding, a.s. - ve svém vyjádření uvádí, že v zájmovém území předmětného pozemku se nachází podzemní vedení VN, distribuční trafostanice VN/NN a podzemní vedení NN.

CETIN a.s. - ve svém vyjádření uvádí, že v zájmovém území předmětného pozemku dojde ke střetu se sítí elektronických komunikací společnosti.



Statutární město Brno
Městská část Brno-střed
starosta

VÁŠ DOPIS Č. J.:
ZE DNE:
NAŠE Č. J.: MCBS/2024/0172737
K PODÁNÍ:
SPIS. ZN.: 3400/MCBS/2024/0123676/3
VYŘIZUJE: Kateřina Řehořková
PRACOVIŠTĚ: Měniňská 4, 60102 Brno
TELEFON: 542 526 360
DATUM: 13.11.2024

Magistrát města Brna
Majetkový odbor
k rukám paní Mgr. Nikol Wagnerové
Malinovského nám. 3
601 67 Brno

Výpis z jednání 87. Rady městské části Brno-střed

Zasíláme Vám výpis z jednání 87. Rady městské části Brno-střed.

Usnesení RMČ/2024/87/31 Dispozice s majetkem - /48/24/ - Prodej p.č. 957, k.ú. Staré Brno (Mendlovo náměstí 3, 4 a Pekařská 61)

RMČ BS na 87. schůzi, konané dne 11.11.2024,

revokuje

usnesení 45. RMČ BS ze dne 06.11.2023, č.usn. RMČ/2023/45/08,

nemá námitek

k návrhu na případný prodej pozemku p.č. 957 o vým. 3406 m², jehož součástí je objekt občanské vybavenosti č.p. 1 (Mendlovo náměstí 3, Mendlovo náměstí 4 a Pekařská 61), k.ú. Staré Brno, obecně prospěšné společnosti - I. Německé zemské gymnasium, základní škola a mateřská škola, o. p. s., za podmínky
- zachování účelu využití pro vzdělávání, studium a školství v rozsahu mateřské, základní a střední školy po dobu 100 let, přičemž vzdělávání bude poskytováno subjektem zapsaným v Rejstříku škol a školských zařízení Ministerstva školství, mládeže a tělovýchovy České republiky,
- uzavření smlouvy s právem zpětné koupě,

souhlasí

s odsouhlasením nemovitých věcí, pozemku p.č. 957 o vým. 3406 m², jehož součástí je objekt občanské vybavenosti č.p. 1 (Mendlovo náměstí 3, Mendlovo náměstí 4 a Pekařská 61), k.ú. Staré Brno, k datu prodeje a

ukládá

vedoucí Odboru majetku ÚMČ BS sdělit stanovisko RMČ BS žadateli.

S pozdravem

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

Ing. arch. Vojtěch Mencl
starosta

NA VĚDOMÍ I. Německé zemské gymnasium, ZŠ a MŠ, o.p.s.

Právní stanovisko k posouzení záměru prodeje nemovité věci z pohledu zákona o zadávání veřejných zakázek

Zpracoval: MT Legal s.r.o., advokátní kancelář

V Brně, dne 11. 7. 2024

1. Zadání a skutkový stav

Statutární město Brno, se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno, IČO: 44992785 (dále jen „**Klient**“) se na nás obrátilo s žádostí o právní posouzení a zodpovězení otázky, zda je prodej nemovité věci s výhradou (v rovině smluvní podmínky) zachování účelu užívání nemovité věci veřejnou zakázkou, kterou by bylo nutné zadat v zadávacím řízení.

Klient zvažuje prodej nemovité věci, pozemku parc. č. 957 v k.ú. Staré Brno, obec Brno, jejíž součástí je školní budova (dále jen „**Nemovitost**“), a to se smluvně vymahatelnou podmínkou „zachování účelu neziskového využití pro vzdělávání, studium a školství v rozsahu mateřské, základní a střední školy po dobu 100 let“.

S ohledem na skutečnost, že Klient je veřejným zadavatelem ve smyslu § 4 odst. 1 písm. d) zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZZVZ**“), je uvedený záměr posuzován z hlediska toho, zda spadá do působnosti ZZVZ (tj. zda musí Klient při realizaci záměru postupovat podle ZZVZ).

2. Posouzení

V rámci právního posouzení níže jsou nejprve definovány základní znaky veřejné zakázky, resp. zadání veřejné zakázky a posléze jsou tyto závěry aplikovány na zamýšlený prodej Nemovitosti.

2.1. Shrnutí legislativního rámce k vymezení pojmu „zadání veřejné zakázky“

Zákon o zadávání veřejných zakázek (ZZVZ) nedefinuje pojmem „veřejná zakázka“, nicméně definuje pojem „zadání veřejné zakázky“, čímž fakticky vymezuje věcnou působnost ZZVZ. Pojem „zadání veřejné zakázky“ je vymezen v § 2 odst. 1 ZZVZ jako „uzavření úplatné smlouvy mezi zadavatelem a dodavatelem, z níž vyplývá povinnost dodavatele poskytnout dodávky,

služby nebo stavební práce". Z uvedené definice a z dosavadní judikatury¹, která je nadále uplatnitelná, byť se vztahovala k předchozí právní úpravě, lze identifikovat následující definiční znaky zadání veřejné zakázky, resp. veřejné zakázky obecně:

- 1) existence smluvního vztahu mezi zadavatelem a dodavatelem,
- 2) předmětem smluvního vztahu je poskytování dodávek, služeb nebo stavebních prací,
- 3) plnění veřejné zakázky je realizováno dodavatelem ku prospěchu zadavatele,
- 4) dodavatel za poskytnuté plnění (nebo v souvislosti s tímto plněním) dostává úplatu.

Aby se jednalo o zadání veřejné zakázky, je třeba, aby byly uvedené podmínky splněny současně. Pro určení, zda se jedná o veřejnou zakázku, je irelevantní, jakým smluvním mechanismem smluvní vztah mezi zadavatelem a dodavatelem vzniká, ale jaká je materiální rovina daného právního vztahu (co je poskytováno, zda je to poskytováno zadavateli anebo na základě jeho požadavku²/k jeho prospěchu a zda je dodavateli poskytováno protiplnění).³ Mimo materiální roviny právního vztahu zkoumá Úřad pro ochranu hospodářské soutěže (dále jen „**ÚOHS**“) při posouzení, zda se jedná o zadání veřejné zakázky, či nikoliv, i komplexitu právního jednání (není rozhodující, zda je právní vztah založen jedním či vícero právními jednáními jednoho či více subjektů)⁴.

Zadavatelem poptávané plnění nabývá charakteru veřejné zakázky dle ZZVZ za předpokladu, že jsou poptávaným plněním naplněny výše uvedené požadavky týkající se existence smluvního vztahu a rozdělení práv a povinností mezi zadavatele a dodavatele a zároveň plnění naplňuje znaky jednoho z druhů veřejných zakázek. Jednotlivé druhy veřejných zakázek jsou vymezeny v § 2 odst. 2, § 14 a § 174 ZZVZ, a jsou mezi ně zařazeny veřejné zakázky na dodávky, veřejné zakázky na služby, veřejné zakázky na stavební práce, koncese na služby a koncese na stavební práce (příčemž koncese jsou zvláštní skupinou veřejných zakázek).

¹ Viz rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 21. 4. 2016, č. j. 62 Af 15/2015-224.

² Viz rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 21. 4. 2016, č. j. 62 Af 15/2015-224.

³ Viz rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 18. 4. 2013 sp. zn. 62 Af 35/2012, v němž je uvedeno: „Formální označení právního úkonu, jímž dojde k založení závazkového vztahu, stejně jako jeho obsah z pohledu právních norem soukromého práva, tu není rozhodující. Smlouva na veřejnou zakázku není zvláštním smluvním typem (...) Naplnění znaků veřejné zakázky může být založeno i kombinací několika soukromoprávních úkonů, pokud z nich vyplyne zadavatelova povinnost poskytnout plnění, jež je vyjádřitelné v penězích a jež je svojí povahou, se zohledněním kontextu všech práv a povinností zadavatele vyplývajících ze všech takto spolu souvisejících a na sebe navazujících soukromoprávních úkonů, zadavatelovým výdajem.“

⁴ Viz. rozhodnutí ÚOHS ze dne 16. 1. 2023, sp. zn.: ÚOHS-S0065/2023/VZ, č. j. ÚOHS-02134/2023/500.

2.2. K jednotlivým obecným znakům veřejné zakázky

2.2.1. Existence smluvního vztahu mezi zadavatelem a dodavatelem

Jedná se o neodmyslitelný znak veřejné zakázky, kterým je existence smluvního vztahu mezi zadavatelem (definovaným v § 4 ZZVZ) a dodavatelem (definovaným v § 5 ZZVZ), přičemž není podstatné, o jaký smluvní typ se jedná.

2.2.2. Předmětem smluvního vztahu je poskytování dodávek, služeb nebo stavebních prací

Součástí předmětu plnění dle smlouvy musí být povinnost dodavatele poskytnout zadavateli dodávky, služby nebo stavební práce dle § 14 ZZVZ.

2.2.3. Plnění veřejné zakázky je realizováno dodavatelem ku prospěchu zadavatele

„Učebnicovým“ příkladem splnění této podmínky je situace, kdy dodavatelem poskytované plnění je určeno přímo pro zadavatele, neboť ten má primární zájem na získání poptávaného plnění, a to pro jeho vlastní využití (např. rekonstrukce obecní budovy). Prospěch zadavatele je nicméně širší pojem a ku prospěchu zadavatele (resp. v jeho přímém hospodářském zájmu) je pořizováno i takové plnění, které je poskytováno třetím osobám v souladu se zájmy zadavatele, které je tento oprávněn sledovat (typicky jde o plnění poskytované obyvatelům na území zadavatele, pokud jde o municipalitu).

2.2.4. Dodavatel za poskytnuté plnění (nebo v souvislosti s tímto plněním) dostává úplatu

„Základní“ podobou úplatné smlouvy je smlouva obsahující protiplnění zadavatele spočívající v přímém peněžitém závazku. Za úplatu ve smyslu základního znaku zadání veřejné zakázky je dále nezbytné považovat i jiné protiplnění zadavatele, které nemá sice charakter přímého peněžitého závazku, ale které je jiným (nepeněžitým) plněním zadavatele vyjádřitelným v penězích. Protiplnění ze strany zadavatele tak může být plnění v naturální formě, plnění spočívající v poskytnutí protislužby nebo převedení vlastnického či jiného práva. V neposlední řadě může být úplata ve smlouvě sjednána i ve formě nepřímé úhrady za poskytnutí dodávek, služeb nebo stavebních prací, kdy tuto odměnu nehradí přímo zadavatel, nýbrž třetí osoba.

Rozhodující je skutečnost, že úplata je poskytována dodavateli v souvislosti s poskytováním dodávek, služeb anebo stavebních prací ku prospěchu zadavatele anebo přímo pro něj. V případě, že zadavatel poskytuje plnění (prodává, pronajímá) a sám je příjemcem úhrady, není uzavření smlouvy v takto čisté podobě zadáním veřejné zakázky (klíčový směr “toku” plnění a úhrady za něj je totiž opačný).

2.3. Druhy veřejné zakázky

2.3.1. Veřejná zakázka na dodávky

Dle § 14 odst. 1 ZZVZ je předmětem pořízení věcí, zvířat a ovladatelných sil, přičemž pořízením je rozuměna zejména koupě, nájem nebo pacht.

2.3.2. Veřejná zakázka na služby

Veřejnou zakázkou na služby jsou dle § 14 odst. 2 ZZVZ plnění, jejichž předmětem jsou jiné činnosti než stavební práce.

2.3.3. Veřejná zakázka na stavební práce

Je definována v § 14 odst. 3 ZVZ: : „Veřejnou zakázkou na stavební práce je veřejná zakázka, jejímž předmětem je

- a) poskytnutí činnosti uvedené v oddílu 45 hlavního slovníku jednotného klasifikačního systému pro účely veřejných zakázek podle přímo použitelného předpisu Evropské unie³⁾ (dále jen „hlavní slovník jednotného klasifikačního systému“),
- b) zhotovení stavby, nebo
- c) poskytnutí souvisejících projektových činností, pokud jsou zadávány společně se stavebními pracemi podle písmene a) nebo b).“

2.3.4. Koncese na stavební práce

V rámci své definice navazuje na vymezení veřejné zakázky na stavební práce, kdy protiplnění ze strany zadavatele musí alespoň částečně spočívat v právu brát užitky vyplývající z provozování stavby, která je výsledkem poskytnutých stavebních prací. Na dodavatele však zároveň musí být přeneseno i provozní a ekonomické riziko spojené s braním těchto užitků (což je typicky spojeno s tím, že předmět koncese nebude mít například odbyt a jeho provoz pro dodavatele nebude rentabilní). Dodavateli je v rámci koncese poskytována „hospodářská příležitost“ a už je jen na dodavateli, zda příležitost využije a bude z ní následně schopen generovat zisk.

2.3.5. Koncese na služby

Jsou obdobně vymezeny ve vazbě na definici veřejné zakázky na služby, tedy jako jiné činnosti než stavební práce. Předmětem koncese mohou být nejrůznější služby, přičemž protiplnění vůči dodavateli spočívá v právu brát užitky za jejich poskytování. Na dodavatele je rovněž přeneseno provozní a ekonomické riziko spojené s braním těchto užitků (viz výše).

3. Prodej Nemovitosti jako veřejná zakázka

V následující části budou výše uvedená východiska aplikovaná na skutkové okolnosti záměru Klienta, kterým je prodej Nemovitosti se smluvním zajištěním účelu, ke kterému má kupující Nemovitost v budoucnu využívat. Součástí Nemovitosti je již existující stavba, konkrétně se jedná o školní budovu. Záměrem Klienta je kupujícího v kupní smlouvě zavázat smluvní podmínkou, pod vymahatelnou sankcí, k budoucímu využívání nemovité věci pouze za účelem „neziskového využití pro vzdělávání, studium a školství v rozsahu mateřské, základní a střední školy po dobu 100 let“⁵. Uvedenou podmínku lze tedy interpretovat tak, že pokud bude kupující

⁵ Jen poznamenáváme, že v případě zvolené textace „...v rozsahu mateřské, základní a střední školy...“ je kupující zřejmě nucen využívat nemovitost pro všechny tři uvedené druhy škol.

Nemovitost využívat, musí tak činit v oblasti vzdělávání, a to za neziskovým účelem. Klient nicméně, dle dostupných informací, neplánuje kupujícího zavázat k provozování mateřské, základní a střední školy s konkrétně stanovenými podmínkami (jakými může být např. počet žáků, které má škola přijímat, výše školného nebo jiné bližší podmínky, které má kupující při poskytování vzdělávání splnit).

3.1. Smluvní vztah mezi zadavatelem a dodavatelem

První shora uvedená podmínka bude v daném případě bezesporu splněna, a to již s ohledem na zákonný požadavek stanovený v § 560 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“) pro právní jednání, kterým se převádí věcné právo k nemovité věci, kterým je existence písemné smlouvy. Realizace záměru Klienta bez existence písemné smlouvy s kupujícím (dodavatelem) není možná. Uvedený definiční znak veřejné zakázky je tedy naplněn.

3.2. Předmět smluvního vztahu

Pro posouzení druhé podmínky je nezbytné, aby předmětem smluvního vztahu mezi Klientem a kupujícím (dodavatelem) bylo poskytování služeb, dodávek nebo stavebních prací. Předmětem zamýšleného smluvního vztahu má být zejména prodej Nemovitosti, ale i závazek kupujícího (dodavatele) k neziskovému využívání Nemovitosti ke vzdělávání, studiu a školství. V daném případě se nebude jednat o stavební práce ani o dodávky, zbývá pak posoudit, zda se nemůže jednat o veřejnou zakázku na služby. Při posouzení je třeba zohlednit všechny aspekty, které ze zamýšlené formy spolupráce dle kupní smlouvy mají plynout. V případě naplnění znaků kupní smlouvy dle § 2079 a násl. OZ ještě nemusí nutně znamenat, že se nejedná o veřejnou zakázku (resp. že neobsahuje rovněž i závazek poskytovat služby).

ÚOHS se ve své rozhodovací praxi již zabýval otázkou, kdy v sobě nájemní či pachtovní smlouva může skrývat rovněž i závazek k poskytování služeb a tímto může být považována za veřejnou zakázku (resp. konkrétně koncesi). Určujícím znakem je podmínka v účelu užívání nemovité věci, resp. její určitost/podrobnost. Neurčitý účel užívání nemovité věci shledal ÚOHS v rozhodnutí ze dne 5. 1. 2017, č. j. ÚOHS-S0719/2016/VZ-00709/2017/521/Opi v případě pronájmu prostor „za účelem provozování podnikatelské činnosti – maloobchodního prodeje zboží veřejnosti“. V daném případě pronajímatel pouze definoval podmínky (stanovil účel nájmu), za kterých je ochoten prostor pronajmout, aniž by nájemce zavázal ke konkrétní činnosti (služby kterou má provozovat, resp. jaké konkrétní zboží má prodávat atp.).

Naopak v situaci, kdy se nájemce/pachtýř zavázal užívat nemovitou věc konkrétním způsobem a dle konkrétního podnikatelského záměru zadavatele, dovodil ÚOHS⁶, že se již jedná o určitý účel užívání nemovité věci a smluvní závazek rovněž obsahuje i závazek poskytovat služby.

⁶ Viz rozhodnutí předsedy ÚOHS ze dne 4. 7. 2018, č. j. ÚOHS-R0063,0064/2018/VZ-19647/2018/321/ZSř; uvedené závěry přitom byly potvrzeny rozsudkem Krajského soudu v Brně ze dne 28. 1. 2021, sp. zn. 30 Af 88/2018 a rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 6. 2022, sp. zn. 2 As 43 2021.

Obecně lze shrnout, že odlišení mezi tím, kdy se jedná o závazek poskytovat služby a kdy nikoliv, spočívá v míře omezení dodavatele (resp. jeho podnikatelské činnosti) s nakládáním předmětu nájmu/pachtu/koupe. Čím více zadavatel omezuje dodavatele v tom, co může s předmětem nájmu/pachtu/koupe učinit, tím více se zadavatel přibližuje k tomu, že se jedná o veřejnou zakázku (resp. častěji koncesi) na služby, protože dodavatele již svazuje konkrétním závazkem, že tento bude něco vykonávat. Ačkoliv byly ve shora uvedené rozhodovací praxi posuzovány skutkově odlišné případy, jsou závěry plynoucí z rozhodnutí aplikovatelné i nyní, protože posouzení by ve vztahu k určitosti závazku na straně nájemce/pachtýře/nabyvatele mělo být obdobné.

V případě zamýšlené kupní smlouvy dle záměru Klienta je povinností kupujícího (dodavatele) mimo jiné zachovat využití Nemovitosti pro vzdělávání, studium a školství v rozsahu mateřské, základní a střední školy, a to po dobu 100 let. Zároveň je kupující (dodavatel) povinen zachovat neziskový provoz/neziskové využití Nemovitosti. Kupující (dodavatel) je v takovém případě omezen v tom, jakým způsobem bude v Nemovitosti poskytovat dané služby (požadavek na neziskovost může do značné míry omezit to, jak může kupující nastavit například výši školného).

Přes výše uvedená omezení, která jsou dána kupujícímu (dodavateli), zastáváme názor, že daný definiční znak veřejné zakázky nebude v tomto případě naplněn. Přesto, že je kupující (dodavatel) omezen v budoucím užívání předmětu koupe, není mu dále určeno, jakým způsobem má vzdělávání, studium a školství probíhat, za jakých podmínek, v jakém rozsahu atp.⁷ Kupující je pouze omezen, aby předmět prodeje nebyl využit jiným než zde stanoveným způsobem, tedy aby v něm nebyly provozovány jiné činnosti než vzdělávání, studium a školství v rozsahu mateřské, základní a střední školy. Na druhou stranu daný definiční znak by mohl být naplněn v situaci, kdyby bylo např. v kupní smlouvě přesně určeno, jaký typ vzdělávání má kupující poskytovat, kolik žáků/studentů se má výuky účastnit, případně jakou výši má mít školné (nebo dle jakého mechanismu má být určeno).

3.3. Služby jsou dodavatelem poskytovány ku prospěchu zadavatele

Daná podmínka bude splněna v případě, pokud bude Klient osobou, k jejímuž prospěchu budou služby poskytovány. Koncovým příjemcem (beneficientem) služby poskytované kupujícím (dodavatelem) sice budou děti docházející do mateřské/základní/střední školy provozované ve školní budově, jež je součástí prodávané Nemovitosti, ale přesto tato služba sleduje cíl a zájem Klienta a naplňuje jím definovanou potřebu⁸. Cílem je především dostupnost

⁷ Navíc součástí závazku ani není například povinnost k rekonstrukci objektu, což by mohlo vést například k úvaze o možné povaze transakce jako koncese na stavební práce. Navíc může být otázkou, zda při takovém znění smluvního závazku má vůbec kupující povinnost budovu trvale takto využívat, či ji případně po nějakou dobu nemusí využívat vůbec, což by dále vedlo k oslabení možnosti „ingerence“ Klienta do způsobu využití kupujícím a tím dalšímu oslabení znaku veřejné zakázky.

⁸ Viz přiměřeně rozsudek Soudního dvora Evropské unie ze dne 25. 3. 2010, ve věci C 451/08, Helmut Müller GmbH proti Bundesanstalt für Immobilienaufgaben: „Consequently, the answer to the first and second questions is that the concept of ‘public works contracts’, within the meaning of Article 1(2)(b) of Directive 2004/18, does not require that the works which are the subject of the contract be materially or

vzdělání v dané lokalitě především pro potřeby obyvatel statutárního města Brna, je tedy v zájmu Klienta, aby kupující (dodavatel) prodávanou Nemovitost využíval k danému účelu (poskytování vzdělávacích služeb).

Ačkoliv Nemovitost bude provozována v zájmu, který Klient může sledovat, v daném případě nedosahují požadavky Klienta (což úzce souvisí s posouzením naplnění podmínky dle předešlého bodu) dle našeho soudu takové intenzity, aby bylo možné hovořit o tom, že provoz Nemovitosti je realizován v přímém hospodářském zájmu Klienta.⁹ Z odkazovaného rozsudku Soudního dvora Evropské unie (dále jako "**SDEU**") je patrné, že o přímý ekonomický zájem jde v případě, kdy zadavatel disponuje právním titulem, který mu dovoluje určit způsob využití nemovité věci, což v našem případě znamená, že by měl právní titul, na jehož základě by byl schopen určit způsob poskytování služeb v Nemovitosti. V případě, který řešil SDEU v odkazovaném případě, totiž tamější zadavatel disponoval úplnou kontrolou nad budovanou infrastrukturou: *"In that regard, as the national court pointed out, the infrastructure works referred to in Article 4 of Law No 847/64 are fully capable of constituting public works, partly because they are specifically designed to meet development requirements over and above the construction of housing and partly because they **come wholly under the control of the competent administrative authority since it holds a legal right over the use of such works, so as to ensure that they remain at the service of all members of the local community.**"*

3.4. Za poskytování služeb je dodavateli poskytována úplata (ať již přímo nebo nepřímo ze strany nebo „na účet“ zadavatele)

V případě, že se nepředpokládají budoucí přímé platby (např. v souvislosti s budoucí podporou provozu školní budovy) ze strany Klienta vůči kupujícímu (dodavateli), nebude dané stačit pro konstatování nenaplnění tohoto definičního znaku. Nelze totiž zcela opomenout nepřímé platby, které kupující obdrží v souvislosti s budoucím provozem školní budovy. Z rozhodovací praxe SDEU¹⁰ vyplývá, že pro definici veřejné zakázky nejsou rozhodné pouze platby poskytované veřejným zadavatelem; tento přístup k věci je výrazně patrnější u koncesí, u kterých předpoklad takových plateb od jiných osob než zadavatele vyplývá přímo z textace ZZVZ, když tyto platby mají být zohledněny při stanovení předpokládané hodnoty koncese. Přitom nelze opomíjet, že koncese jsou druhem veřejných zakázek, což mj. znamená, že tyto

physically carried out for the contracting authority, provided that they are carried out for that authority's immediate economic benefit."

⁹ Viz rozsudek SDEU ze dne 12. 7. 2001, ve věci C-399/98 *Ordine degli Architetti*: „However, it does not follow that the relationship between the authorities and the developer does not constitute a contract, since it is the development agreement concluded between them which determines in each case the various infrastructure works to be undertaken, together with the related terms and conditions, including the requirement that the projects for such works be approved by the municipality. Furthermore, it is by virtue of the commitments assumed by the developer in that agreement that the municipality acquires legal rights over use of the works contracted for, so that they can be made available to the public.".

¹⁰ Viz rozsudek SDEU ze dne 18. 12. 2007 ve věci C-220/05 Jean Auroux a další proti Commune de Roanne.

základní funkční principy a mechanismy musí být v případě koncesí a veřejných zakázek, které koncesemi nejsou, vykládány podobným (neřkuli shodným) způsobem.

Nelze vyloučit, že „skryté“ platby se například určitým způsobem promítají do ceny, za kterou by měl být realizován odkup předmětné nemovitosti. „Skrytou“ formou protiplnění od Klienta v takovém případě může – čistě teoreticky - být i rozdíl mezi tržní cenou a kupujícím nabídnutou cenou.¹¹

V daném případě lze předpokládat i platby spojené s provozem Nemovitosti (jak bylo naznačeno výše); znak úplatnosti smluvního vztahu bude v tomto případě splněn. To platí i když provoz Nemovitosti by měl být neziskový. Nelze totiž předpokládat, že kupující neobdrží žádné „externí“ prostředky spojené s provozem Nemovitosti a celý provoz bude po dobu 100 let „dotovat“ sám.

3.5. Naplnění podmínek definujících koncesi na služby

Přestože nejsou naplněny všechny výše uvedené definiční znaky veřejné zakázky, považujeme za vhodné pro úplnost posoudit, zda by se při současném naplnění definičních znaků veřejné zakázky nemohlo jednat o koncesi na služby. V takovém případě musí být splněny dvě podmínky, a to právo braní užitků z uspokojování služeb a přenesení provozního rizika na kupujícího (dodavatele) spojeného s braním užitků vyplývajících z poskytování služeb.

S ohledem na skutečnost, že kupující (dodavatel) nabude vlastnické právo k předmětné nemovitosti, bude první podmínka v takovém případě splněna vždy. Jelikož Klient neplánuje (pravidelně) přispívat na provoz Nemovitosti (školní budovy) a zároveň nejsou ani jiným způsobem garantovány příjmy kupujícího, bude splněna i druhá podmínka¹², protože kupující na sebe bere ekonomické a provozní riziko spojené s budoucím provozem Nemovitosti

Za předpokladu, že by byly naplněny všechny čtyři obecné definiční znaky veřejné zakázky, šlo by posoudit záměr Klienta jako koncesi na služby dle § 174 odst. 3 ZZVZ. Protože ale tyto znaky naplněny nejsou, nejedná se ani o veřejnou zakázku na službu, ani o koncesi na služby.

¹¹ Neznáme však přesně způsob konstrukce ceny/jejího určení, z čeho například vychází předpokládané znalecké ocenění atp.

¹² V případě, kdyby Klient pravidelně přispíval na provoz školní budovy, nejednalo by se o koncesi na služby, ale jednalo by se „jen“ o veřejnou zakázku na poskytování služeb (za předpokladu, že by byly naplněny čtyři obecné definiční znaky veřejné zakázky).

4. Závěr

Termínem „zadání veřejné zakázky“ se v souladu s § 2 odst. 1 ZZVZ rozumí uzavření úplatné smlouvy mezi zadavatelem a dodavatelem, z níž vyplývá povinnost dodavatele poskytnout dodávky, služby či stavební práce. Základní definiční znaky veřejné zakázky lze v souladu s výše citovaným ustanovením a za pomoci judikatury dovodit následovně:

- 1) existence smluvního vztahu mezi zadavatelem a dodavatelem,
- 2) předmětem smluvního vztahu je poskytování dodávek, služeb nebo stavebních prací,
- 3) plnění veřejné zakázky je realizováno dodavatelem ku prospěchu zadavatele,
- 4) dodavatel za poskytnuté plnění (nebo v souvislosti s tímto plněním) dostává úplatu.

V posuzovaném případě není sporu o tom, že v případě realizace záměru Klienta bude existovat vztah mezi zadavatelem a dodavatelem (kupujícím) a dodavatel (kupující) bude za poskytnuté plnění (nebo v souvislosti s tímto plněním) dostávat úplatu (zprostředkovaně od třetích osob). Nicméně máme za to, že nebude naplněna druhá podmínka (předmětem smluvního vztahu nebude poskytování dodávek, služeb nebo stavebních prací) a současně nebude naplněna třetí podmínka, protože Nemovitost nebude provozována v přímém hospodářském zájmu Klienta; aby platila tato podmínka, musel by Klient mít větší kontrolu (“robustnější” právní titul) nad způsobem provozu Nemovitosti.

Uvedené zjištění nás vede k závěru, že se v případě podeje nemovité věci, pozemku parc. č. 957 v k.ú. Staré Brno, obec Brno, jejíž součástí je školní budova, a to se smluvně vymahatelnou podmínkou „zachování účelu neziskového využití pro vzdělávání, studium a školství v rozsahu mateřské, základní a střední školy po dobu 100 let“, nebude jednat o veřejnou zakázku. K opačném závěru by bylo zřejmě lze dospět v případě, kdy by Klient v kupní smlouvě zejména blíže specifikoval své požadavky na poskytování vzdělávacích služeb. Přirozeně argumentace pro posouzení dané transakce jako nikoliv veřejné zakázky je tím pevnější, čím nižší jsou závazky na straně kupujícího.

Navrátil Tomáš (MMB_MO)

Od: [REDACTED]
Odesláno: úterý 1. října 2024 15:51
Komu: Navrátil Tomáš (MMB_MO)
Kopie: [REDACTED]
Předmět: RE: FW: dotaz právní stanovisko

Dobrý den,

přirozeně s přibývajícím rozsahem limitujících podmínek se zvyšuje šance na to, aby se o veřejnou zakázku jednalo, nicméně jsem názoru, že ani doplnění dle níže uvedeného nemá za následek, že by se mělo o veřejnou zakázku jednat.

Přeji příjemné odpoledne

[REDACTED]



VEDEME SVĚTEM PRÁVA

+420 608 870 743
+420 542 210 351
sebesta@mt-legal.com
www.mt-legal.com

MT Legal s.r.o., advokátní kancelář
Praha | Brno | Ostrava
Jana Babáka 2733/11
612 00 Brno – Královo Pole

Obsah tohoto e-mailu včetně jeho příloh je důvěrný. Pokud nejste oprávněným adresátem tohoto emailu, nejste oprávněni tuto zprávu odeslat, uložit ji, zveřejnit či naložit s ní jakýmkoliv jiným způsobem. V takovém případě prosím informujte odesílatele a tento e-mail včetně jeho příloh vymažte trvale ze svého systému. Pokud není výslovně v textu tohoto e-mailu uvedeno jinak, není tato zpráva nabídkou na uzavření smlouvy ani změnou, odvoláním nebo zrušením nabídky na uzavření smlouvy, není ani akceptací nabídky na uzavření smlouvy a z obsahu tohoto e-mailu nevznikají společnosti MT Legal s.r.o., advokátní kancelář jakékoliv závazky nebo povinnosti.

From: Navrátil Tomáš (MMB_MO) <navratil.tomas@brno.cz>

Sent: Monday, September 30, 2024 12:52 PM

To: [REDACTED]

Subject: FW: FW: dotaz právní stanovisko

Vážený pane magistře,

dovoluji si položit ještě jeden doplňující dotaz – viz níže zpráva od pana starosty MČ Brno-střed.

Předem děkuji.

S pozdravem

Mgr. Tomáš Navrátil
právník

Referát projektů a nabídkových řízení

Majetkový odbor

Magistrát města Brna | Malinovského nám. 624/3, 601 67 Brno

T: +420 542 173 041 | E: navratil.tomas@brno.cz
www.brno.cz | [facebook](https://www.facebook.com/brno) | [twitter](https://twitter.com/brno)

From: Ing. arch. Vojtěch Mencl <mencl@brno-stred.cz>
Sent: Monday, September 30, 2024 11:35 AM
To: Navrátil Tomáš (MMB_MO) <navratil.tomas@brno.cz>
Cc: Oliva Jiří (MMB) <oliva.jiri@brno.cz>; Sukupová, Marta <marta.sukupova@brno-stred.cz>
Subject: Re: FW: dotaz právní stanovisko

Pane magistře,

děkuji za zprávu. Během úprav usnesení vyvstal ještě návrh na doplnění diskutované podmínky o větu: přičemž vzdělávání bude poskytováno subjektem zapsaným v Rejstříku škol a školských zařízení Ministerstva školství, mládeže a tělovýchovy České republiky.

Podmínka by tedy zněla:

"zachování účelu využití pro vzdělávání, studium a školství v rozsahu mateřské, základní a střední školy po dobu 100 let, přičemž vzdělávání bude poskytováno subjektem zapsaným v Rejstříku škol a školských zařízení Ministerstva školství, mládeže a tělovýchovy České republiky."

Děkuji za brzké posouzení, zda toto doplnění nemá vliv na závěry právního stanoviska ze dne 11.07.2024.

S přátelským pozdravem

Ing. arch. Vojtěch Mencl
starosta městské části Brno-střed

Úřad městské části Brno-střed
Dominikánská 2, 601 69 Brno, qykbwe7

Tel.: +420 542 526 300 | +420 | mencl@brno-stred.cz

-
brno-stred.cz | [facebook.com](https://www.facebook.com/brno) | [instagram.com](https://www.instagram.com/brno) | [twitter.com](https://twitter.com/brno)

DŮVĚRNOST INFORMACÍ: Tento e-mail včetně jakýchkoliv souborů či příloh k němu připojených může být důvěrný a může obsahovat údaje nebo sdělení pod ochranou právních předpisů, zejména osobní údaje chráněné nařízením GDPR. Nejste-li jeho zamýšleným adresátem a obdrželi jste ho zřejmě omylem či se vás jeho obsah netýká, uvědomte prosím neprodleně odesílatele a vymažte ho ze svého systému. V takovém případě byste e-mail neměli kopírovat ani s ním jinak nakládat pro své potřeby či s jeho obsahem seznámit jakoukoliv třetí osobu. Více informací o nakládání s osobními údaji obsaženými v e-mailové komunikaci, o zpracování osobních údajů městskou částí Brno-střed a o vašich právech naleznete v [Zásadách ochrany osobních údajů](#).



----- Původní zpráva -----

Odesílatel: Navrátil Tomáš (MMB_MO) (navratil.tomas@brno.cz)

Datum: 25-09-2024 07:57

Příjemce: Mencl Vojtěch (MČ Brno-střed) (mencl@brno-stred.cz)

Kopie: Oliva Jiří (MMB) (oliva.jiri@brno.cz), Wagnerová Nikol (MMB_MO) (wagnerova.nikol@brno.cz), Sukupová, Marta

(marta.sukupova@brno-stred.cz)

Předmět: **FW: dotaz právní stanovisko**

Vážený pane starosto,

níže přeposílám vyjádření Mgr. Šebesty, že vypuštění slova *neziskového* z podmínky MČ pro prodej budovy na Mendlově nám. nemá vliv na závěry právního stanoviska ze dne 11.07.2024.

S pozdravem

Mgr. Tomáš Navrátil
právník

Referát projektů a nabídkových řízení
Majetkový odbor

Magistrát města Brna | Malinovského nám. 624/3, 601 67 Brno

T: +420 542 173 041 | E: navratil.tomas@brno.cz

www.brno.cz | [facebook](https://www.facebook.com/mtlegal) | [twitter](https://twitter.com/mtlegal)

From: [REDACTED]
Sent: Tuesday, September 24, 2024 3:34 PM
To: Navrátil Tomáš (MMB_MO) <navratil.tomas@brno.cz>

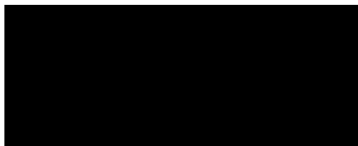
Cc: [REDACTED]

Subject: RE: dotaz právní stanovisko

Dobrý den,

Ano, závěry by byly stejné, jelikož případný prvek úplaty bychom mohli najít i ve stávajícím nastavení vztahů, jelikož úplata tam je, ať již se příjem koncesionáře promění v zisk či nikoliv, nicméně tento faktor nebyl pro závěr analýzy stěžejní.

Přeji příjemné odpoledne



VEDEME SVĚTEM PRÁVA

+420 608 870 743
+420 542 210 351
sebesta@mt-legal.com
www.mt-legal.com

MT Legal s.r.o., advokátní kancelář
Praha | Brno | Ostrava
Jana Babáka 2733/11
612 00 Brno – Královo Pole

Obsah tohoto e-mailu včetně jeho příloh je důvěrný. Pokud nejste oprávněným adresátem tohoto emailu, nejste oprávněni tuto zprávu odeslat, uložit ji, zveřejnit či naložit s ní jakýmkoliv jiným způsobem. V takovém případě prosím informujte odesílatele a tento e-mail včetně jeho příloh vymažte trvale ze svého systému. Pokud není výslovně v textu tohoto e-mailu uvedeno jinak, není tato zpráva nabídkou na uzavření smlouvy ani změnou, odvoláním nebo zrušením nabídky na uzavření smlouvy, není ani akceptací nabídky na uzavření smlouvy a z obsahu tohoto e-mailu nevznikají společnosti MT Legal s.r.o., advokátní kancelář jakékoliv závazky nebo povinnosti.

From: Navrátil Tomáš (MMB_MO) <navratil.tomas@brno.cz>
Sent: Tuesday, September 24, 2024 2:02 PM
To: [REDACTED]
Subject: RE: dotaz právní stanovisko

Vážený pane magistře,

v níže uvedené věci si dovoluji položit doplňující dotaz, zda by závěry Vašeho stanoviska byly stejné i v případě, že by ze smluvně vymahatelné podmínky vypadlo slovo *neziskového*. Podmínka by tedy zněla: "zachování účelu *neziskového* využití pro vzdělávání, studium a školství v rozsahu mateřské, základní a střední školy po dobu 100 let".

Předem děkuji.

S pozdravem

Mgr. Tomáš Navrátil
právník

Referát projektů a nabídkových řízení

Majetkový odbor

Magistrát města Brna | Malinovského nám. 624/3, 601 67 Brno

T: +420 542 173 041 | E: navratil.tomas@brno.cz

www.brno.cz | [facebook](https://www.facebook.com/mt.legal) | [twitter](https://twitter.com/mt.legal)

From: [REDACTED]

Sent: Thursday, July 11, 2024 5:42 PM

To: Oliva Jiří (MMB) <oliva.jiri@brno.cz>; Vaňurová Marie (MMB_MO) <vadurova.marie@brno.cz>; Navrátil Tomáš (MMB_MO) <navratil.tomas@brno.cz>; Wagnerová Nikol (MMB_MO) <wagnerova.nikol@brno.cz>

Cc: [REDACTED]

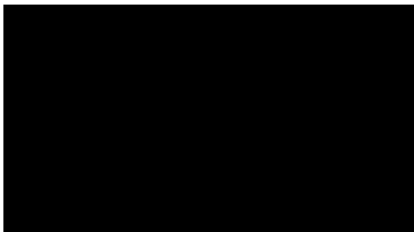
Subject: RE: dotaz právní stanovisko

Dobré odpoledne,

V příloze zasíláme stanovisko k níže uvedené otázce limitace využití nemovitosti kupujícím ve vazbě na zákon o zadávání veřejných zakázek.

V případě potřeby jsme nadále k dispozici.

Příjemný zbytek dne

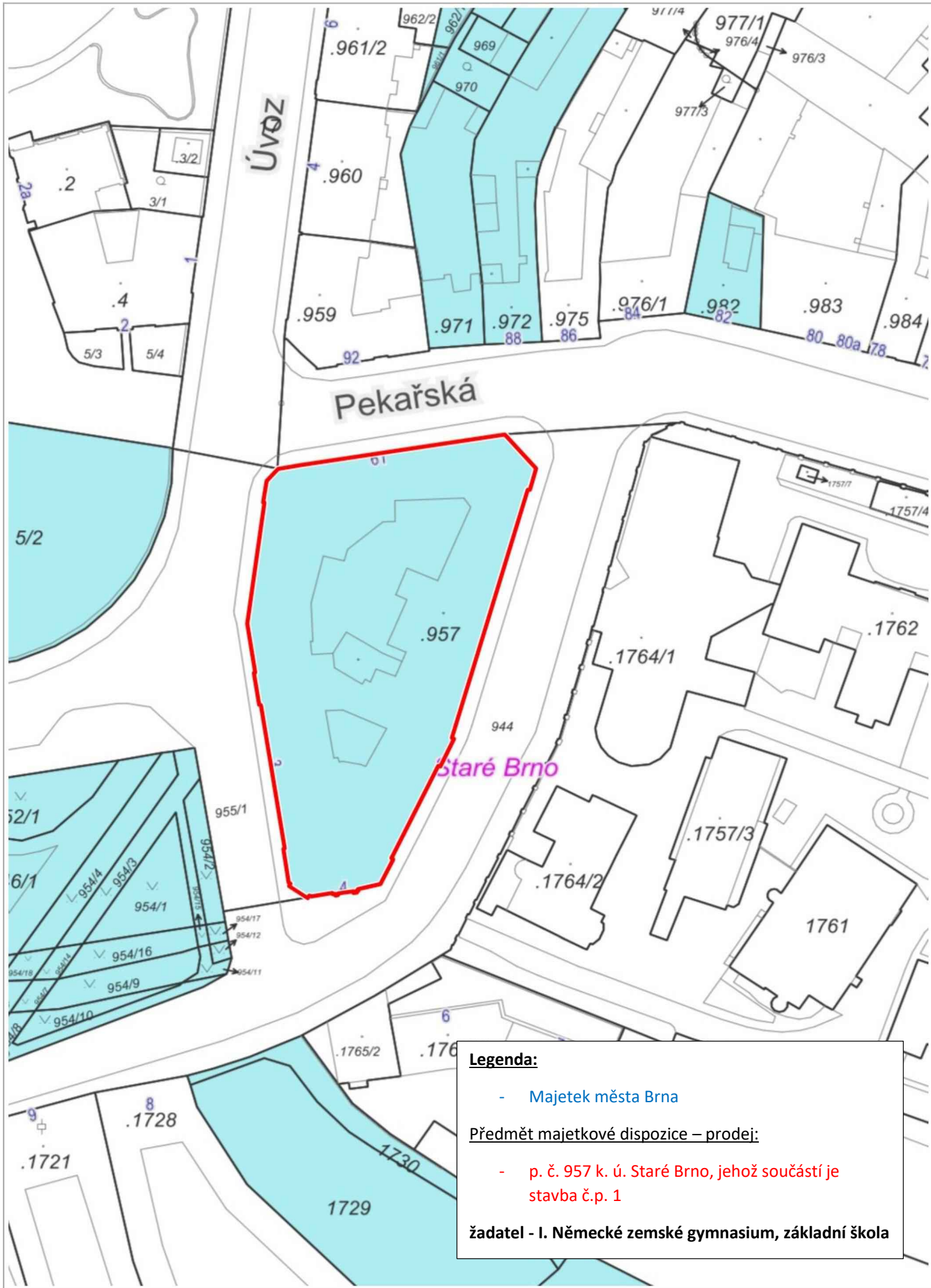


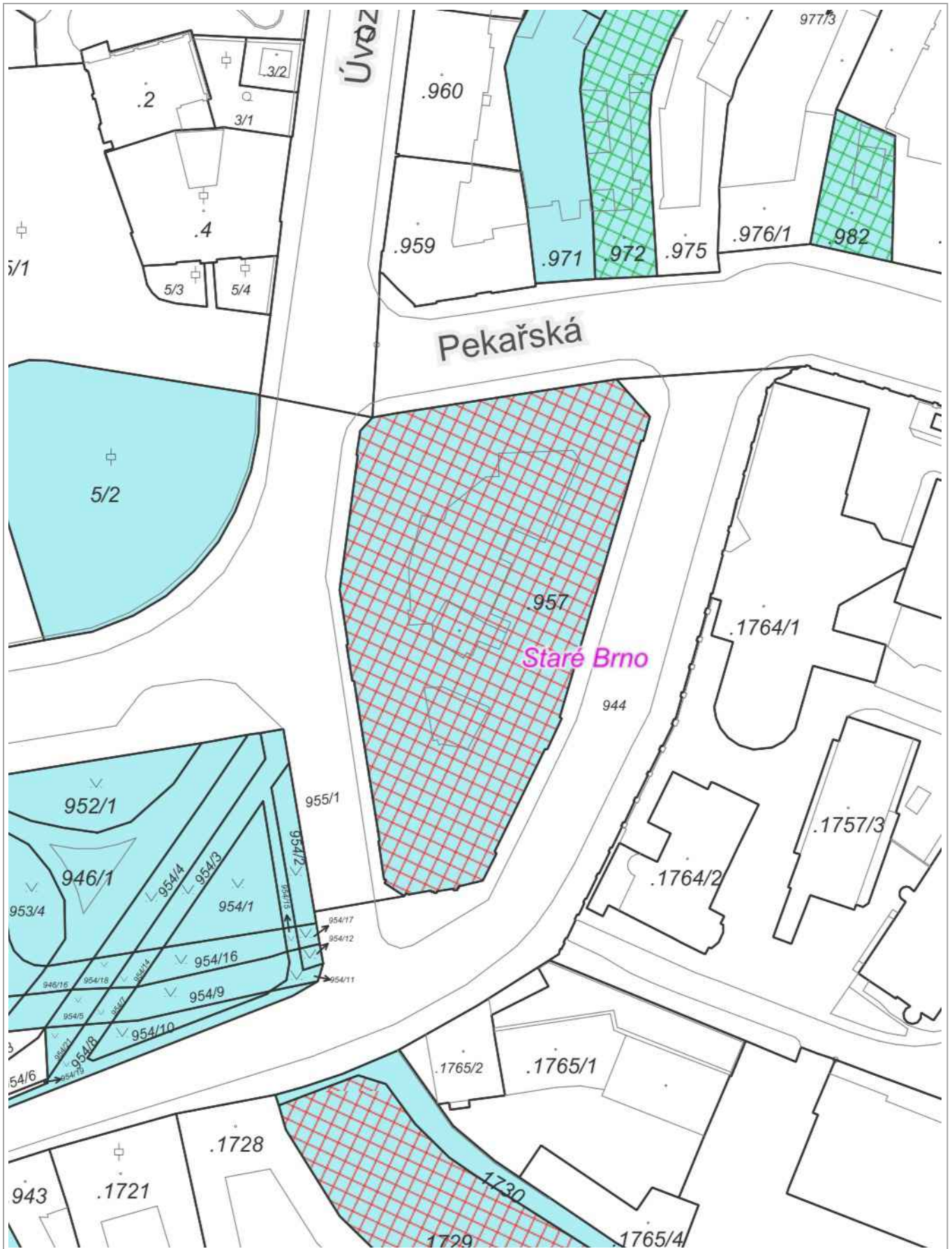
VEDEME SVĚTEM PRÁVA

+420 608 870 743
+420 542 210 351
sebesta@mt-legal.com
www.mt-legal.com

MT Legal s.r.o., advokátní kancelář
Praha | Brno | Ostrava
Jana Babáka 2733/11
612 00 Brno – Královo Pole

Obsah tohoto e-mailu včetně jeho příloh je důvěrný. Pokud nejste oprávněným adresátem tohoto emailu, nejste oprávněni tuto zprávu odeslat, uložit ji, zveřejnit či naložit s ní jakýmkoliv jiným způsobem. V takovém případě prosím informujte odesílatele a tento e-mail včetně jeho příloh vymažte trvale ze svého systému. Pokud není výslovně v textu tohoto e-mailu uvedeno jinak, není tato zpráva nabídkou na uzavření smlouvy ani změnou, odvoláním nebo zrušením nabídky na uzavření smlouvy, není ani akceptací nabídky na uzavření smlouvy a z obsahu tohoto e-mailu nevznikají společnosti MT Legal s.r.o., advokátní kancelář jakékoliv závazky nebo povinnosti.





0 25 m 50 m

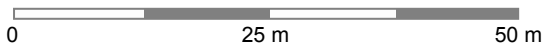
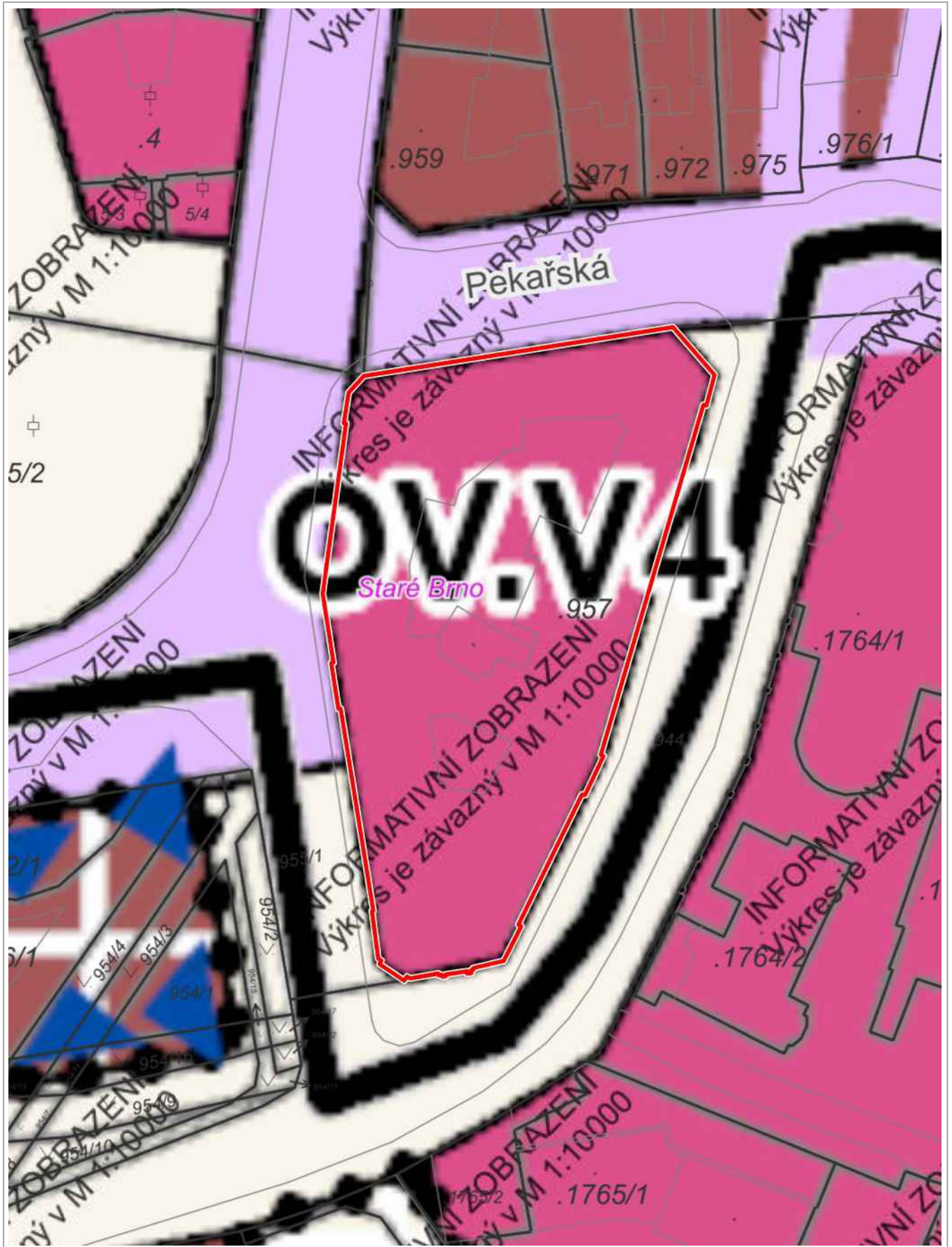
1 : 944



0 25 m 50 m

1 : 1 189

Ortofoto: © DTM JMK, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

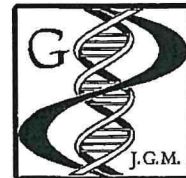


1 : 747



Školský komplex

I.NZG, základní škola a mateřská škola
JGM a jeho zařízení a Základní umělecká škola
Mendlovo nám. 3/4, 603 00 BRNO



Opravy a investice uskutečněné do budovy školy Mendlovo nám. 3 a 4, Brno:

Za období 2008 – 2020:

- oprava havarijního stavu rozvodů vody a odpadů
- oprava a vznik proti záplavového systému ve sklepe
- výměna nových dveří do dvorku, plastové dveře a okna
- kompletní oprava střechy ve dvorní traktu nad posilovnou – položení svařované fólie a zateplení
- vznik nových podlah a obkladů v kuchyni – nová vývařovna pro cca 1500 strážníků
- kompletně nové rozvody elektřiny a plynu v kuchyni
- nová kompletní investice do vzduchotechniky v kuchyni
- kompletní oprava všech dveří, včetně nátěrů
- kompletní oprava a vznik nové vrátnice
- kompletní oprava a vznik zabezpečovacího zařízení
- kompletní oprava všech rozvodů internetových sítí – optické kabely
- kompletní oprava rozvodu elektřiny včetně rozvaděčů a revizí
- kompletní oprava místnosti se serverem včetně nové klimatizace
- kompletní oprava vnitřních omítek ve všech prostorách
- kompletní oprava sirén a rozvodů ozvučení
- kompletní oprava všech vestavěných tabulí
- kompletní oprava šaten
- kompletní oprava povrchu tělocvičen včetně nového odpruženého systému a laku
- kompletní oprava všech oken, včetně nového kování a těsnění
- kompletní oprava všech žaluzií
- vznik nových turniketů a kamerového systému v celé budově
- vznik systému měření teplot
- vznik nového stravovacího systému včetně zabudovaných terminálů
- vznik nového systému dálkového uzavírání hlavního přívodu vody a plynu
- nové obklady a dlažba prostorách koupelen a toalet,
- nové sanitární vybavení (klozety, umyvadla, směšovací pákové baterie, zrcadla),
- pokládka vinylových podlah
- pořízení termoregulačních hlavice na všechny radiátory
- oprava nevyhovujícího povrchu – ztrouchnivělé a proděravěné linoleum
- oprava dělicích příček (sádkokarton, tenké zdivo, skleněné výplně, plastové okenní výplně)
- vylití nivelační stěrky k vyrovnání ploch v některých třídách
- nové rozvody elektřiny pro stropní svítidla, výměna na led technologii
- oprava nosných sloupů (natažení ochranných rohů, dosádrování, výmalba),
- demontáž a oprava nevyhovujících ochranných krytů na radiátory,

- pořízení nových ochranných krytů na radiátory dle požadavků norem,
- výměna všech nefunkčních a poškozených dveří a zámků,
- demontáž poškozených a nevyhovujících skříněk a otvorů oken ve sklepech
- pořízení nových šaten na míru dle požadavku norem
- oprava zabudovaných vnitřních skříní na chodbách

| rok | tis. Kč |
|---------------|---------------|
| 2008 | 2 949 |
| | 6 343 |
| | 9 292 |
| 2009 | 471 |
| | 3 344 |
| | 3 815 |
| 2010 | 1 023 |
| | 1 897 |
| | 2 920 |
| 2011 | 29 |
| | 1 570 |
| | 1 599 |
| 2012 | 25 |
| | 1 913 |
| | 1 938 |
| 2013 | 622 |
| | 1 659 |
| | 2 281 |
| 2014 | 465 |
| | 1 466 |
| | 1 931 |
| 2015 | 955 |
| | 983 |
| | 1 938 |
| | 1 938 |
| 2016 | 908 |
| | 1 345 |
| | 2 253 |
| 2017 | 664 |
| | 1 152 |
| | 1 816 |
| 2018 | 167 |
| | 486 |
| | 653 |
| 2019 | 787 |
| | 735 |
| | 1 522 |
| 2020 | 716 |
| | 606 |
| | 786 |
| | 102 |
| | 2 210 |
| Celkem | 34 168 |

Podpora přírodovědného a technického vzdělávání na středních školách v Jihomoravském kraji

Dne 3. 10. 2013 se I. Německé zemské gymnasium, základní škola a mateřská škola, o. p. s., stalo partnerskou školou Jihomoravského kraje v projektu Podpora přírodovědného a technického vzdělávání na středních školách v Jihomoravském kraji v rámci OP VK. Cílem tohoto projektu je investiční a metodická podpora přírodovědného a technického vzdělávání na základních a středních školách v Jihomoravském kraji.

Celkem vynaložené náklady na projekt: 7.662 v tis/ Kč

Dále byly zrealizovány granty dle schválené investice, celkové vynaložené náklady I. etapy:

Hlavním cílem projektu byla modernizace učeben pro výuku matematiky, informatiky a přírodovědných předmětů (fyziky, chemie a biologie). Cílem projektu bylo dále vyřešení konektivity školy, vyřešení prostoru školního dvorku a vyřešení bezbariérovosti.

Celkem vynaložené náklady do budovy školy, zahrady a dvorku: 15.206 v tis/Kč


Celkem vynaložené náklady Granty: 22.868 v tis/ Kč

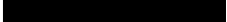
Celkem vynaložené náklady na opravy a investice: 57 036 000 Kč (v této částce není zahrnuta investice do opravy výměňkové stanice ve výši 5 271 869 Kč odpočítávané z nájmu).

Všechny tyto opravy a investice hradí výhradně nájemce. Všechny vynaložené finanční prostředky jsou řádně zaúčtovány a každým rokem procházejí auditem schváleným následně auditorskou zprávou. Naše nezisková organizace – škola vkládá tyto prostředky jako dobrý hospodář, kterému byla dána důvěra starostí o pronajatý majetek. Nově máme připravený projekt na vybudování učeben v prostorách půdy s nutnou opravou havarijního stavu střechy a krovů, a také budeme muset realizovat výměnu technologie regulace a čerpadel ve výměňkové stanici z důvodu přechodu z páry na teplou vodu.

S pozdravem a poděkováním za podporu

V Brně dne 9. 7. 2021


Ing. Ivo Procházka
Statutární zástupce


I. Německé zemské gymnasium,
základní škola a mateřská škola, o.p.s.
Mendlovo nám. 1/3,4, 603 00 Brno

④

Gymnázium J.G. Mendela
a jeho zařízení a Základní umělecká škola
Mendlovo nám. 1/3,4, 603 00 Brno

④

Technické zhodnocení budovy Mendlovo náměstí 1/3,4, Brno

Objednatel: I. Německé zemské gymnasium, základní škola a mateřská škola, o.p.s.

Mendlovo náměstí 1/3,4, Brno 603 00

IČO: 25546210

/dále jen „škola“/

Věc: Technické zhodnocení budovy Mendlovo náměstí 1/3,4, Brno

Na základě další investice a opravy budovy Mendlovo náměstí 1/3,4, Brno – 2. etapa projektového záměru IROP, do které se škola přihlásila (název projektu Vybudování jazykových učeben v půdních prostorech), vznikla potřeba vyhotovení celkového technického zhodnocení budovy Mendlovo náměstí 1/3,4, které doposud bylo na budově a přilehlém prostranství provedeno.

Tento dokument si škola vyžádala vyhotovit pro možné předložení Městské části Brno-střed, odbor školství, sportu, kultury a mládeže, Dominikánská 2, Brno a dalším, kteří o předložení požádají.

Za období 2008 – 2020 byly provedeny následující opravy a úpravy:

- oprava havarijního stavu rozvodů vody a odpadů
- oprava a vznik proti záplavového systému ve sklepě
- výměna nových dveří do dvorku, plastové dveře a okna
- kompletní oprava střechy ve dvorní traktu nad posilovnou – položení svařované fólie a zateplení
- vznik nových podlah a obkladů v kuchyni – nová vývařovna pro cca 1500 strážníků
- kompletně nové rozvody elektřiny a plynu v kuchyni
- nová kompletní investice do vzduchotechniky v kuchyni
- kompletní oprava všech dveří, včetně nátěrů
- kompletní oprava a vznik nové vrátnice
- kompletní oprava a vznik zabezpečovacího zařízení
- kompletní oprava všech rozvodů internetových sítí – optické kabely
- kompletní oprava rozvodu elektřiny včetně rozvaděčů a revizí
- kompletní oprava místnosti se serverem včetně nové klimatizace
- kompletní oprava vnitřních omítek ve všech prostorech
- kompletní oprava sirén a rozvodů ozvučení
- kompletní oprava všech vestavěných tabulí
- kompletní oprava šaten
- kompletní oprava povrchu tělocvičen včetně nového odpruženého systému a laku
- kompletní oprava všech oken, včetně nového kování a těsnění
- kompletní oprava všech žaluzií
- vznik nových turniketů a kamerového systému v celé budově

- vznik systému měření teplot
- vznik nového stravovacího systému včetně zabudovaných terminálů
- vznik nového systému dálkového uzavírání hlavního přívodu vody a plynu
- nové obklady a dlažba prostorách koupelen a toalet,
- nové sanitární vybavení (klozety, umyvadla, směšovací pákové baterie, zrcadla),
- pokládka vinylových podlah
- pořízení termoregulačních hlavice na všechny radiátory
- oprava nevyhovujícího povrchu – ztrouchnivělé a proděravěné linoleum
- oprava dělících příček (sádkokarton, tenké zdivo, skleněné výplně, plastové okenní výplně)
- vylití nivelační stěrky k vyrovnání ploch v některých třídách
- nové rozvody elektřiny pro stropní svítidla, výměna na led technologii
- oprava nosných sloupů (natažení ochranných rohů, sádrování, výmalba),
- demontáž a oprava nevyhovujících ochranných krytů na radiátory,
- pořízení nových ochranných krytů na radiátory dle požadavků norem,
- výměna všech nefunkčních a poškozených dveří a zámků,
- demontáž poškozených a nevyhovujících skříněk a otvorů oken ve sklepě
- pořízení nových šaten na míru dle požadavku norem
- oprava zabudovaných vnitřních skříní na chodbách

Znázornění oprav a úprav Kč

| rok | tis. Kč |
|------|--------------|
| 2008 | 2 949 |
| | 6 343 |
| | 9 292 |
| 2009 | 471 |
| | 3 344 |
| | 3 815 |
| 2010 | 1 023 |
| | 1 897 |
| | 2 920 |
| 2011 | 29 |
| | 1 570 |
| | 1 599 |
| 2012 | 25 |
| | 1 913 |
| | 1 938 |
| 2013 | 622 |
| | 1 659 |
| | 2 281 |
| 2014 | 465 |
| | 1 466 |
| | 1 931 |
| 2015 | 955 |
| | 983 |
| | 1 938 |
| | 1 938 |

| | |
|---------------|---------------|
| 2016 | 908 |
| | 1 345 |
| | 2 253 |
| 2017 | 664 |
| | 1 152 |
| | 1 816 |
| 2018 | 167 |
| | 486 |
| | 653 |
| 2019 | 787 |
| | 735 |
| | 1 522 |
| 2020 | 716 |
| | 606 |
| | 786 |
| | 102 |
| | 2 210 |
| Celkem | 34 168 |

Vše je podloženo auditem a fakturami, které jsou všechny vedeny u účetnictví školy.

Podpora přírodovědného a technického vzdělávání na středních školách v Jihomoravském kraji

Dne 3. 10. 2013 se I. Německé zemské gymnasium, základní škola a mateřská škola, o. p. s., stalo partnerskou školou Jihomoravského kraje v projektu Podpora přírodovědného a technického vzdělávání na středních školách v Jihomoravském kraji v rámci OP VK. Cílem tohoto projektu je investiční a metodická podpora přírodovědného a technického vzdělávání na základních a středních školách v Jihomoravském kraji.

Celkem vynaložené náklady na projekt: 7.662 v tis/ Kč

Dále byly zrealizovány granty dle schválené investice, celkové vynaložené náklady I. etapy:

Hlavním cílem projektu byla modernizace učeben pro výuku matematiky, informatiky a přírodovědných předmětů (fyziky, chemie a biologie). Cílem projektu bylo dále vyřešení konektivity školy, vyřešení prostoru školního dvorku a vyřešení bezbariérovosti.

Celkem vynaložené náklady do budovy školy, zahrady a dvorku: 15.206 v tis/Kč

Celkem vynaložené náklady Granty: 22.868 v tis/ Kč

Celkem vynaložené náklady na opravy a investice: 57 036 000 Kč (v této částce není zahrnuta investice do opravy výměňkové stanice ve výši 5 271 869 Kč odpočítávané z nájmu).

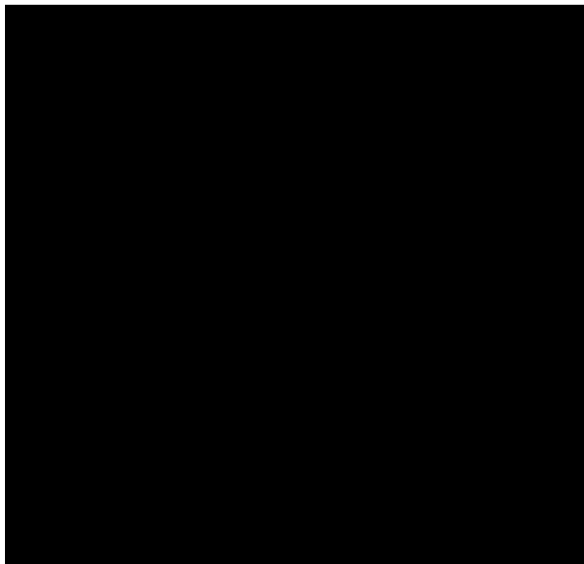
Všechny tyto opravy a investice hradí výhradně škola.

Všechny vynaložené finanční prostředky jsou řádně záúčtovány a každým rokem procházejí auditem schváleným následně auditorskou zprávou.

Investice v souvislosti s nově připraveným projektem „Vybudování jazykových učeben v půdních prostorách“ a opravou střechy budou v ceně cca 24.449.000,-- Kč včetně DPH.

Dále bude mít škola náklady spojené s nutnou připravovanou výměnou celkové regulace výměňkové stanice vyvolané potřebou připojení z parovodu na horkovod v roce 2022. Náklady předpokládané na tuto investici jsou odhadovány na cca 745.000,- Kč. Jedná se jen o nutné náklady vyvolané plánovaným připojením a nezahrnuté do nákladů poskytovatele tepla – Teplárny Brno, a.s., Okružní 25, Brno

V Brně dne 30.8.2021



Navrátil Tomáš (MMB_MO)

Předmět: FW: FW[2]: Mendlák

From: Martin Drdla, MSc. <drdla@brno-stred.cz>
Sent: Thursday, February 6, 2025 11:52 AM
To: Navrátil Tomáš (MMB_MO) <navratil.tomas@brno.cz>
Cc: Marta Sukupová <marta.sukupova@brno-stred.cz>
Subject: FW[2]: Mendlák

Dobrý den,
dětské centrum bude realizovat MMB, takže nemělo a nemá smysl, aby MČ dále jednala o příspěvku s PORG. Současně PORG požadoval za tento příspěvek smlouvu na 100 let a využití tělocvičny od rána do 17h odpoledne, tedy majoritu času. S ohledem na odhadovanou investici do DC ve výši 240 mil. nám takto výhradní využití tělocvičny PORGem s ohledem na poměr jejich příspěvku k celkové ceně nedávalo smysl.

S přátelským pozdravem

Martin Drdla, MSc.

člen Rady MČ pro investice a správu bytových domů

Zastupitelstvo MČ Brno-střed
Úřad městské části Brno-střed
Dominikánská ul. 2, 601 69 Brno,
Tel.: +420 542 526 307 | +420 777 637 352 | drdla@brno-stred.cz | [qykbwe7](https://www.facebook.com/qykbwe7)
brno-stred.cz | [facebook.com](https://www.facebook.com) | [instagram.com](https://www.instagram.com) | [twitter.com](https://www.twitter.com)

Informace v tomto e-mailu a přílohách mohou být důvěrné a mohou obsahovat údaje chráněné právními předpisy. Nejste-li zamýšleným adresátem, informujte odesílatele a e-mail vymažte.

From: Mgr. Marta Sukupová <marta.sukupova@brno-stred.cz>
Sent: Thursday, February 6, 2025 10:47 AM
To: Navrátil Tomáš (MMB_MO) <navratil.tomas@brno.cz>
Cc: Martin Drdla, MSc. <martin@drdla.eu>
Subject: Re: Mendlák

Dobrý den,

k Vašemu dotazu sděluji, že zástupci MČ BS od konce loňského roku se zástupci žadatelů o koupi školského komplexu další jednání nevedou.

Z uskutečněných jednání vzešla dohoda na "kapacity", která byla mezi MČ a žadatelem na konci roku podepsána.

K dohodě ohledně memoranda o spolupráci při výstavbě Dětského centra nedošlo. Tato podmínka již nebyla obsažena v přijatém usnesení 87. RMČ BS ze dne 11.11.2024.

S přátelským pozdravem

Mgr. Marta Sukupová

vedoucí odboru
Odbor majetku

Úřad městské části Brno-střed
Dominikánská 2, 601 69 Brno, Pracoviště: Měniňská 4, 601 92 Brno
Tel.: +420 542 526 361 | +420 739 350 554 | marta.sukupova@brno-stred.cz | [qykbwe7](https://www.facebook.com/qykbwe7)
brno-stred.cz | [facebook.com](https://www.facebook.com) | [instagram.com](https://www.instagram.com) | [twitter.com](https://www.twitter.com)

Informace v tomto e-mailu a přílohách mohou být důvěrné a mohou obsahovat údaje chráněné právními předpisy. Nejste-li zamýšleným adresátem, informujte odesílatele a e-mail vymažte.

MENDLÁK

ŠKOLSKÝ KOMPLEX
člen rodiny PORG

I. Německé zemské gymnasium,
základní škola a mateřská škola, o. p. s.

Vážená paní primátorko, vážený pane doktore, vážení radní,

děkujeme za Vaši odpověď a dovoluje nám doplnit několik informací. Školský komplex na Mendlově náměstí je důležitou součástí vzdělávací soustavy městské části Brno-střed, protože v současné době vzdělává spolu s PORG Brno 212 dětí s trvalým bydlištěm v městské části Brno-střed a 543 dětí s bydlištěm v městské části Brno-střed a v okolních městských částech. Současná nepříznivá demografická situace ukazuje na dramatický pokles narozených dětí (mezi roky 2020 a 2023 se narodilo o 14,8 % méně dětí v městě Brně, což představuje 665 dětí). V Brně-venkov dokonce o 19,3 % méně.

<https://www.seznamzpravy.cz/clanek/domaci-zivot-v-cesku-tak-malo-nikdo-necekal-porodnost-strme-klesla-ale-skolky-nezavirejte-250977>

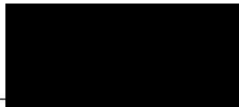
V celkovém vyjádření jde o velký pokles s prognózou dalšího snížení počtu narozených dětí v městě Brně. Tak dramatický propad v počtu narozených dětí nemůže vyrovnat ani plánovaná výstavba v městské části Brno-střed. Dále je třeba zahrnout v úvahu při plánování kapacit základních škol velký nárůst vzniků soukromých a církevních škol, a tudíž i stále se zvyšující jejich kapacita. Za posledních deset je dle statistiky nárůst žáků studujících v soukromých školách více jak 250 %. Nejvíce nově vznikajících škol je ve velkých městech ČR.


I. NZG, o.p.s. a její zřizovatel PORG o.p.s., jako neziskové společnosti, nabízejí řešení, které je podle nás v nejlepším zájmu rozvoje školství v městské části Brno-střed. Bez ohledu na výši posudku, nabízíme za školskou budovu na Mendlově náměstí č.p. 1, částku 120 000 000 Kč. Po odpočtu částky, kterou I. NZG, o.p.s. do školy investovalo (30 000 000 Kč), se tedy jedná o čistý příjem pro město Brno ve výši 90 000 000 Kč. Kromě toho jsme připraveni poskytnout příspěvek ve výši 30 000 000 Kč na vybudování Dětského centra Staré-Brno. Celkem vynaložené finanční prostředky naší neziskovou organizací budou ve výši 150 000 000 Kč.

Věříme, že nabídnutá částka je adekvátním oceněním budovy, kde poskytujeme závazek, že budeme školskou budovu používat alespoň 100 let pro neziskové provozování základní a střední školy (tržní hodnota by byla samozřejmě jiná, kdyby v budově mohly být kanceláře nebo hotel) a odráží i technický stav školské budovy, která potřebuje generální rekonstrukci v řádu cca 180 000 000 Kč během příštích 10 let.

Věříme, že společně najdeme řešení, aby obecně prospěšná společnost PORG, dlouhodobě akademicky nejúspěšnější škola v Evropské unii, mohla v Brně rozvíjet svoji činnost a přispět ke zvýšení kvality vzdělanosti mladé generace města Brna.

S poděkováním a úctou


Ing. Ivó Procházk
statutární zástupce o.p.s.


JUDr. Martin Roman
předseda správní rady PORG

Navrátil Tomáš (MMB_MO)

Předmět: FW: Dotazy na UCB k nabídce úvěru na financování nákupu budovy na Mendlově náměstí v Brně

From: Martin Roman [REDACTED]
Sent: Monday, February 17, 2025 6:58 PM
To: Oliva Jiří (MMB) <oliva.jiri@brno.cz>
Subject: Dotazy na UCB k nabídce úvěru na financování nákupu budovy na Mendlově náměstí v Brně

Vážený pane doktore,

dovoluji si Vám přeposlat stanovisko banky (jde o bod 2.) s tím, že městem požadovaná výhrada zpětné koupě dělá nemovitost nepoužitelnou jako zástava a tudíž nefinancovatelnou bankou. Budu rád, když v diskusi o kupní ceně na Radě města Brna zazní i tato informace, myslím, že je důležitá pro rozhodování o ceně. Podmínky, které si Brno stanovilo do smlouvy (a které chápeme a akceptujeme) mají bezpochyby na hodnotu nemovitosti významný vliv.

Dekuji Vám,

Martin Roman

From: [REDACTED]
Sent: Friday, February 14, 2025 2:16 PM
To: [REDACTED]
Cc: [REDACTED]
Subject: RE: Dotazy na UCB k nabídce úvěru na financování nákupu budovy na Mendlově náměstí v Brně a na realizaci půdní vestavby

Dobrý den pane [REDACTED]
jak jsem slíbila, zasílám odpovědi k dotazům, které vyplynuly ze schůzky správní rady PORG – Brno :

1. Ano, směnka PORG Brno o.p.s. bez avalu by byla dalším ze zajištění k zástavnímu právu k nemovitosti. Je žádáno pro případ, že z nějakých důvodů vypadne zajištění nemovitostí (např. nemovitost není pojištěna, pojistné není vinkulováno a nemá pro nás v tu chvíli materiální hodnotu). Směnka je pak pro banku jediným zajišťovacím nástrojem.
2. Co se týká Kupní smlouvy - níže vyjádření našeho právního oddělení :
Po prostudování návrhu kupní smlouvy s výhradou zpětné koupě, smlouvou o zřízení služebnosti sdělují, že v čl. V kupní smlouvy se sjednává právo zpětné koupě financované nemovitosti jako právo věcné. Po dobu 100 let od okamžiku právních účinků vkladu vlastnického práva (od podání návrhu na vklad) je Statutární město Brno oprávněno Klienta požádat, aby mu převedl zpět vlastnické právo k financované nemovitosti, a to v případě, že Klient poruší svůj závazek sjednaný v článku IV. odstavci 6. kupní smlouvy, tj. závazek zachovat účel využití převáděné nemovitosti pro vzdělávání, studium a školství v rozsahu mateřské, základní a střední školy, popř. též vyšší odborné školy, přičemž vzdělávání bude poskytováno subjektem zapsaným v Rejstříku škol a školských zařízení Ministerstva školství, mládeže a tělovýchovy České republiky, po dobu 100 let od okamžiku právních účinků vkladu práv dle

kupní smlouvy do katastru nemovitostí, a nesjedná nápravu ani v přiměřené lhůtě, kterou mu za tímto účelem Statutární město Brno poskytne.

V případě uplatnění této výhrady bude kupní cena stanovena dle znaleckého posudku, který nechá vyhotovit Statutární město Brno. Pokud bude v době uplatnění práva zpětné koupě financovaná nemovitost zatížena jakýmkoli věcným právem třetí osoby (zástavní právo Banky a zákaz zcizení a zatížení) zavazuje se Klient zajistit zánik takových věcných práv zatěžujících financovanou nemovitost, a to do 3 měsíců ode dne úhrady kupní ceny financované nemovitosti.

Pokud má financovaná nemovitost sloužit jako zajištění ve prospěch Banky, pak upozorňuji, že podle Collateral Guideline mezi zápisy v oddíle B, C a/nebo D výpisu z katastru nemovitostí zhoršující rizikovou pozici banky, resp. znemožňující uzavření zástavní smlouvy patří zejména:

- * prohlášení konkurzu na majetek vlastníků nebo podání návrhu na zahájení konkurzního/insolvenčního řízení, řízení o vyrovnání, nucené vyrovnání nebo jiné řízení směřující k dobrovolnému či nucenému narovnání s věřiteli (např. exekuční řízení);
- * výkonu nucené správy na nemovitý majetek vlastníků;
- * zákaz zcizení a zatížení nemovitosti/poznámka spornosti;
- * **výhrada zpětné koupě**, zpětného prodeje, koupě na zkoušku, resp. výhrada lepšího kupce;
- * věcné právo vzdání se náhrady škody na pozemku.

Výhrada zpětné koupě tedy zhoršuje rizikovou pozici Banky při realizaci zástavního práva a **tato nemovitost je pro Banku jako zástava nevhodná.** (Bez ohledu na účel úvěru)

S pozdravem



Relationship manager
Enterprises Center South Moravia

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a. s.
Triniti Office Center
Trnitá 491/3
602 00 Brno



Kupní smlouva s výhradou zpětné koupě, smlouva o zřízení služebností

uzavřená mezi těmito smluvními stranami:

Statutární město Brno

IČO: 449 92 785

DIČ: CZ44992785

se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 602 00 Brno

zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4

číslo účtu: 111158222/0800, variabilní symbol: ...

(dále též „prodávající“ nebo „SMB“)

a

PORG Brno - gymnázium, základní škola a mateřská škola, o.p.s.

IČO: 255 46 210

DIČ: CZ25546210

se sídlem Mendlovo náměstí 1/3, Staré Brno, 603 00 Brno

zastoupená Mgr. Vladimírou Dolenskou, ředitelkou

zapsaná u Krajského soudu v Brně, oddíl O, vložka 85

(dále též „kupující“ nebo „PORG“)

a

Technické sítě Brno, akciová společnost

IČO: 255 12 285

DIČ: CZ25512285

se sídlem Barvířská 822/5, Zábrdovice, 602 00 Brno

zastoupená na základě plné moci

zapsaná u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 2500

(dále též „TSB“)

a

Dopravní podnik města Brna, a.s.

IČO: 255 08 881

DIČ: CZ25508881

se sídlem Hlinky 64/151, Pisárky, 603 00 Brno, Doručovací číslo: 65646

zastoupená generálním ředitelem Ing. Milošem Havránkem

zapsaná u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 2463

smlouva č. 24/556/1080

(dále též „DPMB“)

a

Brněnské komunikace a.s.

IČO: 607 33 098

DIČ: CZ60733098

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

zastoupená na základě plné moci

zapsaná u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 1479

(dále též „BKOM“)

t a k t o :

A. Kupní smlouva

Čl. I.

Úvodní ustanovení

1. Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovité věci - pozemku p. č. 957, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 3.406 m², jehož součástí je stavba číslo popisné 1, občanská vybavenost, v k. ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, zapsaného v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno-město, na listu vlastnictví č. 10001. Kdekoliv je v dalším textu smlouvy uváděno slovo „budova“, je tím míněna uvedená stavba s číslem popisným 1.
2. Pozemek uvedený v předcházejícím odstavci je spolu se všemi součástmi a s příslušenstvím předmětem převodu dle této smlouvy a dále bude v této smlouvě označován jako „POZEMEK“ či „převáděná nemovitost“.

Čl. II.

Předmět smlouvy

1. Prodávající touto smlouvou prodává a kupující touto smlouvou kupuje a přijímá POZEMEK do svého vlastnictví, jinými slovy se prodávající zavazuje ve smyslu § 2079 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“), že kupujícímu POZEMEK odevzdá a umožní mu nabytí vlastnické právo k němu, a kupující se zavazuje, že POZEMEK převezme a zaplatí prodávajícímu kupní cenu.
2. V souladu s § 1105 občanského zákoníku nabývá kupující POZEMEK do vlastnictví zápisem do katastru nemovitostí provedeným na podkladě této smlouvy.
3. Kupujícímu předá POZEMEK jménem prodávajícího městská část Brno-střed do 15 dnů poté, kdy bude prodávajícímu doručeno vyrozumění katastrálního úřadu o provedení vkladu do katastru nemovitostí dle této smlouvy. O předání a převzetí POZEMKU bude sepsán předávací protokol, obsahující zejména označení předávané nemovité věci, popis jejího stavu, stavy měřidel, informaci o předání klíčů. Současně prodávající předá kupujícímu veškeré smlouvy či jiné dokumenty vztahující se k POZEMKU, které má prodávající k dispozici. K okamžiku protokolárního předání a převzetí POZEMKU přechází na kupujícího nebezpečí škody na POZEMKU. Od stejného okamžiku náleží kupujícímu případné plody a užitky na POZEMKU.

4. Prodávající prodává kupujícímu POZEMEK za kupní cenu sjednanou v článku III. této smlouvy.

Čl. III.

Kupní cena a způsob její úhrady

1. Kupní cena za POZEMEK byla sjednána mezi prodávajícím a kupujícím a činí částku 120.000.000 Kč (slovy: jedno sto dvacet milionů korun českých).
2. Dodání POZEMKU je osvobozeno od DPH dle § 56 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění.
3. Kupující zaplatil sjednanou kupní cenu ve výši 120.000.000 Kč na účet prodávajícího a pod variabilním symbolem, jak jsou uvedeny v záhlaví této smlouvy, a to před podpisem této smlouvy poslední smluvní stranou.

Čl. IV.

Prohlášení a závazky prodávajícího a kupujícího

1. Prodávající upozorňuje kupujícího, že na převáděné nemovitosti se nacházejí zařízení veřejného osvětlení (výložníky se svítidly, zapínací skříně, rozpínací skříně, pojistkové skříně, kabely), kotevní úchyty převěsů trakčního vedení, otočná kamera tvořící součást Městského kamerového dohledového systému. S ohledem na uvedená zařízení jsou dále v rámci této smlouvy zřizovány příslušné služebnosti, spočívající především v povinnosti kupujícího trpět umístění uvedených zařízení na převáděné nemovitosti.
2. Prodávající dále kupujícího upozorňuje, že na západní straně budovy (směrem k Mendlovu náměstí) je umístěna dopravní značka P2 – hlavní pozemní komunikace. Kupující je povinen uvedenou dopravní značku na budově ponechat, jakož i umožnit oprávněným osobám její případnou úpravu či opravu. Případné odstranění uvedené dopravní značky je možné pouze se souhlasem příslušného silničního správního úřadu.
3. Prodávající prohlašuje, že seznámil kupujícího s faktickým stavem POZEMKU. Dále prodávající prohlašuje, že jeho vlastnické právo k POZEMKU není soudně či jinak právně napadeno či zpochybněno, že není omezen v disponování s ním a že na něm neváznou žádné faktické ani právní vady, zejména zástavní právo, nájemní právo, věcné břemeno, předkupní právo s účinky věcného práva, dluhy, daňové nedoplatky či jakékoliv jiné právo třetí osoby, vyjma dále uvedené smlouvy o nájmu nebytových prostor, jejíž je kupující smluvní stranou. Prodávající zároveň prohlašuje, že POZEMEK není předmětem insolvenčního ani jiného obdobného řízení ani řízení o výkonu soudního nebo správního rozhodnutí, celek ani žádná jeho část nebyla vložena do základního kapitálu obchodní společnosti či družstva. Dále prodávající prohlašuje, že (a) nedošlo k uzavření jakékoliv smlouvy, na základě které by mohlo dojít ke vzniku práv, věcných břemen nebo jiných omezení uvedených v tomto odstavci smlouvy, (b) prodávající není stranou žádné smlouvy, v souladu s níž by jakákoli osoba, s výjimkou kupujícího, měla právo na převod vlastnického práva k POZEMKU nebo jakýchkoli jiných práv k POZEMKU.
4. Prodávající se zavazuje, že (a) po podpisu této smlouvy neučiní žádný úkon, na základě kterého by došlo k porušení jakéhokoliv ze závazků dle této smlouvy nebo by se jakékoliv z prohlášení prodávajícího dle této smlouvy stalo nepravdivé, (b) POZEMEK jakkoli fakticky ani právně nezatíží

- ve prospěch žádné třetí osoby, a to po celou dobu před podáním návrhu na vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího na základě této kupní smlouvy či po podání předmětného návrhu až do zápisu vlastnického práva k POZEMKU ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí, (c) neuskuteční žádné právní ani faktické kroky, které by podstatným způsobem zhoršily stav POZEMKU nebo budovy nebo by vedly k podpisu smlouvy, kterou by vlastnické právo k POZEMKU bylo převedeno na třetí osobu.
5. Kupující prohlašuje, že je podrobně seznámen s faktickým stavem POZEMKU, který již nyní užívá jako nájemce na základě smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne 29.01.2007, ve znění dodatku č. 1 ze dne 06.06.2007, dodatku č. 2 ze dne 25.04.2008 a dodatku č. 3 ze dne 20.12.2021, která je uzavřena na dobu určitou do 31.08.2032 za účelem výchovy, vzdělávání a s tím souvisejících služeb, s tímto stavem souhlasí a v tomto stavu přijímá POZEMEK do svého vlastnictví. Vkladem práv dle této kupní smlouvy do katastru nemovitostí dojde k zániku uvedeného nájemního vztahu splynutím ve smyslu § 1993 odst. 1 občanského zákoníku. Kupující dále prohlašuje, že je oprávněn tuto smlouvu uzavřít a plnit závazky v ní obsažené, že neexistuje žádný závazek vůči jiné osobě, ani nárok státu, finančního úřadu nebo jakéhokoliv orgánu veřejné správy, který by mu bránil uzavřít a plnit tuto smlouvu, a že nebylo vůči němu zahájeno insolvenční řízení, exekuce či výkon rozhodnutí, a ani mu není známo, že by mu některé z těchto řízení hrozilo.
 6. Kupující již dlouhodobě užívá převáděnou nemovitost na základě výše uvedeného nájemního vztahu a provozuje zde několika prvkovou vzdělávací soustavu (dále i jen "školský komplex"). Školský komplex tvoří důležitou součást vzdělávacího systému statutárního města Brna. Prodávající a kupující společně deklarují a považují za nesporné, že je ve veřejném zájmu, aby převáděná nemovitost byla i nadále využívána stejným způsobem. Uvedené využívání převáděné nemovitosti je rovněž v souladu s opatřením obecné povahy č. 1/2025, kterým se vydává Územní plán města Brna (kde je převáděná nemovitost součástí plochy občanského vybavení veřejného). S ohledem na uvedené skutečnosti sjednávají prodávající a kupující závazek kupujícího zachovat účel využití převáděné nemovitosti pro vzdělávání, studium a školství v rozsahu mateřské, základní a střední školy, popř. též vyšší odborné školy, přičemž vzdělávání bude poskytováno subjektem zapsaným v Rejstříku škol a školských zařízení Ministerstva školství, mládeže a tělovýchovy České republiky, po dobu 100 let od okamžiku právních účinků vkladu práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí. Pro případ porušení tohoto závazku sjednávají prodávající a kupující výhradu zpětné koupě za podmínek dále uvedených.
 7. Kupující prohlašuje, že mu prodávající před podpisem této smlouvy předložil a při podpisu této smlouvy předal průkaz energetické náročnosti budovy ze dne 25.01.2019, evidenční číslo ENEX 198667.0.
 8. Kupující se zavazuje, že bez předchozího písemného souhlasu prodávajícího nepřevede vlastnické právo k POZEMKU (ani jakékoliv jeho části), ať již úplatně, či bezúplatně, a to po dobu uvedenou v článku VI. odstavci 1. této smlouvy. Pro vyloučení pochybností smluvní strany shodně konstatují, že zákaz zcizení POZEMKU bez předchozího písemného souhlasu prodávajícího dle předchozí věty se vztahuje pouze na případy zcizení POZEMKU z vůle kupujícího, tj. nevztahuje se zejména na případy, kdy k převodu vlastnického práva k POZEMKU dochází v důsledku realizace jakéhokoliv zajišťovacího (zejména zástavního) práva ze strany třetí osoby.

Čl. V.

Výhrada zpětné koupě

1. Prodávající a kupující v souladu s § 2135 a násl. občanského zákoníku sjednávají právo zpětné koupě POZEMKU ve prospěch prodávajícího a kupující s tím výslovně souhlasí. Právo zpětné koupě se sjednává za podmínek uvedených níže.
2. Kdykoliv během doby uvedené v článku VI. odstavci 1. této smlouvy je prodávající oprávněn kupujícího požádat, aby mu kupující převedl zpět vlastnické právo k POZEMKU, avšak pouze v případě, že kupující poruší svůj závazek sjednaný v článku IV. odstavci 6. této smlouvy, tj. závazek zachovat účel využití převáděné nemovitosti pro vzdělávání, studium a školství v rozsahu mateřské, základní a střední školy, popř. též vyšší odborné školy, přičemž vzdělávání bude poskytováno subjektem zapsaným v Rejstříku škol a školských zařízení Ministerstva školství, mládeže a tělovýchovy České republiky, po dobu 100 let od okamžiku právních účinků vkladu práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí, a nesjedná nápravu ani v přiměřené lhůtě, kterou mu za tímto účelem prodávající poskytne.
3. Kupující je povinen převést vlastnické právo k POZEMKU zpět na prodávajícího ve lhůtě 3 měsíců ode dne doručení písemné výzvy prodávajícího kupujícímu, a to v případě, že dojde ke splnění podmínky uplatnění výhrady zpětné koupě, jak je vymezena v předcházejícím odstavci tohoto článku. Nedílnou součástí písemné výzvy bude návrh převodní smlouvy, jejímž předmětem bude převod POZEMKU do vlastnictví SMB za kupní cenu dle znaleckého posudku, který nechá vyhotovit SMB a kterým bude určena cena POZEMKU obvyklá v daném místě a čase a který nebude starší než 6 měsíců před odesláním písemné výzvy SMB uvedené v první větě tohoto odstavce. Při určení kupní ceny POZEMKU dle tohoto ustanovení nebude přihlíženo k případným zatížením POZEMKU věcnými právy třetích osob, ve vztahu k nimž má být dle odstavce 4. tohoto článku smlouvy kupujícím zajištěn jejich zánik. Splatnost kupní ceny bude v převodní smlouvě sjednána do 30 kalendářních dnů poté, co SMB obdrží vyrozumění z příslušného katastrálního úřadu o provedeném vkladu vlastnického práva k POZEMKU do katastru nemovitostí. Návrh převodní smlouvy bude řádně schválený příslušnými kolektivními orgány SMB. Nebude-li k uvedené písemné výzvě připojen návrh převodní smlouvy řádně schválený příslušnými kolektivními orgány SMB a znalecký posudek, k této písemné výzvě se nepřihlíží.
4. Bude-li v době uplatnění práva zpětné koupě POZEMEK zatížen jakýmkoli věcným právem třetí osoby, které má s ohledem na § 1107 občanského zákoníku účinky vůči třetím osobám, s výjimkou zatížení POZEMKU věcnými právy zřízenými touto smlouvou, zavazuje se kupující zajistit zánik takových věcných práv zatěžujících POZEMEK, a to do 3 měsíců ode dne úhrady kupní ceny POZEMKU ze strany SMB.
5. Povinnost vrácení POZEMKU je kupujícím splněna tím, že dojde k provedení vkladu vlastnického práva k POZEMKU pro SMB do katastru nemovitostí a k zániku případných věcných práv třetích osob vážnoucích na POZEMKU, s výjimkou věcných práv zřízovaných touto smlouvou. Kupující je povinen učinit za podmínek stanovených touto smlouvou, případně převodní smlouvou, všechna právní jednání nutná k tomu, aby vlastnické právo SMB k POZEMKU bylo vloženo do katastru nemovitostí a aby zanikla veškerá případná věcná práva třetích osob vážnoucích na POZEMKU, s výjimkou věcných práv zřízovaných touto smlouvou.
6. Výhrada zpětné koupě se zřizuje jako právo věčné a vzniká vkladem do katastru nemovitostí.

7. Výhrada zpětné koupě zavazuje i právní nástupce kupujícího a nelze ji zcizit či postoupit.

Čl. VI.

Časové omezení výhrady zpětné koupě

1. Výhrada zpětné koupě dle této smlouvy se zřizuje na dobu určitou v trvání 100 let od okamžiku právních účinků vkladu práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí. Prodávající a kupující prohlašují, že výhrada zpětné koupě je v zájmu prodávajícího a s ohledem na důvody, pro které je zřizována, považují tuto dobu dle svého nejlepšího vědomí za přiměřenou a neodporující dobrým mravům ani veřejnému pořádku.
2. Výhrada zpětné koupě se považuje za včas uplatněnou, pokud prodávající kdykoliv během doby uvedené v předcházejícím odstavci doručí kupujícímu řádnou písemnou výzvu dle článku V. odstavce 3. této smlouvy.

B. Smlouva o zřízení služebnosti

Čl. VII.

Služebnost veřejného osvětlení a dalších zařízení

1. TSB je výlučným vlastníkem zařízení veřejného osvětlení - 1krát zapínací skříň (Z-286), 1krát anténa (AZ-286), 4krát rozpínací skříň (R-0652-010, R-0829-006, R-0829-015, R-0829-016), 4krát pojistková skříň (P-0652-030, P-0652-031, P-0652-032, P-0652-033), 4krát výložník se svítidlem (S-0652-030, S-0652-031, S-0652-032, S-0652-033), napájecí kabely, kabely ve fasádě budovy a pod zemí (tj. pod POZEMKEM). Všechna uvedená zařízení veřejného osvětlení jsou dále souhrnně označena jako „zařízení VO“.
2. TSB jako oprávněný ze služebnosti a PORG jako povinný ze služebnosti se touto smlouvou dohodli na zřízení služebnosti ve smyslu § 1257 a násl. občanského zákoníku tak, jak je uvedeno níže.
3. Služebnost se zřizuje k tíži POZEMKU (dále „služebná nemovitost“), a to ve prospěch TSB.
4. Oprávnění TSB ze služebnosti a tomu odpovídající povinnost kupujícího strpět umístění zařízení VO na služebné nemovitosti se touto smlouvou omezuje pouze na ty části POZEMKU, resp. budovy, na které jsou zařízení VO umístěna v době podpisu této smlouvy, tj. v rozsahu dle zákresu obsaženého v příloze č. 1 této smlouvy. TSB není oprávněn, bez předchozího písemného souhlasu kupujícího, umístit na služebnou nemovitost další zařízení VO nad rámec (počet) uvedený v odstavci 1. tohoto článku smlouvy ani přemístit zařízení VO na jinou část POZEMKU, resp. budovy.
5. Oprávnění ze služebnosti nelze bez souhlasu kupujícího převést na třetí osobu.
6. PORG strpí umístění zařízení VO na služebné nemovitosti a zdrží se všeho, čím by mohlo narušovat výkon práv odpovídajících služebnosti.
7. PORG umožní TSB správu zařízení VO, čímž se rozumí přístup ke služebné nemovitosti za účelem výkonu činností spojených s prováděním obhlídky a kontroly zařízení VO, jeho provozováním,

údržbou a opravami, prováděním jeho úprav za účelem modernizace nebo zlepšení výkonnosti veřejného osvětlení.

8. PORG je povinno ponechat zařízení VO volně přístupné, nesmí být žádným způsobem zneprístupňováno.
9. Opravy a údržbu zařízení VO bude TSB provádět na vlastní náklady. TSB je také povinno odstranit na své náklady případné škody na služebné nemovitosti způsobené pracemi na zařízení VO.
10. Ochranné pásmo zařízení VO činí 1 m na každou stranu od osy zařízení VO. Jen s písemným souhlasem TSB je PORG oprávněno na služebné nemovitosti v ochranném pásmu:
 - zřizovat stavby, provádět výsadbu trvalých porostů či umísťovat konstrukce či jiná podobná zařízení;
 - provádět zemní práce, terénní úpravy nebo skládky jakéhokoliv odpadu;
 - provádět činnosti, které by mohly ohrozit spolehlivost a bezpečnost provozu zařízení VO nebo ohrozit život, zdraví či majetek osob.
11. TSB se zavazuje při výkonu svých práv vyplývajících z obsahu služebnosti co nejvíce šetřit práva PORG.
12. Služebnost zaniká dnem zániku služebné nemovitosti nebo dnem odstranění zařízení VO ze služebné nemovitosti, a to v rozsahu tohoto zániku.
13. TSB je povinen informovat PORG o odstranění zařízení VO ze služebné nemovitosti bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od jeho odstranění a na výzvu PORG uzavřít s PORG smlouvu o zániku práva služebnosti. TSB je povinen splnit povinnost podle předchozí věty do 30 dnů ode dne, kdy mu bude výzva PORG doručena. Toto platí obdobně také pro jakoukoliv změnu poměrů, která by mohla odůvodnit změnu, omezení nebo zánik práva služebnosti.

Čl. VIII.

Služebnost kotevních úchytů trakčního vedení

1. DPMB je výlučným vlastníkem 17 kotev převěsů trakčního vedení (dále „technické zařízení“) uchycených na plášti budovy.
2. DPMB jako oprávněný ze služebnosti a PORG jako povinný ze služebnosti se touto smlouvou dohodli na zřízení služebnosti ve smyslu § 1257 a násl. občanského zákoníku tak, jak je uvedeno níže.
3. Služebnost se zřizuje k tíži POZEMKU (dále „služebná nemovitost“), a to ve prospěch DPMB.
4. Oprávnění DPMB ze služebnosti a tomu odpovídající povinnost kupujícího strpět umístění technického zařízení na služebné nemovitosti se touto smlouvou omezuje pouze na ty části POZEMKU, resp. budovy, na které jsou technická zařízení umístěna v době podpisu této smlouvy, tj. v rozsahu dle fotografií obsažených v příloze č. 2 této smlouvy. DPMB není oprávněn, bez předchozího písemného souhlasu kupujícího, umístit na služebnou nemovitost další technická

zařízení nad rámec (počet) uvedený v odstavci 1. tohoto článku smlouvy ani přemístit technické zařízení na jinou část POZEMKU, resp. budovy.

5. Oprávnění ze služebnosti nelze bez souhlasu kupujícího převést na třetí osobu.
6. PORG strpí umístění technického zařízení na služebné nemovitosti a zdrží se všeho, čím by mohlo narušovat výkon práv odpovídajících služebnosti.
7. PORG umožní DPMB správu technického zařízení, která spočívá v umožnění přístupu DPMB ke služebné nemovitosti za účelem výkonu činností spojených s prováděním obhlídky a kontroly technického zařízení, s jeho provozováním, údržbou a opravami, prováděním jeho úprav za účelem modernizace nebo zlepšení výkonnosti tohoto zařízení.
8. Technické zařízení musí zůstat volně přístupné, nesmí být oplocováno nebo jinak znepřístupňováno. PORG se zavazuje udržovat služebnou nemovitost v odpovídajícím technickém stavu tak, aby nedošlo k ohrožení technického zařízení.
9. DPMB se zavazuje při výkonu svých práv vyplývajících z obsahu služebnosti co nejvíce šetřit práva PORG.
10. DPMB je povinen technické zařízení provozovat, dbát o bezpečnost provozu a bezpečnost budovy v souvislosti s provozem technického zařízení. Provozováním se pro účely této smlouvy rozumí užívání technického zařízení k zajištění provozu trolejového vedení.
11. Případné škody na služebné nemovitosti způsobené pracemi na technickém zařízení odstraní DPMB na vlastní náklady. Stejně tak opravy a údržbu technického zařízení bude DPMB provádět na vlastní náklady.
12. Služebnost zaniká dnem zániku služebné nemovitosti nebo dnem odstranění kotev trakčního vedení ze služebné nemovitosti, a to v rozsahu tohoto zániku.
13. DPMB je povinen informovat PORG o odstranění technického zařízení ze služebné nemovitosti bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od jeho odstranění a na výzvu PORG uzavřít s PORG smlouvu o zániku práva služebnosti. DPMB je povinen splnit povinnost podle předchozí věty do 30 dnů ode dne, kdy mu bude výzva PORG doručena. Toto platí obdobně také pro jakoukoliv změnu poměrů, která by mohla odůvodnit změnu, omezení nebo zánik práva služebnosti.

Čl. IX.

Služebnost umístění dohledového zařízení

1. SMB je výlučným vlastníkem otočné PTZ (Pan – Tilt – Zoom) kamery, která tvoří součást Městského kamerového dohledového systému. Kamera umístěná na výložném rameni je ukotvena do krokví v podkrovní v severozápadní části budovy (nad křižovatkou Úvoz – Pekařská – Mendlovo náměstí). Ke kameře dále náleží technologická skříň, MW spoj zajišťující datovou konektivitu, datový a napájecí kabel. Kamera a související technologická zařízení jsou dále souhrnně označeny jako „dohledové zařízení“. Správu dohledového zařízení zajišťuje BKOM.

2. SMB jako první oprávněný ze služebnosti a vlastník dohledového zařízení, BKOM jako druhý oprávněný ze služebnosti a správce dohledového zařízení, a PORG jako povinný ze služebnosti se touto smlouvou dohodli na zřízení služebnosti ve smyslu § 1257 a násl. občanského zákoníku tak, jak je uvedeno níže.
3. Služebnost se zřizuje k tíži POZEMKU (dále „služebná nemovitost“), a to ve prospěch SMB a BKOM.
4. Oprávnění SMB a BKOM ze služebnosti a tomu odpovídající povinnost kupujícího strpět umístění dohledového zařízení na služebné nemovitosti se touto smlouvou omezuje pouze na ty části POZEMKU, resp. budovy, na které je dohledové zařízení umístěno v době podpisu této smlouvy, tj. v rozsahu dle výkresu tvořícího přílohu č. 3 této smlouvy, popř. na ty části budovy/konstrukce, kterými budou části, na kterých je dohledové zařízení umístěno v době podpisu smlouvy, funkčně/technicky nahrazeny (např. v případě realizace půdní nástavby/vestavby). SMB ani BKOM nejsou oprávněni, bez předchozího písemného souhlasu kupujícího, umístit na služebnou nemovitost další dohledové zařízení ani přemístit dohledové zařízení na jinou část POZEMKU, resp. budovy.
5. Oprávnění ze služebnosti nelze bez souhlasu kupujícího převést na třetí osobu.
6. SMB je oprávněno mít na služebné nemovitosti umístěné dohledové zařízení v místě, na kterém se nachází ke dni uzavření této smlouvy a které je specifikováno v odstavci 1. a 4. tohoto článku smlouvy. PORG strpí umístění dohledového zařízení na služebné nemovitosti a zdrží se všeho, čím by mohlo narušovat výkon práv odpovídajících služebnosti.
7. PORG umožní SMB a BKOM správu dohledového zařízení, která spočívá v umožnění přístupu SMB a BKOM na služebnou nemovitost za účelem výkonu činností spojených s prováděním obhlídky a kontroly dohledového zařízení, s jeho provozováním, údržbou a opravami, prováděním jeho úprav za účelem modernizace nebo zlepšení výkonnosti tohoto zařízení. SMB a BKOM svůj zamýšlený vstup na služebnou nemovitost za uvedeným účelem PORG předem oznámí.
8. Opravy a údržbu dohledového zařízení budou SMB a BKOM provádět na vlastní náklady. SMB a BKOM jsou také povinni odstranit na své náklady případné škody na služebné nemovitosti způsobené pracemi na dohledovém zařízení.
9. SMB a BKOM se zavazují při výkonu svých práv vyplývajících z obsahu služebnosti co nejvíce šetřit práva PORG.
10. Služebnost zaniká dnem zániku služebné nemovitosti nebo dnem odstranění dohledového zařízení ze služebné nemovitosti, a to v rozsahu tohoto zániku.
11. SMB a/nebo BKOM je povinen informovat PORG o odstranění dohledového zařízení ze služebné nemovitosti bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od jeho odstranění. Na výzvu PORG se SMB a BKOM zavazují uzavřít s PORG smlouvu o zániku práva služebnosti. SMB a BKOM jsou povinny splnit povinnost podle předchozí věty do 30 dnů ode dne, kdy jim bude výzva PORG doručena. Toto platí obdobně také pro jakoukoliv změnu poměrů, která by mohla odůvodnit změnu, omezení nebo zánik práva služebnosti.

Čl. X.

Společná ujednání o služebnostech

1. Smluvní strany se zřízením služebnosti veřejného osvětlení a dalších zařízení, služebnosti kotevních úchyťů trakčního vedení a služebnosti umístění dohledového zařízení za výše uvedených podmínek souhlasí.
2. TSB v plném rozsahu přijímá právo odpovídající služebnosti veřejného osvětlení a dalších zařízení, DPMB v plném rozsahu přijímá právo odpovídající služebnosti kotevních úchyťů trakčního vedení a SMB spolu s BKOM v plném rozsahu přijímají právo odpovídající služebnosti umístění dohledového zařízení tak, jak jsou popsána v této smlouvě, a PORG se zavazuje výkon práv TSB, DPMB, SMB a BKOM vyplývajících z obsahu uvedených služebností umožnit a strpět.
3. Smluvní strany se dohodly na vyloučení použití § 633 odstavce 1. občanského zákoníku.
4. Služebnosti se zřizují na dobu neurčitou a bezplatně. Práva a povinnosti ze zřízené služebnosti veřejného osvětlení a dalších zařízení přecházejí v plném rozsahu i na každého dalšího vlastníka služebného pozemku. Práva a povinnosti ze zřízené služebnosti kotevních úchyťů trakčního vedení přecházejí v plném rozsahu i na každého dalšího vlastníka služebného pozemku. Práva a povinnosti ze zřízené služebnosti umístění dohledového zařízení přecházejí v plném rozsahu i na každého dalšího vlastníka služebného pozemku.
5. Práva odpovídající služebnosti veřejného osvětlení a dalších zařízení, služebnosti kotevních úchyťů trakčního vedení a služebnosti umístění dohledového zařízení se zřizují jako práva věcná a vznikají vkladem do katastru nemovitostí provedeným na podkladě této smlouvy.

C. Společná a závěrečná ustanovení

Čl. XI.

Společná ustanovení

1. Smluvní strany shodně žádají, aby u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město byly provedeny změny v katastru nemovitostí dle obsahu této smlouvy.
2. Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj se sídlem v Brně, Katastrální pracoviště Brno-město podá prodávající neprodleně, nejpozději ve lhůtě 10 (slovy: deseti) pracovních dnů ode dne uveřejnění této smlouvy v registru smluv.
3. Smluvní strany se dohodly, že správní poplatek spojený s návrhem na zahájení řízení o povolení vkladu práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí uhradí prodávající.
4. V případě, že příslušný katastrální úřad vyzve navrhovatele k odstranění nedostatků návrhu na vklad práv dle této smlouvy, zavazují se smluvní strany ve lhůtě stanovené katastrálním úřadem tyto nedostatky odstranit. Pokud katastrální úřad přeruší řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí nebo návrh na povolení vkladu zamítne, zavazují se smluvní strany poskytnout si vzájemně součinnost a učinit veškeré kroky směřující k odstranění vad, které byly důvodem přerušení řízení

či zamítnutí návrhu. V případě zamítnutí návrhu se po odstranění vad prodávající zavazuje podat bez zbytečného odkladu nový návrh na vklad.

Čl. XII. Závěrečná ustanovení

1. Smlouva je sepsána v sedmi vyhotoveních, z nichž dvě vyhotovení obdrží prodávající, jedno vyhotovení obdrží kupující, jedno vyhotovení obdrží TSB, jedno vyhotovení obdrží DPMB, jedno vyhotovení obdrží BKOM a jedno vyhotovení bude připojeno v příloze návrhu na vklad práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
2. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední smluvní stranou a účinnosti dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv postupem dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění. Kupující, TSB, DPMB a BKOM berou na vědomí, že smlouva bude dle uvedeného zákona uveřejněna. Proávající zašle tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 (slovy: třiceti) dnů ode dne uzavření této smlouvy. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
3. Kupující bere na vědomí, že prodávající, TSB, DPMB a BKOM jsou povinnými subjekty dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění.
4. Otázky touto smlouvou výslovně neupravené se řídí občanským zákoníkem a ostatními obecně závaznými právními předpisy České republiky.
5. Veškeré spory z této smlouvy se smluvní strany zavazují přednostně řešit mimosoudním jednáním. Teprve v případě, kdy mimosoudní dohoda smluvních stran nebude možná, rozhodne na návrh některé ze smluvních stran příslušný soud.
6. Smluvní strany podpisem této smlouvy prohlašují, že tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy.
7. Smluvní strany prohlašují, že se s obsahem smlouvy řádně seznámily, že mu porozuměly a nemají vůči němu žádných výhrad, přičemž smlouvu uzavírají na základě jejich svobodné, vážné a omylu prosté vůle, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují pod smlouvu své vlastnoruční podpisy.

Přílohy smlouvy:

- Příloha č. 1 – zařízení VO (1 list)
- Příloha č. 2 – technické zařízení (kotvy převěsů trakčního vedení – 6 listů)
- Příloha č. 3 – výkres (dohledové zařízení - 1 list)

Doložka

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

Záměr statutárního města Brna prodat nemovitou věc dle této smlouvy byl zveřejněn v souladu s § 39 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění, na úřední desce ode dne do dne

Tato smlouva byla schválena usnesením Zastupitelstva města Brna, a to na zasedání konaném dne, bod č.

V Brně dne

V dne

Statutární město Brno
JUDr. Markéta Vaňková
primátorka

PORG Brno - gymnázium, základní škola
a mateřská škola, o.p.s.
Mgr. Vladimíra Dolenská, ředitelka

V Brně dne

V Brně dne

Technické sítě Brno, akciová společnost

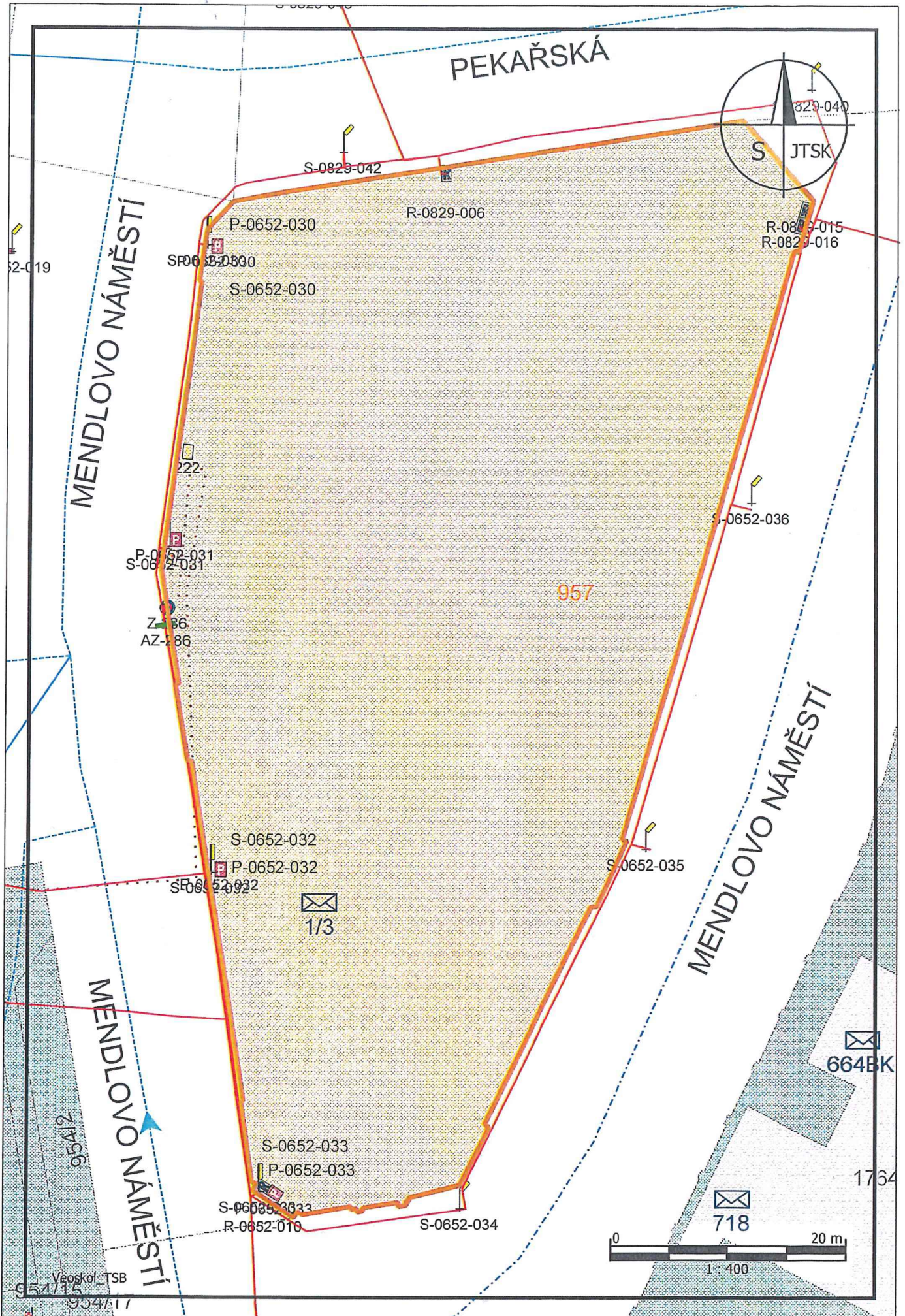


Dopravní podnik města Brna, a.s.
Ing. Miloš Havránek
generální ředitel

V Brně dne

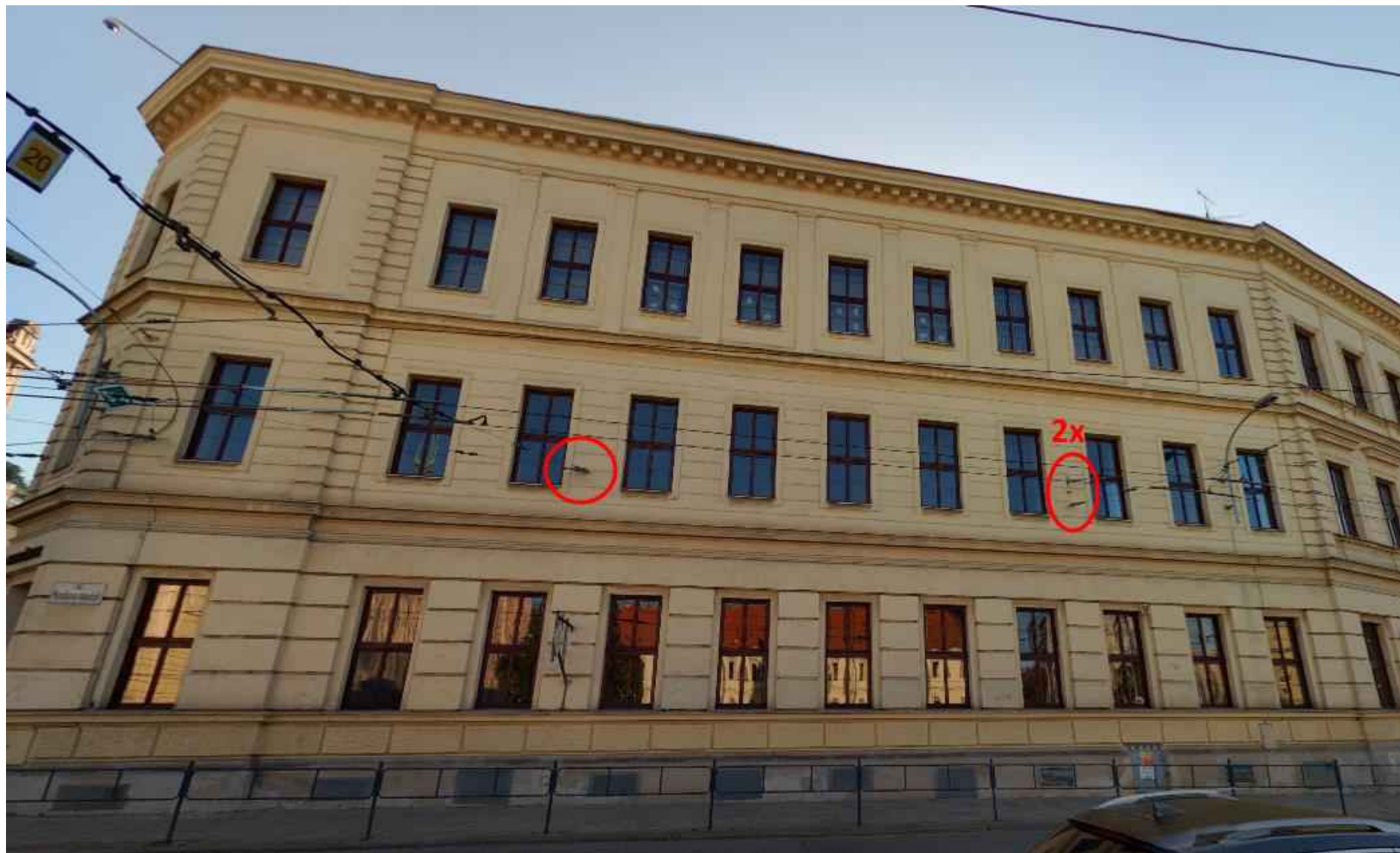
Brněnské komunikace a.s.



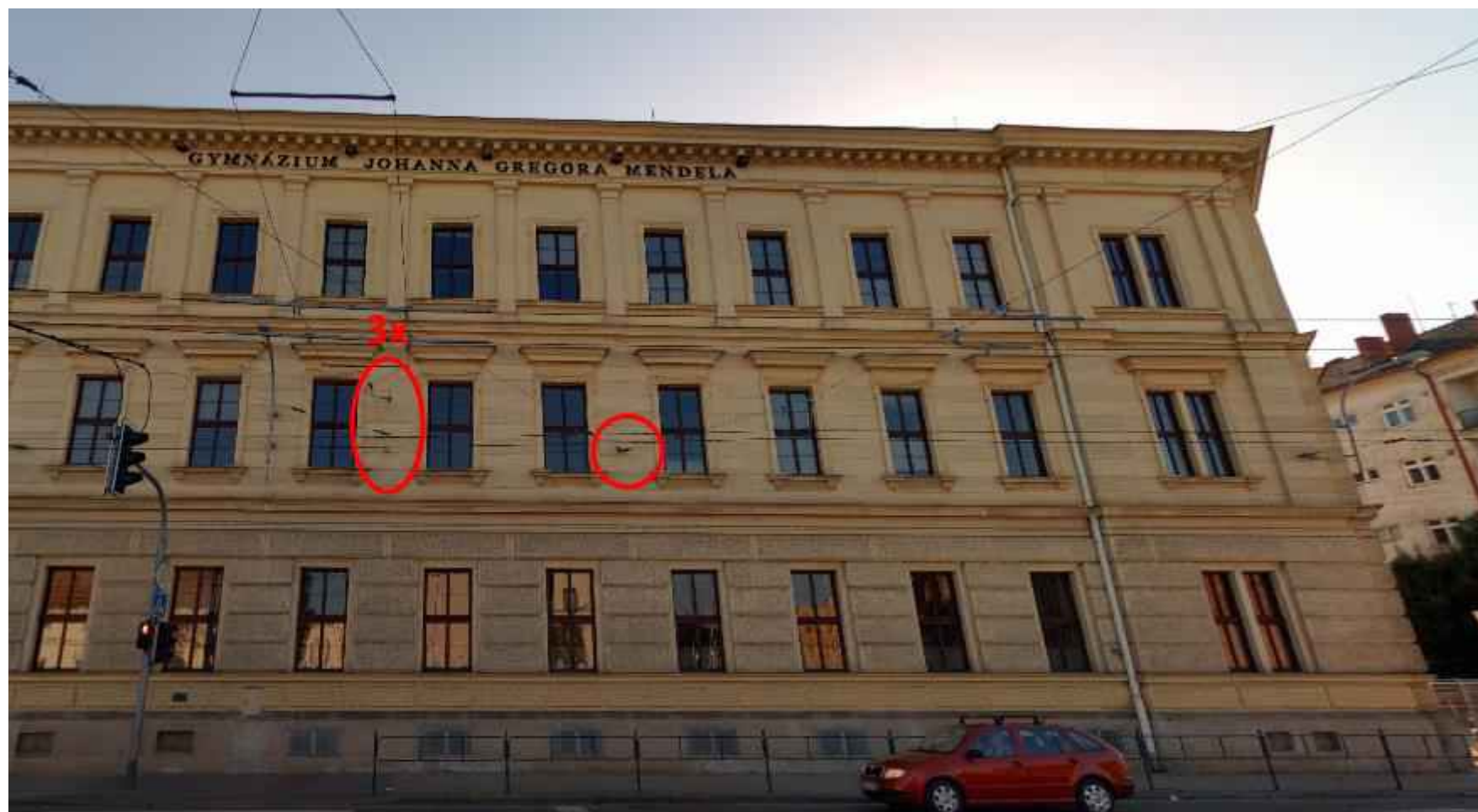




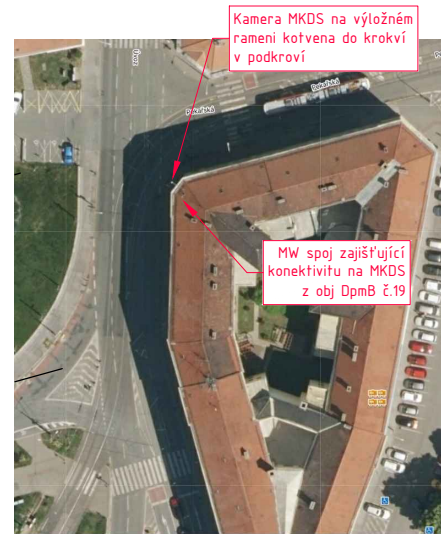
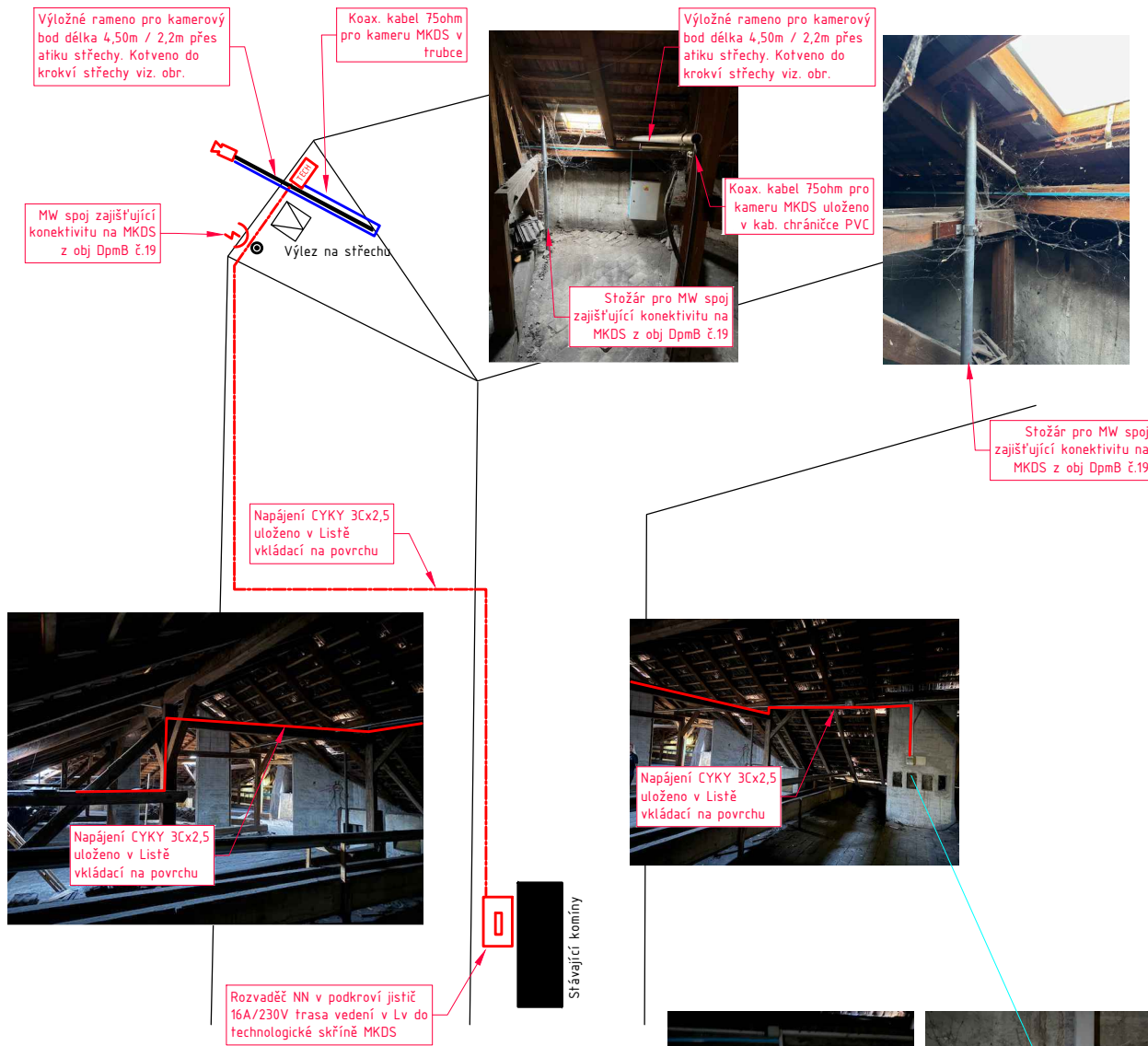




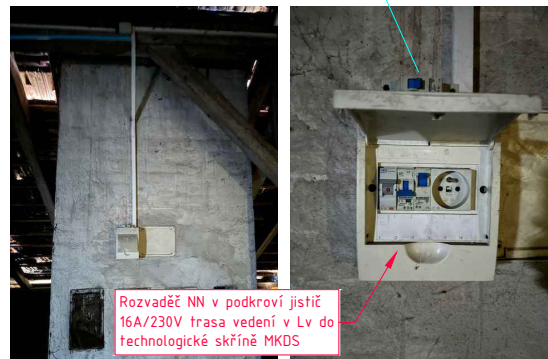
















Pohled na objekt Gymnázia J.G.Mendela a jeho zařízení, Základní umělecká škola



LEGENDA:

-  VENKOVNÍ OTOČNÁ KAMERA ZMP, DEN/NOČ
-  STOŽÁR
-  MIKROVLNNÝ SPOJ 1Gbit 70GHz
-  TECHNOLOGICKÝ BOX PRO MKDS
-  DATOVÝ KABEL OPTICKÝ
-  DATOVÝ KABEL METALICKÝ
-  NAPÁJECÍ KABEL

| | | | |
|---|-------------------|-------------|---|
| VED. PROJEKTANT: | ZODP. PROJEKTANT: | VYPRACOVAL: |  |
| - | - | | |
| INVESTOR: Statutární město Brno, Dominikánské n. 196/1, 601 67 Brno | | | FORMÁT: 2x A4 |
| AKCE: KAMEROVÝ BOD MENDLOVO NÁM. 1/3 MĚSTSKÝ KAMEROVÝ DOHLEDOVÝ SYSTÉM | | | DATUM: 9/2024 |
| | | | STUPEŇ: Skutečné prov. |
| | | | ZAK. ČÍSLO: - |
| | | | MĚŘÍTKO: VÝKRES Č.: |
| VÝKRES: PŮDORYS PODKROVÍ | | | - 01 |

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 004901/2025

o ceně nemovitých věcí na ul. Mendlovo nám., or. č. 3, a to pozemku parc. č. 957, jehož součástí je stavba obč. vybavenosti č. p. 1, zapsaného na LV č. 10001 v k. ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, kraj Jihomoravský.



| | |
|----------------------------------|--|
| Objednatel posudku: | Magistrát města Brna Malinovského nám. 624/3, 601 67 Brno IČO: 449 92 785 |
| Účel posudku: | Ocenění nemovitých věcí jako podklad pro majetkovou dispozici. |
| Ocenění provedeno k datu: | 27. ledna 2025, k datu místního šetření |
| Posudek vypracoval: | Nemovitost s.r.o., znalecká kancelář provozovna Kabátníkova 2, 602 00 Brno IČO: 255 23 155 |
| Obor/odvětví: | Ekonomika / Oceňování nemovitých věcí |
| Datum vyhotovení: | 31. ledna 2025 |

Počet stran: 56 (z toho 30 stran příloh)

Vyhotovení č. z celkových 2

Obsah

| | |
|--|-----------|
| 1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU | 3 |
| 2. VÝČET PODKLADŮ | 3 |
| 2.1 PODKLADY POSKYTNUTÉ OBJEDNATELEM..... | 3 |
| 2.2 PODKLADY POSKYTNUTÉ NÁJEMCEM..... | 3 |
| 2.3 VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ..... | 3 |
| 2.4 VÝŘEZ Z KATASTRÁLNÍ MAPY | 3 |
| 2.5 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ..... | 3 |
| 2.6 OSTATNÍ | 4 |
| 2.7 PŘEDPISY A METODIKY PRO OCENĚNÍ | 4 |
| 2.8 POROVNÁVACÍ DATABÁZE CEN NEMOVITOSTÍ | 4 |
| 3. NÁLEZ | 4 |
| 3.1 SITUACE OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ..... | 4 |
| 3.2 MÍSTOPIŠ | 4 |
| 3.3 UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTI V OBCI | 5 |
| 3.4 ÚZEMNÍ PLÁN STATUTÁRNÍHO MĚSTA BRNA | 5 |
| 3.5 ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ..... | 5 |
| 3.6 POPIS NEMOVITÉ VĚCI..... | 5 |
| 3.6.1 <i>Popis budovy školy</i> | 5 |
| 3.6.2 <i>Oceňované nebytové prostory</i> | 6 |
| 4. POSUDEK..... | 13 |
| 4.1 METODIKA OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ..... | 13 |
| 4.2 OCENĚNÍ CENOU ČASOVOU | 14 |
| 4.2.1 <i>Zjištění typu objektu a způsobu ocenění</i> | 14 |
| 4.2.2 <i>Výpočet ceny budovy nákladovým způsobem</i> | 14 |
| 4.2.3 <i>Stanovení ceny pozemků</i> | 15 |
| 4.2.4 <i>Výpočet porovnávací hodnoty pozemku</i> | 16 |
| 4.2.5 <i>Rekapitulace ocenění cenou časovou</i> | 17 |
| 4.3 OCENĚNÍ CENOVÝM POROVNÁNÍM..... | 17 |
| 4.3.1 <i>Porovnávací databáze</i> | 17 |
| 4.3.2 <i>Výpočet porovnávací hodnoty učeben a kancelářských prostor vč. zázemí</i> | 18 |
| 4.3.3 <i>Výpočet porovnávací hodnoty skladových prostor v 1. PP</i> | 19 |
| 4.3.4 <i>Výpočet porovnávací hodnoty kuchyně a jídelen se zázemím</i> | 20 |
| 4.4 REKAPITULACE OCENĚNÍ CENOVÝM POROVNÁNÍM | 21 |
| 4.5 OCENĚNÍ VÝNOSOVÝM ZPŮSOBEM..... | 22 |
| 4.5.1 <i>Metodika ocenění</i> | 22 |
| 4.5.2 <i>Výpočet nájemného</i> | 23 |
| 4.5.3 <i>Stanovení výnosové hodnoty nemovitých věcí</i> | 24 |
| 5. ODŮVODNĚNÍ A REKAPITULACE | 25 |
| 5.1 KONTROLA POSTUPU | 25 |
| 6. ZÁVĚR..... | 26 |
| PŘÍLOHA Č. 1 - VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ (ČÁSTEČNÝ)..... | 27 |
| PŘÍLOHA Č. 2 – VÝŘEZ Z KATASTRÁLNÍ MAPY..... | 28 |
| PŘÍLOHA Č. 3 – MAPA OBLASTI..... | 29 |
| PŘÍLOHA Č. 4 – VÝŘEZ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU STATUTÁRNÍHO MĚSTA BRNA..... | 30 |
| PŘÍLOHA Č. 5 – POVODŇOVÁ MAPA | 31 |
| PŘÍLOHA Č. 6 – FOTODOKUMENTACE..... | 32 |
| PŘÍLOHA Č. 7A – VZORKY PRO CENOVÉ POROVNÁNÍ POZEMKŮ..... | 34 |
| PŘÍLOHA Č. 7B – VZORKY PRO CENOVÉ POROVNÁNÍ UČEBEN A KANCELÁŘÍ..... | 38 |
| PŘÍLOHA Č. 7C – VZORKY PRO CENOVÉ POROVNÁNÍ SKLADŮ | 43 |
| PŘÍLOHA Č. 7D – VZORKY PRO CENOVÉ POROVNÁNÍ KUCHYNĚ A JÍDELEN..... | 49 |
| PŘÍLOHA Č. 7E – VZORKY PRO CENOVÉ POROVNÁNÍ NÁJEMNÉHO KANCELÁŘÍ | 55 |
| PŘÍLOHA Č. 8 – USNESENÍ RMČ..... | 56 |

1. Zadání znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován na základě objednávky ze dne 14. ledna 2025. Obvyklá cena nemovitých věcí je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 27. ledna 2025.

Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovitých věcí obvyklou cenou jako podklad pro majetkovou dispozici.

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. 957, jehož součástí je stavba obč. vybavenosti č. p. 1, zapsaný na LV č. 10001, katastrální území Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, kraj Jihomoravský.

Objednatel znalci nesdělil žádné skutečnosti mající vliv na přesnost závěru posudku.

2. Výčet podkladů

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny, případně podepsaným znalcem opatřeny, následující podklady:

2.1 Podklady poskytnuté objednatelem

- Půdorysy jednotlivých podlaží Rekonstrukce vytápění, říjen 1990, vypracoval [REDACTED]
- Pohledy Generální oprava fasád, srpen 1979, vypracoval Stavební podnik města Brna.
- Odborné posouzení technického stavu zdrojů tepla a otopných soustav, květen 1996, vypracoval [REDACTED]
- Orientační stavebně technický průzkum, červen 1996, vypracoval Stavoprojekta spol. s r.o.

2.2 Podklady poskytnuté nájemcem

- Fotografie skutečného stavu k 14. 7. 2007.
- Půdorysy nadzemních podlaží skutečného provedení MR, JČ a zatrubkování UK, EZS a PTV.
- Technické zhodnocení budovy Mendlovo náměstí 1/3,4, Brno, ze dne 30. 8. 2021, vypracoval [REDACTED] a navazující Technické zhodnocení ze dne 2. 1. 2024.
- Projektová dokumentace, rozpočet a předávací protokol oprav proběhnuvších v létě 2024

2.3 Výpis z katastru nemovitostí

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 10001 (částečný) vyhotovený dne 23. listopadu 2023 pro k. ú. Staré Brno.

2.4 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k. ú. Staré Brno z <http://nahlizenidokn.cuzk.cz>.

2.5 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou, měřením a fotodokumentací nemovitých věcí bylo provedeno dne 23. ledna 2024, znovu bylo provedeno 27. ledna 2025, kdy byly prohlédnuty zejména provedené opravy v r. 2024. Prohlídka nemovitých věcí byla provedena za účasti zástupce nájemce.

2.6 Ostatní

- Územní plán statutárního města Brna dostupný k datu 24. ledna 2025 na:
<https://gis.brno.cz/mapa/upmb/>
- Povodňová mapa dostupná na adrese: http://dppcr.cz/html_pub/

2.7 Předpisy a metodiky pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v platném znění.
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb.**, k provedení zákona o oceňování majetku, v platném znění.
- **Znalecký standard č. VI – Obecné zásady oceňování majetku.** Vysoké učení technické v Brně – Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecký standard č. VII – Oceňování nemovitostí.** Vysoké učení technické v Brně – Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecké standardy AZO**, Asociace znalců a odhadců ČR, v pl. znění (www.azoposn.cz).

2.8 Porovnávací databáze cen nemovitostí

Pro průzkum trhu a vyhledání relevantních dat byly použity následující databáze:

- **Vlastní databáze znalce:** Databáze znalce, která obsahuje informace o sjednaných cenách a popisy porovnávacích nemovitých věcí.
- **Databáze realitní inzerce:** Sjednané a inzerované prodeje nemovitých věcí podobného typu na internetových stránkách www.inem.cz.
- **Cenové údaje získané z katastru nemovitostí**

3. Nález

3.1 Situace oceňovaných nemovitých věcí

Předmětem ocenění jsou následující nemovité věci, zapsané na LV č. 10001 pro k. ú. Staré Brno:

Nemovitosti:

- Budova č. p. 1 – je součástí pozemku parc. č. 957
- Venkovní úpravy na pozemku parc. č. 957
- Pozemek parc. č. 957 – zastavěná plocha a nádvoří, 3 406 m²

Vlastník:

Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 602 00 Brno

Omezení vlastnického práva: Bez zápisu

Podrobnosti viz příloha č. 1 posudku.

3.2 Místopis

| | |
|-----------------------|------------------------|
| Status obce: | Statutární město |
| Počet obyvatel: | 400 566 (dle MLO 2024) |
| Obecní úřad: | Ano |
| Poštovní úřad: | Ano |
| Školy: | Ano, všechny stupně |
| Obchod s potravinami: | Ano |

3.3 Umístění nemovitosti v obci

| | |
|---|-------------------------------------|
| Poloha k centru: | Jihozápadně od centra |
| Dopravní podmínky: | Příjezd po zpevněné komunikaci |
| Konfigurace terénu: | Mírně svažité k jihu |
| Převládající zástavba: | Občanská vybavenost, bytové domy |
| Parkovací možnosti: | Omezené, veřejná parkoviště v okolí |
| Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného objektu: | Veškeré |

3.4 Územní plán statutárního města Brna

Plochy, ve kterých se oceňované nemovité věci nachází, jsou novým územním plánem města Brna definovány jako plochy pro veřejnou občanskou vybavenost OV. V4. Výřez z územního plánu viz příloha č. 4 tohoto posudku.

3.5 Záplavové území

Oceňované nemovité věci se dle povodňového plánu České republiky nacházejí v záplavovém území, konkrétně se v záplavovém území tzv. stoleté vody nachází jižní cíp budovy. Výřez z povodňové mapy viz příloha č. 5 tohoto posudku.

3.6 Popis nemovité věci

3.6.1 Popis budovy školy

Budova školy je samostatně stojící, situovaná ve východní části Mendelova náměstí. Hlavní vstup do budovy je z nároží Pekařské ulice a Mendelova náměstí. Budova má tři nadzemní, jedno podzemní podlaží a členitou, převážně sedlovou střechu. Půdorysný tvar je nepravidelný, přibližně trojúhelníkový s uzavřeným dvorem.

| | |
|-----------------------|---|
| Stavba | Stavba občanské vybavenosti č. p. 1 |
| Základy | Smíšené s nefunkční hydroizolací |
| Zdivo | Cihelné |
| Stropy | Rovné podhledy, na chodbách a v 1.PP původní klenbové |
| Střecha | Sedlová, valbová nebo pultová, bleskosvod |
| Krytina | Pálená taška, částečně přeložená, plech, PVAC |
| Klempířské konstrukce | Úplné z pozinkovaného plechu vč. parapetů |
| Fasádní omítky | Vápenná s povrchovou úpravou z akronátu |
| Vnější obklady | Nejsou |
| Schodiště | Betonové na ocelové konstrukci s PVC povrchem |
| Dveře | Původní náplňové v obložkové zárubni (repassované), nová křídla běžná hladká plná |
| Okna | Plastová dvoukomorová |
| Výtah | Není |

| | |
|----------------------------|---|
| Rok výstavby a modernizace | Jižní část byla dokončena v r. 1893, severní přístavba potom v letech 1904-1908. Objekt byl průběžně modernizován: <ul style="list-style-type: none">- v r. 1980 generální oprava fasády, rekonstrukce zdravotnických vč. kanalizace a elektrorozvodů- v r. 1989 nové střešní svody a žlaby- v 90. letech byla opravena střecha, část krytiny byla pouze přeložena, dále byla vyměněna okna za plastová a provedena rekonstrukce vytápění |
|----------------------------|---|

| | |
|------------------------|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> - v r. 2007 byla nájemcem provedena rozsáhlejší rekonstrukce objektu (rozvody elektřiny, vody a kanalizace, protizáplavový systém v 1.PP, opravy střech, vybudování kuchyně vč. rozvodů a obkladů, povrchy podlah, EZS, vnitřní omítky, opravy nebo výměna oken, dveří, podlah a vnitřního vybavení, dále je průběžně opravována fasáda) - v letech 2021-2023 byly rozvedeny optické kabely, instalován kamerový systém, rekonstruováno hygienické zázemí a některé povrchy podlah, rekonstruována kotelna a provedena změna technologie vytápění a ohřevu vody, dále je prováděna pravidelná údržba a objekt je postupně modernizován na současný standard - v létě 2024 byla opravena část 3.NP (cca 1/3), kde bylo kompletně rekonstruováno hygienické zázemí pro dívky a podlahy na chodbě a ve třídách, dále byla provedena nová elektroinstalace na chodbě i ve třídách, nové omítky, renovace radiátorů – nájemcem byl předložený rozpočet na tyto práce ve výši 7,36 mil. Kč bez DPH. |
| Celkový technický stav | Budova je v průměrném stavebně technickém stavu, v posledních letech je sice prováděna pravidelná údržba, ale stav objektu vyžaduje rozsáhlejší rekonstrukci prvků dlouhodobé životnosti, zejména spodní stavby a střech. V 1.PP i v 1.NP se projevuje vliv zemní vlhkosti – opadávající omítka. Ve 3.NP je patrné zatékání střešní konstrukcí. Dle sdělení zástupce nájemce jsou sklepy zaplavovány a nevyužitelné (dle sdělení zástupce nájemce bylo 1.PP za poslední rok zaplaveno 2x). |

| | |
|---------------|------------------------|
| Príslušenství | Pouze venkovní úpravy. |
|---------------|------------------------|

3.6.2 Oceňované nebytové prostory

V budově se nachází učebny, kabinety, hygienické zázemí, kanceláře, kuchyně, jídelny, tělocvičny a šatny, v 1. PP se nacházejí převážně skladovací prostory, kotelna a prádelna.

Popis nebytových prostor:

| | |
|----------------------------|---|
| Vnitřní omítky | Vápenné hladké s omyvatelným nátěrem, v 1.PP chybí |
| Vnitřní obklady | Keramické v hygienickém zázemí, kuchyni a na chodbě, dřevěné desky v tělocvičnách |
| Povrchy podlah | PVC, laminátové, vinyl, keramická dlažba, v 1.PP betonové |
| Vytápění | Dálkově (horkovod), příprava na tepelná čerpadla, žebrová litinová tělesa |
| Zdroj teplé vody | Kombinovaný s vytápěním, mimo topnou sezónu el. bojler |
| Vybavení kuchyní | Velkokapacitní stravovací systém vč. technologie |
| Vnitřní vybavení | Sprchy, WC, pisoáry, umývadla |
| Přípojky inženýrských sítí | Elektřina (230/400 V, jističe), vodovod, kanalizace, plyn |
| Ostatní | Klimatizace, kamerový systém, vzduchotechnika |

Výměry místností:

| Prostory | Podlahová plocha [m ²] | Koef. | Započitatelná plocha [m ²] |
|-------------|------------------------------------|-------|--|
| 1.PP | | | |
| Sklad | 39,20 | 0,50 | 19,60 |
| Sklad | 100,80 | 0,50 | 50,40 |

| | | | |
|---------------------------------|--------|------|--------|
| Sklad | 36,80 | 0,50 | 18,40 |
| Sklad | 12,90 | 0,50 | 6,45 |
| Sklad | 25,00 | 0,50 | 12,50 |
| Trafo | 10,80 | 0,50 | 5,40 |
| Trafo | 41,20 | 0,50 | 20,60 |
| Trafo | 45,60 | 0,50 | 22,80 |
| Dílna | 32,20 | 0,50 | 16,10 |
| Dílna | 77,80 | 0,50 | 38,90 |
| Sklad | 6,90 | 0,50 | 3,45 |
| Sklad | 9,69 | 0,50 | 4,85 |
| Chodba | 200,50 | 0,50 | 100,25 |
| Sklad | 24,50 | 0,50 | 12,25 |
| Sklad | 69,30 | 0,50 | 34,65 |
| Sklad | 44,20 | 0,50 | 22,10 |
| Sklad | 17,20 | 0,50 | 8,60 |
| Sklad | 8,30 | 0,50 | 4,15 |
| Sklad | 28,40 | 0,50 | 14,20 |
| Sklad | 68,30 | 0,50 | 34,15 |
| Chodba | 101,20 | 0,50 | 50,60 |
| Prádelna | 50,60 | 0,50 | 25,30 |
| Sklad | 20,30 | 0,50 | 10,15 |
| Sklad | 96,90 | 0,50 | 48,45 |
| Sklad | 46,90 | 0,50 | 23,45 |
| Sklad | 114,30 | 0,50 | 57,15 |
| Sklad | 31,70 | 0,50 | 15,85 |
| Sklad | 68,40 | 0,50 | 34,20 |
| Sklad | 15,20 | 0,50 | 7,60 |
| Výměník | 53,20 | 0,50 | 26,60 |
| WC | 7,00 | 0,50 | 3,50 |
| Umývárna | 17,30 | 0,50 | 8,65 |
| Sklad | 18,20 | 0,50 | 9,10 |
| Chodba | 32,60 | 0,50 | 16,30 |
| Chodba | 23,30 | 0,50 | 11,65 |
| Chodba | 40,40 | 0,50 | 20,20 |
| Zádveří | 13,80 | 0,50 | 6,90 |
| 1. NP | | | |
| Vstup | 25,10 | 1,00 | 25,10 |
| Šatna | 31,20 | 1,00 | 31,20 |
| Šatna | 24,10 | 1,00 | 24,10 |
| Komora | 8,40 | 1,00 | 8,40 |
| Šatna | 61,70 | 1,00 | 61,70 |
| Šatna | 56,40 | 1,00 | 56,40 |
| Sklad | 20,00 | 1,00 | 20,00 |
| Pokoj | 38,50 | 1,00 | 38,50 |
| Zádveří | 12,21 | 1,00 | 12,21 |
| Kuchyně + pokoj (nově kancelář) | 28,77 | 1,00 | 28,77 |
| Předsín | 12,10 | 1,00 | 12,10 |
| WC | 2,21 | 1,00 | 2,21 |

| | | | |
|--------------------------------|--------|------|--------|
| Komora | 4,20 | 1,00 | 4,20 |
| Komora | 4,26 | 1,00 | 4,26 |
| Zádveří | 12,21 | 1,00 | 12,21 |
| Chodba | 14,10 | 1,00 | 14,10 |
| Sklad | 31,90 | 1,00 | 31,90 |
| Učebna | 33,20 | 1,00 | 33,20 |
| Šatna (nově jídelna) | 133,80 | 1,00 | 133,80 |
| Chodba | 7,50 | 1,00 | 7,50 |
| Chodba | 125,20 | 1,00 | 125,20 |
| WC | 18,15 | 1,00 | 18,15 |
| WC | 18,15 | 1,00 | 18,15 |
| Sklad | 10,00 | 1,00 | 10,00 |
| Zádveří s vrátnicí | 65,10 | 1,00 | 65,10 |
| Učebna (nově jídelna) | 73,20 | 1,00 | 73,20 |
| Kabinet (nově kuchyně) | 18,20 | 1,00 | 18,20 |
| Učebna (nově kuchyně) | 61,10 | 1,00 | 61,10 |
| Jídelna (nově kuchyně) | 15,80 | 1,00 | 15,80 |
| Učebna (nově kuchyně) | 40,80 | 1,00 | 40,80 |
| Kabinet (nově kuchyně) | 13,00 | 1,00 | 13,00 |
| Učebna (nově kuchyně) | 51,40 | 1,00 | 51,40 |
| Dílny (nově posilovna) | 56,10 | 1,00 | 56,10 |
| Chodba | 23,40 | 1,00 | 23,40 |
| Tělocvična | 57,30 | 1,00 | 57,30 |
| Šatna se soc. zázemím | 25,90 | 1,00 | 25,90 |
| Šatna | 30,10 | 1,00 | 30,10 |
| Výdej jídel (nově chodba) | 16,50 | 1,00 | 16,50 |
| Jídelna (nově učebna) | 63,70 | 1,00 | 63,70 |
| Zádveří | 30,80 | 1,00 | 30,80 |
| Chodba | 30,20 | 1,00 | 30,20 |
| Předsíň | 6,10 | 1,00 | 6,10 |
| WC | 17,50 | 1,00 | 17,50 |
| Sklad | 7,56 | 1,00 | 7,56 |
| Učebna (nově kanceláře vedení) | 63,70 | 1,00 | 63,70 |
| Učebna (nově kanceláře) | 63,70 | 1,00 | 63,70 |
| Chodba | 31,50 | 1,00 | 31,50 |
| WC | 16,20 | 1,00 | 16,20 |
| Zádveří | 14,00 | 1,00 | 14,00 |
| Chodba | 107,10 | 1,00 | 107,10 |
| Učebna | 70,70 | 1,00 | 70,70 |
| Tělocvična | 108,20 | 1,00 | 108,20 |
| Kabinet | 33,67 | 1,00 | 33,67 |
| Chodba | 148,20 | 1,00 | 148,20 |
| 2.NP | | | |
| Kancelář | 19,80 | 1,00 | 19,80 |
| Kancelář | 29,60 | 1,00 | 29,60 |
| Učebna | 61,70 | 1,00 | 61,70 |
| Učebna | 60,80 | 1,00 | 60,80 |
| Učebna | 59,90 | 1,00 | 59,90 |

| | | | |
|-------------|--------|------|--------|
| Učebna | 43,80 | 1,00 | 43,80 |
| Učebna | 81,00 | 1,00 | 81,00 |
| Učebna | 67,30 | 1,00 | 67,30 |
| Učebna | 58,90 | 1,00 | 58,90 |
| Kabinet | 13,30 | 1,00 | 13,30 |
| Kancelář | 65,20 | 1,00 | 65,20 |
| Učebna | 73,20 | 1,00 | 73,20 |
| Kancelář | 31,70 | 1,00 | 31,70 |
| Učebna | 46,90 | 1,00 | 46,90 |
| Učebna | 77,40 | 1,00 | 77,40 |
| Učebna | 51,40 | 1,00 | 51,40 |
| Kabinet | 16,60 | 1,00 | 16,60 |
| Učebna | 63,40 | 1,00 | 63,40 |
| Učebna | 82,80 | 1,00 | 82,80 |
| Učebna | 82,00 | 1,00 | 82,00 |
| Učebna | 65,50 | 1,00 | 65,50 |
| Kancelář | 37,20 | 1,00 | 37,20 |
| Učebna | 38,10 | 1,00 | 38,10 |
| Učebna | 72,10 | 1,00 | 72,10 |
| Kancelář | 34,60 | 1,00 | 34,60 |
| Kancelář | 34,40 | 1,00 | 34,40 |
| Kancelář | 32,80 | 1,00 | 32,80 |
| Chodba | 161,00 | 1,00 | 161,00 |
| Chodba | 121,00 | 1,00 | 121,00 |
| Sklad | 10,00 | 1,00 | 10,00 |
| Sklad | 12,90 | 1,00 | 12,90 |
| Chodba | 57,20 | 1,00 | 57,20 |
| WC | 18,15 | 1,00 | 18,15 |
| WC | 18,15 | 1,00 | 18,15 |
| Předsíň | 6,10 | 1,00 | 6,10 |
| WC | 20,50 | 1,00 | 20,50 |
| WC | 16,40 | 1,00 | 16,40 |
| Chodba | 121,20 | 1,00 | 121,20 |
| Chodba | 14,10 | 1,00 | 14,10 |
| Chodba | 12,60 | 1,00 | 12,60 |
| Chodba | 49,90 | 1,00 | 49,90 |
| Chodba | 26,40 | 1,00 | 26,40 |
| 3.NP | | | |
| Chodba | 161,00 | 1,00 | 161,00 |
| Chodba | 121,00 | 1,00 | 121,00 |
| Učebna | 54,40 | 1,00 | 54,40 |
| Učebna | 62,60 | 1,00 | 62,60 |
| Učebna | 61,70 | 1,00 | 61,70 |
| Učebna | 60,80 | 1,00 | 60,80 |
| Kancelář | 43,80 | 1,00 | 43,80 |
| Učebna | 58,00 | 1,00 | 58,00 |
| Učebna | 68,60 | 1,00 | 68,60 |
| Učebna | 65,20 | 1,00 | 65,20 |

| | | | |
|---------------|-----------------|------|-----------------|
| Kabinet | 26,50 | 1,00 | 26,50 |
| Kancelář | 65,20 | 1,00 | 65,20 |
| Učebna | 73,20 | 1,00 | 73,20 |
| Kabinet | 15,70 | 1,00 | 15,70 |
| Učebna | 63,50 | 1,00 | 63,50 |
| Učebna | 77,40 | 1,00 | 77,40 |
| Učebna | 52,30 | 1,00 | 52,30 |
| Kabinet | 16,90 | 1,00 | 16,90 |
| Učebna | 64,30 | 1,00 | 64,30 |
| Učebna | 83,60 | 1,00 | 83,60 |
| Učebna | 83,20 | 1,00 | 83,20 |
| Učebna | 66,40 | 1,00 | 66,40 |
| Kancelář | 38,10 | 1,00 | 38,10 |
| Učebna | 38,80 | 1,00 | 38,80 |
| Učebna | 73,30 | 1,00 | 73,30 |
| Učebna | 71,09 | 1,00 | 71,09 |
| Kancelář | 33,80 | 1,00 | 33,80 |
| WC | 10,45 | 1,00 | 10,45 |
| Sklad | 12,90 | 1,00 | 12,90 |
| Chodba | 59,20 | 1,00 | 59,20 |
| WC | 18,15 | 1,00 | 18,15 |
| WC | 18,15 | 1,00 | 18,15 |
| Chodba | 121,20 | 1,00 | 121,20 |
| Chodba | 12,10 | 1,00 | 12,10 |
| Chodba | 13,40 | 1,00 | 13,40 |
| Chodba | 57,80 | 1,00 | 57,80 |
| Předsíň | 6,10 | 1,00 | 6,10 |
| WC | 20,50 | 1,00 | 20,50 |
| Chodba | 20,20 | 1,00 | 20,20 |
| WC | 15,40 | 1,00 | 15,40 |
| Celkem | 6 247,02 | | 7 072,47 |

Podlahová plocha všech podlaží budovy je 6 247,02 m² (bez prostor v 1.PP). Započitatelná plocha pro cenové porovnání je **7 072,47 m²** (plocha prostor v 1.PP je uvažována jednou polovinou své celkové výměry).

Výměry jednotlivých místností byly převzaty z poskytnuté projektové dokumentace „Rekonstrukce vytápění, říjen 1990,“ chybějící výměry byly doplněny při místním šetření a popis prostor je upraven dle skutečného stavu.

Pro účely ocenění je započitatelná plocha budovy rozdělena dle využití na učebny a kancelářské prostory vč. zázemí, skladové prostory v 1.PP a kuchyně a jídelny se zázemím. Tělocvičny a posilovny vč. šaten jsou v ocenění zohledněny v příslušenství.

| Prostory | Výměra [m ²] |
|--|--------------------------|
| Učebny a kancelářské prostory vč. zázemí | 5 423,22 |
| Skladové prostory v 1.PP | 825,45 |
| Kuchyně a jídelny se zázemím | 576,30 |
| Celkem | 6 824,97 |

Výpočet zastavěné plochy a obestavěného prostoru budovy:

| 1.PP | délka | šířka | výška | ZP | OP |
|---------------------|-------|-------|-------|-----------------|-----------------|
| Část | m | m | m | m ² | m ³ |
| Jižní část 1 | 51,80 | 11,75 | 2,91 | 608,65 | 1772,39 |
| Dvorní přístavba 1 | 4,30 | 3,50 | 2,91 | 15,05 | 43,80 |
| Výměník | 12,20 | 6,65 | 2,91 | 81,13 | 236,09 |
| Jižní část 2 | 15,25 | 11,48 | 2,91 | 175,07 | 509,45 |
| Chodba | 6,20 | 7,39 | 2,91 | 45,80 | 133,29 |
| Východní část | 55,42 | 11,55 | 2,91 | 640,10 | 1862,69 |
| Dvorní přístavba 2 | 4,10 | 10,03 | 2,91 | 41,12 | 119,67 |
| Dvorní přístavba 3 | 5,80 | 6,10 | 2,91 | 35,38 | 102,96 |
| Severní část | 35,20 | 11,35 | 2,91 | 399,52 | 1162,60 |
| Schodiště se sklady | 6,00 | 17,55 | 2,91 | 105,30 | 306,42 |
| Severozápadní část | 24,39 | 11,50 | 2,91 | 280,49 | 816,21 |
| Celkem 1.PP | | | | 2 427,61 | 7 065,57 |

| 1.NP | délka | šířka | výška | ZP | OP |
|--|-------|-------|-------|-----------------|------------------|
| Část | m | m | m | m ² | m ³ |
| Jižní část | 14,55 | 36,00 | 4,83 | 523,80 | 2529,95 |
| Odpočet "dvorečku" | -8,16 | 11,47 | 4,83 | -93,60 | -452,06 |
| Odpočet jižního nároží | 3,00 | 2,03 | 4,83 | 6,08 | 29,34 |
| Jihovýchodní část | 15,95 | 22,72 | 4,83 | 362,38 | 1750,31 |
| Západní část | 13,75 | 11,85 | 4,83 | 162,94 | 786,99 |
| Přístavba | 3,05 | 4,30 | 4,83 | 13,12 | 63,35 |
| Východní část | 50,20 | 11,55 | 4,83 | 579,81 | 2800,48 |
| Dvorní přístavba 1 - WC | 4,70 | 4,15 | 4,83 | 19,51 | 94,21 |
| Dvorní přístavba 2 - WC | 10,10 | 4,15 | 4,83 | 41,92 | 202,45 |
| Dvorní přístavba 3 - schodiště a šatny | 16,30 | 7,45 | 4,83 | 121,44 | 586,53 |
| Přístavba posilovny | 13,55 | 5,75 | 4,83 | 77,91 | 376,32 |
| Schodiště s WC | 6,00 | 17,55 | 4,83 | 105,30 | 508,60 |
| Severozápadní část | 28,57 | 11,40 | 4,83 | 325,70 | 1573,12 |
| Severní část | 42,55 | 11,35 | 4,83 | 482,94 | 2332,61 |
| Dopočet nepravidelných nároží | 4,60 | 4,20 | 4,83 | 19,32 | 93,32 |
| Celkem 1.NP | | | | 2 748,57 | 13 275,52 |

| 2.NP | délka | šířka | výška | ZP | OP |
|--------------------------------|-------|-------|-------|----------------|----------------|
| Část | m | m | m | m ² | m ³ |
| Jižní část | 14,55 | 36,00 | 4,78 | 523,80 | 2503,76 |
| Odpočet "dvorečku" | -8,16 | 11,47 | 4,78 | -93,60 | -447,39 |
| Odpočet jižního nároží | 3,00 | 2,03 | 4,78 | 6,08 | 29,04 |
| Jihovýchodní část | 15,95 | 22,72 | 4,78 | 362,38 | 1732,20 |
| Západní část | 13,75 | 11,85 | 4,78 | 162,94 | 778,84 |
| Přístavba skladu | 3,05 | 4,30 | 4,78 | 13,12 | 62,69 |
| Východní část | 50,20 | 11,55 | 4,78 | 579,81 | 2771,49 |
| Dvorní přístavba 1 - WC | 4,70 | 4,15 | 4,78 | 19,51 | 93,23 |
| Dvorní přístavba 2 - WC | 10,10 | 4,15 | 4,78 | 41,92 | 200,35 |
| Dvorní přístavba 3 - schodiště | 5,80 | 6,60 | 4,78 | 38,28 | 182,98 |
| Schodiště s WC | 6,00 | 17,55 | 4,78 | 105,30 | 503,33 |
| Severozápadní část | 28,57 | 11,40 | 4,78 | 325,70 | 1556,84 |
| Severní část | 42,55 | 11,35 | 4,78 | 482,94 | 2308,47 |

| | | | | | |
|-------------------------------|------|------|------|-----------------|------------------|
| Dopočet nepravidelných nároží | 5,30 | 7,30 | 4,78 | 38,69 | 184,94 |
| Celkem 2.NP | | | | 2 606,87 | 12 460,77 |

| 3.NP | délka | šířka | výška | ZP | OP |
|--------------------------------|-------|-------|-------|-----------------|------------------|
| Část | m | m | m | m ² | m ³ |
| Jižní část | 14,55 | 36,00 | 4,77 | 523,80 | 2498,53 |
| Odpočet "dvorečku" | -8,16 | 11,47 | 4,77 | -93,60 | -446,45 |
| Odpočet jižního nároží | 3,00 | 2,03 | 4,77 | 6,08 | 28,98 |
| Jihovýchodní část | 15,95 | 22,72 | 4,77 | 362,38 | 1728,57 |
| Západní část | 13,75 | 11,85 | 4,77 | 162,94 | 777,21 |
| Přístavba WC | 3,05 | 4,30 | 4,77 | 13,12 | 62,56 |
| Východní část | 50,20 | 11,55 | 4,77 | 579,81 | 2765,69 |
| Dvorní přístavba 1 - WC | 4,70 | 4,15 | 4,77 | 19,51 | 93,04 |
| Dvorní přístavba 2 - WC | 10,10 | 4,15 | 4,77 | 41,92 | 199,93 |
| Dvorní přístavba 3 - schodiště | 5,80 | 6,60 | 4,77 | 38,28 | 182,60 |
| Schodiště s WC | 6,00 | 17,55 | 4,77 | 105,30 | 502,28 |
| Severozápadní část | 28,57 | 11,40 | 4,77 | 325,70 | 1553,58 |
| Severní část | 42,55 | 11,35 | 4,77 | 482,94 | 2303,64 |
| Dopočet nepravidelných nároží | 5,30 | 7,30 | 4,77 | 38,69 | 184,55 |
| Celkem 3.NP | | | | 2 606,87 | 12 434,71 |

| Zastřešení | délka | šířka | výška | ZP | OP |
|---|----------|-------|--------|----------------|-----------------|
| Část | m | m | m | m ² | m ³ |
| Hl. část – zastavěná plocha (obdélník) | 2 350,05 | 1,00 | | 2350,05 | |
| - výška půdní nadezdívky | | | 1,30 | | 3 055,07 |
| - výška hřebene nad nadezdívkou | | | 3,05 | | 3 583,83 |
| Přístavby – zastavěná plocha (obdélník) | 143,58 | 1,00 | | 143,58 | |
| - výška hřebene nad nadezdívkou | | | 4,00 | | 287,16 |
| - odpočet valeb | | | -52,20 | | |
| Celkem zastřešení | | | | | 6 926,06 |

| Rekapitulace | ZP | OP |
|---------------------|------------------|------------------|
| | m ² | m ³ |
| 1. podzemní podlaží | 2 427,61 | 7 065,57 |
| 1. nadzemní podlaží | 2 748,57 | 13 275,52 |
| 2. nadzemní podlaží | 2 606,87 | 12 460,77 |
| 3. nadzemní podlaží | 2 606,87 | 12 434,71 |
| zastřešení | | 6 926,06 |
| Celkem | 10 389,92 | 52 162,63 |

Výměry byly převzaty z poskytnuté projektové dokumentace „Rekonstrukce vytápění, říjen 1990“ a „Pohledy Generální oprava fasád, srpen 1979,“ chybějící výměry, zejména světlé výšky, byly doplněny při místním šetření.

4. Posudek

4.1 Metodika ocenění nemovitých věcí

Ocenění nemovitých věcí je provedeno v souladu s oceňovacími předpisy, tj. se zákonem č. 151/1997 Sb., v platném znění a vyhláškou č. 441/2013 Sb., v platném znění. Po dohodě s objednatelem, na základě jeho výslovného požadavku, není v tomto znaleckém posudku dále provedeno ocenění nemovitých věcí cenou zjištěnou.

Obvyklá cena

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, se obvyklou cenou rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

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

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

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé ceny použita následující metodika:

1. Ocenění **časovou cenou** – zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni, snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti, ke kterým se přičte obvyklá cena pozemků.
2. Ocenění **porovnávacím způsobem** – podle známých sjednaných, resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
3. Ocenění **výnosovým způsobem** – výnosová hodnota je součtem diskontovaných (odúročných) příjmů, které je možno v budoucnu v daném místě očekávat při přiměřeném pronajmutí nemovitosti, po odečtení výdajů nutných k dosažení těchto příjmů.
4. **Závěrečný odborný odhad** obvyklé ceny, případně tržní hodnoty, na základě provedeného ocenění porovnávacím způsobem a analýzy nalezených sjednaných nebo nabízených cen.

4.2 Ocenění cenou časovou

Časovou cenou se rozumí cena, za kterou je možno nemovitosti pořídit (postavit) v cenové úrovni k datu ocenění (tzv. reprodukční cena), snížená u staveb o přiměřené opotřebení. Stavby jsou oceněny nákladovým způsobem dle cenového předpisu v cenové úrovni k datu ocenění. Pro ocenění pozemků je použita porovnávací metoda.

4.2.1 Zjištění typu objektu a způsobu ocenění

Budova splňuje podmínky § 12 odst. 1 vyhlášky č. 441/2013 Sb.:

- Jedná se o stavbu, kterou nelze zařadit podle účelu jejího užití mezi stavby oceňované podle § 13 až 22.

Dle tabulky č. 1 přílohy č. 8 k vyhlášce č. 441/2013 Sb. se jedná o budovu škol, universit a pro výzkum **typu C**.

4.2.2 Výpočet ceny budovy nákladovým způsobem

| Budovy škol, universit a pro výzkum | | | | | | | |
|---|---------------------------------|----------------|-------------------|----------------------|----------------|--------------------|----------------|
| Základní cena | | ZC | Kč/m ³ | 2 538,00 | | | |
| Koeficient úpravy na skutečné realizační ceny | | K _r | 30 % | 1,300 | | | |
| Koeficient změny cen staveb | | K _i | - | 3,020 | | | |
| Koeficient druhu konstrukce | | K ₁ | - | 0,939 | | | |
| Koeficient zastavěné plochy | | K ₂ | - | 0,923 | | | |
| Koeficient výšky podlaží | | K ₃ | - | 0,795 | | | |
| Základní cena po úpravě | | ZCU | Kč/m ³ | 6 866,00 | | | |
| Obestavěný prostor stavby | | OP | m ³ | 52 162,630 | | | |
| Pol. č. | Konstrukce a vybavení | Standard | Podíl konstrukce | Koeficient Standardu | Upravený podíl | Procento dokončení | Výsledný podíl |
| 1 | Základy a vybavení | S | 0,07300 | 1,00 | 0,07300 | 100 | 0,07300 |
| 2 | Svislé konstrukce | S | 0,19200 | 1,00 | 0,19200 | 100 | 0,19200 |
| 3 | Stropy | S | 0,11100 | 1,00 | 0,11100 | 100 | 0,11100 |
| 4 | Střecha | S | 0,06200 | 1,00 | 0,06200 | 100 | 0,06200 |
| 5 | Krytina | S | 0,02100 | 1,00 | 0,02100 | 100 | 0,02100 |
| 6 | Klempířské konstrukce | S | 0,00600 | 1,00 | 0,00600 | 100 | 0,00600 |
| 7 | Úpravy vnitřních povrchů | S | 0,06900 | 1,00 | 0,06900 | 100 | 0,06900 |
| 8 | Úpravy vnějších povrchů | S | 0,03100 | 1,00 | 0,03100 | 100 | 0,03100 |
| 9 | Vnitřní obklady keramické | S | 0,01800 | 1,00 | 0,01800 | 100 | 0,01800 |
| 10 | Schody | S | 0,03100 | 1,00 | 0,03100 | 100 | 0,03100 |
| 11 | Dveře | S | 0,03200 | 1,00 | 0,03200 | 100 | 0,03200 |
| 12 | Vrata | C | 0,00000 | 0,00 | 0,00000 | 100 | 0,00000 |
| 13 | Okna | S | 0,05200 | 1,00 | 0,05200 | 100 | 0,05200 |
| 14 | Povrchy podlah | S | 0,02200 | 1,00 | 0,02200 | 100 | 0,02200 |
| 15 | Vytápění | S | 0,04100 | 1,00 | 0,04100 | 100 | 0,04100 |
| 16 | Elektroinstalace | S | 0,05000 | 1,00 | 0,05000 | 100 | 0,05000 |
| 17 | Bleskosvod | S | 0,00300 | 1,00 | 0,00300 | 100 | 0,00300 |
| 18 | Vnitřní vodovod | S | 0,02200 | 1,00 | 0,02200 | 100 | 0,02200 |
| 19 | Vnitřní kanalizace | S | 0,02100 | 1,00 | 0,02100 | 100 | 0,02100 |
| 20 | Vnitřní plynovod | S | 0,00300 | 1,00 | 0,00300 | 100 | 0,00300 |
| 21 | Ohřev teplé vody | S | 0,01600 | 1,00 | 0,01600 | 100 | 0,01600 |
| 22 | Vybavení kuchyní | S | 0,01800 | 1,00 | 0,01800 | 100 | 0,01800 |
| 23 | Vnitřní hygienická zařízení | S | 0,03400 | 1,00 | 0,03400 | 100 | 0,03400 |
| 24 | Výtahy | C | 0,01000 | 0,00 | 0,00000 | 100 | 0,00000 |
| 25 | Ostatní | S | 0,06200 | 1,00 | 0,06200 | 100 | 0,06200 |
| 26 | Instalační prefabrikovaná jádra | C | 0,00000 | 0,00 | 0,00000 | 100 | 0,00000 |

| | | | | | | | |
|--|----------------------|---|---------|----------------|-----------------------|---|---------|
| 27 | Konstrukce neuvedené | C | 0,00000 | 1,00 | 0,00000 | 0 | 0,00000 |
| Koefficient vybavení stavby se zohledněním dokončení | | | | K ₄ | 0,99000 | | |
| Výchozí cena stavby (reprodukční cena) = ZCU x OP x K ₄ | | | | Kč | 354 567 131,40 | | |
| DPH v zákonné výši (stavby pro podnikání, garáže, dílny) | | | | 21 % | 74 459 097,59 | | |
| Reprodukční cena stavby vč. DPH | | | | Kč | 429 026 228,99 | | |
| Opotřebení (analyticky) | | | | O | 62,18 % | | |
| Cena po odpočtu opotřebení (časová cena) bez DPH | | | | Kč | 134 097 289,10 | | |
| Stanovená časová cena bez DPH (zaokrouhleno) | | | | Kč | 134 097 000,00 | | |

| Konstrukce | Přepočtený podíl | Stáří prvku | Životnost prvku | Opotřebení prvku | Výsledné opotřebení |
|---------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|------------------|---------------------|
| Základy a vybavení | 0,07374 | 118 | 175 | 0,67429 | 0,04972 |
| Svislé konstrukce | 0,19394 | 118 | 140 | 0,84286 | 0,16346 |
| Stropy | 0,11212 | 118 | 140 | 0,84286 | 0,09450 |
| Střecha | 0,06263 | 118 | 110 | 0,90000 | 0,05636 |
| Krytina | 0,02121 | 61 | 60 | 0,90000 | 0,01909 |
| Klempířské konstrukce | 0,00606 | 61 | 55 | 0,90000 | 0,00545 |
| Úpravy vnitřních povrchů | 0,06970 | 16 | 65 | 0,24615 | 0,01716 |
| Úpravy vnějších povrchů | 0,03131 | 51 | 45 | 0,90000 | 0,02818 |
| Vnitřní obklady keramické | 0,01818 | 16 | 40 | 0,40000 | 0,00727 |
| Schody | 0,03131 | 118 | 140 | 0,84286 | 0,02639 |
| Dveře | 0,03232 | 51 | 65 | 0,78462 | 0,02536 |
| Vrata | 0,00000 | 0 | 40 | 0,00000 | 0,00000 |
| Okna | 0,05253 | 31 | 65 | 0,47692 | 0,02505 |
| Povrchy podlah | 0,00111 | 0 | 50 | 0,00000 | 0,00000 |
| Povrchy podlah | 0,02111 | 51 | 50 | 0,90000 | 0,01900 |
| Vytápění | 0,04141 | 1 | 35 | 0,02857 | 0,00118 |
| Elektroinstalace | 0,05051 | 16 | 40 | 0,40000 | 0,02020 |
| Bleskosvod | 0,00303 | 61 | 40 | 0,90000 | 0,00273 |
| Vnitřní vodovod | 0,02222 | 16 | 35 | 0,45714 | 0,01016 |
| Vnitřní kanalizace | 0,02121 | 16 | 45 | 0,35556 | 0,00754 |
| Vnitřní plynovod | 0,00303 | 16 | 35 | 0,45714 | 0,00139 |
| Ohřev teplé vody | 0,01616 | 1 | 30 | 0,03333 | 0,00054 |
| Vybavení kuchyní | 0,01818 | 16 | 25 | 0,64000 | 0,01164 |
| Vnitřní hygienická zařízení | 0,03434 | 16 | 45 | 0,35556 | 0,01221 |
| Výtahy | 0,00000 | 1 | 40 | 0,02500 | 0,00000 |
| Ostatní | 0,06263 | 11 | 40 | 0,27500 | 0,01722 |
| Instalační prefabrikovaná jádra | 0,00000 | 0 | 40 | 0,00000 | 0,00000 |
| Konstrukce neuvedené | 0,00000 | 0 | 40 | 0,00000 | 0,00000 |
| Opotřebení analytickou metodou | | | | | 62,18 % |

4.2.3 Stanovení ceny pozemků

Pozemky jsou oceněny porovnávacím způsobem. Cenové porovnání je provedeno s cenami obdobných pozemků ve srovnatelných lokalitách z vlastní databáze znalce a z údajů získaných v katastru nemovitostí. Jedná se o pozemky ve smíšených plochách centrálního charakteru. Vzorky použité pro stanovení ceny pozemků jsou dostupné v příloze č. 7a.

4.2.4 Výpočet porovnávací hodnoty pozemku

| Oceňovaný pozemek: | x | Mendlovo náměstí | Rovinatý pozemek, nepravidelného tvaru | Pozemek pod budovou školy | Plocha pro veřejnou vybavenost, školství | 3 406 | 7 334 | |
|--------------------|--------------------------------------|------------------|--|---------------------------------------|--|-----------------------------|----------------------------------|-----------------------------|
| Vzorek č. | Jednotková cena [Kč/m ²] | Zdroj | Poloha | Tvar a sklon | Využití | Územní plán | Výměra pozemku [m ²] | Celkem [Kč/m ²] |
| 1 | 6 898 | Realizace 6/2024 | Purkyňova, Medlánky | Rovinatý pozemek, pravidelný tvar | Volná plocha na okraji zástavby | OV komerční, krajinná zeleň | 2 537 | 7 208 |
| | | 1,00 | 1,20 | 0,95 | 0,90 | 1,05 | 0,97 | 1,04 |
| 3 | 5 268 | Realizace 6/2024 | Hradecká, Královo Pole | Svažitý pozemek, nepravidelný tvar | Volné pozemky, porostlé trvalými porosty | Občanské vybavení komerční | 3 856 | 6 104 |
| | | 1,00 | 1,15 | 1,05 | 0,95 | 1,00 | 1,01 | 1,16 |
| 4 | 5 698 | Realizace 6/2024 | Hradecká, Královo Pole | Svažitý pozemek, nepravidelný tvar | Volné pozemky, porostlé trvalými porosty | Občanské vybavení komerční | 9 554 | 6 863 |
| | | 1,00 | 1,15 | 1,05 | 0,95 | 1,00 | 1,05 | 1,20 |
| 6 | 9 325 | Realizace 4/2023 | Fuchsova, Trnitá | Rovinaté pozemky nepravidelného tvaru | Volné pozemky, v malé části parkoviště | Smíšené obytné všeobecné | 11 854 | 9 160 |
| | | 1,05 | 1,05 | 1,00 | 0,90 | 0,90 | 1,10 | 0,98 |

Jednotková cena byla stanovena na základě upravených jednotkových cen jednotlivých porovnávaných vzorků. Upravené jednotkové ceny jsou uvedeny v posledním sloupci tabulky a dosahují hodnot od 6 104 do 9 160 Kč/m². Jednotková cena oceňovaného pozemku byla stanovena jako průměr uvedených hodnot na výsledných **7 334 Kč/m²**. Porovnávací hodnota nemovitých věcí je stanovena jako součin jednotkové ceny a výměry na **24 979 604 Kč**.

| Jednotková cena | Výměra | Porovnávací hodnota |
|----------------------|-------------------|---------------------|
| [Kč/m ²] | [m ²] | [Kč] |
| 7 334 | 3 406 | 24 979 604 |

4.2.5 Rekapitulace ocenění cenou časovou

| Objekt | Celkem cena časová [Kč] |
|------------------------------------|----------------------------|
| Budova občanského vybavení č. p. 1 | 134 097 000 |
| Pozemek | 24 979 604 |
| Celkem | 159 076 604 |

Na základě výše provedených výpočtů a s ohledem na použitou metodiku je cena časová nemovitých věcí po zaokrouhlení stanovena na **159 080 000 Kč**.

4.3 Ocenění cenovým porovnáním

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání. Princip metody spočívá v tom, že z databáze odhadce o realizovaných, resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu. Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná.

V případě, že jsou pro porovnání použity alespoň tři skutečně sjednané ceny, je výsledná cena cenou obvyklou. Pokud by při zpracování ocenění nebylo možné získat alespoň tři sjednané ceny, je výsledná cena tržní hodnotou, která se určí odborným odhadem na základě porovnávací hodnoty z nabídkových cen.

4.3.1 Porovnávací databáze

Pro cenové porovnání byly v tomto posudku použity realizované prodeje z vlastní databáze znalce, cenové údaje získané z katastru nemovitostí a nabídkové ceny z databáze realitní inzerce dostupné na www.inem.cz. Vzorke použité pro porovnání jsou k dispozici v příloze č. 7 b-d.

U vzorků starších 3 měsíců je použita indexace realizované ceny na aktuální cenovou úroveň dle průzkumu trhu společnosti CBRE, který sleduje vývoj cen komerčních nemovitostí v pravidelných intervalech. Vývoj cen nebytových prostor zaznamenal v průběhu roku 2019 stagnaci a na jaře roku 2020 mírný pokles o cca 3 %, přičemž stagnace dále pokračovala až do druhé poloviny roku 2021, dále došlo k nárůstu ve výši cca 7 % a potom k výraznému poklesu o 15 % v r. 2022 a následné stagnaci v r. 2023. V roce 2024 jsme zaznamenali meziroční nárůst na úroveň roku 2022 a předpokládáme další nárůst.

4.3.2 Výpočet porovnávací hodnoty učeben a kancelářských prostor vč. zázemí

| Oceňovaná nemovitost: Gymnázium Mendelovo náměstí | | Mendlovo náměstí, Brno | Třípodlažní historická budova | Standard se zvýšeným opotřebením | Hygienické zázemí | 2 tělocvičny se zázemím a posilovna | 5 423,22 | 3 406 | 36 864 | |
|--|--|--|-------------------------------------|--|--|--|---------------|--|--|--------------------------------|
| Vzorek č. | Jednotková cena [Kč/m ²] | Zdroj | Poloha | Situace | Technický standard | Vybavení | Příslušenství | Započitatelná plocha [m ²] | Velikost pozemku [m ²] | Celkem [Kč/m ²] |
| 1 | 46 842 | Realizace 3/2022 | Palackého třída | Dvoupodlažní objekt s lehkou výrobou | Srovnatelný | Mírně horší, k rekonstrukci | Není | 950,00 | 515 | 37 201 |
| | | 0,95 | 0,95 | 0,95 | 1,00 | 1,03 | 1,15 | 0,85 | 0,92 | 0,79 |
| 2 | 43 429 | Realizace 12/2022 | Jánská | Kanceláře ve 3. a 4.NP kancelářské budovy | Mladší administrativní objekt v lepším stavu | Srovnatelné, morálně zastaralé | Není | 455,00 | 936 | 33 845 |
| | | 1,02 | 1,00 | 0,95 | 0,93 | 1,00 | 1,15 | 0,80 | 0,94 | 0,78 |
| 3 | 40 462 | Realizace 8/2024 | Hlinky | Třípodlažní polyfunkční objekt | Objekt obdobného stáří rekonstruovaný v r. 2001 | Mírně lepší, dřevěné schodiště, kamenné prvky | Není | 988,59 | 396 | 33 166 |
| | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,95 | 0,97 | 1,15 | 0,85 | 0,91 | 0,82 |
| 4 | 44 948 | Ústně potvrzená cena po ukončení dražby 16. 1. 2025 | Cejl | Šestipodlažní polyfunkční objekt | Budova po rekonstrukci v r. 2018 | Mírně lepší, standardní kanceláře | Parkoviště | 2 227,00 | 1426 | 43 245 |
| | | 1,00 | 1,00 | 1,10 | 0,95 | 0,97 | 1,03 | 0,95 | 0,97 | 0,96 |

Jednotková cena byla stanovena na základě upravených jednotkových cen jednotlivých porovnávaných vzorků. Upravené jednotkové ceny jsou uvedeny v posledním sloupci tabulky a dosahují hodnot od 33 166 do 43 245 Kč/m². Jednotková cena oceňovaného prostoru byla stanovena jako průměr uvedených hodnot na výsledných **36 864 Kč/m²**. Porovnávací hodnota nemovitých věcí je stanovena jako součin jednotkové ceny a započitatelné plochy na **199 921 582 Kč**.

| Jednotková cena | Započitatelná plocha | Porovnávací hodnota |
|----------------------|----------------------|---------------------|
| [Kč/m ²] | [m ²] | [Kč] |
| 36 864 | 5 423,22 | 199 921 582 |

4.3.3 Výpočet porovnávací hodnoty skladových prostor v 1. PP

| Oceňovaná nemovitost: Gymnázium Mendelovo náměstí | | | Mendlovo náměstí | Skladové prostory v 1.PP s omezeným přístupem i využitím | Podstandard, zvýšená vlhkost, záplavy | Hyg. zázemí, kotelna, prádelna | 825,45 | 13 669 |
|--|--------------------------------------|-------------------|------------------|--|---------------------------------------|--------------------------------|--|-----------------------------|
| Vzorek č. | Jednotková cena [Kč/m ²] | Zdroj | Poloha | Situace | Technický standard | Vybavení | Započitatelná plocha [m ²] | Celkem [Kč/m ²] |
| 1 | 5 349 | Realizace 4/2023 | Kaštanová | Skladové a výrobní prostory ve více objektech | Podstandard | Mírně lepší | 1 963,00 | 6 466 |
| | | 1,00 | | | | | | |
| 2 | 30 622 | Realizace 10/2023 | Trnkova | Skladové prostory v přízemním objektu s příjezdem a vraty do objektu | Standard | Mírně lepší | 418,00 | 19 822 |
| | | 1,00 | | | | | | |
| 3 | 27 729 | Realizace 3/2024 | Trýbova | Skladové prostory v přízemním podsklepeném objektu | Lepší standard, po rekonstrukci | Lepší | 458,00 | 17 392 |
| | | 1,00 | | | | | | |
| 4 | 16 998 | Inzerce 9/2024 | Trnkova | Skladové a kancelářské prostory v dvoupodlažním objektu | Standard | Mírně lepší | 1 912,00 | 13 880 |
| | | 0,90 | | | | | | |
| 5 | 12 731 | Inzerce 11/2024 | Špitálka | Výrobě-skladovací areál s administrativním zázemím | Standard | Mírně lepší | 1 482,00 | 10 787 |
| | | 0,90 | | | | | | |

Jednotková cena byla stanovena na základě upravených jednotkových cen jednotlivých porovnávaných vzorků. Upravené jednotkové ceny jsou uvedeny v posledním sloupci tabulky a dosahují hodnot od 6 466 do 19 822 Kč/m². Jednotková cena oceňovaného prostoru byla stanovena jako průměr uvedených hodnot na výsledných **13 669 Kč/m²**. Porovnávací hodnota nemovitých věcí je stanovena jako součin jednotkové ceny a započitatelné plochy na **11 283 076 Kč**.

| Jednotková cena | Započitatelná plocha | Porovnávací hodnota |
|----------------------|----------------------|---------------------|
| [Kč/m ²] | [m ²] | [Kč] |
| 13 669 | 825,45 | 11 283 076 |

4.3.4 Výpočet porovnávací hodnoty kuchyně a jídelen se zázemím

| Oceňovaná nemovitost: Gymnázium Mendelovo náměstí | | x | Mendlovo náměstí | Kuchyně a jídelny se zázemím | Budova stáří 118 let | Standard z r. 2008 | 576,30 | 35 435 |
|--|--------------------------------------|-------------------|--------------------------|---|---|--------------------|--|-----------------------------|
| Vzorek č. | Jednotková cena [Kč/m ²] | Zdroj | Poloha | Situace | Technický standard | Vybavení | Započitatelná plocha [m ²] | Celkem [Kč/m ²] |
| 1 | 47 458 | Realizace 5/2024 | Čeňka Růžičky, Bohunice | Přízemní podsklepený objekt restaurace | Výrazně mladší objekt | Lepší | 312,70 | 40 551 |
| | | 1,00 | 1,10 | 1,00 | 0,90 | 0,95 | 0,91 | 0,85 |
| 2 | 22 358 | Realizace 2/2024 | Příkop, Zábrdovice | Jídelna a sklady | Objekt z r. 1997 | Obdobné | 492,00 | 21 535 |
| | | 1,00 | 1,05 | 1,05 | 0,90 | 1,00 | 0,97 | 0,96 |
| 3 | 72 263 | Realizace 12/2024 | Nad Přehradou, Bystrc | Přízemní objekt restaurace se zahrádkou | Objekt z r. 2018 | Z r. 2018 | 137,00 | 43 808 |
| | | 1,00 | 1,10 | 0,90 | 0,85 | 0,85 | 0,85 | 0,61 |
| 4 | 50 000 | Inzerce 9/2024 | Mlýnské nábřeží, Obřany | Areál restaurace se zázemím, bytem 2+kk a vybavenou zahrádkou | Budova po rekonstrukci | Lepší | 250,00 | 33 673 |
| | | 0,95 | 1,10 | 0,85 | 0,90 | 0,95 | 0,89 | 0,67 |
| 5 | 49 075 | Inzerce 1/2025 | Wainerovo nám, Černovice | Přízemní podsklepený objekt restaurace | Výrazně mladší objekt, rekonstrukce v r. 2010 | Obdobné | 173,00 | 37 606 |
| | | 0,90 | 1,10 | 1,00 | 0,90 | 1,00 | 0,86 | 0,77 |

Jednotková cena byla stanovena na základě upravených jednotkových cen jednotlivých porovnávaných vzorků. Upravené jednotkové ceny jsou uvedeny v posledním sloupci tabulky a dosahují hodnot od 21 535 do 43 808 Kč/m². Jednotková cena oceňovaného prostoru byla stanovena jako průměr uvedených hodnot na výsledných **34 100 Kč/m²**. Porovnávací hodnota nemovitých věcí je stanovena jako součin jednotkové ceny a započitatelné plochy na **19 651 830 Kč**.

| Jednotková cena | Započitatelná plocha | Porovnávací hodnota |
|----------------------|----------------------|---------------------|
| [Kč/m ²] | [m ²] | [Kč] |
| 35 435 | 576,30 | 20 421 191 |

4.4 Rekapitulace ocenění cenovým porovnáním

| Prostory | Výměra [m ²] | Jednotková cena [Kč/m ²] | Porovnávací hodnota [Kč] |
|--|--------------------------|--------------------------------------|--------------------------|
| Učebny a kancelářské prostory vč. zázemí | 5 423,22 | 36 864 | 199 921 582 |
| Skladové prostory v 1.PP | 825,45 | 13 669 | 11 283 076 |
| Kuchyně a jídelny se zázemím | 576,30 | 35 435 | 20 421 191 |
| Celkem | | | 231 625 849 |
| Celkem po zaokrouhlení | | | 231 630 000 |

Vzhledem k nedostatku vzorků stejných nebo obdobných nemovitostí (školských budov s účelem užívání školství) bylo ocenění provedeno na základě porovnání jednotlivých částí celku. Budova byla rozdělena na učebny a kanceláře, sklady a kuchyně a jídelny. Použité vzorky byly výhradně z komerční sféry, neboť školské, a tedy nekomerční objekty takové velikosti jsou obchodovány pouze zřídka a nelze tedy v této lokalitě získat dostatečný počet porovnatelných vzorků za přiměřené časové období.

Na základě těchto faktů bylo přistoupeno k náhradní metodice, neboť dle Usnesení RMČ (viz příloha č. 8) se účel užívání nezmění. V rámci ocenění objektu jsme dále provedli i výnosový způsob ocenění, přičemž jsme tato data použili k úpravě stanovené porovnávací ceny, a to tím způsobem, že jsme stanovili poměr mezi dosahovanými tržními výnosy z pronájmu komerčních a školských zařízení obdobného technického stavu.

Komerční objekty s účelem užívání převážně jako kancelářské prostory v obdobném technickém stavu jako oceňovaný objekt jsou v současnosti pronajímány přibližně za 160,- Kč/m²/měsíc (viz příloha č. 7e – vzorky z inzerce upravené o koeficient na zdroj ceny 0,90). Znalec má k dispozici nájemní smlouvy provozovatelů školských zařízení s městskými částmi, ze kterých po provedení cenového porovnání stanovil obvyklé nájemné ve výši 72,- Kč/m²/měsíc pro oceňovaný objekt. Rozdíl v nájemném proti komerční sféře je tedy přibližně 55 %. Stanovené procento je ale třeba upravit faktem, že náklady na údržbu včetně rekonstrukcí komerčních objektů nese výhradně majitel, u školského zařízení lze na rekonstrukce využívat příspěvky státních organizací a dotační tituly, které výši nájemného ovlivňují. Rozdíl uvažujeme na úrovni 5 %. Z uvedeného vyplývá, že komerční využitelnost objektu má zcela zásadní vliv na cenu nájmu a z našich zkušeností víme, že se výše nájmu promítá i do prodejní ceny nemovitosti – potenciální kupující bude vždy hodnotit návratnost investice.

Mezi komerčně prodávanými nemovitostmi, které porovnáваме (kanceláře, sklady, restaurace), a školskými zařízeními, které nejsou zpravidla obchodovány za účelem zisku, volíme tedy snížení stanovené porovnávací hodnoty o 50 %.

| | Celková hodnota [Kč] |
|--|----------------------|
| Porovnávací hodnota | 231 630 000 |
| Snížení hodnoty z důvodu nekomerčního využití (- 50 %) | -115 815 000 |
| Výsledná porovnávací hodnota nemovitých věcí | 115 815 000 |

4.5 Ocenění výnosovým způsobem

4.5.1 Metodika ocenění

Výnosová hodnota je součtem diskontovaných (odúročených) příjmů, které je možno v budoucnu v daném místě očekávat při přiměřeném pronajmutí nemovitosti po odečtení výdajů nutných k dosažení těchto příjmů.

Výpočet obvyklého nájemného porovnávacím způsobem je provedený na základě nájemních smluv, které byly znalci poskytnuty brněnskými městskými částmi na základě zákona č. 106/1999 Sb. o svobodném přístupu k informacím. Poskytnuté nájemní smlouvy jsou dostupné v archivu znalce. Jedná se o nájemní smlouvy na školská zařízení, které byly uzavřeny mezi Statutárním městem Brnem zastoupeným jednotlivými městskými částmi a nájemci školských zařízení.

Datum platnosti nájemného je indexováno na úroveň současných výší nájmů pomocí koeficientu inflace. Meziroční nárůst inflace byl stanoven jako průměr meziročních měř inflace od roku 2000 do roku 2021, tedy na 3,2 % (zdroj: https://www.czso.cz/csu/czso/mira_inflace). Nájemní smlouvy z roku 2024 jsou tedy upraveny koeficientem 1,03, smlouvy z r. 2023 jsou tedy upraveny koeficientem 1,06; smlouvy z roku 2022 koeficientem 1,13; smlouvy z roku 2021 koeficientem 1,19 a smlouvy z roku 2020 koeficientem 1,32.

Pro výpočet nákladů na dosažení výnosů jsou uvažovány náklady na opravu a údržbu a náklady na správu nemovitosti. Náklady na opravu a údržbu se dle technického stavu a stáří nemovitosti volí ve výši 0,5 – 1,5 % z reprodukční ceny stavby. Dle dostupných nájemních smluv si nájemce zajišťuje a hradí běžnou údržbu a opravy sám. Větší opravy hradí pronajímatel, dle jeho sdělení je možné na opravy získat dotační prostředky. Konkrétně uvedl, že na připravovanou rekonstrukci střechy bude dotační podpora činit 77,5 % investovaných prostředků. Obecně lze na školská zařízení získat dotační prostředky ve výši až 90 %, ale nelze takto vysoký podíl předpokládat vždy. Náklady na údržbu a opravy jsou tedy na základě výše uvedeného stanoveny ve výši 1,3 % z reprodukční ceny stavby a z takto vypočtené částky se 1/3 nákladů promítá do výpočtu výnosové hodnoty, neboť na zbylé 2/3 uvažujeme možnost získat dotační prostředky.

Nejnižší čistý výnos kanceláří se v současné době pohybuje na úrovni 5,25 % (zdroj: <https://content.knightfrank.com/research/522/documents/en/investment-yield-guide-december-2024-11771.pdf>).

Oceňovaný objekt je tvořen převážně prostory, které se svou charakteristikou podobají kancelářským prostorám. Pro předmětný objekt, na základě polohy, technického stavu a možného využití uvažujeme čistý výnos z pronájmu na úrovni 5,5 %. Ztráta příjmu z pronájmu není uvažována, jelikož se předpokládá, že školské budovy se pronajímají celé, nikoli po částech, a tak zde nehrozí jejich částečná neobsazenost. Dle dostupných nájemních smluv je pojistnou smlouvu na předmět nájmu povinen uzavřít nájemce, tudíž náklady na pojistné nejsou ve výpočtu výnosové hodnoty uvažovány.

4.5.2 Výpočet nájemného

| Oceňovaný prostor: budova školy | | | Mendlovo náměstí 1 | Budova stáří 120 let, průměrný až podprůměrný stav, standardní vybavení | Sklepní prostory, kotelna, prádelna, tělocvičny | Společný dvůr | 6 247,02 | 72 |
|---------------------------------|---|---------------------------|--------------------------|---|---|--------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|
| Vzorek č. | Jednotkové nájemné [Kč/m ² /měsíc] | Datum platnosti nájemného | Poloha | Technický standard a vybavení | Příslušenství | Pozemky ke stavbě | Podlahová plocha [m ²] | Celkem [Kč/m ² /měsíc] |
| 1 | 69 | 1.9.2022 | Jundrov č.p. 676 | Lepší, mladší budova, zatepleno, nová okna | Tělocvičny | Společný dvůr | 1 199,55 | 65 |
| | | 1,13 | 0,95 | 0,90 | 1,05 | 1,00 | 0,92 | 0,93 |
| 2 | 80 | 19.8.2021 | Bohunice č.p. 161 | Mírně horší stav, vybavení morálně zastaralé | Chybí | Zahrada | 1 232,31 | 91 |
| | | 1,19 | 0,95 | 1,05 | 1,10 | 0,95 | 0,92 | 1,14 |
| 3 | 80 | 1.12.2021 | Starý Lískovec č. p. 399 | Lepší, mladší budova, zatepleno, nová okna | Chybí | Zahrada a hřiště | 1 034,52 | 73 |
| | | 1,19 | 0,95 | 0,90 | 1,10 | 0,90 | 0,91 | 0,92 |
| 4 | 53 | 1.1.2024 | Královo Pole č.p. 93 | Obdobné | Chybí | Společné pozemky v okolí budov | 3 123,51 | 57 |
| | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,10 | 1,00 | 0,98 | 1,08 |
| 5 | 78 | 01.08.2020 | Lesná č.p. 432 | Mírně lepší | Chybí | Společný dvůr | 455,5 | 92 |
| | | 1,32 | 0,95 | 0,95 | 1,10 | 1,00 | 0,90 | 1,18 |
| 6 | 59 | 01.08.2023 | Husovice č.p. 467 | Mírně lepší | Tělocvičny | Hřiště ve dvoře | 1 790 | 54 |
| | | 1,06 | 1,00 | 0,95 | 1,05 | 0,90 | 0,95 | 0,91 |

Jednotková cena byla stanovena na základě upravených jednotkových cen jednotlivých porovnávaných vzorků. Upravené jednotkové ceny jsou uvedeny ve sloupci „Celkem“ a dosahují hodnot od 54 do 92 Kč/m²/měsíc. Základní jednotková cena nájemného byla stanovena jako průměr uvedených hodnot na výsledných **72 Kč/m²/měsíc**.

4.5.3 Stanovení výnosové hodnoty nemovitých věcí

| Hrubé roční výnosy z pronájmu | | | |
|--|-----------------------------|--|-------------------|
| Název | Výměra [m ²] | Jednotkové nájemné [Kč/měsíc/m ²] | Nájem [Kč/rok] |
| Nájemné školní budovy | 6 247,02 | 72 | 5 397 425 |
| Hrubé výnosy za rok celkem | | HV = | 5 397 425 |
| Náklady na dosažení výnosů za rok | | | |
| Reprodukční cena pro výpočty níže: 344 000 000 Kč | | | |
| Opravy a údržba (1,3 % × RC × 1/3) | | | 1 538 333 |
| Správa nemovitosti (odborný odhad) | | | 10 000 |
| Obhospodařovací náklady celkem za rok | | ON = | 1 548 333 |
| Výpočet čistého ročního výnosu | | | |
| ČVN = HV - ON = | | | 3 849 092 |
| Výpočet výnosové hodnoty | | | |
| ČV | = čistý výnos nemovitosti | Kč/rok | 3 849 092 |
| r | = zvolená míra výnosnosti | % p. a. | 5,50 % |
| VHN = ČV/r | = Výnosová hodnota | Kč | 69 983 490 |
| Celkem po zaokrouhlení | | Kč | 69 980 000 |

5. Odůvodnění a rekapitulace

Na základě provedené analýzy trhu s obdobným typem nemovitých věcí v obdobných lokalitách se nepodařilo nalézt obchodované školské objekty obdobného charakteru pro cenové porovnání. V souladu s § 1a, odst. (1) a (2) vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění tedy nemohla být stanovena obvyklá cena a bylo přistoupeno k ocenění tržní hodnotou. Ta byla odvozena z cenového porovnání jednotlivých částí upraveného pro nekomerční využití a z výnosového způsobu ocenění. Na základě výše provedených výpočtů a zdůvodnění, a s ohledem na použitou metodiku je tržní hodnota nemovitých věcí stanovena jako vážený průměr následovně:

| Způsob ocenění | Cena |
|--|----------------------|
| Časová cena (informativní charakter) | 159 080 000 Kč |
| Porovnávací hodnota (váha 1) | 115 815 000 Kč |
| Výnosová hodnota (váha 2) | 69 980 000 Kč |
| Vážený průměr výnosové a porovnávací hodnoty | 85 258 333 Kč |
| Tržní hodnota nemovitých věcí | 85 300 000 Kč |

Na základě výše provedených výpočtů a zdůvodnění a s ohledem na použitou metodiku je tržní hodnota nemovitých věcí po zaokrouhlení stanovena na **85 300 000 Kč**. Použité metody uvažovaly vstupní data bez DPH, a proto je i výsledná stanovená tržní hodnota bez DPH.

5.1 Kontrola postupu

V souladu s § 52 f) Vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, prohlašujeme, že jsme provedli kontrolu použitého postupu a prohlašujeme jej za správný, objektivní a přezkoumatelný. V rámci kontroly nevznikly znalci žádné pochybnosti o použitém postupu.

Znalec v rámci kontroly postupu provedl zejména:

- Kontrolu vhodnosti a rozsahu zdrojů dat.
- Kontrolu průkaznosti, věrohodnosti a konzistence použitých dat.
- Kontrolu způsobu zpracování použitých dat.
- Kontrolu zpracovaných analýz, statistik a vyhodnocení použitých dat.
- Kontrolu interpretace výsledků zpracování použitých dat ve vztahu k předmětu ocenění v rámci jednotlivých metod ocenění a dílčích závěrů.
- Kontrolu formulovaného závěru ve smyslu jednoznačnosti, souladu se znaleckým úkolem a omezujícími podmínkami, či omezeními platnosti.

6. Závěr

Úkolem znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. 957, jehož součástí je stavba obč. vybavenosti č. p. 1, zapsaného na LV č. 10001 v k. ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, kraj Jihomoravský.

Stanovená **tržní hodnota** nemovitých věcí k datu ocenění činí:

85 300 000 Kč bez DPH.

Slovy: osmdesát pět milionů tři sta tisíc korun českých.

Znalecký posudek společně vypracovali:

[redacted] (je oprávněna posudek stvrdit, doplnit nebo vysvětlit)

[redacted] (vzal na vědomí a podílel se na zpracování všech částí znaleckého posudku)

[redacted] (podílela se na zpracování všech částí znaleckého posudku)

Znalečné je účtováno dle rámcové dohody na základě připojené faktury.

Znalecká doložka

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří Nemovitost s.r.o. se sídlem v Hodoníně, pracoviště Brno, zapsanou podle § 21, odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a ust. § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů Ministerstvem spravedlnosti ČR pod č.j. 66/98 ze dne 4.5.1998 pro základní obor ekonomika, pro odvětví oceňování nemovitých věcí. Znalecký posudek je zapsán pod č. 004901/2025 v evidenci znaleckých posudků.

V Brně dne 31. ledna 2025

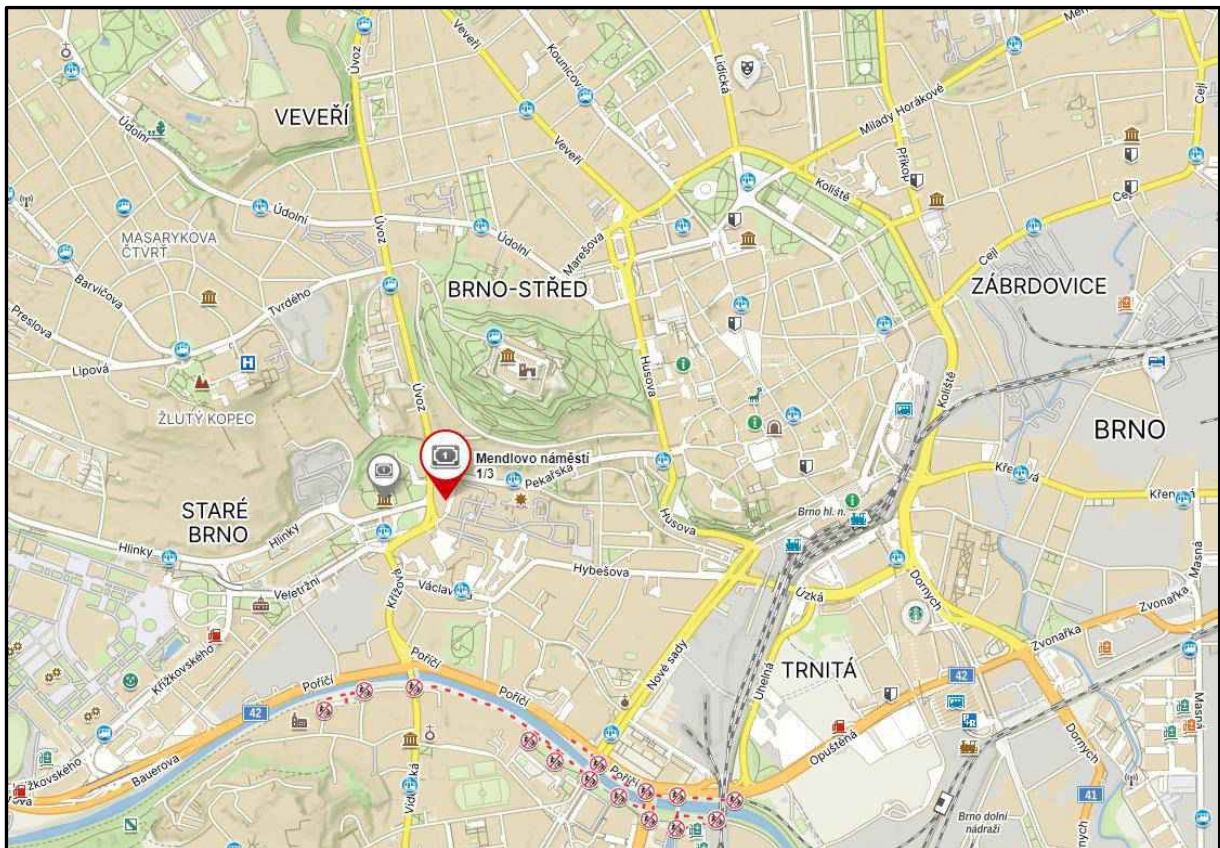
.....
[redacted]

.....
[redacted]

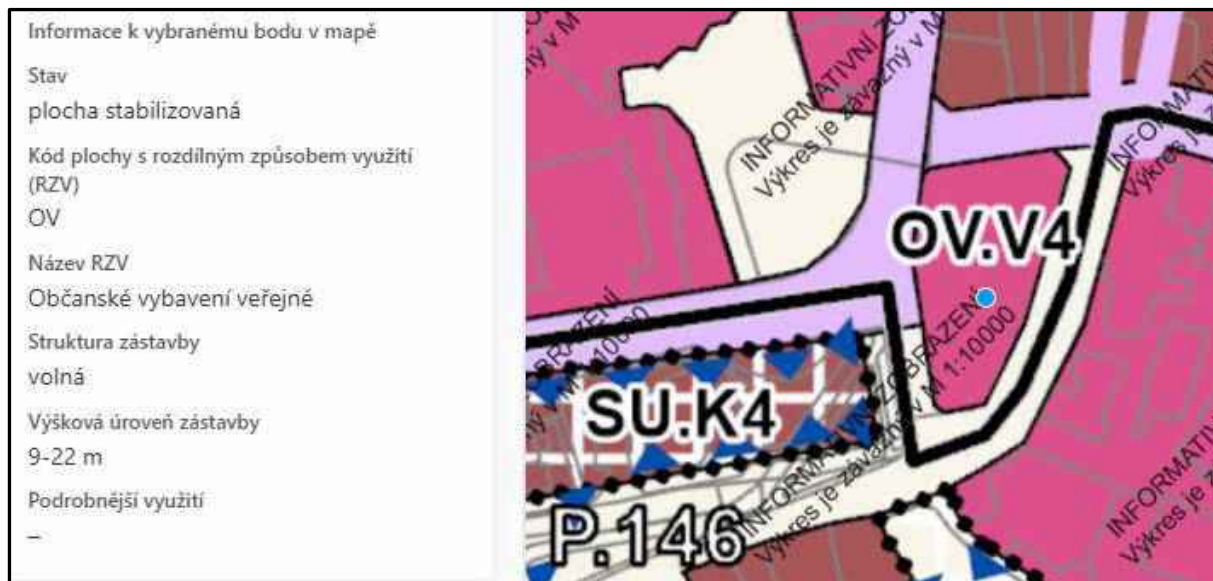
Příloha č. 1 - Výpis z katastru nemovitostí (částečný)

| VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ | | | | | |
|---|-------------|-------------------------------|---------------------------------|--|--|
| prokazující stav evidovaný k datu 23.11.2023 08:35:02 | | | | | |
| Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: * pro Město Brno | | | | | |
| Okres: CZ0642 Brno-město | | | Obec: 582786 Brno | | |
| Kat.území: 610089 Staré Brno | | | List vlastnictví: 10001 | | |
| V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě | | | | | |
| A Vlastník, jiný oprávněný | | Identifikátor | | Podíl | |
| Vlastnické právo | | | | | |
| Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno- město, 60200 Brno | | 44992785 | | | |
| ČÁSTEČNÝ VÝPIS | | | | | |
| B Nemovitosti | | | | | |
| Pozemky | | | | | |
| Parcela | Výměra [m2] | Druh pozemku | Spůsob využití | Spůsob ochrany | |
| 957 | 3406 | zastavěná plocha a nádvoří | | ochr.pásma nem.kult.pam., pam.zo ny, rezervace, nem.nár .kult.pam | |
| Součástí je stavba: Staré Brno, č.p. 1, obč.vyb Stavba stojí na pozemku p.č.: 957 | | | | | |
| B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu | | | | | |
| C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu | | | | | |
| D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu | | | | | |
| Plomby a upozornění - Bez zápisu | | | | | |
| E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu | | | | | |
| Listina | | | | | |
| o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 ČNR ze dne 24.4.1991 o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí - § 1. | | | | | |
| | | POLVZ:300/1997 | Z-2800300/1997-702 | | |
| Pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, RČ/IČO: 44992785 60200 Brno | | | | | |
| F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu | | | | | |
| Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702. | | | | | |
| Vyhotořil: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD | | | Vyhotořeno: 23.11.2023 08:57:05 | | |
| Poučení: Údaje katastru lze užívat pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://www.cuzk.cz/ . | | | | | |
| Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702. strana 1 | | | | | |

Příloha č. 3 – Mapa oblasti



Příloha č. 4 – Výřez z územního plánu statutárního města Brna



Příloha č. 5 – Povodňová mapa

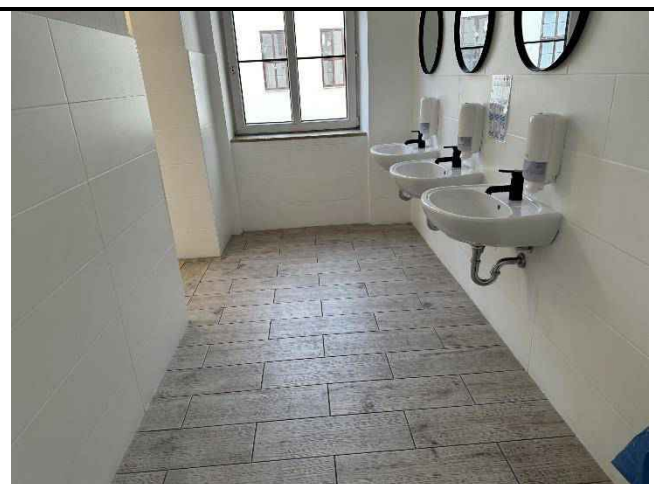


Příloha č. 6 – Fotodokumentace

| | |
|---|--|
|  |  |
| Jižní pohled | Dvůr |
|  |  |
| Chodba v 1.NP | Učebna |
|  |  |
| 1.PP | Kuchyně s jídelnou |
|  |  |
| Tělocvična s opravenou podlahou | WC |



Opravená chodba



Opravené WC dívky



Podlaha v učebně



Přechod mezi opravenou a původní podlahou

Příloha č. 7a – Vzorčky pro cenové porovnání pozemků

Vzorek č. 1:

Pozemek, 2537 m², Purkyňova, Brno, okres Brno-město

| | | | |
|-----------------------------|-----------------------------------|---------------------|------------------|
| Lokalita | Purkyňova, Brno, okres Brno-město | Cena dle KS | 17 500 000 Kč |
| Právní účinky ke dni | 26.06.2024 | Číslo řízení | V-11689/2024-702 |
| Plocha pozemku | 2537 m ² | Elektřina | 230V a 400V |
| Druh pozemku | Komerční pozemek | | |

Nabízíme exkluzivně k prodeji koncový pozemek v lukrativní lokalitě brněnského Technologického parku na ulici Purkyňova. K.U Medlánky p.č. 839/263. Svou lokalitou a umístěním je pozemek vhodný pro reprezentativní sídlo firmy. Pozemek je čtvercového tvaru o výměře 2537 m² širě cca 19m. Dle platného územního plánu určen pro komerční výstavbu. Je zde vydáno kladné stanovisko OUPru na stavbu haly o zastavěné ploše 10,4x33,4m. Nový územní plán výrazně rozšiřuje možnost zástavby. Součástí prodeje jsou veškeré podklady k plánované stavbě včetně inženýrsko-geologického průzkumu a hydrogeologického průzkumu. Na pozemku je elektřina, ostatní sítě před pozemkem.



| | | | |
|----------------------|----------------------|-------------------------|---------------|
| Číslo řízení: | Datum podání: | Datum zplatnění: | Cena: |
| V-11689/2024-702 | 26.06.2024 | 19.07.2024 | 17 500 000 Kč |

Nemovitosti v transakci

Pozemek, Medlánky, Brno, okres Brno-město

Plocha pozemku: 45 m², **Typ pozemku:** ostatní

č. 1760 Medlánky

Pozemek, Medlánky, Brno, okres Brno-město

Plocha pozemku: 7 m², **Typ pozemku:** ostatní

č. 839/20 Medlánky

Pozemek, Medlánky, Brno, okres Brno-město

Plocha pozemku: 2537 m², **Typ pozemku:** zemědělský pozemek

č. 839/263 Medlánky

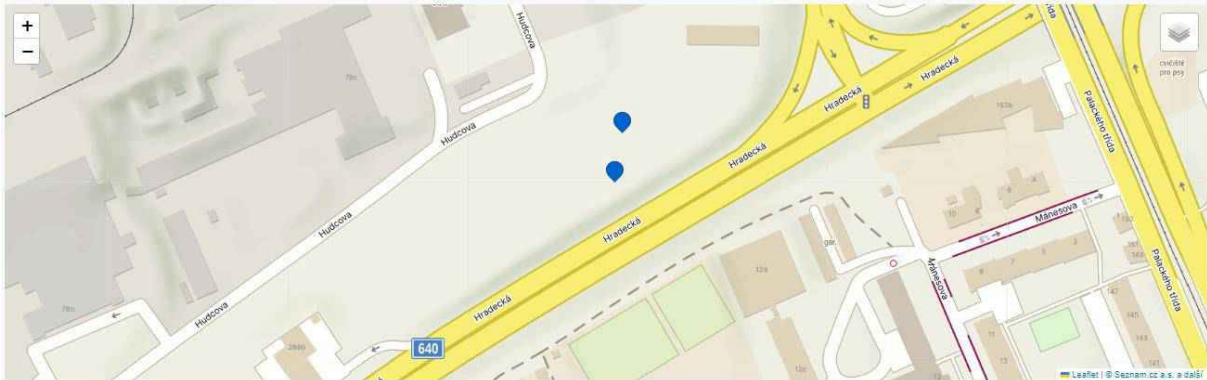
Identifikace místa v mapě



Vzorek č. 2:

Číslo řízení: V-10887/2024-702

| | | | | | |
|----------------|------------|-----------------|---------------------|-------|---------------|
| Datum podání: | 13.06.2024 | Typ dokumentu: | Smlouva kupní | Cena: | 20 314 800 Kč |
| Datum zplnění: | 08.07.2024 | Plocha pozemků: | 3856 m ² | | |



Součástí řízení jsou tyto nemovitosti

Pozemek, Královo Pole, Brno, okres Brno-město

Typ pozemku: Zemědělský pozemek Plocha pozemku: 219 m²

č. 4611/42 Královo Pole

Letecký pohled Panorama Street View Mapy.cz

Pozemek, Královo Pole, Brno, okres Brno-město

Typ pozemku: Zemědělský pozemek Plocha pozemku: 3637 m²

č. 4611/43 Královo Pole



Identifikace místa v mapě

Informace k vybranému bodu v mapě

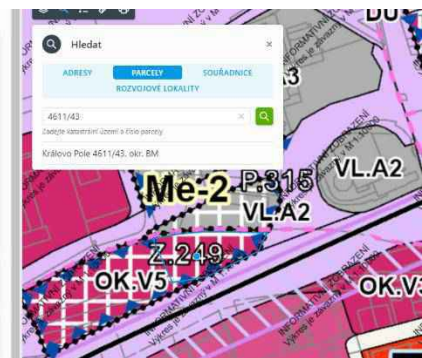
Stav
plocha zastavitelná
Kód plochy v rozdílném způsobem využití (RZV)
OK:
Název RZV
Odstupná výšková komerční
Struktura zastavby
volná
Výšková časová úroveň
12-28 m
Podrobnější využití
-

Zóna se shodným charakterem

ZS-2 Hradecká

Rozvojová lokalita

Me-2 Hradecká



Vzorek č. 3:

| | | | |
|--|---------------------------------|-------------------------------------|---------------------|
| Číslo řízení: V-10885/2024-702 | Smlouva kupní | | |
| Datum podání: 13.06.2024 | Datum zplacení: 09.07.2024 | Plocha pozemků: 9554 m ² | Cena: 54 435 200 Kč |
| Pozemek, Královo Pole, Brno, okres Brno-město Letecký pohled Panorama Street View Mapy.cz Katastr nemovitostí | | | |
| Plocha pozemku: 1397 m ² | Typ pozemku: zemědělský pozemek | | |
| č. 4611/28 Královo Pole. | | | |
| Pozemek, Královo Pole, Brno, okres Brno-město Letecký pohled Panorama Street View Mapy.cz Katastr nemovitostí | | | |
| Plocha pozemku: 2307 m ² | Typ pozemku: ostatní | | |
| č. 4611/3 Královo Pole. | | | |
| Pozemek, Královo Pole, Brno, okres Brno-město Letecký pohled Panorama Street View Mapy.cz Katastr nemovitostí | | | |
| Plocha pozemku: 4750 m ² | Typ pozemku: zemědělský pozemek | | |
| č. 4611/31 Královo Pole. | | | |
| Pozemek, Královo Pole, Brno, okres Brno-město Letecký pohled Panorama Street View Mapy.cz Katastr nemovitostí | | | |
| Plocha pozemku: 1100 m ² | Typ pozemku: zemědělský pozemek | | |
| č. 4611/32 Královo Pole. | | | |



Informace k vybranému bodu v mapě

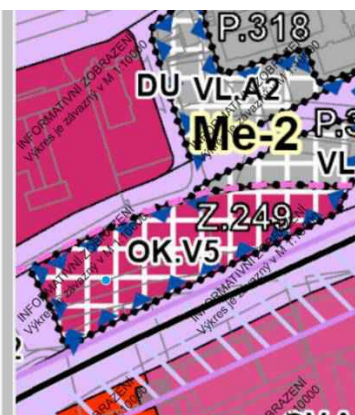
Stav
plocha zastavitelná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)
OK
Název RZV
Občanské vybavení komerční
Struktura zástavby
volná
Výšková úroveň zástavby
12-28 m
Podrobnější využití
-

Zóna se shodným charakterem

[Z6.2 Areály Hradecká](#)

Rozvojová lokalita

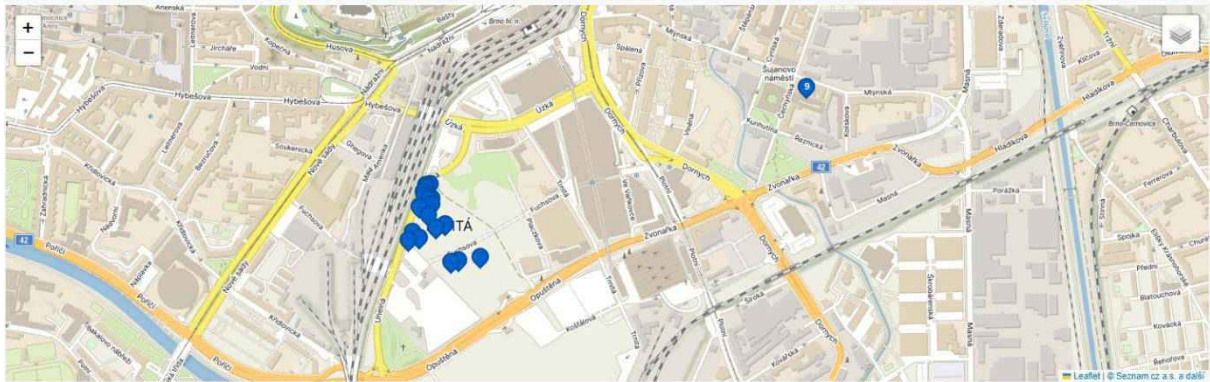
[Me-2 Hradecká](#)



Vzorek č. 4:

Číslo řízení: V-6632/2023-702

| | | | | | |
|----------------|------------|-----------------|-------------------------------|-------|----------------|
| Datum podání: | 14.04.2023 | Typ dokumentu: | Smlouva kupní, Smlouva směnná | Cena: | 110 541 000 Kč |
| Datum zplnění: | 15.05.2023 | Plocha pozemků: | 11854 m ² | | |



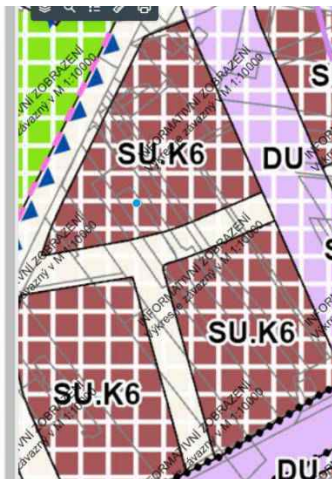
Identifikace místa v mapě

Informace k vybranému bodu v mapě

- Stav plocha přestavby
- Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV) SU
- Název RZV Smlíšené obytné všeobecné
- Struktura zástavby kompaktní
- Výšková úroveň zástavby 12-28 m s převyšující zástavbou do 40 m
- Podrobnější využití -

Zóna se shodným charakterem [Z2.7 Nová čtvrť, Špitálka](#)

Rozvojová lokalita [Tr-2 Nová čtvrť, Tmítá](#)



Příloha č. 7b – Vzorky pro cenové porovnání učeben a kanceláří

Vzorek č. 1

Nebytový prostor / kancelář, 950 m², Palackého třída č.p. 908/119, Brno, okres Brno-město

| | | | |
|-----------------------------|--|---------------------|-----------------|
| Lokalita | Palackého třída č.p. 908/119, Brno, okres Brno-město | Cena dle KS | 44 500 000 Kč |
| Právní účinky ke dni | 31.03.2022 | Číslo řízení | V-6866/2022-702 |
| Poznámka k ceně | uvedená cena je bez daně. | Konstrukce | Smíšená |
| Stav | Dobrý | Elektřina | 230V a 400V |
| Užitná plocha | 950 m ² | | |

Prodej obchodního prostoru / výrobního prostoru na ulici Palackého třída. Jedná se o výjimečnou investiční příležitost. Dlouholetý zavedený dům, který doposud fungoval jako lehká výroba šperků a prodej šperků. V těsné blízkosti se nachází tramvajová zastávka či prodejna potravin Lidl. Krom zavedené výroby šperků se v domě nachází 2 nájemníci. V případě Vašeho zájmu je možno doložit nájemní smlouvy s výší nájmu. K nemovitosti náleží pozemek parc.č. 1389 k.ú. Královo Pole o výměře 515m2 NEJSME RK



| | | | |
|----------------------|----------------------|-------------------------|---------------|
| Číslo řízení: | Datum podání: | Datum zplatnění: | Cena: |
| V-6866/2022-702 | 31.03.2022 | 02.05.2022 | 44 500 000 Kč |

Nemovitosti v transakci

Palackého třída č.p. 908/119, Brno, okres Brno-město

Plocha pozemku: 515 m²,

č. 1389 Královo Pole (součástí je stavba č.p. 908, čst obce Královo Pole)

Vzorek č. 2

Nebytový prostor / kancelář, 455 m², Jánská č.p. 448/10, Brno, okres Brno-město

| | | | |
|-----------------------------|--|----------------------|--------------------|
| Lokalita | Jánská č.p. 448/10, Brno, okres Brno-město | Cena dle KS | 19 760 000 Kč |
| Právní účinky ke dni | 21.12.2022 | Číslo řízení | V-24292/2022-702 |
| Konstrukce | Cihlová | Stav | Velmi dobrý |
| Typ objektu | Patrový | Užitná plocha | 455 m ² |

Na základě výhradního zastoupení majitele Vám nabízíme prodej zavedených, výhodně a dlouhodobě pronajatých kanceláří v samém centru Brna na ul. Jánská. Roční výnos přes 1 mil Kč. Jedná se o prodej dvou kancelářských jednotek ve 3. a 4. nadzemním podlaží polyfunkční budovy. Celková výměra kanceláří 455,3 m² - Kancelářská jednotka č. 301 – 188,1 m² + terasa 64,1 m² - Kancelářská jednotka č. 401 – 194,6 m² + balkon 3,7 m² a balkon 4,8 m². Předmětné kancelářské jednotky jsou přímo nad sebou, jedná se o vymezené a jediné jednotky na patře přístupné hned z výtahu. Kanceláře jsou obsazeny dlouhodobě platícím nájemníkem (jednou z největších českých bank) s nájemní smlouvou na dobu určitou 5 let s právem prodloužení o 5 let. Roční nájemné činí 1.050.000,- Kč s inflační doložkou a možností navýšení od roku 2024. PENB nebyl zpracován, proto uvádíme kategorii G. Bližší informace rádi poskytneme v naší realitní kanceláři.



| | | | |
|----------------------|----------------------|-----------------------|---------------|
| Číslo řízení: | Datum podání: | Datum zplnění: | Cena: |
| V-24292/2022-702 | 21.12.2022 | 17.01.2023 | 19 760 000 Kč |

Nemovitosti v transakci

Nebytový prostor / kancelář, Jánská č.p. 448/10, Brno, okres Brno-město

Konstrukce: cihlová, **Velikost:** 455 m², **Plocha pozemku:** 936 m²,

jednotka č. 4480005, jiný nebytový prostor v budově č.p. 448, část obce Brno-město, na parcele 187 Město Brno (součástí je stavba č.p. 448, část obce Brno-město), podíl na společných částech domu a pozemku 173/31431

Jánská č.p. 448/10, Brno, okres Brno-město

Konstrukce: cihlová, **Velikost:** 455 m², **Plocha pozemku:** 936 m²,

jednotka č. 4480207, ateliér v budově č.p. 448, část obce Brno-město, na parcele 187 Město Brno (součástí je stavba č.p. 448, část obce Brno-město), podíl na společných částech domu a pozemku 596/31431

Nebytový prostor / kancelář, Jánská č.p. 448/10, Brno, okres Brno-město

Konstrukce: cihlová, **Velikost:** 455 m², **Plocha pozemku:** 936 m²,

jednotka č. 4480301, dílna nebo provozovna v budově č.p. 448, část obce Brno-město, na parcele 187 Město Brno (součástí je stavba č.p. 448, část obce Brno-město), podíl na společných částech domu a pozemku 1881/31431

Nebytový prostor / kancelář, Jánská č.p. 448/10, Brno, okres Brno-město

Konstrukce: cihlová, **Velikost:** 455 m², **Plocha pozemku:** 936 m²,

jednotka č. 4480401, dílna nebo provozovna v budově č.p. 448, část obce Brno-město, na parcele 187 Město Brno (součástí je stavba č.p. 448, část obce Brno-město), podíl na společných částech domu a pozemku 1946/31431

Vzorek č. 3

Nebytový prostor / kancelář, 989 m², Hlinky č.p. 47/120, Brno, okres Brno-město

| | | | |
|--------------------------------------|--|----------------------|--------------------|
| Lokalita | Hlinky č.p. 47/120, Brno, okres Brno-město | Cena dle KS | 40 000 000 Kč |
| Právní účinky ke dni | 16.08.2024 | Číslo řízení | V-15181/2024-702 |
| Poznámka k ceně | minimální nabídková kupní cena, včetně provize | Konstrukce | Cihlová |
| Plocha pozemku | 396 m ² | Stav | Dobrý |
| Typ objektu | Patrový | Vytápění | Plynový kotel |
| Podlahová plocha | 1098 m ² | Užitná plocha | 989 m ² |
| Poloha nemovitosti | Centrum obce | Kanalizace | Veřejná kanalizace |
| Počet nadzemních podlaží domu | 5 | | |

Ve výhradním zastoupení Národní rozvojové banky a.s. nabízíme jedinečnou příležitost prodeje historické administrativní budovy o užitné ploše 988,59 m² s pozemkem 396 m². Nemovitost se skládá ze 4 nadzemních a jednoho podzemního podlaží. Nemovitost je vyklizená a připravena pro užívání budoucího vlastníka nebo nového nájemce. Dům se nachází v lukrativní městské části Brno - Pisárky v těsné blízkosti brněnského výstaviště na ulici Hlinky. Nemovitost pochází z konce 19 a 20. století, původně sloužila jako „městská vila“. Po roce 1945 byla využívána jako ubytovna a administrativní budova. V současnosti zde měla sídlo Národní rozvojová banka a i z tohoto důvodu je dům v dobrém technickém i estetickém stavu. Vynikající možnost využití nemovitosti pro reprezentativní sídlo společnosti. Do objektu jsou dva vstupy. Hlavní vstup je z ulice Hlinky a boční vstup slouží jako hospodářský s využitím požární únikové cesty. Dispoziční řešení nemovitosti: 1.PP - užitná plocha 59,43 m² Schodiště, chodba, 3x sklad, strojovna klimatizace, technická místnost, světlík 1.NP - užitná plocha 223,59 m² Vstupní hala, jednací místnost, kuchyňka, šatna, úklidová místnost, wc, 2x technická místnost, pokladna, trezor, sklad, schodiště. 2.NP - užitná plocha 242,16 m² 6x kancelář, hala, schodiště, předsíň, úklidová místnost, wc 3.NP - užitná plocha 216,25 m² 8x kancelář, serverovna, balkon, chodba, schodiště, wc, úklidová místnost 4.NP – užitná plocha 247,16 m² 4x kancelář, 1x zasedací místnost, 2x terasa, hala, kuchyňka, úklidová místnost, wc, technická místnost, chodba. Podkroví štít o výměře 16,60 m² Celý objekt je střežen kamerovým systémem a zabezpečovacím zařízením EZS. Rekonstrukce budovy byla provedena v roce 2001 dostavba nové části do dvora, dispoziční úpravy budovy, oprava původního krovu nad uliční částí, zateplení střechy + půdní vestavba, nová střešní krytina, oprava uliční fasády, výměna všech rozvodů, vody, kanalizace, elektro a plynu, repase původních dřevěných oken a kazetových dveří, podlahové krytiny, interiérové omítky, ker. obklady, SDK podhledy v podkroví. 2017-2018 chlazení kanceláří od 2NP a výše, rekonstrukce bezpeč.systémů. Vytápění je řešeno teplovodní a

plynové. Prodej předmětné nemovitosti bude realizován formou výběrového řízení. Bližší informace Vám poskytne kontaktní osoba. Účast na prohlídce je potřeba potvrdit e-mailem nebo telefonicky a to nejpozději 1 den před termínem konání prohlídky.



Číslo řízení:

V-15181/2024-702

Datum podání:

16.08.2024

Datum zplnění:

10.09.2024

Cena:

40 000 000 Kč

Nemovitosti v transakci

Pozemek, Pisárky, Brno, okres Brno-město

Plocha pozemku: 52 m², **Typ pozemku:** ostatní

č. 335 Pisárky

Hlinky č.p. 47/120, Brno, okres Brno-město

Plocha pozemku: 344 m²,

č. 336 Pisárky (součástí je stavba č.p. 47, čst obce Pisárky)

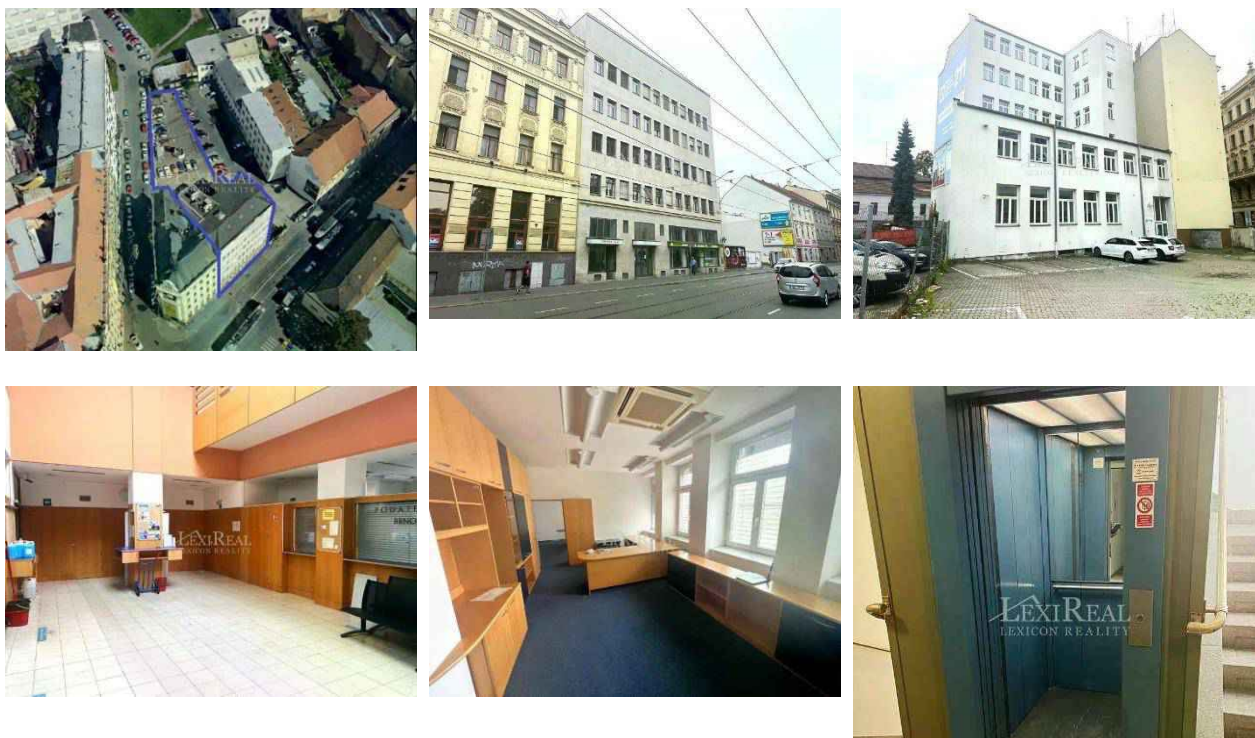
Vzorek č. 4

Nebytový prostor / kancelář, 2227 m², Cejl, Brno, okres Brno-město

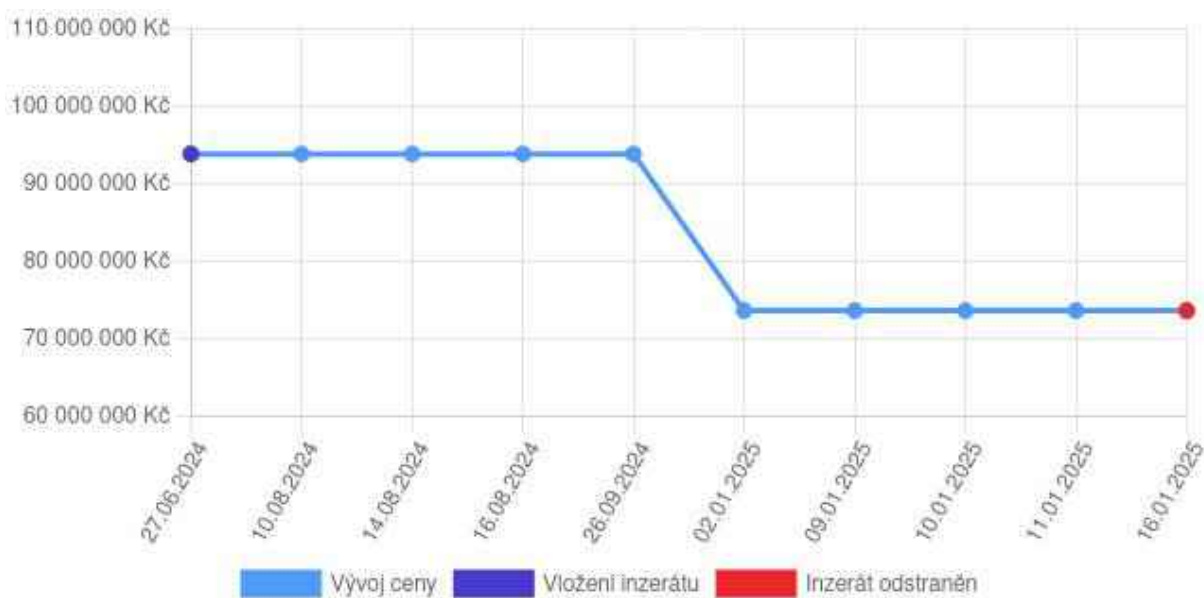
| | | | |
|----------------------------------|------------------------------|--------------------------------------|---------------------|
| Lokalita | Cejl, Brno, okres Brno-město | Cena | 73 600 000 Kč |
| Konstrukce | Skeletová | Plocha pozemku | 2227 m ² |
| Stav | Velmi dobrý | Typ objektu | Patrový |
| Elektřina | 230V a 400V | Vytápění | Ústřední vytápění |
| Garáž | Ne | Podlahová plocha | 2227 m ² |
| Užitná plocha | 2227 m ² | Poloha nemovitosti | Centrum obce |
| Kanalizace | Veřejná kanalizace | Počet nadzemních podlaží domu | 7 |
| Plyn | Plynovod | Voda | Vodovod |
| Druh komerční nemovitosti | Jiné | | |

Dovolujeme si Vám nabídnout k prodeji komerční objekt o podlahové ploše 2 227m² na pozemku o výměře 1 426m² v ulici Cejl 476/5 Brno - Zábřovice. Objekt je podsklepený a má šest nadzemních podlaží. Do současného stavu byla budova zrekonstruována v roce 2018. Budova částečně navazuje ze

západní strany na sousední objekt. Hlavní vstup do objektu je z jižní strany. V suterénu objektu se nachází výměňková stanice, sklady, archiv, atd. V přízemí jsou v jižní části umístěny obchodní prostory. V 2.NP je velká zasedací místnost a kanceláře. V 3 - 6. NP jsou převážně kancelářské prostory. Zdroj tepla zajišťuje předávací stanice (PS) pára - voda umístěná v suterénu objektu. Otopný systém je teplovodní, s nucenou cirkulací topné vody v systému. Ohřev TV je zajištěn v deskovém výměníku tepla. Součástí systému je akumuláční nádoba o obsahu 400l. Prodej objektu bude probíhat formou aukce dne 16. 1. 2025.



Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



Příloha č. 7c – Vzorčky pro cenové porovnání skladů

Vzorek č. 1

Nebytový prostor / kancelář, 1768 m², Kaštanová č.p. 741/141f, Brno, okres Brno-město

| | | | |
|-----------------------------|--|----------------------|---------------------|
| Lokalita | Kaštanová č.p. 741/141f, Brno, okres Brno-město | Cena dle KS | 10 050 000 Kč |
| Právní účinky ke dni | 04.04.2023 | Číslo řízení | V-5906/2023-702 |
| Poznámka k ceně | Vyvolávací cena dražby! | Konstrukce | Cihlová |
| Stav | Před rekonstrukcí | Užitná plocha | 1768 m ² |
| Kanalizace | Veřejná kanalizace | Plyn | Plynovod |
| Voda | Vodovod | | |

Prodej z insolvenčního řízení nejvyšší nabídkce. Nemovitosti se nachází v Krajském městě Brno v areálu prodejny stavebnin po levé straně ulice Kaštanové asi 500 m od sjezdu z D1 a D2 – exit 196. Areál sestává z několika objektů. Předmětem prodeje jsou stavební objekty na pozemcích p.č. 902 a p.č. 903 včetně pozemků p.č. 902 a p.č. 903. Objekt na části pozemku p.č. 902 z uliční strany prázdný, ve dvorní části užívaný jako sklad a kanceláře. Objekt na části pozemku p.č. 903 z uliční strany užívaný jako sklad a expedice cukru, ve dvorní části užíván jako sklad. Výrobní objekt na pozemku p.č. 903 - část D Z části přízemní a z části dvoupodlažní objekt ze severní strany pozemku p.č. 903, užíván jako kanceláře, sklady a expedice cukru (výroba maloobjemových balení cukru). Standardní zděný objekt se sedlovou střechou a upraveným podkrovím ve stáří asi 60 let v průměrném ST stavu do budoucna určený k celkové rekonstrukci. Objekt přístupný přes cizí pozemek p.č. 896/1 Skladová hala na pozemku p.č. 903 - část C Přízemní dřevěný objekt se sedlovou lomenou střechou tvoří dvorní část pozemku p.č. 903. Objekt pravděpodobně z 20. let minulého století ve velmi špatném ST stavu, dle názoru znalce rovněž určen k asanaci. Dřevěné konstrukce jsou napadeny dřevokazným hmyzem a houbami. Objekt na pozemku p.č. 902 - dvorní část B Dvoupodlažní objekt se sedlovou střechou přistavený kolmo do dvora k uliční části. Objekt v průměrném ST stavu standardně vybavený ve stáří asi 50 let. V I. NP skladové prostory, ve II. NP kanceláře. Objekt na pozemku p.č. 902 - uliční část A Dvoupodlažní objekt se sedlovou střechou a půdním prostorem postavený asi ve 20. letech minulého století. Objekt neužívaný ve velmi špatném ST stavu ke kompletní rekonstrukci nebo asanaci. Zdivo masivní bez funkční izolace proti zemi vlhkosti, dřevěné stropy a krov napadené dřevokaznými houbami, sedlový krov a eternitová krytina. Vnitřní rozvody v I. NP dožité, ve II. NP chybí (v prostorách zahájena rekonstrukce). Dle platného SÚP města je celý areál veden jako plocha pro stavby dopravní infrastruktury (dopravní řešení ulic Kaštanová, Hněvkovského, Sokolská). Areál je napojen na všechny potřebné inženýrské sítě města a je příjezdný z veřejné komunikace. Celý areál je oplocený, po areálu provedeny rozvody dešťové kanalizace s napojením na veřejnou dešťovou kanalizaci, splaškové kanalizace napojené na veřejnou kanalizaci a centrální ČOV, dále rozvody vody, plynu, el. energie a zpevněné komunikace.





| | | | |
|----------------------|----------------------|-------------------------|---------------|
| Číslo řízení: | Datum podání: | Datum zplatnění: | Cena: |
| V-5906/2023-702 | 04.04.2023 | 26.04.2023 | 10 050 000 Kč |

Nemovitosti v transakci

Kaštanová č.p. 741/141f, Brno, okres Brno-město

Konstrukce: cihlová, **Plocha pozemku:** 352 m²,

č. 902 Horní Heršpice (součástí je stavba č.p. 741, čst obce Horní Heršpice)

Pozemek, Horní Heršpice, Brno, okres Brno-město

Plocha pozemku: 753 m², **Typ pozemku:** stavební pozemek

č. 903 Horní Heršpice (součástí je stavba budova bez čp/če, stavba občanského vybavení)

Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)

Vzorek č. 2

Nebytový prostor / kancelář, 1122 m², Trnkova, Brno, okres Brno-město

| | | | |
|-----------------------------|---------------------------------|------------------------|---------------------------------------|
| Lokalita | Trnkova, Brno, okres Brno-město | Cena dle KS | 12 800 000 Kč |
| Právní účinky ke dni | 05.10.2023 | Číslo řízení | V-18246/2023-702 |
| Vlastnictví | Osobní | Poznámka k ceně | + provize RK, včetně právního servisu |
| Konstrukce | Cihlová | Stav | Velmi dobrý |
| Typ objektu | Přízemní | Užitná plocha | 1122 m ² |
| Kanalizace | Veřejná kanalizace | Voda | Vodovod |

Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme k prodeji skladovací (výrobní) halu s možností vybudování administrace (kanceláří), na vlastním pozemku. Celková plocha pozemků 1.122 m², z toho zastavěná plocha 418 m², přilehlé pozemky o rozloze 704 m² (z přední části 282 m², ze zadní části 422 m²) v komerčním areálu, s vjezdem a výjezdem pro TIR v obci Brno, k.ú. Líšeň. Skladovací hala o celkové výměře 418 m², rozdělena na dvě části zděnou příčkou v poměru 3:1 (lze odstranit), výška stropu cca 7 m, rozměry haly 10,30 m x 40,60 m. IS voda, kanalizace, elektřina 220V/380V (3 x 25A), nový kabel z trafostanice 63 A, plyn cca 200 m od hranice pozemku, v menší hale zřízeno WC Hala má troje vjezdová vrata (dvoje s vjezdem pro TIR, z boční strany pro osobní vozidlo), parkování pro cca 20 aut. Konstrukce haly betonové nosné sloupy, cihlové výplně Podlahy betonové zátěžové Hala není temperovaná. Více informací v RK. Cena: 13.500.000,-Kč + provize RK Průkaz energetické náročnosti budovy nebyl zatím majitelem předložen. V současné chvíli čekáme na jeho vyhotovení. V souladu s právní úpravou prozatím uvádíme energetickou třídu G.



Číslo řízení:

V-18246/2023-702

Datum podání:

05.10.2023

Datum zplatnění:

31.10.2023

Cena:

12 800 000 Kč

Nemovitosti v transakci

Pozemek, Líšeň, Brno, okres Brno-město

Plocha pozemku: 422 m², **Typ pozemku:** ostatní

č. 9166/1 Líšeň

Pozemek, Líšeň, Brno, okres Brno-město

Plocha pozemku: 418 m², **Typ pozemku:** stavební pozemek

č. 9167 Líšeň (součástí je stavba budova bez čp/če, stavba pro výrobu a skladování)

Pozemek, Líšeň, Brno, okres Brno-město

Plocha pozemku: 282 m², **Typ pozemku:** ostatní

č. 9168/1 Líšeň

Vzorek č. 3

Nebytový prostor / kancelář, 458 m², Trýbova, Brno, okres Brno-město

| | | | |
|--------------------------------------|---|----------------------|--------------------|
| Lokalita | Trýbova, Brno, okres Brno-město | Cena dle KS | 12 700 000 Kč |
| Právní účinky ke dni | 06.03.2024 | Číslo řízení | V-4205/2024-702 |
| Poznámka k ceně | vč. provize RK a právního servisu, včetně DPH | Konstrukce | Cihlová |
| Plocha pozemku | 276 m ² | Stav | Dobrý |
| Typ objektu | Přízemní | Elektřina | 230V a 400V |
| Vytápění | Ústřední vytápění | Užitná plocha | 458 m ² |
| Poloha nemovitosti | Centrum obce | Kanalizace | Veřejná kanalizace |
| Počet nadzemních podlaží domu | 2 | Plyn | Plynovod |
| Voda | Vodovod | | |

Nabízíme prodej podsklepené jednopodlažní zděné prodejny, v dohledu z ulice Úvoz, poblíž centra Brna a Mendlova náměstí. Vhodné pro zájemce hledající sídlo firmy s možností modernizace nebo konstrukce podle vlastních požadavků. Budova nabízí možnost širokého využití, např. pro kanceláře s archívy, obchodní prostory se sklady, pro různý druh služeb atd. Budova je po koupi ihned k dispozici. Původní dispozice 1.PP (světlá výška 2,88 m) - chodba se schodištěm a nákladním výtahem (27,1 m²), sklad (88,4 m²), sklad (26,6 m²), sklad (25,9 m²), šatna (7,5 m²), šatna (7,3 m²), 2x WC, sprcha, chladárna, mrazárna. 1.NP (světlá výška 3,50 m) - prodejna (122,9 m²), vzorkovna (35,1 m²), kancelář (28,8 m²), chodba (19,9 m²), chodba (15,9 m²), denní místnost (7,4 m²), strojovna, nákladní výtah. Prohlídka po telefonické domluvě.



| | | | |
|----------------------|----------------------|-------------------------|---------------|
| Číslo řízení: | Datum podání: | Datum zplatnění: | Cena: |
| V-4205/2024-702 | 06.03.2024 | 28.03.2024 | 12 700 000 Kč |

Nemovitosti v transakci

Trýbova č.p. 534/7, Brno, okres Brno-město

Plocha pozemku: 276 m²,

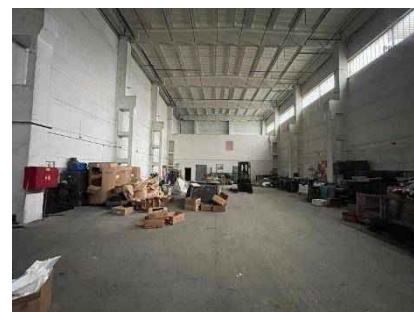
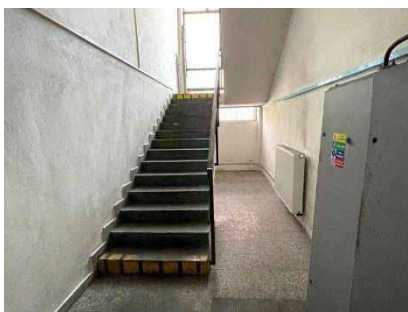
č. 137 Staré Brno (součástí je stavba č.p. 534, čst obce Staré Brno)

Vzorek č. 4

Nebytový prostor / kancelář, 1912 m², Trnkova, Brno, okres Brno-město

| | | | |
|--------------------------------------|---------------------------------|----------------------|---------------------|
| Lokalita | Trnkova, Brno, okres Brno-město | Cena | 32 500 000 Kč |
| Poznámka k ceně | info v RK | Konstrukce | Skeletová |
| Stav | Dobrý | Typ objektu | Patrový |
| Podlahová plocha | 1912 m ² | Užitná plocha | 1912 m ² |
| Počet nadzemních podlaží domu | 2 | | |

Hledáte kompaktní skladovací halu v Brně Líšni? Velmi rádi vám představíme samostatně stojící objekt v logistické části Lísně přímo za Zetorem. Hlavní skladovací části haly činí 744m² a tyčí se do výšky 12m. Prostory pro ostatní skladování disponují CP 382m², kancelářské prostory včetně zázemí cca 200m². Celková podlahová plocha všech pater je 1912m². Budova disponuje kvalitním skladovacím, kancelářským i technickým zázemím. Průjezd k nemovitosti je zajištěn pro osobní i nákladní automobily. Velmi rádi vám poskytneme projektovou dokumentaci či více informací.

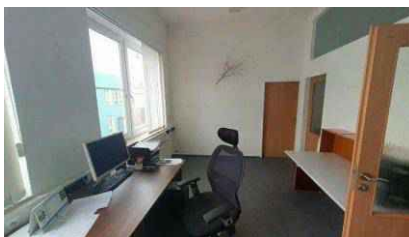


Vzorek č. 5

Nebytový prostor / kancelář, 1482 m², Špitálka, Brno, okres Brno-město

| | | | |
|------------------------|----------------------------------|----------------------|---------------------|
| Lokalita | Špitálka, Brno, okres Brno-město | Cena | 18 867 000 Kč |
| Poznámka k ceně | včetně provize | Konstrukce | Cihlová |
| Stav | Dobrý | Typ objektu | Patrový |
| Garáž | Ne | Užitná plocha | 1482 m ² |

Jedná se o provozně funkční výrobně-skladovací areál s administrativním zázemím nacházející se mezi ulicemi Stavební – Špitálka – Křenová. Soubor nemovitostí se nachází v širším centru statutárního města Brna, východně od užšího centra. Vjezd do areálu je řešen z ulice Špitálka, ke stavbám dále skrze pozemek parc. č. 128/1, který je ve spoluvlastnictví i dalších vlastníků staveb v témže areálu. Předmětný soubor sestává ze stavby č.p. 435, která je využívána částečně k administrativním účelům a částečně k výrobě či skladování. Na tuto stavbu dále navazuje stavba č.p. 91, která je využívána k výrobě a skladovacím účelům. Dále je součástí drobná stavba na pozemku parc. č. 128/27, kde byla započata přestavba na stavbu sociálního zázemí. Na pozemku parc. č. 128/28 je umístěn přístřešek. Volné pozemky slouží pro parkování a manipulaci, jsou zpevněny asfaltovými plochami – jedná se téměř výhradně o plochy před stavbou č.p. 435 v šíři asi 6,5 m. Sklon pozemku je rovinatý. V okolí se nachází převážně průmyslové objekty. Přístup do areálu je řešen z obecní zpevněné komunikace. Občanská vybavenost je komplexní, v okolí. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav. V blízkosti je zastávka MHD s dobrou dostupností do centra, parkovací možnosti jsou dobré na vlastních pozemcích. Areál je napojen na elektřinu, vodovod, kanalizaci i plynovod – délky a dimenze sítí nejsou známy a ve výpočtu jsou určeny odborným odhadem. Dle územního plánu obce se jedná o plochy pro výrobu PV. Minimální nabídková kupní cena činí 18.867.000 Kč. Požadována kauce ve výši 1.000.000 Kč. Více informací k podávání nabídek naleznete v příložených Podmínkách VŘ.



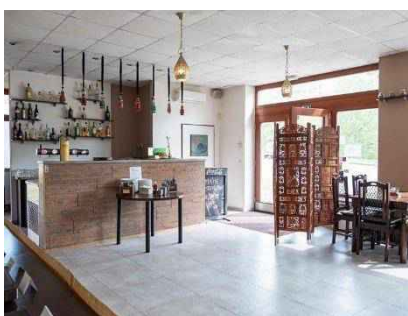
Příloha č. 7d – Vzorky pro cenové porovnání kuchyně a jídelen

Vzorek č. 1

Nebytový prostor / kancelář, 313 m², Čeňka Růžičky č.p. 805/12a, Brno, okres Brno-město

| | | | |
|-----------------------------|--|--|--------------------|
| Lokalita | Čeňka Růžičky č.p. 805/12a, Brno, okres Brno-město | Cena dle KS | 14 840 000 Kč |
| Právní účinky ke dni | 30.05.2024 | Číslo řízení | V-9929/2024-702 |
| Poznámka k ceně | za nemovitost, cena + DPH včetně právního servisu | Konstrukce | Cihlová |
| Stav | Dobrý | Typ objektu | Přízemní |
| Podlahová plocha | 313 m ² | Užitná plocha | 313 m ² |
| Poloha nemovitosti | Rušná část obce | Počet nadzemních podlaží domu | 1 |

Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme k prodeji pěkný obchodní prostor na frekventované ulici v Brně-Bohunicích, který stojí na vlastním pozemku o výměře 296m². Celková užitná plocha je 312,7m² a je rozdělena na 167,7m² přízemní, kde se donedávna nacházela restaurace s barem a 145m² suterénu, kde je v jedné části WC pro hosty + zázemí pro zaměstnance a v druhé části byla kuchyně se sklady, kde je rozvedena vzduchotechnika. Velkou výhodou je samostatný vstup se schodištěm přímo ke skladům kuchyně pro jednoduché zásobování. Další velkou výhodou je vlastní pozemek mezi budovou a chodníkem, který lze využít např. na venkovní zahrádku. **OBCHODNÍ PROSTOR, ALE NEMUSÍ BÝT POUZE RESTAURACÍ.** Nabízí se zde možnost prodejny, showroomu, kanceláří atd. Zkrátka všeho co umožňuje přiložený územní plán. Efektivní by bylo i rozdělení na více menších obchodních jednotek, což umožňuje vlastní pozemek kolem stavby a možnost zřízení více samostatných vstupů. Následný pronájem těchto jednotek např. na kosmetiku, kadeřnictví, masážní studio, kebab, trafikou, vinotéku a další služby by byl vzhledem k velké koncentraci obyvatel velmi zajímavý. Jedná se proto i o velmi zajímavou investiční příležitost. Výborné je napojení na dálnici D1 a přes den bezproblémové parkování. Prodávající si vyhrazuje právo vybrat si kupujícího na základě zvolených kritérií. Více informací u makléře



| | | | |
|----------------------|----------------------|-------------------------|---------------|
| Číslo řízení: | Datum podání: | Datum zplatnění: | Cena: |
| V-9929/2024-702 | 30.05.2024 | 21.06.2024 | 14 840 000 Kč |

Nemovitosti v transakci

Pozemek, Bohunice, Brno, okres Brno-město

Plocha pozemku: 102 m², **Typ pozemku:** ostatní

č. 208/1 Bohunice

Nebytový prostor / kancelář, Čeňka Růžičky č.p. 805/12a, Brno, okres Brno-město

Konstrukce: cihlová, **Plocha pozemku:** 194 m²,

č. 208/11 Bohunice (součástí je stavba č.p. 805, čst obce Bohunice)

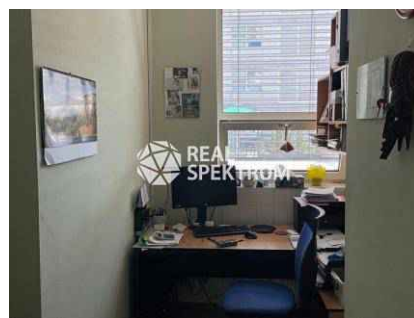
Vzorek č. 2

Nebytový prostor / kancelář, 492 m², Příkop č.p. 838/6, Brno, okres Brno-město

| | | | |
|-----------------------------|---|---------------------------|--------------------|
| Lokalita | Příkop č.p. 838/6, Brno, okres Brno-město | Cena dle KS | 11 000 000 Kč |
| Právní účinky ke dni | 12.02.2024 | Číslo řízení | V-2696/2024-702 |
| Poznámka k ceně | včetně provize včetně provize RK | Konstrukce | Cihlová |
| Stav | Dobrý | Typ objektu | Patrový |
| Podlaží bytu | 2 | Podlahová plocha | 492 m ² |
| Užitná plocha | 492 m ² | Poloha nemovitosti | Centrum obce |

Počet nadzemních podlaží 8 domu

Na základě výhradního zastoupení majitele si Vám dovoluujeme nabídnout prodej komerční jednotky v obchodní galerii IBC v centru města Brna. Nebytová jednotka je v současné době provozována jako stravovací zařízení a je umístěna na strategickém místě ve 2. NP přímo u lávky vedoucí skrze ulici Koliště do centra Brna. Celková výměra komerčních prostor 492 m² - 2. NP - hlavní jednotka – 336 m² (v současné chvíli provozováno jako jídelna) - 1. NP – sklady 54,15 m² (možné zásobování bezbariérově přímo z vnitrobloku budovy) - 1. PP – sklady 102,02 m² (příjezd možný automobilem do podzemních garáží) - 2. PP – šachta pro dva hydraulické výtahy soužící k zásobování Vybavení jídelny a kuchyně není předmětem prodeje. V případě zájmu bude ovšem možné vybavení odprodat. Bližší informace rád sdělím v naší realitní společnosti. Průkaz energetické náročnosti skupiny C



| | | | |
|----------------------|----------------------|-------------------------|---------------|
| Číslo řízení: | Datum podání: | Datum zplatnění: | Cena: |
| V-2696/2024-702 | 12.02.2024 | 05.03.2024 | 11 000 000 Kč |

Nemovitosti v transakci

Nebytový prostor / kancelář, Příkop č.p. 838/6, Brno, okres Brno-město

Konstrukce: smíšená, **Plocha pozemku:** 3126 m²,

jednotka č. 8380057, jiný nebytový prostor v budově č.p. 838, část obce Zábřdovice, na parcele 563/4 Zábřdovice, podíl na společných částech domu a pozemku 4921/167523

Vzorek č. 3

Nebytový prostor / kancelář, 137 m², Nad Přehradou, Brno, okres Brno-město

| | | | |
|-----------------------------|--|---------------------------|--------------------|
| Lokalita | Nad Přehradou, Brno, okres Brno-město | Cena dle KS | 9 900 000 Kč |
| Právní účinky ke dni | 12.11.2024 | Číslo řízení | V-21232/2024-702 |
| Konstrukce | Cihlová | Stav | Novostavba |
| Typ objektu | Přízemní | Elektřina | 230V a 400V |
| Vytápění | Ústřední vytápění | Podlahová plocha | 137 m ² |
| Užitná plocha | 336 m ² | Poloha nemovitosti | Okraj obce |
| Kanalizace | Veřejná kanalizace | Plyn | Plynovod |
| Voda | Vodovod | | |

Ve výhradním zastoupení nabízíme prodej komerční nemovitosti - restaurace, na vlastním pozemku, vedený na katastrálním úřadu jako objekt občanské vybavenosti. Jedná se o samostatný objekt s číslem popisným, stojící na vlastním pozemku o zastavěné ploše 155 m², s vlastním pozemkem pod stavbou a dalším přilehlým pozemkem o rozloze 181 m². Objekt není součástí přilehlé stavby bytového domu. Nemovitost je v současné době provozována jako restaurace se zahrádkou, její provoz bude ukončený k 31.5.2023. Nemovitost se nachází v nově postavené okrajové části Brna - Bystree, v ulici Nad Přehradou, s výhledem směrem k Brněnské přehradě. V okolí se nacházejí převážně novostavby bytových a rodinných domů. Objekt byl dostavěný a zkolaudovaný v dubnu 2018, následně uvedený do provozu. Veškeré vybavení restaurace je tedy přibližně 5 let staré (ovšem jen cca 3 roky používané, v době covidu byl provoz na 2 roky ukončený), v perfektním stavu, kuchyně i ostatní zařízení splňují veškeré, v současnosti požadované, normy. Objekt je dále vybavený bezpečnostním systémem s alarmem a online napojením. V objektu restaurace i zahrádky je rozvedený repro systém. Stávající vybavení i zařízení objektu je součástí prodeje a zahrnuté v požadované kupní ceně. Vše je plně funkční. Vnitřní prostor restaurace má kapacitu 52 míst, zahrádka dalších 50. Podlahová plocha objektu má celkovou výměru 136,56 m², sestává z hostinské části (restaurace + bar) o výměře 92,47 m², dále kuchyně 17,68 m², suchého skladu 4 m², chodby mezi skladem a kuchyní 5,11 m², šatnou pro personál 3,06 m², WC pro personál 1,13 m² a WC pro hosty restaurace - ženy 7,43 m² a muže 5,68 m². Měsíční náklady při plném provozu restaurace jsou přibližně 35.000,-Kč. Tato nabídka je vhodná zejména pro náročného investora či provozovatele, s jasnou představou o budoucí strategii, s využitím veškerého a nemalého potenciálu, který tento objekt nabízí, s ohledem na jeho polohu, dispozici a prostředí, ve kterém se nachází. V případě zájmu o bližší informace, půdorysný plán objektu nebo prohlídku nemovitosti, kontaktujte makléře, a to kterýkoliv všední den od 8.00 do 19.00 hod



Číslo řízení:

V-21232/2024-702

Datum podání:

12.11.2024

Datum zplatnění:

04.12.2024

Cena:

9 900 000 Kč

Nemovitosti v transakci

Nad Přehradou č.p. 1466/9a, Brno, okres Brno-město

Konstrukce: smíšená, **Velikost:** 137 m², **Plocha pozemku:** 155 m²,
č. 1931/116 Bystř (součástí je stavba č.p. 1466, část obce Bystř)

Pozemek, Bystř, Brno, okres Brno-město

Plocha pozemku: 128 m², **Typ pozemku:** zemědělský pozemek
č. 1931/195 Bystř

Pozemek, Bystř, Brno, okres Brno-město

Plocha pozemku: 53 m², **Typ pozemku:** zemědělský pozemek
č. 1931/306 Bystř

Vzorek č. 4

Nebytový prostor / kancelář, 250 m², Mlýnské nábřeží, Brno, okres Brno-město

| | | | |
|----------------------|---|---------------------------|------------------------|
| Lokalita | Mlýnské nábřeží, Brno, okres Brno-město | Cena | 12 500 000 Kč |
| Vlastnictví | Osobní | Poznámka k ceně | provizi hradí kupující |
| Konstrukce | Cihlová | Stav | Dobrý |
| Typ objektu | Patrový | Elektřina | 230V |
| Podlaží bytu | 2 | Vytápění | Kotel na tuhá paliva |
| Užitná plocha | 250 m ² | Poloha nemovitosti | Klidná část obce |
| Voda | Vodovod | | |

Máme tu pro vás jedinečnou příležitost stát se majiteli komerčního objektu s bytem, nyní užívaného jako restaurace, a přilehlého pozemku, které jsou obklopené nádhernou přírodou a bohatou historií. Nemovitost se nachází na červené turistické trase v části Brno Maloměřice-Obřany, ul. Mlýnské nábřeží a je oblíbeným místem na pořádání různých akcí, dále pro turisty, pejskaře, rodiny s dětmi, cyklisty, místní obyvatele atd. Noční klid není omezen, což je další výhodou pro ty, kteří hledají neomezenou zábavu. Užitná plocha vlastního pozemku, na kterém nemovitost stojí, činí 1 158 m². K nemovitosti je k prodeji i přilehlý pozemek s rozlohou 1 905 m². K pozemku vede nově opravená silnice, k dispozici je i parkoviště. Celý objekt je monitorován kamerami, což zajišťuje bezpečnost hostů a majetku. V objektu je oboustranný krb, který v zimě navodí tu správnou atmosféru. Nedávno byly provedeny částečné opravy - výměna oken, zateplení a nová fasáda, nové radiátory, zrekonstruovaná kuchyně, která byla instalována před 5 lety a nově opravené toalety. K restauraci také patří kompletně vybavená zahrádka pro cca 150 - 200 osob s krásným dřevěným přístřeškem, dvě venkovní udírny, gril na selata, kýty a jiné, pro děti bohatě vybavené hřiště a pro cyklisty 4 nové stojany na kola. V případě využití objektu jako restaurace veškeré vybavení restaurace a všechny smlouvy s pivovarem a dodavatelem budou přenechány, což zajišťuje kontinuitu a spolupráci. Na rok 2024 jsou zde již zarezervované termíny na svatby a narozeniny. K nemovitosti patří i byt 2+kk s nově vybudovanou kuchyňskou linkou a krbovými kamny s výměníkem. Nyní pronajímán za 9 000 Kč. Pokud hledáte podnikatelskou příležitost v krásném prostředí s bohatou historií a možností využít turistický ruch, tato nemovitost je pro vás ideální volbou. Návratnost investic je cca 10 let, neváhejte nás kontaktovat pro více informací.



Vzorek č. 5

Nebytový prostor / kancelář, 173 m², Wainerovo náměstí, Brno, okres Brno-město


| | | | |
|----------------------|---|--------------------------------------|--------------------|
| Lokalita | Wainerovo náměstí, Brno, okres Brno-město | Cena | 8 490 000 Kč |
| Konstrukce | Cihlová | Plocha pozemku | 204 m ² |
| Stav | Dobrý | Typ objektu | Patrový |
| Elektřina | 230V | Podlaží bytu | 0 |
| Vytápění | Plynový kotel | Garáž | Ne |
| Užitná plocha | 173 m ² | Poloha nemovitosti | Centrum obce |
| Kanalizace | Veřejná kanalizace | Počet nadzemních podlaží domu | 2 |
| Plyn | Plynovod | Voda | Vodovod |

Nabízíme Vám Restauraci Wainerka, která má svoji historii. Objekt byl postaven v roce 1993 a před 14ti lety byla zbudována do nynější podoby. Předmětem prodeje je budova s číslem popisným včetně pozemku 127 m² (zastavěná plocha a nádvoří) + pozemek 77 m² (zahrada). Celková plocha 204 m². Jedná se o jednopodlažní objekt se sklepními prostory. Prostory jsou rozděleny na vstupní část s barem, dále prostor restaurace se sociálním zařízením pro muže a ženy, na zvýšeném pódiu je další restaurační prostor, za kterým je dále herna. Dále je zde přípravná jídelna, kuchyně včetně nerezového vybavení, vybavení odsávání, pečicí trouby a lednice. Dále je zde kancelář se sprchovým koutem a samostatné WC. Sklepní prostory jsou rozděleny na 3 skladiště - sklad alko nápojů a nealko nápojů a sklad sudů na pivo s kompresorem. Nápoje, sudy piva se přepravují do prostoru přes oddělený nákladní výtah. Prostory včetně venkovního posezení pojmu 45 míst. Restaurace Wainerka má svůj jukebox, karaoke, elektronické šipky. Prostory jsou plně klimatizovány. Černovice nabízí podnikatelům atraktivní prostředí díky své strategické poloze, rostoucí komunitě a rozmanitým příležitostem. Městská část je atraktivní pro rodiny, mladé profesionály i seniory, což vytváří různorodou klientelu. Díky rozvíjejícím se rezidenčním projektům počet obyvatel stále roste, což zvyšuje poptávku po službách, obchodech a dalších podnikatelských aktivitách. V případě zájmu se neváhejte obrátit, rádi Vám zajistíme prohlídku restaurace.



Příloha č. 7e – Vzorčky pro cenové porovnání nájemného kancelářů


☆ Pronájem, Nebytový prostor / kancelář, 700 m², Orlí, Brno, okres Brno-město Cena: 128 330 Kč / 183,33 Kč/m²



| | | | |
|------------|------------------------------|---------------|--------------------|
| Lokalita | Orlí, Brno, okres Brno-město | Stav | Dobry |
| Cena | 128 330 Kč | Typ objektu | Patrový |
| Konstrukce | Smišená | Užitná plocha | 700 m ² |

Nabízíme pronájem kancelářů v 1. a 2.NP budovy pošty a celkové rozloze 700 m². Vodné a stočné účtováno dle vyhlášky, elektrická energie dle podružného měření, teplo dle pronajaté plochy. Při podpisu smlouvy požadujeme složit kaucii ve výši dvojnásobku měsíčního nájmu (bez záloh).


☆ Pronájem, Nebytový prostor / kancelář, 826 m², Elgartova, Brno, okres Brno-město Cena: 140 420 Kč / 170,00 Kč/m²



| | | | |
|-----------------|-----------------------------------|---------------|--------------------|
| Lokalita | Elgartova, Brno, okres Brno-město | Stav | Dobry |
| Cena | 140 420 Kč | Typ objektu | Patrový |
| Poznámka k ceně | + provozní náklady, + provize RK | Užitná plocha | 826 m ² |
| Konstrukce | Cihlová | | |

V zastoupení majitele nabízíme samostatný administrativní objekt s vlastní parkovací plochou v rozvíjející se lokalitě v Brně. Nemovitost se nachází v bezprostředním napojení na Brněnský městský okruh. Nedaleko přes řeku vzkvétá brownfieldové území Nové Zbrojovky. Ideální pro samostatné sídlo společnosti, která potřebuje svoje administrativní soukromí, vlastní parking a nebo klientskou reprezentativní zónu. Celková dispozice prostor je 826 m² a je rozdělena do třech podlaží. 1.NP - 349,86 m² - cca 9 kancelářů - sociální zázemí - sklad 2.NP - 265,76 m² - cca 7 kancelářů - sociální zázemí - kuchyňka s jídelnou 3.NP - 210,79 m² - cca 4 kanceláře - sklad - sociální zázemí - kuchyňka Součástí pronájmu je přílehlý obehzený dvůr propojený s budovou, který slouží pro parkování a případné zásobování. Celková kapacita parkovacích stání je přibližně 25 míst. K pronájmu je celý komplet (budova vč. parkingu). Cena pronájmu za parkování/dvůr je 25.000,- Kč/měsíc. Budova má svůj plynový kotel, EPS, vnitřní počítačovou síť s rozvody, klimatizace v části 1.NP a 3.NP. Správa budovy je zajištěna přímo majitelem. Více informací v RK. * Průkaz energetické náročnosti budovy není aktuálně k dispozici. V inzerci je dle legislativních požadavků uvedena en. třída G.

☆ Pronájem, Nebytový prostor / kancelář, 713 m², Dornych, Brno, okres Brno-město Cena: 118 833 Kč / 166,67 Kč/m²



| | | | |
|-----------------|--|--------------------|--------------------|
| Lokalita | Dornych, Brno, okres Brno-město | Typ objektu | Patrový |
| Cena | 118 833 Kč | Podlaží bytu | 2 |
| Poznámka k ceně | + provozní náklady, neplatíte provizi RK | Užitná plocha | 713 m ² |
| Konstrukce | Cihlová | Poloha nemovitosti | Centrum obce |
| Stav | Dobry | | |

V zastoupení majitele nabízíme k pronájmu kancelářské prostory v Brně, při ulici Dornych. Samostatný kancelářský celek o výměře 474 m², ve 3. NP s výtahem + polovinu 2. NP - 239 m². Kanceláře jsou klimatizované a mají kompletní sociální zázemí. Možnost případného rozšíření o dalších 468 m² ve 2. NP. Výborná dopravní dostupnost na D1 a D2. MHD cca 250 m, UAN Zvonařka cca 450 m. Parkovací místa jsou zajištěna přímo u objektu na vlastním parkovišti. Neplatíte provizi RK. Celková plocha 474 m². 3. NP, možnost rozšíření o dalších 239 m² ve 2. NP na celkových 713 m². Samostatné měření energií. Prohlídky možné po dohodě s uvedeným makléřem. Průkaz energetické náročnosti budovy není aktuálně k dispozici. V inzerci je dle legislativních požadavků uvedena en. třída G.

Příloha č. 8 – Usnesení RMČ

Usnesení RMČ/2023/45/08 Dispozice s majetkem - /38/23/ - Prodej p.č. 957, k.ú. Staré Brno (Mendlovo náměstí 3,4 a Pekařská 61)
RMČ BS na 45. schůzi, konané dne 06.11.2023,

souhlasí

s návrhem prodeje pozemku p.č. 957 o vým. 3406 m², jehož součástí je objekt občanské vybavenosti č.p. 1 (Mendlovo náměstí 3, Mendlovo náměstí 4 a Pekařská 61), k.ú. Staré Brno, obecně prospěšné společnosti - I. Německé zemské gymnasium, ZŠ a MŠ, o.p.s., za podmínek:

- zachování účelu neziskového využití pro vzdělávání, studium a školství v rozsahu mateřské, základní a střední školy po dobu 100 let,
- uzavření smlouvy s právem zpětné koupě,
- uzavření dohody s MČ Brno-střed o možnosti bezplatného využití kapacity pro umístění max. 16 žáků s trvalým pobytem na území MČ Brno-střed k základnímu vzdělávání na základní škole provozované společností - I. Německé zemské gymnasium, ZŠ a MŠ, o.p.s. v objektu občanské vybavenosti č.p. 1 (Mendlovo náměstí 3, Mendlovo náměstí 4 a Pekařská 61), k.ú. Staré Brno a
- uzavření memoranda s MČ Brno-střed o spolupráci při výstavbě "Dětského sportovně-kulturního centra, Staré Brno" (dle PD zpracované společností Atelier 99 s.r.o.), zejména zapojením finančních prostředků žadatele, právního nástupce žadatele nebo partnerů žadatele, do výstavby "Dětského sportovně-kulturního centra, Staré Brno" a o formě užívání části těchto nově vybudovaných prostor pro potřeby obecně prospěšné společnosti - I. Německé zemské gymnasium, ZŠ a MŠ, o.p.s., a to v době výuky, v souladu s přílohou č. 3 tohoto materiálu,

ukládá

2. místostarostovi MČ BS vstoupit s žadatelem do jednání o uzavření dohody dle třetí odrážky první části tohoto usnesení,

ukládá

členu RMČ BS pro investice a správu bytových domů aktualizovat projekt "Dětského sportovně-kulturního centra, Staré Brno" v souladu se záměrem spolupráce s žadatelem dle čtvrté odrážky první části tohoto usnesení,

ukládá

2. místostarostovi MČ BS ve spolupráci s členem RMČ BS pro investice a správu bytových domů vstoupit s žadatelem do jednání o uzavření memoranda dle čtvrté odrážky první části tohoto usnesení a

ukládá

vedoucí Odboru majetku ÚMČ BS sdělit stanovisko RMČ BS žadateli.