

Technicko-ekonomické posouzení nemovitosti

Ondráčkova 651/134,
628 00 Brno-Líšeň



Technicko-ekonomické posouzení

Ondráčkova 651/134, 628 00 Brno-Líšeň



V Praze, dne 19. dubna 2024

Statutární město Brno, městská část Brno-Líšeň

Jírova 2

628 00 Brno-Líšeň

K rukám pana Dryšla

Vážený pane Dryšle,

na základě smlouvy o dílo „Technicko-ekonomické posouzení vybraných nemovitých věcí v k. ú. Líšeň“ mezi Statutárním městem Brno, městskou částí Brno-Líšeň (dále jen „Objednatel“) a společností Savills CZ s.r.o. (dále jen „Zhotovitel“) uzavřené dne 21. února 2024 Vám předkládáme Technicko-ekonomické posouzení nemovitosti (dále jen „Zpráva“):

Ondráčkova 651/134, 628 00 Brno-Líšeň (dále jen „Nemovitost“),

jejíž součástí je posouzení technické stránky Nemovitosti, pojistné a tržní hodnoty Nemovitosti.

Věříme, že Zpráva bude zcela sloužit svému účelu. V případě jakýchkoliv dotazů Vám rádi podáme vysvětlení.

Za Zhotovitele

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Marek Pohl".

Marek Pohl MRICS

RICS Certified Valuer I Český certifikovaný odhadce
Director, Head of Valuations CZ & SK

Obsah

1.	Název	4
2.	Účel	4
3.	Identifikace objednavatele ekonomicko-technického posouzení	4
4.	Identifikace zhotovitele ekonomicko-technického posouzení	4
5.	Datum prohlídky	5
6.	Datum zpracování	5
7.	Podpis zhotovitele	5
8.	Předmět posouzení	5
9.	Informace o vlastnictví dle katastru nemovitostí	6
10.	Seznam podkladů, literatury a zdrojů použitých při zpracování posouzení	6
11.	Místopis	8
12.	Celkový popis	9
13.	Stavebně technický popis	10
14.	Průkaz energetické náročnosti objektu	12
15.	Napojení na inženýrské sítě - aktuální	12
16.	Napojení na inženýrské sítě - potenciální	12
17.	Dostupnost městské hromadné dopravy	13
18.	Dostupnost silničních komunikací	13
19.	Příjezd a přístup k pozemku	13
20.	Nájemní vztahy	14
21.	Rizika	15
22.	Popis pozemku	16
23.	Posouzení dalšího využití	17
24.	Analýza tržního nájemného a možnost pronajmutí	18
25.	Náklady na rekonstrukci	18
26.	Náklady na demolici - v případě vhodné demolice	18
27.	Stanovení pojistné hodnoty	19
28.	Stanovení tržní hodnoty	19
29.	Závěr	20

Technicko-ekonomické posouzení

Ondráčkova 651/134, 628 00 Brno-Líšeň



1. Název

Technicko-ekonomické posouzení nemovité věci stavby občanského vybavení s č. p. 651 na pozemku p. č. 3396 v k. ú. Líšeň.

2. Účel

Účelem technicko-ekonomického posouzení je zpracování posouzení, které bude sloužit jako podklad pro rozhodování zastupitelstva o dalším využití nemovité věci.

3. Identifikace objednavatele ekonomicko-technického posouzení

Název	Statutární město Brno
Sídlo	Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 602 00 Brno
IČ	449 92 785

4. Identifikace zhotovitele ekonomicko-technického posouzení

Název	Savills CZ s.r.o.
Sídlo	Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČ	055 61 281
Osoby podílející se na posouzení	
Ing. Marek Pohl MRICS RICS Certified Valuer, Český certifikovaný odhadce Director, Head of Valuations CZ & SK	
Ing. Ota Tořinský Valuer CZ & SK	
Bc. Ivana Horáková Junior Valuer CZ & SK	

Ing. Jan Jurčiček Head of Building & Project Consultancy Autorizovaný inženýr ČKAIT 0014159	
Ing. arch. Tereza Horňasová Project Manager	
Ing. Barbora Jansová ESG Consultant & Project Manager	

Zhotovitel prohlašuje, že si není vědom žádného střetu zájmů, který by bránil poskytnutí nezávislého, objektivního a nestranného posouzení Nemovitosti. Ke dni posouzení nemáme, ani v blízké budoucnosti nebudeme mít, žádný prospěch související se zpracováním posouzení. Žádný ze zaměstnanců Zhotovitele není v blízkém ani příbuzenském vztahu se žádným zaměstnancem Objednatele.

5. Datum prohlídky

Místní šetření prováděli zaměstnanci společnosti Savills CZ s.r.o. dne 1. 3. 2024 za účasti zaměstnance městské části Brno-Líšeň.

6. Datum zpracování

Technicko-ekonomické posouzení je provedeno podle stavu posuzovaných nemovitostí k datu prohlídky.

7. Podpis zhotovitele

Podpis Zhotovitele je uveden v kapitole 29.

8. Předmět posouzení

Předmět posouzení	Stavba občanského vybavení – sklad, p. č. 3396, zapsané na LV č. 10001, k. ú. Líšeň, okres Brno-město, obec Brno
Stavba	Budova s č. p. 651; stavba občanského vybavení
Adresa	Ondráčkova 651/134, 628 00 Brno-Líšeň
Vlastník nemovitosti	Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město
Plocha pozemku dle KN	1 004 m ²
Zastavěná plocha	318 m ²
Užitná plocha	462 m ²

9. Informace o vlastnictví dle katastru nemovitostí

Vlastník nemovitosti:	Statutární město Brno
Sídlo vlastníka	Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město
Identifikační číslo vlastníka	449 92 785

10. Seznam podkladů, literatury a zdrojů použitých při zpracování posouzení

Pro vypracování posouzení byly klientem předloženy následující podklady:

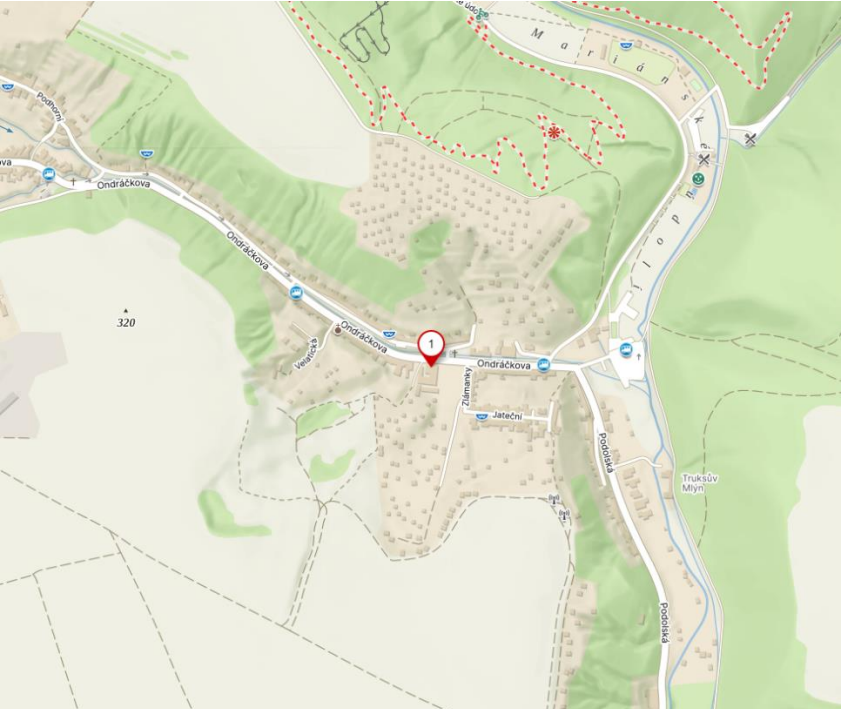
- Smlouva o nájmu mezi smluvními stranami Statutárním městem Brno (jako pronajímatel) a David Synák (jako nájemce), včetně dodatků, viz kapitola č. 20,
- zjednodušená dokumentace – pasport stavby, zpracovaný Ing. Arch. Ivetou Krčálovou, 5/2021.

Pro vypracování posouzení byly zhotovitelem získány tyto další podklady a informace z internetové sítě:

- BRADÁČ, Albert, Josef FIALA a Vítězslava HLAVINKOVÁ. Nemovitosti: oceňování a právní vztahy. 4. přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde, 2007, 740 s. ISBN 978-807-2016-792,
- BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. 1. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2016, 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1,
- DUŠEK, David. Základy oceňování nemovitostí. 2. upr. vyd. Praha: Oeconomica, 2006, 134 s. ISBN 80-245-1061-8,
- INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COUNCIL. International valuation standards. 2022. London: International Valuation Standards Council, 2022. ISBN 978-0-9931513-4-7,
- ORT, Petr a Olga ŠEFLOVÁ ORTOVÁ. Oceňování nemovitostí v praxi. Praha: Leges, 2017, 144 s. ISBN 978-80-7502-234-9,
- ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS. RICS Valuation – Global Standards 2022. London: Royal Institution of Chartered Surveyors, 2022. ISBN 978-1-78321-451-8,
- ZAZVONIL, Zbyněk. Oceňování nemovitostí na trzích principech. Vyd. 1. Praha: Ceduk, 1996, 173 s. ISBN 80-902-1090-2,
- ZAZVONIL, Zbyněk. Odhad hodnoty nemovitostí. Vyd. 1. Praha: Ekopress, 2012, 454 s. ISBN 978-80-86929-88-0,
- ZAZVONIL, Zbyněk. Odhad hodnoty pozemků. Vyd. 1. Praha: Oeconomica, 2007, 201 s. ISBN 978-80-245-1211-2,
- ZAZVONIL, Zbyněk. Porovnávací hodnota nemovitostí. Vyd. 1. Praha: Ekopress, 2006, 313 s. ISBN 80-869-2914-0,
- ZAZVONIL, Zbyněk. Výnosová hodnota nemovitostí. Vyd. 1. Praha: CEDUK, 2004, 256 s. ISBN 80-902-1093-7,
- katastr nemovitostí www.cuzk.cz,
- obchodní rejstřík a sbírka listin www.justice.cz,
- územní plán města Brno (platný i připravovaný) uveřejněný na internetu,
- www.mapy.cz,
- www.google.com/maps,
- povodňová mapa, dostupná na www.nemoreport.cz,

- vyjadřovací portál www.mawis.eu,
- vyjadřovací portál Brněnské vodárny a kanalizace a.s. www.portal.bvk.cz/eportal,
- mapové podklady České geologické služby <https://cgs.gov.cz/mapy-a-data/webove-sluzby>,
- národní geoportál INSPIRE <https://geoportal.gov.cz/web/guest/map>,
- cenová soustava RTS data <https://www.rtscloud.cz/App/RTS-Data>,
- silniční a dálniční síť ČR <https://geoportal.rsd.cz/>,
- standardy České bankovní asociace,
- podklady a informace získané z archivu stavebního úřadu Brno-Líšeň,
- a další.

11. Místopis

<p>Charakteristika obce</p>	<p>Nemovitost se nachází v Brně, počtem obyvatel i rozlohou druhém největším městě v České republice. Brno je sídlem Jihomoravského kraje a má přibližně 400 000 obyvatel. Brnem protékají řeky Svatka a Svitava, které se v jižní části města slévají. Brno je centrem soudní moci České republiky, stalo se totiž sídlem jak Ústavního soudu, tak Nejvyššího soudu, Nejvyššího správního soudu i Nejvyššího státního zastupitelství.</p>
<p>Poloha nemovité věci</p>	<p>Nemovitost se nachází v městské části Brno-Líšeň, která se nachází na severovýchodním okraji statutárního města Brna. Městská část se rozpíná na rozloze o velikosti 15,71 km² a žije zde více než 26 tis. obyvatel.</p> <p>Nemovitost se přesněji nachází na východě městské části Brno-Líšeň. Leží jižně podél ulice Ondráčkova. Východní i jižní stranu tvoří zahradnická kolonie.</p> 
<p>Zhodnocení lokality pro komerční využití/občanskou vybavenost/bydlení</p>	<p>Vzhledem k charakteru okolní zástavby považujeme danou lokalitu za vhodnou pro komerční využití, občanskou vybavenost či bydlení.</p>
<p>Typy objektů v okolí</p>	<p>Rezidenční zástavba (rodinné domy), občanská vybavenost (garáže), rekreace (zahradní kolonie).</p>
<p>Občanská vybavenost v okolí</p>	<p>Budovy pro dopravu a spoje - garáže.</p>

12. Celkový popis

Základní popis	Samostatně stojící jednopodlažní nepodsklepený objekt občanského vybavení s podkrovím.
Druhy staveb	Stavba občanského vybavení
Aktuální a potenciální využití	Aktuální využití: objekt slouží jako sklad nábytku. Potenciální využití: objekt může být využit pro menší provozovny služeb nebo prodej, případně bydlení.
Dispoziční řešení	Vstup do objektu se nachází z ulice Ondráčkova. Vstupní část je bez zádveří do prostoru skladu, objekt je členěn na několik místností, které jsou všechny využívány jako sklad. Dva sklady na přízemí mají přístup do dvora. Dále se zde nachází hygienické zázemí. V patře se pak nachází provozní zázemí a hygienické zázemí.
Datum kolaudace/dokončení objektu	Jedná se o původní objekt jatek, dle dohledaných informací byl postaven okolo roku 1930. V roce 1995 byl přestavěn. V archivu stavebního úřadu Brno-Líšeň byly dohledány následující doklady: <i>Kolaudační rozhodnutí:</i> 1) 19.07.1996, č.j. 4197-297/96/Sá - povolení užívání stavby – stavebních úprav objektu Ondráčkova 134 – přestavba na provozovnu občerstvení, klempířskou a mechanickou dílnu opravny aut, místnost pneuservisu a kancelář k. ú. Líšeň
Provedené rekonstrukce	V archivu stavebního úřadu Brno-Líšeň byly dohledány následující doklady: Stavební povolení a další rozhodnutí: 1) Stavební povolení, 19.06.1995, č.j. 4170-289/95/Ja - stavební úpravy objektu Ondráčkova 134 – přestavba na provozovnu občerstvení, klempířskou dílnu, opravnu aut se skladem a kanceláří vč. Přípojky plynu a rekonstrukce přípojky NN, vody a dešť. kanalizace (parc. č. 3396, k. ú. Líšeň, Ondráčkova 1364).
Ostatní	V archivu stavebního úřadu Brno-Líšeň byly dohledány následující doklady: <i>Závazný posudek Hygienika města Brna:</i> 1) 14.08.1996, č.j. 4772.223.14/96-I/3 - závazný posudek souhlasný s provozem restaurace „Autostop“ Ondráčkova 134 Na pozemku se nachází černá stavba – nedostavěný objekt autodílny. <i>Sdělení:</i> 2) 04.04.2022, č.j. MCLISEN 03027/2022/2700/KUR - sdělení stavebního odboru o evidenci v archivu dokumentů pro stavbu víceúčelového objektu (autodílny)

Stavebně technický stav	Na rekonstrukci.
Vybavení a příslušenství objektu	Bez dalšího příslušenství.
Umístění	Samostatně stojící.
Počet bytových jednotek	0
Počet nebytových jednotek	1
Počet garáží	0
Počet parkovacích míst	0
Průkaz energetické náročnosti objektu	Průkaz energetické náročnosti nebylo možné zpracovat vzhledem k tomu, že v objektu není instalován ani zdroj vytápění, ani zdroj chladu, nemůže být na objekt zpracován průkaz energetické náročnosti budovy dle zákona 406/2000 Sb. v posledním znění a dle vyhlášky 264/2020 Sb. v posledním znění.
Možnost parkování	Parkování je možné před objektem, jsou zde dvě parkovací stání vyhrazené pro ZTP. Parkovací stání se ale nachází na parcele parc. č. 3646/1 ve vlastnictví Česká republika. Tato parcela není součástí Technicko-ekonomického posouzení.

13. Stavebně technický popis

Základy	Vzhledem k stáří objektu předpokládáme základy betonové/kamenné. Vzhledem k jejich neodizolování dochází ke kapilárnímu vztlínání do svislých konstrukcí. Objekt není podsklepen.
Svislé konstrukce	Cihelné zdivo (CPP). Dostavba vikýře z Ytongu. Byly nalezeny drobnější trhliny, stav odpovídá stáří objektu.
Vodorovné konstrukce	Dřevěné trámy. V prostorech podkroví se vyskytují na nedokončené podlaze praskliny.
Krov	Standardní dřevěný krov bez zateplení. Dřevěná konstrukce krovu nevykazuje závažnějších závad, dlouhodobé zatékání však může způsobit poškození konstrukce krovu.
Střecha	Sedlová střecha, vikýř směrem do dvora. Bez pojistné izolace. Vzhledem k chybějící pojistné izolaci lze předpokládat částečné zatékání do objektu. V některé části objektu je střecha bez podbití a začíná se bortit. Hrozí volné uvolnění střešní krytiny.
Střešní krytina	Keramická pálená taška. Střešní krytina je v horším technickém stavu. V některých místech hrozí volné odpadávání střešní krytiny.
Klempířské konstrukce	Okapy. Konstrukce jsou v horším technickém stavu, v některých částech chybí svodné potrubí, v některých není upevněné ke střeše.

Vnější omítka	Nezateplená fasáda, část fasády s klasickou omítkou, část fasády omítka se zhrubnou texturou, detaily přiznaného zdiva. Vnější omítka je ve špatném technickém stavu, v některých místech opadaná.
Vnitřní omítka	Standardní vnitřní omítka, částečně keramický obklad a obklad z přiznaného zdiva. Vnitřní omítka je ve špatném technickém stavu. V některých místech opadaná, pravděpodobně způsobeno vzlínající vlhkostí a dlouhodobým nevytápěním objektu.
Schodiště	Ocelová konstrukce schodiště s dřevěnými stupni propojující vstupní podlaží s podkrovím. Schodiště je v horším technickém stavu.
Dveře	Exteriérové vstupní dveře dřevěné s dvojsklem. Exteriérové dveře do dvora kovové. Interiérové dřevěné dveře s kovovou zárubní. Dveře jsou obecně v horším technickém stavu.
Okna	Dřevěné okna s dvojsklem, okna s kovovým rámem a jednoduchým zasklením. Okna jsou v horším technickém stavu.
Podlaha	Podlaha na terénu bez izolace. Nášlapná vrstva převážně keramická dlažba nebo teraco, linoleum. Prostory s východem směrem do dvora prostý beton. Prostory v podkroví jsou nedokončené bez nášlapné vrstvy. Podlahy jsou obecně v horším technickém stavu.
Vytápění	Nachází se zde nefunkční plynová kotelná. Objekt není vytápěný.
Větrání	V objektu se nachází rozvody vzduchotechnického zařízení, které ale není v provozu.
Elektroinstalace	Elektrické rozvody jsou v objektu provedeny, zářivkové osvětlení a žárovky. Objekt není připojený k veřejné síti NN. Rozvody jsou ve špatném technickém stavu. Z objektu jsou vedeny nezaizolované kabely.
Bleskosvod	Jímací soustava na střeše svedena po fasádě. Soustava je v horším technickém stavu, na několika místech není upevněna.
Rozvody vody	Rozvody vody k zařizovacím předmětům. Objekt je odpojen od vodovodního řadu. Lze předpokládat, že rozvody jsou původní, rozvody nejsou zaizolovány, pravděpodobně dochází ke rzi a hrozí riziko havárie.
Zdroje teplé užitkové vody	Ne.
Instalace plynu	Objekt je od plynu odpojen. V objektu jsou rozvody plynu k původní plynové kotelně.
Kanalizace	Rozvody kanalizace od zařizovacích předmětů. Lze předpokládat, že rozvody jsou původní a jejich technický stav není vyhovující. Hrozí riziko havárie.
Vybavení kuchyně	Kuchyně není součástí prostor.
Vnitřní vybavení koupelny a WC	Starší keramické zařizovací předměty v horším technickém stavu.
Ostatní	Na pozemku se nachází černá stavba – nedostavěný objekt autodílny.

14. Průkaz energetické náročnosti objektu

Průkaz energetické náročnosti nebylo možné zpracovat vzhledem k tomu, že v objektu není instalován ani zdroj vytápění, ani zdroj chladu, nemůže být na objekt zpracován průkaz energetické náročnosti budovy dle zákona 406/2000 Sb. v posledním znění a dle vyhlášky 264/2020 Sb. v posledním znění.

Průkaz energetické náročnosti budovy – vyjádření je v příloze č. 13.

15. Napojení na inženýrské sítě – aktuální

Vodovod	Objekt je odpojen od vodovodního řadu.
Kanalizace splašková	Nebylo možné ověřit, zda je objekt ke splaškové kanalizaci připojen.
Kanalizace dešťová	Nebylo možné ověřit, zda je objekt k dešťové kanalizaci připojen.
Elektrická energie	Objekt je odpojen od NN.
Plyn	Objekt je odpojen od NTL.
Optika	Objekt není připojený k veřejné komunikační síti.
Tepluvod	Objekt není připojený k veřejnému tepluvodu.

16. Napojení na inženýrské sítě – potenciální

Vodovod	Odběrné místo se šachtou se nachází na cca 1 m od objektu na pozemku parc. č. 3389/8 ve vlastnictví Statutární město Brno. Hlavní veřejný vodovodní řad DN 100 LT 2021 prochází podél komunikace ulice Ondráčková, parc. č. 3646/1.
Kanalizace splašková	Veřejná splašková kanalizace se nachází cca 10 m od objektu DN 300 kamenina, přípojka je vybudována na pozemku parc. č. 3389/9 ve vlastnictví Statutární město Brno.
Kanalizace dešťová	Veřejná dešťová kanalizace se nachází cca 10 m od objektu DN 400 TZH, přípojka je vybudována na pozemku parc. č. 3389/9 ve vlastnictví Statutární město Brno.
Elektrická energie	Přípojný bod se nachází na pozemku parc. č. 3389/8, jedná se podzemní vedení NN, nebylo možné ověřit kapacitu.
Plyn	Hlavní řad NTL prochází podél ulice Ondráčková parcel. č. 3646/1. Přípojka NTL plynovod OCEL DN 160 prochází přes pozemky č. 3389/9 a 3389/8 a je ukončena u objektu.
Optika	Hlavní trasa je vedená v chodníku podél ulice Ondráčková parc. č. 3646/1. Přípojka optický kabel nebo souběhu optického a metalického kabelu je přivedena na západní straně objektu.
Tepluvod	Ne. V zájmovém území se nenachází vedení veřejného tepluvodu.

17. Dostupnost městské hromadné dopravy

Typ MHD	Autobus, zastávka „Podolská“
Vzdálenost	východně, 200 m, méně jak 5 min chůze
Počet linek MHD	3 2 denní – č. 55 (Mariánské údolí→Židenice, nádraží), 151 (Židlochovice, žel. Stanice→Jírova); 1 noční – č. N98 (Mariánské údolí→Bartolomějská)
Provoz pracovní dny, víkendy	Č. 55: v pracovní dny – 4:42-22:14 (v odpoledních časech každých 15 min.), víkendy + svátky – 6:44-22:14 (v časech 9-19 každých 20 min.), Č. 151: v pracovní dny – 5:19 -20:19 (v odpoledních časech každých 30 min.), víkendy + svátky – v časech 7:19, 9:19, 11:19, 14:19 a 16:19, Č. N98: v pracovní dny – 22:30-4:00 (v intervalech 30/60 min.), víkendy + svátky – 22:30-6:30 (v intervalech 30/60 min.).

18. Dostupnost silničních komunikací

Silnice II. třídy č.	430
Vzdálenost automobilem	jižně, 3 km, 5 min.
Silnice I. třídy č.	42
Vzdálenost automobilem	západně, < 4 km, < 10 min.
Dálnice č.	D1
Vzdálenost automobilem	jihovýchodně, < 6,5 km, < 10 min.

19. Příjezd a přístup k pozemku

Nachází se na	Příjezd a přístup k objektu je po místní pozemní veřejné komunikaci (parc. č. 3646/1) z ulice Ondráčkova. První vjezd se nachází ze severní strany objektu. Další se nachází na straně východní s přímým vjezdem do dvora.
Číslo parcely	<i>Severní vjezd</i> 3646/1 (veřejná komunikace) <i>Východní vjezd</i> 3398 3389/9
Druh pozemku / Způsob využití dle KN	<i>Severní vjezd</i> 3646/1 – ostatní plocha / ostatní komunikace <i>Východní vjezd</i>

	3398 – ostatní plocha / zeleň 3389/9 - ostatní plocha / jiná plocha
Vlastník pozemku/komunikace	<i>Severní vjezd</i> 3646/1 - Česká republika <i>Východní vjezd</i> 3398 – Statutární město Brno 3389/9 – Statutární město Brno
Zpevněná/nezpevněná	<i>Severní vjezd</i> 3646/1 - zpevněná <i>Východní vjezd</i> 3398 – zpevněná 3389/9 - nezpevněná
Materiálová charakteristika povrchu	<i>Severní vjezd</i> 3646/1 - asfalt <i>Východní vjezd</i> 3398 – betonová dlažba 3389/9 – udusaná zemina, nezhutněný štěrk

20. Nájemní vztahy

Nemovitost pronajímána	Ano Nájemce: pan David Synák, bytem Poděbradova 299/129, 612 00 Brno, IČO: 031 27 737.
Nemovitost propachtována	Ne
Standardní znění smlouvy	Ano
Výše nájemného	Ročně celkem 87 762 Kč 191,69 m ² nebytových prostorů za 458 Kč/m ² /ročně. Na základě provedené analýzy trhu (viz kapitola 24.) je sjednané nájemné pod tržní úrovní.
Délka nájemní smlouvy	Na dobu určitou – do 30. 6. 2024
Výpovědní doba	Jednoměsíční výpovědní doba.
Rizika	Neidentifikována.

21. Rizika

Řádný zápis v evidenci katastru nemovitostí	Ano
Skutečné užívání stavby v souladu se stavebně právní dokumentací	Bylo dohledáno kolaudační rozhodnutí, které neodpovídá aktuálnímu užívání. Jiná kolaudační rozhodnutí a jiné doklady o povolení se nedohledaly.
Nemovitost v záplavovém území	Ne, záplavová zóna 1 - zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/záplavy.
Nemovitost v minulosti zaplavena	Záplavové území Q100 se nachází ve vzdálenosti cca 380 m V směrem. Historické záznamy povodňových událostí nebyly předloženy, ale s ohledem na hranici zóny Q100 nepředpokládáme, že by nemovitost byla v posledních letech zaplavena povrchovou vodou, tzn. vyběžením vodního toku (Líšeňský potok, Říčka (Zlatý p.)). Pozemek částečně se stavbou zasahuje do chráněného režimu - ostatní ochranná pásma - oblast složitých geologických a hydrogeologických poměrů. V případě stavební činnosti doporučujeme provést detailní hydrogeologický průzkum.
Nemovitost ve svažitém terénu	<p>Pozemek se nachází v blízkosti oblasti sesuvu. Jedná se o trať Zlámanky nad ulicí Ondráčkova. Povrch sesuvu zvlněný, využíván jako louka, výrazná odlučná hrana o výšce cca 7m, v horní části mokřina.</p> <p>Pro jakoukoliv stavení činnost v tomto území je nutné staveniště vyhodnotit z hlediska inženýrské geologie i geotechniky a posoudit stabilitu svahů. Dále je nutné území posoudit z hlediska hydrogeologie z důvodu podzemní vody.</p> <p>ID lokality: CGS2441211</p> <p>Lokalizace: Trať Zlámanky</p> <p>Svahová nestabilita: samostatná</p> <p>Druh svahové nestability: Sesuvy</p> <p>Rozměr - délka (m): 496</p> <p>Rozměr - šířka (m): 323</p> <p>Výška odlučné stěny (m): 7</p> <p>Odhadnutá mocnost S.N.: hluboká (10 a více m)</p> <p>Půdorysný tvar: plošný</p> <p>Posice S.N.: svah (obecně)</p> <p>Typ svahové nestability: (sesuv) rotačně-planární</p> <p>Pasív. faktory-podm. vzniku: litologie, intenzivní zvětrání</p> <p>Aktivní faktory: srážky a nasycení vodou</p> <p>Materiál tělesa S.N.: zvětraliny, svahoviny nebo jiné nezpevněné horniny</p> <p>Vývojové stádium / fáze d.: rozvinutá</p> <p>Relativní stáří deformace: mladá - věk řádově desítky až stovky let</p> <p>Stupeň aktivity: dočasně uklidněný</p> <p>Sanační opatření: nejsou</p>

	<p>Postižené objekty: nejsou</p> <p>Ohrožené objekty: nejsou</p> <p>Kategorizace ohrožení: Kategorie I. (A)</p> <p>Číslo geofondu: není</p>
Rizika plynoucí ze zápisu z katastru nemovitostí	Dle výpisu z KN nejsou evidována žádná věcná práva. Dále je evidována poznámka o změně výměr obnovou operátu a upozornění č. ř. ZDŘ-138/2023-702.

22. Popis pozemku

Tvar	Parcela je tvaru lichoběžníku.
Profil	Pozemek je mírně svažitý.
Možnost napojení na IS	Objekt není napojený na inženýrské sítě viz kapitola č. 15. a 16.
Funkční plocha dle platného územního plánu	<p>Plocha: stavební</p> <p>Stabilita: stabilizovaná</p> <p>Funkce: smíšená plocha</p> <p>Funkce kód: S</p> <p>Funkční typ: smíšená plocha obchodu a služeb</p> <p>Funkční typ kód: SO</p> <p>SMÍŠENÉ PLOCHY OBCHODU A SLUŽEB</p> <ul style="list-style-type: none"> - slouží převážně k umístění obchodních a servisních provozoven a administrativy, které podstatně neruší bydlení. - pokud objekty v této ploše tvoří blokovou strukturu a obsahují i funkci bydlení, požaduje se využití minimálně částí vnitrobloku přílehlých k bytovým domům pouze pro každodenní rekreaci zde bydlících obyvatel (tj. především pro zeleň a hřiště); tímto požadavkem se nevylučuje možnost umístění podzemních garáží pod terénem vnitrobloku za podmínky, že příjezd do těchto garáží nezhorší pohodu bydlení a nadzemní část vnitrobloku bude využívána, jak je výše požadováno. <p>Přípustné jsou:</p> <ul style="list-style-type: none"> - administrativní budovy, - stavby pro bydlení v rozsahu do 50 % výměry funkční plochy; za stavby pro bydlení se přitom považují objekty, ve kterých více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena, a stavby sloužící k zajištění funkce bydlení (nadzemní stavby technické vybavenosti, garáže, parkoviště apod.) - maloobchodní provozovny do velikosti 1 500 m² prodejní plochy, - maloobchodní provozovny do velikosti 3 000 m² prodejní plochy za předpokladu situování ve vícepodlažním objektu odpovídajícím charakteru území a zajištění parkování v objektu, - provozovny stravování a ubytovací zařízení, - řemeslné provozovny, - služebny městské policie, - stavby pro správu a pro církevní, kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely, vč. středisek mládeže pro mimoškolní činnost a center pohybových aktivit,




	<p>- zábavní zařízení.</p> <p>Podmíněně mohou být přípustné: na základě prověření v ÚPD (územně plánovací dokumentace) zóny:</p> <ul style="list-style-type: none"> - maloobchodní provozovny do 10 000 m² prodejní plochy, - maloobchodní provozovny do 3 000 m² prodejní plochy nesplňující výše uvedené podmínky pro přípustné stavby.
Funkční plocha dle připravovaného územního plánu	<p>Stav: plocha stabilizovaná</p> <p>Kód ploch s rozdílným způsobem využití (RZV): RX</p> <p>Název RVZ: Rekreace jiná</p>
Aktuální využití	Na pozemku se nachází stavba občanské vybavenosti.
Možnost využití	<p>Dle platného územního plánu: smíšená plocha obchodu a služeb viz výše „funkční plocha dle platného územního plánu“.</p> <p>Dle navrhovaného územního plánu: rekreace jiná viz výše „funkční plocha dle připravovaného územního plánu“.</p>

23. Posouzení dalšího využití

Vhodnost dále využívat	Ano.
Jakým způsobem	Občanská vybavenost – služby a obchod nebo bydlení.

24. Analýza tržního nájemného a možnost pronajmutí

V následující tabulce uvádíme srovnatelné údaje o tržním nájemném za nebytové prostory.

Poloha	Měsíční nájemné (Kč)	Výměra (m ²)	Koeficient velikosti	Koeficient lokality	Kč / m ² podlahové plochy / měsíc	Kč / m ² podlahové plochy / rok	Obrázek
Košinova, Brno-Královo Pole	40 000	900,00	1,20	1,00	53	640	
Cejl, Brno-Zábřehovice	22 100	260,00	1,00	0,80	68	816	
Václavská, Brno-Staré Brno	19 900	200,00	1,00	0,80	80	955	

Na základě výše uvedené analýzy srovnatelných nabídek a našich zkušeností, s ohledem na umístění a technickou specifikaci srovnatelných nemovitostí, jsme určili měsíční tržní nájemné nebytového prostoru ve výši **50 Kč/m²**.

25. Náklady na rekonstrukci

Náklady na uvedení do pronajmutelného/uživatelného stavu (hrubý cenový odhad, bez DPH)	20 930 000 Kč
--	---------------

Hrubý cenový odhad je uveden v příloze č. 9.

26. Náklady na demolici – v případě vhodné demolice

Náklady na demolici (hrubý cenový odhad, bez DPH)	4 473 541 Kč
Nutnost likvidace nebezpečných odpadů	Během vizuální prohlídky nebyly identifikovány žádné nebezpečné materiály, nicméně jejich přítomnost nelze bez realizace průzkumu kontaminace stavebních konstrukcí vyloučit.

Hrubý cenový odhad je uveden v příloze č. 9.

27. Stanovení pojistné hodnoty

Ocenění nákladovou metodou je určeno hodnotou vložené lidské práce, materiálu a tvůrčí energie, nezbytné pro vybudování, popř. pořízení obdobných aktiv v současných ekonomických podmínkách a za současného stavu daného odvětví. Tato metoda představuje náklady spojené s přímou reprodukcí majetku nebo náklady spojené s nahrazením oceňovaného majetku, zohledňuje funkční nedostatek. Náklady na pořízení nového majetku jsou náklady spojené s pořízením majetku se stejnou využitelností při současných cenách.

Reprodukční cena pro předmětnou stavbu byla stanovena pomocí technickohospodářských ukazatelů z databáze JKSO pro rok 2024.

Rekapitulace nákladové hodnoty	
Stavby	22 194 416 Kč
Venkovní úpravy a IS	443 888 Kč
CELKEM	22 638 304 Kč

Výpočet reprodukční hodnoty Nemovitosti a její výměry jsou uvedeny v příloze č. 11.

28. Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota posuzované Nemovitosti ve stavu k datu posouzení byla stanovena na základě výsledků výnosové metody. Jelikož se jedná o pronajatou nemovitost byla zvolena výnosová metoda výpočtu, metoda porovnávací nebyla vzhledem k nedostatku porovnatelných vzorků použita.

Výsledná hodnota Nemovitosti (zaokrouhleno)	2 090 000 Kč
--	---------------------

Výpočet výnosové hodnoty včetně použitých výměr Nemovitosti jsou uvedeny v příloze č. 12.

29. Závěr

Shrnutí silných stránek:	
- Ekonomické	- nenalezeno
- stavební	- objekt lze napojit na technickou a dopravní infrastrukturu
Shrnutí slabých stránek:	
- ekonomické	- nájemní smlouva je na dobu určitou (do 30.06.2024) - sjednané nájemné je nižší než tržní nájemné za obdobné prostory
- stavební	- špatný technický stav, který neodpovídá tržnímu standardu - technologie zařízení budovy jsou zastaralé a neodpovídají dnešnímu standardu - objekt slouží jako sklad nábytku, není vytápěný (nebo temperovaný) - objekt je odpojený od technické infrastruktury
Shrnutí rizik	Špatný technický stav objektu může vést ke vzniku rizika havárie. Nemovitost není aktuálně napojená na technickou infrastrukturu a není dlouhodobě vytápěná nebo temperovaná. Nájemní smlouva je na dobu určitou a brzo vyprší její platnost. Vzhledem k absenci kolaudačních rozhodnutí nelze vyloučit, že objekt není řádně zkolaudován a užíván.
Doporučení dalšího využití Nemovitosti	Na základě zjištěného technického stavu doporučujeme ponechat / demolovat / rekonstruovat s nutností dalších detailních průzkumů: Ponechání: - prodloužení nájemní smlouvy nebo nalezení nového nájemce - vypracování plánu nákladů údržby Nemovitosti Demolice: - Dle platného územního plánu: smíšená plocha obchodu a služeb viz kapitola č. 22 „funkční plocha dle platného územního plánu“. - Dle navrhovaného územního plánu: rekreace jiná viz kapitola č. 22 „funkční plocha dle připravovaného územního plánu“. Rekonstrukce: - provedení dalších detailních průzkumů na základě kterých bude možné specifikovat rozsah rekonstrukce Nemovitosti.

Technicko-ekonomické posouzení

Ondráčkova 651/134, 628 00 Brno-Líšeň

The Savills logo consists of a yellow square with the word "savills" in lowercase, bold, black sans-serif font.

V Praze dne:
19. dubna 2024
Ref: 2024048

Ocenění vyhotovil:
Savills CZ s.r.o.
Na Florenci 2116/15
110 00 Praha 1 - Nové Město
IČ: 055 61 281

Spisová značka C 265898 vedená u Městského soudu v Praze. Živnostenské oprávnění pro Oceňování majetku pro věci nemovité vydané dne 11. 06. 2018.

Za Zhotovitele, který podá případné vysvětlení:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Marek Pohl".

Marek Pohl, MRICS
RICS Certified Valuer | Certifikovaný odhadce
Director, Head of Valuation CZ & SK

Přílohy

Příloha č. 1	.....	Výpis z katastru nemovitostí (částečný výpis)
Příloha č. 2	.....	Katastrální mapa – černobílá 1:1 000
Příloha č. 3	.....	Katastrální mapa s ortofotem – barevná 1:1 000
Příloha č. 4	.....	Mapa oblasti 1:5 000 – barevná
Příloha č. 5	.....	Informace o povodňovém riziku
Příloha č. 6	.....	Výřez územního plánu s popisem vedení pozemku v územním plánu
Příloha č. 7	.....	Fotodokumentace
Příloha č. 8	.....	Nájemní smlouvy vč. dodatků
Příloha č. 9	.....	Hrubý odhad nákladů
Příloha č. 10	.....	Jiné dokumenty
Příloha č. 11	.....	Kalkulace pojistné hodnoty
Příloha č. 12	.....	Kalkulace tržní hodnoty
Příloha č. 13	.....	Průkaz energetické náročnosti budovy – vyjádření

Přílohy

Příloha č. 1

Výpis z katastru nemovitostí (částečný výpis)

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 01.03.2024 00:00:00

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612405 Líšeň

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
3396	1004	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Líšeň, č.p. 651, obč.vyb.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 3396				

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Změna výměr obnovou operátu**

Povinnost k

Parcela: 3396

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o **Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení**

ZDŘ-138/2023-702

Parcela: 3396

E **Nabývací 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:220/1994

Z-1700220/1994-702

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**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 01.03.2024 00:00:00

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612405 Líšeň

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 07.03.2024 15:05:02

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užit 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/>.

Příloha č. 2

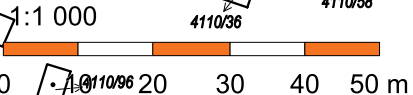
Katastrální mapa – černobílá 1:1 000

Nad Perníkářovým



Ondráčkova

Zlatníčky



Příloha č. 3

Katastrální mapa s ortofotem – barevná 1:1 000

Nad Perníkářovým



665/29

Ondráčkova

665/30

3649/7

3389/20
3389/19
3389/18
3389/17
3389/16
3389/15
3389/14
3389/13
3389/12
3389/11
3389/10
3389/9
3389/8
3389/7

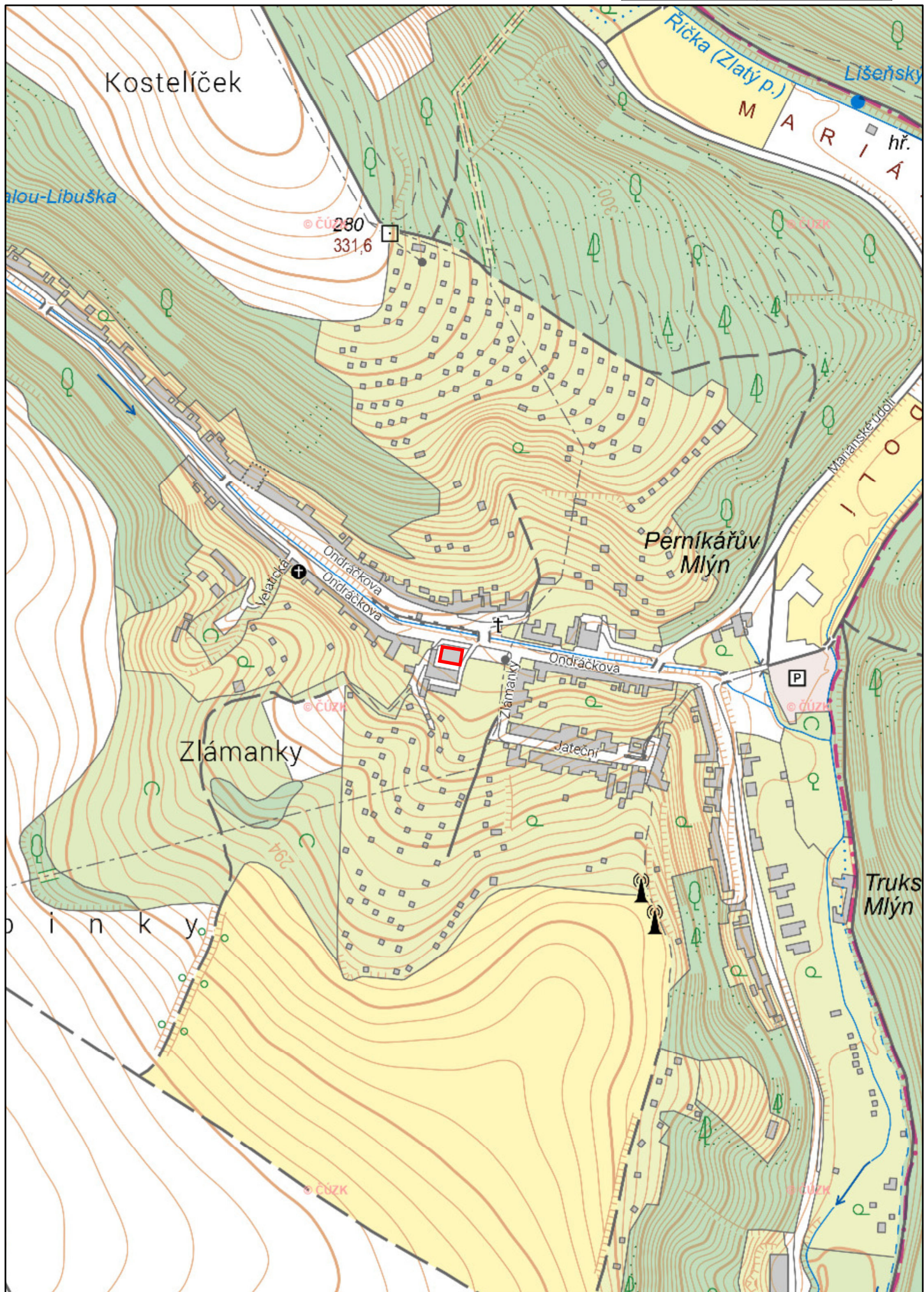


Příloha č. 4

Mapa oblasti 1:5 000

1:5 000

0 280 m

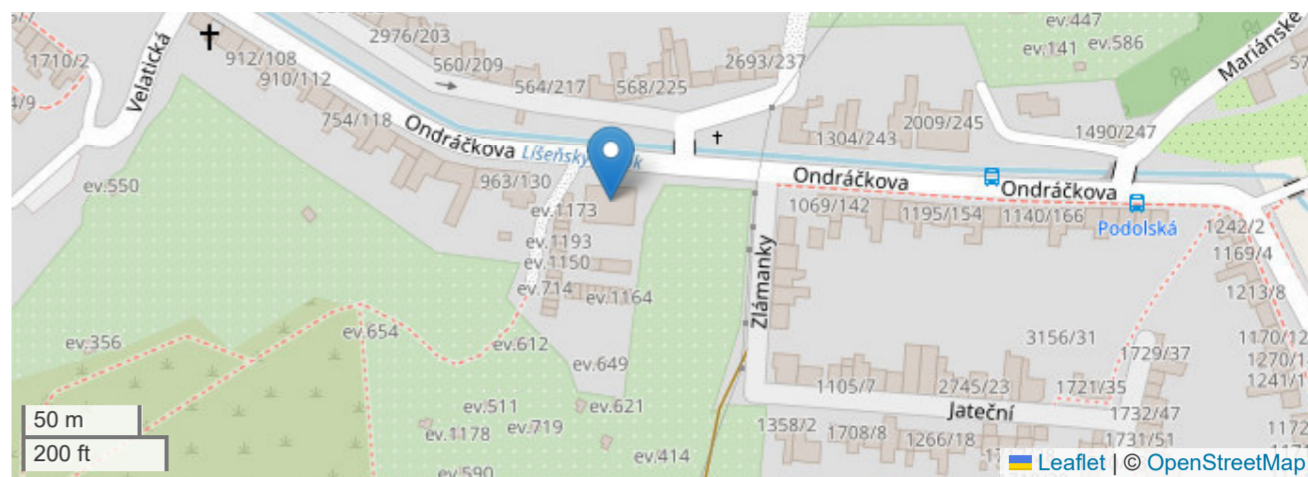


Příloha č. 5

Informace o povodňovém riziku

 Základní informace

Číslo reportu	2024002262
Čas vytvoření	07.03.2024 15:23:25
Typ nemovitosti	Dům
Adresa	Ondráčkova č.p. 651/134, 628 00, Líšeň, Brno


 Riziko povodní

Data získáváme od společnosti Intermap Technologies. Ta jsou vytvořena pro potřeby pojistného trhu v ČR, který využívá mapy nebezpečí povodně pro určení pojistné tarifní zóny nemovitosti. Trh finančních služeb a realit (banky, stavební spořitelny, realitní společnosti, znalci a odhadci nemovitostí) používá mapy nebezpečí povodně jako doplňkovou informaci o pojistné situaci dané nemovitosti. Výstup obsahuje specifikaci zóny povodňového rizika, výřez z povodňové mapy, legendu k povodňové mapě a také náš komentář, například zda hrozí riziko přirážky za riziko povodní u pojištění nemovitosti.

Vysvětlení zóny povodňového rizika

Nemovitost se nachází v zóně zanedbatelného rizika výskytu povodní. Každá pojišťovna má svůj způsob hodnocení, nicméně v tomto případě pravděpodobně neuplatní přirážku za připojištění rizika povodní. Pokud se chystáte poskytnout nemovitost do zástavy k hypotečnímu úvěru, s ohledem na nízké rizika nemusí banka požadovat připojištění rizika povodní. Záleží však na individuálním posudku odhadce či schvalovatele.

1 - zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy



Legenda k povodňové mapě

- 1 - zóna zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy
- 2 - zóna zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně / záplavy
- 3 - zóna zóna se středním nebezpečím výskytu povodně / záplavy
- 4 - zóna zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně / záplavy

[49.203033699741, 16.711211582451](#)

1160680.87, 590589.15

19416466

Zaměřeno s přesností na definiční bod

Hrozí v dané lokalitě reálný výskyt povodní/záplav?

✓ SPIŠE NE

Bude banka požadovat pojištění proti povodním?

✓ SPIŠE NE

Hrozí od pojišťovny přirážka za riziko povodní/záplav?

✓ SPIŠE NE

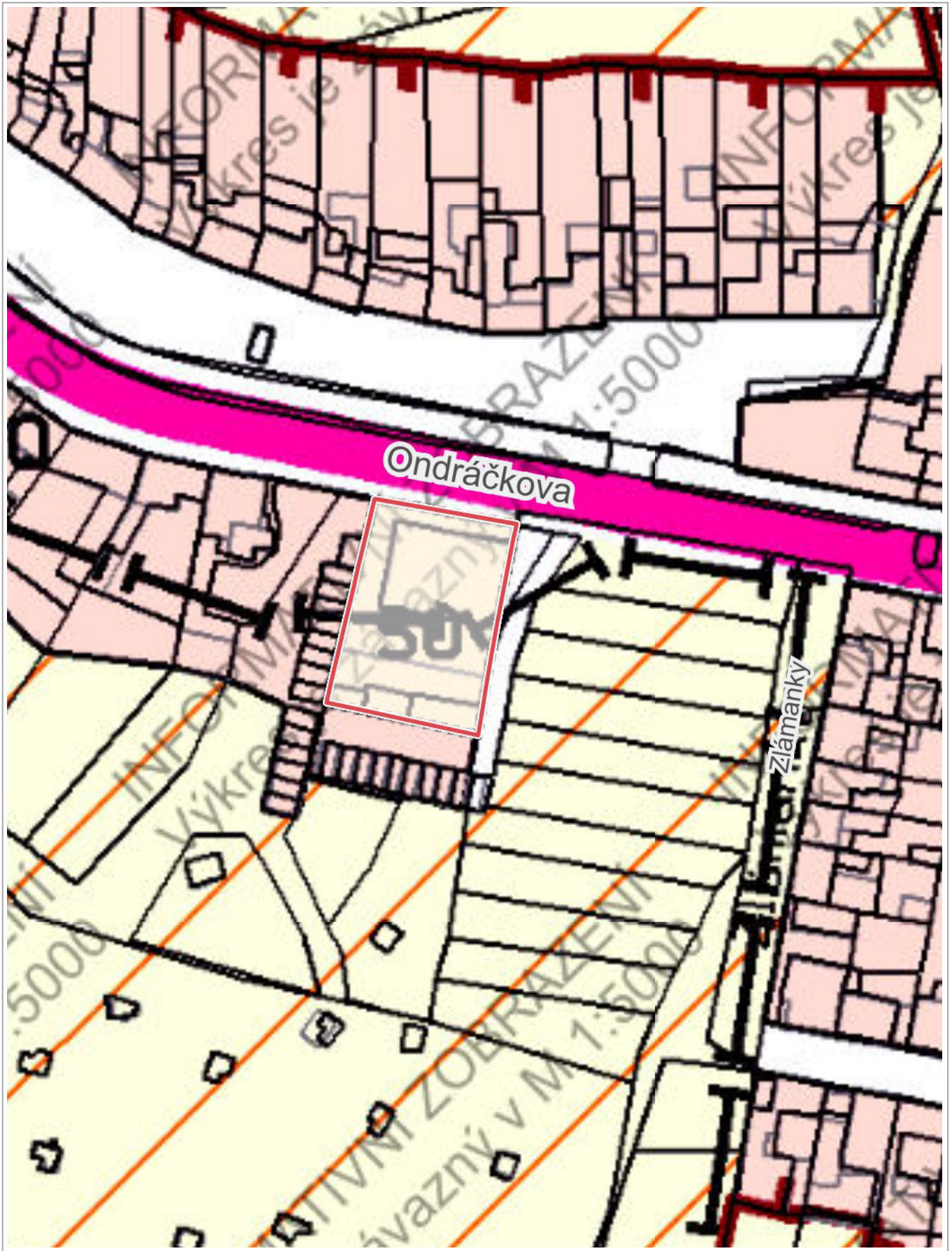
©2023 Intermap Technologies, s.r.o. Nositelem autorských práv k zobrazovaným povodňovým zónám je společnost Intermap Technologies, s.r.o. Všechna práva vyhrazena.

©2023 CEDA Maps a.s. Nositelem autorských práv k zobrazeným mapovým podkladům je společnost CEDA Maps a.s. Všechna práva vyhrazena.

Informace poskytované společností Intermap Technologies, s.r.o. je možné využívat za následujících licenčních podmínek <https://www.nemoreport.cz/vop>

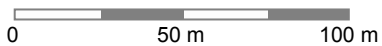
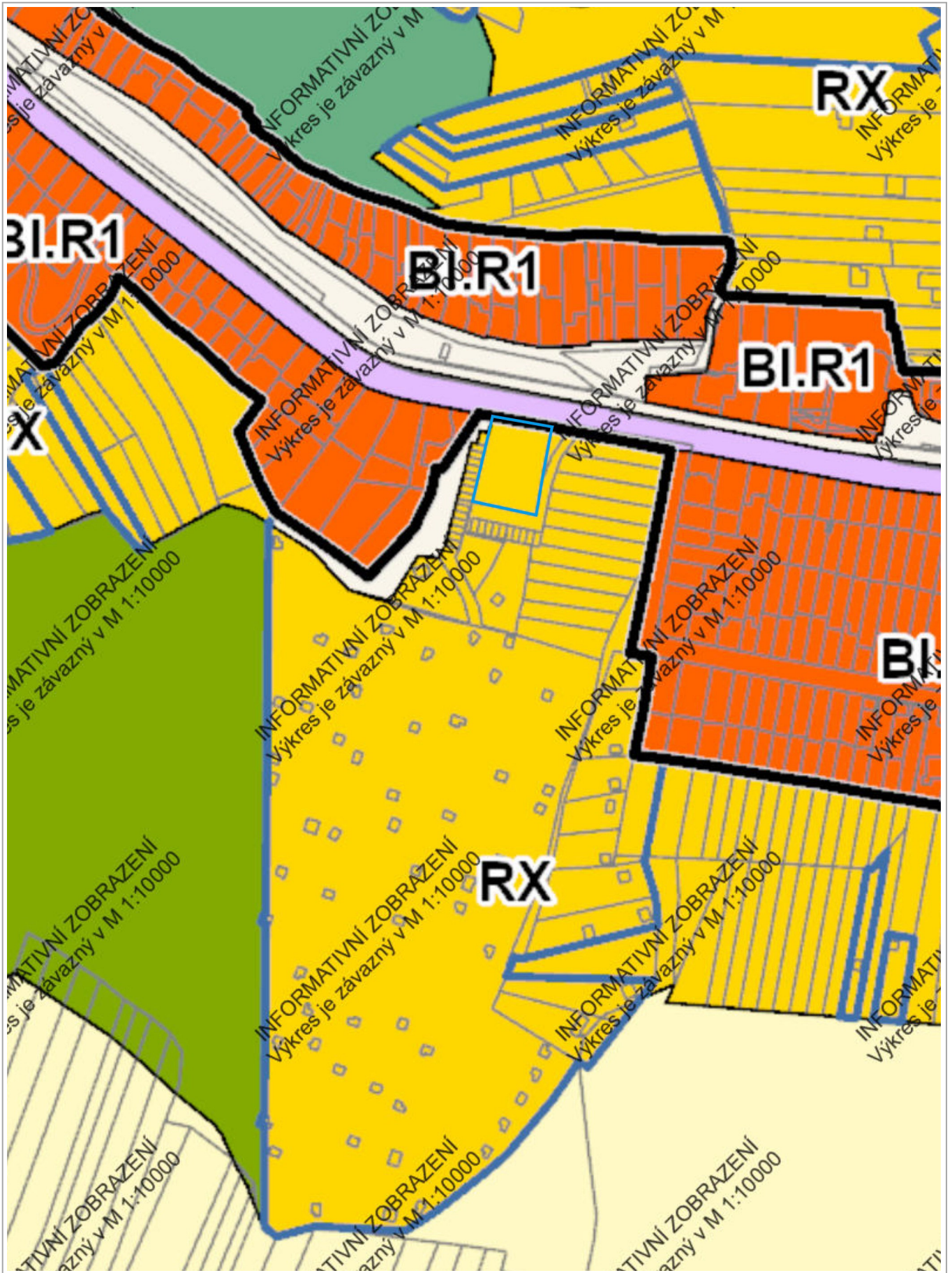
Příloha č. 6

Výřez územního plánu s popisem vedení pozemku v územním plánu



0 25 m 50 m

Připravovaný územní plán města Brna – NÁVRH pro společné jednání (2024)



1 : 2 251

2.1 Hlavní výkres 1:10 000

Plochy s rozdílným způsobem využití

Stabilizované

BU
BI
SU
OV
OK
OX
OS
OH
VU
VL
TU
TO
DU
PU
RU
RI
RX
ZU
ZK
LU
AU
WU

Změn

BU
BI
SU
OV
OK
OS
OH
VU
VL
TU
TO
DU
DK
PU
RU
RI
RX
ZU
ZK
LU
WU

Územní rezervy

RBU2	BU - Bydlení všeobecné
RBI1	BI - Bydlení individuální
RSU3	SU - Smíšené obytné všeobecné
ROV3	OV - Občanské vybavení veřejné
	OK - Občanské vybavení komerční
	OX - Občanské vybavení jiné
	OS - Občanské vybavení - sport
ROH1	OH - Občanské vybavení - hřbitovy
	VU - Výroba všeobecná
RVL2	VL - Výroba lehká
	TU - Technická infrastruktura všeobecná
	TO - Technická infrastruktura - nakládání s odpady
RDU31	DU - Doprava všeobecná
	DK - Doprava kombinovaná
RPU1	PU - Veřejná prostranství všeobecná
	RU - Rekreace všeobecná
	RI - Rekreace individuální
	RX - Rekreace jiná
	ZU - Zeleň všeobecná
	ZK - Zeleň krajinná
	LU - Lesní všeobecné
	AU - Zemědělské všeobecné
	WU - Vodní a vodohospodářské všeobecné

●	Místa pohledů na vedutu města
●	Místa pohledů na vedutu města - podmíněné
⬜	Chráněné pohledy na vedutu města
LI-1	Rozvoje lokality
RO-Přehrada	Rekreační oblasti
	Plocha řízeného rozlivu - Poldr Chrlice
	Retenční prostor
	Zastavěné území vymezené k 1.3.2023
CPZ.DS40	Koridor plošně vymezený
CNZ.DS40	Koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití
	Lokální biocentrum
	Lokální biokoridor
	Regionální biocentrum
	Regionální biokoridor
	Nadregionální biocentrum
	Nadregionální biokoridor
Z2.1	Zóny se shodným charakterem
Z.006	Zastavitelná plocha
P.006	Plocha přestavby
K.006	Plocha změny v krajině

Správní členění

⬜	Řešené území
⋯	Hranice katastrálních území

KÓD PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

OV.m.A1	výšková hladina zástavby
	struktura zástavby
	podrobnější využití
	způsob využití

STRUKTURA ZÁSTAVBY

-. -. K -	kompaktní
-. -. V -	volná
-. -. R -	rezidenční nízkopodlažní
-. -. A -	areálová
-. -. O -	stavebně omezená
-. -. X -	bez zástavby

VÝŠKOVÉ HLADINY ZÁSTAVBY

-. -. - 1	3 - 7 m
-. -. - 2	3 - 10 m
-. -. - 3	6 - 16 m
-. -. - 4	9 - 22 m
-. -. - 5	12 - 28 m
-. -. - 6	12 - 28 m s převyšující zástavbou do 40 m
-. -. - 7	výškové stavby

PODROBNĚJŠÍ VYUŽITÍ

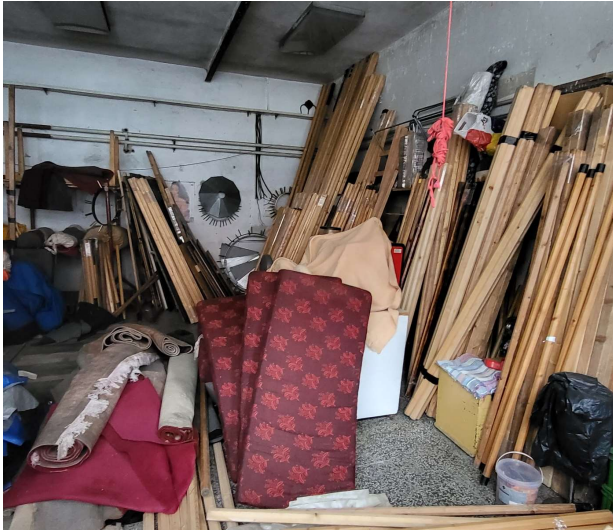
-. f .-. -	zoologická zahrada, arboretum
-. pz .-. -	sociální služby a péče o rodinu, zdravotní služby
-. s .-. -	vzdělávání a výchova
-. m .-. -	armáda

OZNAČENÍ KORIDORŮ

CPZ	plošně vymezený koridor z nadřazené dokumentace
CNZ	koridor nad plochami RZV z nadřazené dokumentace
CNU	koridor nad plochami RZV vymezený územním plánem

Příloha č. 7

Fotodokumentace







Příloha č. 8

Nájemní smlouvy vč. dodatků

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání

uzavřená podle § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

Smluvní strany:

Statutární město Brno, městská část Brno-Líšeň
zast. starostou MČ Brno-Líšeň Mgr. Břetislavem Štefanem
Jírova 2, 628 00 Brno
IČO: 44992785
DIČ: CZ44992785
(jako pronajímatel)

a

pan **David Synák** nar. 15.8.1975
Poděbradova 299/129, 612 00 Brno
IČO: 03127737
(jako nájemce)

I.

Předmět a účel pronájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku p.č. 3396 – zastavěná plocha a nádvoří v k.ú. Líšeň, jehož součástí je stavba č.p. 651 - objekt občanské vybavenosti ul. Ondráčkova or. č. 134, Brno , vše zapsáno na LV 10001 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město.
2. Pronajímatel pronajímá touto smlouvou nájemci prostory v přízemí výše popsané budovy č.p. 651, a to prostory bývalé restaurace včetně prostoru sociálního zařízení o celkové výměře 131,89 m² (přesný výčet a výměra jednotlivých místností jsou uvedeny v příloze). Prostory jsou nájemci pronajímány za účelem uskladnění vybavení obecních bytů (tj. věcí ve vlastnictví nájemců bytů), jejichž revitalizaci bude v následujících letech provádět městská část Brno-Líšeň.
3. Nájemce je oprávněn využívat pronajaté prostory pouze k uvedenému účelu. Jakékoliv rozšíření nebo změnu způsobu využití prostor, které nebudou podřaditelné do touto smlouvou sjednaného účelu využití, je nájemce povinen předem projednat s pronajímatelem a předem získat jeho písemný souhlas.
4. Umožnit užívání pronajatých prostor nebo jejich části třetí osobě (podnájem, zapůjčení) je nájemce oprávněn pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
5. V případě, že nájemce poruší ustanovení a povinnosti uvedené v předchozích odstavcích tohoto článku smlouvy, bude toto považováno za hrubé porušení povinností nájemcem a pronajímatel je oprávněn nájem vypovědět.

II.
Doba pronájmu

Nájem se sjednává na dobu od 1.1.2018 do 31.12.2018.

III.
Výše a splatnost nájemného

1. Nájemné je stanoveno dohodou stran na částku **330,- Kč/m2 ročně**.

Celková roční výše nájemného za pronájem výše popsaných prostor činí **43.524,- Kč**.

2. Nájemné bude hrazeno čtvrtletně, vždy do 5. dne druhého měsíce příslušného čtvrtletí na účet pronajímatele u KB Brno-město, číslo účtu: **19-16024621/0100, variabilní symbol 542000128**.

Čtvrtletní splátka nájemného činí **10.881,- Kč**.

3. V případě prodloužení nájemního vztahu na další období je počínaje rokem 2019 pronajímatel oprávněn každoročně s účinností od 1.1. daného kalendářního roku upravit výši nájemného podle inflačního koeficientu vyhlášeného Českým statistickým úřadem za předchozí rok, avšak pouze v případě, kdy inflační koeficient bude činit 3 % a více. Pokud bude inflační koeficient nižší než 3 %, výše nájemného v tomto roce upravena nebude, ale tento inflační koeficient bude vždy v následujícím roce (a případně i v dalších letech) přičten k aktuálnímu inflačnímu koeficientu. Jakmile tento postupný součet inflačních koeficientů dosáhne výše 3 %, bude v tomto roce nájemné o tento součet inflačních koeficientů upraveno s účinností od 1.1. daného roku, v němž se nájemné upraví.

4. S nájmem není spojeno poskytování služeb ze strany pronajímatele. Po dobu nájmu bude nájemce hradit platby za odběr energií, odvoz odpadků, jakož i veškeré ostatní platby za služby související s předmětem nájmu a jeho provozováním přímo jejich poskytovatelům. Nájemce se zavazuje svým jménem si uzavřít smlouvy o dodávce energií a služeb s jednotlivými dodavateli, k čemuž mu pronajímatel uděluje svůj souhlas.

5. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného je pronajímatel oprávněn účtovat úrok z prodlení ve výši stanovené obecně závaznými předpisy. Prodlení s placením nájemného po dobu delší než jeden měsíc je považováno za hrubé porušení povinností nájemcem a pronajímatel je oprávněn nájem vypovědět.

IV.
Ostatní ustanovení

1. Pronajaté prostory je nájemce povinen udržovat v řádném stavu. Veškerou běžnou údržbu pronajatých nebytových prostor bude nájemce provádět na svůj náklad.

2. Provádět případné stavební úpravy pronajatých prostor je nájemce oprávněn jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a na základě stavebního povolení, resp. ohlášení dle stavebního zákona.

3. Ke vstupu do pronajatých prostor bude nájemce využívat přední vchod do budovy z ul. Ondráčkova, vjezdovou bránu do dvora ani dvůr nájemce využívat nebude. K vykládání a nakládání uskladněných věcí bude nájemce využívat parkovací plochu před budovou.
4. Pronajímatel neodpovídá za nájemcův majetek ani za majetek jiných osob vnesený nájemcem do pronajatých prostor.
5. Nájemce se zavazuje při své činnosti v pronajatých prostorách dodržovat veškeré bezpečnostní, protipožární, hygienické a ostatní předpisy v oblasti ochrany zdraví a majetku a počínat si tak, aby svým jednáním nezavdal příčinu ke vzniku požáru nebo jiné živelné události. Zejména je nájemce povinen osadit pronajaté prostory potřebným počtem hasicích přístrojů a provádět jejich revize na svůj náklad.
6. Nájemce je povinen počínat si při své činnosti v pronajatých prostorách tak, aby nedocházelo k poškození věcí v nich uskladněných, tzn. zejména zajistit dostatečné temperování prostor a vchodové dveře osadit mřížemi. Mříže budou demontovatelné a zůstávají vlastnictvím nájemce, po skončení nájmu je nájemce z budovy odstraní.
7. Pronajímatel souhlasí se zřízením elektronické ochrany pronajatých prostor s napojením na pult centrální ochrany.
8. Nájemce odpovídá za veškeré škody vzniklé v pronajatých prostorách v důsledku jeho činnosti nebo v souvislosti s ní pronajímateli nebo třetím osobám. Nájemce je povinen mít sjednané pojištění odpovědnosti ve vztahu ke své činnosti provozované v pronajatých prostorách, a to po celou dobu nájemního vztahu. Nedodržení této povinnosti je považováno za hrubé porušení povinností nájemcem a pronajímatel je oprávněn nájem vypovědět.
9. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup do pronajatých prostor a provádění kontroly jejich využívání a stavebně technického stavu.
10. O předání a převzetí pronajímaných prostor nájemci bude sepsán samostatný protokol, stejně jako o zpětném předání a převzetí v případě skončení nájmu. V případě skončení nájmu je nájemce povinen vrátit prostory ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Nájemce se zavazuje uhradit případné škody v prokázané výši.

V. Skončení nájmu

1. Nájemní poměr založený touto smlouvou může před uplynutím sjednané doby nájmu skončit:
- vzájemnou dohodou smluvních stran mající písemnou formu;
 - písemnou výpovědí nájemce z důvodů stanovených v § 2308 občanského zákoníku. Pro tyto případy sjednávají strany jednoměsíční výpovědní dobu, která počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi pronajímateli;
 - písemnou výpovědí pronajímatele z důvodů stanovených občanským zákoníkem nebo z důvodů sjednaných v této smlouvě. Pro tyto případy sjednávají smluvní strany jednoměsíční

výpovědní dobu, která počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi nájemci.

Pronajímatel je oprávněn vypovědět smlouvu z důvodu porušení povinnosti nájemcem až tehdy, když předtím písemně nájemce upozorní na dané porušení smlouvy a nájemce nesjedná nápravu ani v přiměřené lhůtě, kterou mu pronajímatel za tím účelem v písemném upozornění stanoví. Tato lhůta nesmí být kratší 10 kalendářních dnů.

d) odstoupením pronajímatele nebo nájemce od této smlouvy – jen v případech stanovených zákonem nebo touto smlouvou. V případě odstoupení od smlouvy nedojde ke zrušení smlouvy od počátku, nýbrž až ode dne doručení písemného rozhodnutí o odstoupení druhé smluvní straně.

2. V případě skončení nájmu je nájemce povinen vyklidit pronajaté prostory a předat je zpět pronajímateli do 10 dnů po skončení nájemního vztahu, nebude-li účastníky dohodnuto jinak. Pro případ nevyklizení a nepředání prostor nájemcem pronajímateli v tomto termínu sjednávají strany smluvní pokutu, kterou uhradí nájemce pronajímateli, a to ve výši dvojnásobku měsíčního nájemného za každý započatý měsíc prodlení s vrácením prostor. Pokutu je nájemce povinen zaplatit do deseti dnů od obdržení písemné výzvy pronajímatele k její úhradě.

3. Smluvní strany se dohodly, že pro případy skončení nájmu dle této smlouvy vylučují použití ustanovení §§ 2311, 2314 a 2315 občanského zákoníku a budou se řídit výlučně ujednáními této smlouvy.

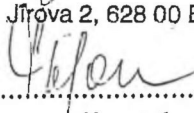
VI.

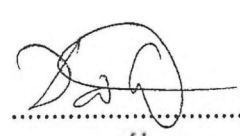
Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran.
 2. Smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky, odsouhlasenými oběma smluvními stranami.
 3. Pokud není v této smlouvě dohodnuto jinak, řídí se vztahy mezi smluvními stranami ustanoveními občanského zákoníku (NOZ).
 4. Smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž po jednom obdrží každá ze smluvních stran.
 5. Záměr pronájmu byl zveřejněn na úřední desce a elektronické úřední desce ÚMČ Brno-Líšeň ve dnech 15.11.-1.12.2017.
- Uzavření této smlouvy bylo schváleno Radou MČ Brno-Líšeň dne 20.12.2017.

V Brně dne 21.12.17

Statutární město Brno
Městská část Brno-Líšeň
Jírova 2, 628 00 Brno


.....
pronajímatel


.....
nájemce

2.2.1.4 Přehled užitných ploch

Restaurace

počet míst: restaurace 35 ks
letní terasa 40 ks

Část	Podlahová plocha (m ²)
restaurace	38,50
výčep	18,20
kuchyně	17,20
sklad	5,70
kancelář 1	9,65
úklid	4,20
sprcha	4,00
WC ženy	3,15
WC muži	6,84
chodba za kuchyní	6,87
schodiště	4,48
kotelna	4,70
chodba u WC	8,40
Restaurace celkem	131,89

D o d a t e k č. 1

ke smlouvě o nájmu prostor v objektu Ondráčkova 134, Brno, uzavřené dne 21.12.2017
mezi těmito smluvními stranami:

Statutární město Brno, městská část Brno-Líšeň
zast. starostou MČ Brno-Líšeň Mgr. Břetislavem Štefanem
Jírova 2, 628 00 Brno
IČO: 44992785 DIČ: CZ44992785
(jako pronajímatel)

a

pan **David Synák** nar. 15.8.1975
Poděbradova 299/129, 612 00 Brno
IČO: 03127737
(jako nájemce)

I.

1. Smluvní strany se dohodly, že doba nájmu se prodlužuje o další rok, tj. do 31.12.2019.
2. Počínaje dnem 1.1.2019 se předmět nájmu rozšiřuje o místnost bývalé dílny v zadní části budovy se vstupem ze dvora (místnost vlevo při pohledu ze dvora) o výměře 59,80 m². Za účelem využití této místnosti k uskladnění nábytku je nájemce, příp. i další osoby z jeho stěhovací skupiny, oprávněn vjíždět do dvora objektu. Pro vjezd bude využívat vrata z východní strany objektu, tj. z příjezdové komunikace ke garážím (z pozemku p.č. 3389/9).

Počínaje dnem 1.1.2019 činí celková výměra pronajatých prostor 191,69 m² .

3. Celková roční výše nájemného činí počínaje dnem 1.1.2019 částku **63.258,- Kč**.
Čtvrtletní splátka nájemného činí **15.814,50 Kč**.

II.

1. Všechna ostatní ustanovení původní smlouvy, která nejsou dotčena tímto dodatkem, zůstávají v platnosti beze změny.
3. Záměr prodloužení pronájmu byl zveřejněn na úřední desce a elektronické úřední desce ÚMČ Brno-Líšeň ve dnech 29.11. – 17.12.2018.
Uzavření tohoto dodatku bylo schváleno radou MČ Brno-Líšeň dne 19.12.2018.

V Brně dne*20. 12. 18*.....

Statutární město Brno
Městská část Brno-Líšeň
Jírova 2, 628 00 Brno

[Signature]

.....
Pronajímatel

KV

[Signature]

.....
Nájemce

D o d a t e k č. 2

ke smlouvě o nájmu prostor v objektu Ondráčkova 134, Brno, uzavřené dne 21.12.2017
mezi těmito smluvními stranami:

Statutární město Brno, městská část Brno-Líšeň
zast. starostou MČ Brno-Líšeň Mgr. Břetislavem Štefanem
Jírova 2, 628 00 Brno
IČO: 44992785 DIČ: CZ44992785
(jako pronajímatel)

a
pan **David Synák** nar. 15.8.1975
Poděbradova 299/129, 612 00 Brno
IČO: 03127737
(jako nájemce)

I.

1. Smluvní strany se dohodly, že doba nájmu se prodlužuje o další rok, tj. do 31.12.2020.

II.

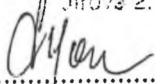
1. Všechna ostatní ustanovení původní smlouvy (ve znění dodatku č. 1), která nejsou dotčena tímto dodatkem, zůstávají v platnosti beze změny.

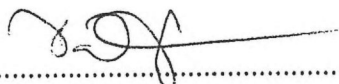
3. Záměr prodloužení pronájmu byl zveřejněn na úřední desce a elektronické úřední desce ÚMČ Brno-Líšeň ve dnech 11.11. – 27.11.2019.

Uzavření tohoto dodatku bylo schváleno radou MČ Brno-Líšeň dne 4.12.2019.

V Brně dne 5.12.19

Statutární město Brno
Městská část Brno-Líšeň
Jírova 2, 628 00 Brno


.....
Pronajímatel


.....
Nájemce

Dodatek č. 3

ke smlouvě o nájmu prostor v objektu Ondráčkova 134, Brno, uzavřené dne 21.12.2017
mezi těmito smluvními stranami:

Statutární město Brno, městská část Brno-Líšeň
zast. starostou MČ Brno-Líšeň Mgr. Břetislavem Štefanem
Jírova 2, 628 00 Brno
IČO: 44992785 DIČ: CZ44992785
(jako pronajímatel)

a
pan **David Synák** nar. 15.8.1975
Poděbradova 299/129, 612 00 Brno
IČO: 03127737
(jako nájemce)

I.

1. Smluvní strany se dohodly, že doba nájmu se prodlužuje o další rok, tj. do 31.12.2021.

II.

1. Všechna ostatní ustanovení původní smlouvy (ve znění uzavřených dodatků), která nejsou dotčena tímto dodatkem, zůstávají v platnosti beze změny.

3. Záměr prodloužení pronájmu byl zveřejněn na úřední desce a elektronické úřední desce
ÚMČ Brno-Líšeň ve dnech 19.11. – 7.12.2020.

Uzavření tohoto dodatku bylo schváleno radou MČ Brno-Líšeň dne 22.12.2020.

V Brně dne 23.12.20.....

Statutární město Brno
Městská část Brno-Líšeň
Jírova 2, 628 00 Brno

.....
Pronajímatel

.....
Nájemce

D o d a t e k č. 4

ke smlouvě o nájmu prostor v objektu Ondráčkova 134, Brno, uzavřené dne 21.12.2017
mezi těmito smluvními stranami:

Statutární město Brno, městská část Brno-Líšeň
zast. starostou MČ Brno-Líšeň Mgr. Břetislavem Štefanem
Jírova 2, 628 00 Brno
IČO: 44992785 DIČ: CZ44992785
(jako pronajímatel)

a
pan **David Synák** nar. 15.8.1975
Poděbradova 299/129, 612 00 Brno
IČO: 03127737
(jako nájemce)

I.

1. Smluvní strany se dohodly, že doba nájmu se prodlužuje o další rok, tj. do 31.12.2022.

II.

1. Všechna ostatní ustanovení původní smlouvy (ve znění uzavřených dodatků), která nejsou dotčena tímto dodatkem, zůstávají v platnosti beze změny.

3. Záměr prodloužení pronájmu byl zveřejněn na úřední desce a elektronické úřední desce ÚMČ Brno-Líšeň ve dnech 17.12.2021 – 3.1.2022.

Uzavření tohoto dodatku bylo schváleno radou MČ Brno-Líšeň dne 12 .1.2022.

V Brně dne 13.1.22

Statutární město Brno
Městská část Brno-Líšeň
Jírova 2/628 00 Brno

.....
Pronajímatel

.....
Nájemce

Dodatek č. 5

ke smlouvě o nájmu prostor v objektu Ondráčkova 134, Brno, uzavřené dne 21.12.2017
mezi těmito smluvními stranami:

Statutární město Brno, městská část Brno-Líšeň
zast. starostou MČ Brno-Líšeň Mgr. Břetislavem Štefanem
Jírova 2, 628 00 Brno
IČO: 44992785 DIČ: CZ44992785
(jako pronajímatel)

a
pan **David Synák** nar. 15.8.1975
Poděbradova 299/129, 612 00 Brno
IČO: 03127737
(jako nájemce)

I.

1. Smluvní strany se dohodly, že doba nájmu se prodlužuje o další rok, tj. do 31.12.2023.

II.

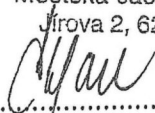
1. Všechna ostatní ustanovení původní smlouvy (ve znění uzavřených dodatků), která nejsou dotčena tímto dodatkem, zůstávají v platnosti beze změny.


3. Záměr prodloužení pronájmu byl zveřejněn na úřední desce a elektronické úřední desce ÚMČ Brno-Líšeň ve dnech 2. – 17.1.2023.

Uzavření tohoto dodatku bylo schváleno radou MČ Brno-Líšeň dne 18.1.2023.

V Brně dne 19.1.23

Statutární město Brno
Městská část Brno-Líšeň
Jírova 2, 628 00 Brno


.....
Pronajímatel


.....
Nájemce

D o d a t e k č. 6

ke smlouvě o nájmu prostor v objektu Ondráčkova 134, Brno, uzavřené dne 21.12.2017
mezi těmito smluvními stranami:

Statutární město Brno, městská část Brno-Líšeň

zast. starostou MČ Brno-Líšeň Mgr. Břetislavem Štefanem

Jírova 2, 628 00 Brno

IČO: 44992785 DIČ: CZ44992785

(jako pronajímatel)

a

pan **David Synák** nar. 15.8.1975

Poděbradova 299/129, 612 00 Brno

IČO: 03127737

(jako nájemce)

I.

1. Smluvní strany se dohodly, že doba nájmu se prodlužuje o 6 měsíců, tj. do 30.6.2024.
2. Celková roční výše nájemného za pronájem prostor činí v roce 2024 částku **87.762,- Kč**.
Čtvrtletní splátka nájemného činí **21.940,50 Kč**.

II.

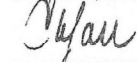
1. Všechna ostatní ustanovení původní smlouvy (ve znění uzavřených dodatků), která nejsou dotčena tímto dodatkem, zůstávají v platnosti beze změny.

3. Záměr prodloužení pronájmu byl zveřejněn na úřední desce a elektronické úřední desce ÚMČ Brno-Líšeň ve dnech 5. – 21.2.2024.

Uzavření tohoto dodatku bylo schváleno radou MČ Brno-Líšeň dne 28.2.2024.

V Brně dne 7.3.24

Statutární město Brno
Městská část Brno-Líšeň
Jírova 2, 628 00 Brno



.....
Pronajímatel

.....
Nájemce

Příloha č. 9

Hrubý odhad nákladů

Hrubý odhad nákladů



19.04.2024

Posuzovaná nemovitost: Ondráčkova 651/134, Brno

Demolice

	Položka	jednotka	množství j.	j. cena	celkem
1	Demolice budov z cihel postupným rozebráním, podíl konstrukcí do 30 %	m ³	2 220	864 Kč	1 918 287 Kč
2	Bourání základů z betonu proloženého kamenem	m ³	83	5 685 Kč	474 356 Kč
3	Uložení materiálu (skládka)	m ³	2 304	650 Kč	1 497 392 Kč
4	Rezerva (VRN) 15 %	%	15	38 900 Kč	583 505 Kč
CELKEM					4 473 541 Kč

Poznámky:

1) Položky bouracích prací obsahují kromě prací uvedených v popise také vnitrostavební přesun a odvoz na skládku do 10 km. Neobsahují poplatek za skládku.

2) Demolice budov z cihel, kamene, smíšeného a hrázdného zdiva a tvárnic na maltu vápennou nebo vápenocementovou prováděné postupným rozebíráním.

3) Hrubý cenový odhad je stanoven dle cenové soustavy RTS DATA s cenovou úrovní 2024/I. Ceny podle cenových ukazatelů jsou cenami bez DPH.

Rekonstrukce

	Položka	jednotka	množství j.	j. cena	celkem
1	Rekonstrukce objektu a jeho modernizace	m ²	598	35 000 Kč	20 930 000 Kč
CELKEM					20 930 000 Kč

Poznámky:

1) Hrubý cenový odhad je založen na odhadu nákladů projektu s využitím informací získaných z obdobných projektů. Tento odhad poskytuje hrubý odhad nákladů, který může sloužit jako výchozí bod při plánování dalšího postupu. Uvedené ceny jsou cenami bez DPH.

Příloha č. 10
Jiné dokumenty

7

Úřad městské části města Brna
Brno-Líšeň
Stavební odbor
628 00 B R N O, Jírova 2

Spisová značka: STP/02627/2022/KUR
Číslo jednací: MCLISEN 03027/2022/2700/KUR
Oprávněná úřední osoba: Bc. Karolína Kurečková, tel.: 544424879
E-mail: kureckova@brno-lisen.cz
ID DS: u8jbv72

V Brně dne 4.4.2022

Žadatel:

Pernicová Liběna – notářka, Jezuitská č.p. 14/13, Brno-město, 602 00 Brno 2

SDĚLENÍ

Úřad městské části města Brna, Brno-Líšeň, stavební odbor (dále jen stavební úřad), příslušný podle ust. § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon), v platném znění a § 11 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád (dále jen správní řád), v platném znění, obdržel dne 23.3.2022 žádost o vyhledání stavebního povolení a další dokumentace ke stavbě na pozemku parc. č. 3396 v katastrálním území Líšeň.


Stavební úřad sděluje, že k výše uvedené stavbě na pozemku parc. č. 3396 v k.ú. Líšeň eviduje v archivu městské části Brno – Líšeň tyto dokumenty:

- stavební povolení ze dne 25.11.1996, č.j. 5258-388/96/Sá,
- prodloužení st. povolení ze dne 27.10.1999, č.j. 8474-731/99/Ví,
- změna termínu dokončení ze dne 18.12.2000, č.j. STU/20/0000192/000/002,
- změna termínu dokončení ze dne 26.6.2002, č.j. STU/20/0200517/000/002,
- změna termínu dokončení ze dne 27.9.2005, č.j. STU/20/0500975/000/003,
- změna termínu dokončení ze dne 5.11.2007, č.j. 2700/12037/07,
- změna termínu dokončení ze dne 5.11.2009, č.j. 2700/10872/09,
- změna stavby před dokončením ze dne 24.10.2011, č.j. MCLISEN 12918/2011/2700/MAL,
- změna stavby před dokončením ze dne 18.1.2012, č.j. MCLISEN 00650/2012/2700/MAL,
- žádost o změnu stavebního povolení, sdělení ze dne 18.1.2012, č.j. MCLISEN 00621/2012/2700/MAL,
- vyjádření z kontrolní prohlídky ze dne 3.5.2017.

Změny termínu dokončení nejsou součástí z důvodu rozsáhlosti.

Toto sdělení nenahrazuje rozhodnutí, stanovisko, vyjádření, souhlas, posouzení, popřípadě jiné opatření dotčeného orgánu státní správy vyžadované zvláštním předpisem.

Úřad městské části města Brna
Brno-Líšeň
Stavební odbor
Jírova 2, 628 00 Brno
4


Bc. Karolína Kurečková
stavební technik stavebního odboru
Úřad městské části města Brna
Brno-Líšeň

[otisk úředního razítka]

Příloha:

- stavební povolení ze dne 25.11.1996, č.j. 5258-388/96/Sá,
- změna stavby před dokončením ze dne 24.10.2011, č.j. MCLISEN 12918/2011/2700/MAL,
- změna stavby před dokončením ze dne 18.1.2012, č.j. MCLISEN 00650/2012/2700/MAL,
- žádost o změnu stavebního povolení, sdělení ze dne 18.1.2012, č.j. MCLISEN 00621/2012/2700/MAL,
- vyjádření z kontrolní prohlídky ze dne 3.5.2017

Obdrží:

Žadatel:

Pernicová Liběna - notářka, IDDS: g87cba5

sídlo: Jezuitská č.p. 14/13, Brno-město, 602 00 Brno 2

Dále obdrží:

oprávněná úřední osoba

spis

23. VI. 1995

Město B r n o

Úřad městské části Brno-Líšeň, Pohankova 628 00 Brno

Pan

Vladimír Tomašovič

Šimáčkova 26

628 00 B r n o

V Brně : 19.6.1995

Č.jedn. : 4170-289/95/Ja

Vyřizuje: Ing.Janičková

věc: **S t a v e b n í p o v o l e n í**

Odbor výstavby, dopravy a živ.prostředí ÚMČ Brno-Líšeň jako příslušný stavební úřad podle zák.č.50/1976 Sb. ve znění zák.číslo 103/1990 Sb., zák.č.262/1992 Sb. a zák. č.43/94 Sb. projednal Vaši žádost ze dne 5.6.1995

o vydání stavebního povolení na stavbu: stavební úpravy - objektu Ondráčkova č.134.Líšeň

s dotčenými organizacemi, orgány státní správy a účastníky řízení.

Na základě ust. §9, odst.1, vyhl.č. 85/1976 Sb., ve znění vyhl.č. 155/1980 Sb., a vyhl.č. 388/92 Sb., bylo sloučené územní řízení o umístění stavby se stavebním řízením.

Po přezkoumání žádosti podle § 37 a § 62 stavebního zákona rozhodl stavební úřad takto:

Stavba: stavební úpravy objektu Ondráčkova 134 - přestavba na provozovnu občerstvení, klempířskou dílnu, opravnu aut se skladem a kanceláří vč.přípojky plynu a rekonstrukce přípojky NN, vody a dešť.kanalizace,

na pozemku p.č. 3396

k.ú.Líšeň

při ulici: Ondráčkova 134

se na zákl.ust.§ 39 a § 66 stavebního zákona

p o v o l u j e

jako stavba na dobu 30-ti let

Pro umístění a provedení stavby se stanoví následující podmínky:

- 1) Stavba bude provedena podle dokumentace ověřené ve stavebním řízení, která je součástí tohoto rozhodnutí. Případné změny nesmí být povoleny bez předchozího souhlasu stavebního úřadu.
- 2) Při provádění stavby je nutno dodržovat předpisy týkající se bezpečnosti práce a technických zařízení a dbát o ochranu zdraví osob na staveništi i osob kolemidoucích.

provedeno dne 23.5.1995



oprávněná 12.2.1996
oprávněná 30.6.1997

- 3) Při výstavbě budou dodržena všechna ustanovení vyhl.č.83/1976 Sb. ve znění vyhl.č.45/1979 Sb. a vyhl.č.376/1992 Sb. o obecných tech.požadavcích na výstavbu a platné techn.normy.
- 4) Stavba bude dokončena do : ~~31.12.1995~~ *30.6.1997*
- 5) Stavba bude prováděna svépomocí.
- 6) U stavby svépomocí bude provádět odborný dozor nad prováděním stavby: Antonín Sýkora, Šromova 45, Brno
- 7) Vzhledem k tomu, že stavební úřad upouští od výtýčení prostorové polohy stavby orgánem nebo organizací k tomu oprávněnou, odpovídá za soulad prostorové polohy s dokumentací stavební dozor (dodavatel).
- 8) Musí být veden stavební deník.
- 9) Při provádění stavby dodržujte vyhlášku MMB o udržování čistoty v městě Brně.
- 10) Provoz na přilehlých komunikacích nesmí být stavbou ohrožen. Lešení a jiná stavební zařízení musí být za tmy z bezpečnostních důvodů řádně osvětlena.
- 11) Skladování stavebního materiálu je možné pouze na vlastním pozemku. Skladování materiálu na chodníku, silnici nebo jiném veřejném prostranství lze provádět pouze na základě písemného rozhodnutí ÚMČ Líšeň.
- 12) Všechny práce provádějte výhradně ve svých majetkových hranicích.
- 13) Všechny stavební konstrukce musí být dimenzovány podle statických výpočtů dle ČSN a základy provedeny z trvanlivého materiálu.
- 14) Schodiště musí být opatřena zábradlím nebo madlem. U dvou a více podlažních objektů musí být schodiště provedeno z nehořlavých materiálů.
- 15) Komíny musí být provedeny v dohodě s příslušným kominickým mistrem. Při stavbě komínů je třeba použít materiálů odolávajících účinkům ohně a kouřových plynů.
- 16) Komíny musí mít účinnou výšku, musí být odizolovány od dřevěných konstrukcí a musí být po celé délce řádně omítnuty. Spárování komínového zdiva je povoleno pouze nad úrovní střešní krytiny.
- 17) Konstrukce krovů a stropů kolem komínů musí být provedeny tak, aby dřevěné součásti nezasahovaly do komínového zdiva.
- 18) Komínová dvířka na vybírání sazí se nesmí zřizovat v obytných místnostech a musí být zajištěna proti vypadnutí.
- 19) Zřídte bezpečný přístup ke komínům za účelem jejich čištění.
- 20) Okna v dílně budou řešena tak velká, aby minimální hodnota činitele denní osvětlenosti v autodílně byla min. 1,5%.
- 21) Světlá výška v autodílně v objektu 2 musí být min. 3 m.
- 22) Budou splněny podmínky závazného posudku ze dne 8.3.1995 č.j. 845/241.4/II/95.
- 23) Dvorní stavba bude předmětem samostatného řízení.
- 24) Barevnost fasád konzultovat před zahájením prací s Památkovým ústavem.
- 25) Při provádění adaptací - bouracích a stavebních prací musí být respektována ustanovení vyhl.č.324/1990 Sb.
- 26) Dokumentaci stavby doplnit o požadavky a způsob zajištění bezpečnosti při práci pro výstavbu i budoucí provoz dle § 9 vyhl.č. 48/1982 Sb.

- 27) Výška, tvar a provedení ochranných zábradlí na schodištích musí být v souladu s ČSN 743305.
- 28) Ocelová vrata musí mít při otevření křídla zajištěna proti samovolnému zavření, jak požaduje odst. 1 § 15 vyhl. ČÚBP č. 48/1982 Sb.
- 29) Provedení pracovní jámy musí odpovídat § 11 vyhl. ČÚBP č. 213/1991 Sb. a čl. 51 ČSN 736059.
- 30) Napojení na NN se provede ze sloupové TR.
- 31) Před vypracováním dalšího stupně projekt.dokumentace požádejte o povolení k odběru plynu, po vypracování projektové dokumentace vnitřního rozvodu plynu dle ČSN 386441 a ČSN 386442, předložte ke konečnému odsouhlasení na JMP.
- 32) Zesílení stávající vodovodní přípojky DN 25 na profil DN 40 bude provedeno nákladem investora stavby. Dle pokynů provozovatele veř. vodovodu nákladem stavebníka bude provedeno zrušení stávající vodovodní přípojky. Budoucí vodoměrná komora bude umístěna v zeleném pásu mimo objekt. Projekt vodovodní přípojky bude projednán na BVK a.s.
- 33) Odkanalizování dešťových vod bude provedeno do vodoteče. Splaškové vody a vody technologické budou svedeny přes lapač R4 do jámy na vyvážení. Po provedení veř. kanal.sběrače bude provedeno napojení splašk.vod do této kanalizace.
- 34) Vodoinstalační rozvody budou provedeny dle ČSN 73 6660, ČSN 73 6655, ČSN 73 0873, ČSN 75 5401, ČSN 75 5402, ČSN 75 5411.
- 35) V případě poškození kom.plochy, která je ve správě MSK provede investor opravu na vlastní náklady.
- 36) Budou splněny podmínky technické zprávy PO.
- 37) Podlaha v dílně bude provedena jako nepropustná a ohnivzdorná vyspádaná směrem od prahu ve vratech a stěn dílny. Strop dílny a stěny budou z nespalného materiálu.
- 38) Před vjezdem do dílny bude zřízen nehořlavý práh za účelem zabránění vytékání kapalin z dílny a zatékání dešťových vod do dílny.
- 39) Prostor před dílnou musí být dostatečně zpevněn a odvodněn.
- 40) O povolení ke zřízení vjezdu si požádejte MSK, Renneská 1, Brno 639 00.
- 41) Spára základového zdiva musí být založena v nezámrzné hloubce
- 42) Zdivo musí být izolováno proti zemní vlhkosti.
- 43) Elektrická instalace musí být provedena podle platných norem a předpisů a dle účelu místnosti
- 44) Podlaha přízemních místností musí být minimálně 30 cm nad terémem.
- 45) Podlaha v koupelně a na WC bude vodotěsná. V a prádelně je nutno opatřit stěny omyvatelným povrchem do výšky 1,8 m.
- 46) Splaškové vody budou svedeny do stávající jámy na vyvážení.
- 47) Žumpa musí být nepropustná, řádně odvětraná a vzdálená minimálně 10 m od studny.
- 48) Srážkové vody musí být svedeny na vlastní pozemek i během realizace stavby.
- 49) Před započítím zemních prací proveďte zaměření a potřebná zabezpečení inženýrských sítí.
- 50) Veškeré škody na sousedních nemovitostech způsobené svou stavební činností je stavebník povinen odstranit na vlastní náklady.

- 51) Před započítím stavebních prací si nechejte toto rozhodnutí opatřit doložkou nabytí právní moci a předložit na stavebním úřadě písemnou dohodu se správcem skládky o likvidaci odpadů vzniklých při provádění stavby.
- 52) Stavba nesmí být užívána bez povolení stavebního úřadu. O povolení k užívání stavby si musí stavebník požádat nejméně 30 dnů před uplynutím lhůty výstavby.
- 53) U kolaudace budou předloženy revizní zprávy a potvrzení o provedení kontrol a zkoušek na všech rozvodech a instalacích.
- 54) Ke dni kolaudace musí být kompletně vybavená a užitelná po stránce hygienické, provozní a bezpečnostní.
- 55) Stavební povolení pozbývá platnosti, jestliže do 2 let od nabytí právní moci rozhodnutí nebyla stavba zahájena.
- 56) Stavba musí být po dokončení zaměřena odpovědným geodetem pro účel zápisu do Katastru nemovitostí a zaměření stavby po jejím ukončení se předkládá u kolaudačního řízení. Uvedené zaměření se vyžaduje u novostaveb a u staveb, kde dochází k rozšíření zastavěné plochy - okna v čelní fasádě sladit se stávajícími bočními okny.

Odůvodnění:

Stavební úřad ve stavebním řízení přezkoumal uvedenou žádost z hledisek uvedených v ustanoveních § 37 a § 62 stavebního zákona a zjistil, že umístěním a uskutečněním stavby nejsou ohroženy zájmy společnosti ani nepřiměřeně omezena či ohrožena práva či oprávněné zájmy účastníků.

V průběhu stavebního řízení nebyly vzneseny žádné námítky ani připomínky, které by bránily povolení zamýšlené stavby. Podmínky a požadavky účastníků řízení byla zahrnuta do podmínek tohoto rozhodnutí.

Protože nebyly shledány důvody, které by bránily povolení stavby, rozhodl stavební úřad, jak výše uvedeno.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí lze podat odvolání do 15 dnů po jeho doručení k OÚSR MMB, Malinovského 3, Brno, prostřednictvím podatelny ÚMČ Brno-Líšeň, Pohankova 8, 628 00 Brno.

Stavba nesmí být zahájena, dokud stavební povolení nenabude právní moci (§ 52 zák.č.71/1967 Sb., o správním řízení).

Ing. Naděžda Janíčková
ved. odb. výstavby, úz. rozvoje a zeměměřičství
ÚMČ Brno - Líšeň

Co: spis
MHS
HZS

Toto rozhodnutí nabylo právní moci dne 14.7.1995
ÚMČ Brno-Líšeň, Pohankova 8
dne 12.4.1995



Došlo dne : 27. srpna 1996

Č.j.: 6758

Příloha :

Zpracovatel :

400

Ukl. znak :

Magistrát města Brna
Hygienik města Brna
602 00 BRNO, Jeřábkova 4

říd. S.

D o p o r u č e n ě

Pan
Vladimír Tomašovič
Šimáčkova 26
B r n o
628 00

Zn.: 427.223.14/96-1/3

Vyřizuje: P.V.
Brno : 14.8.1996

Věc: Restaurace " Autostop ", Ondráčkova 134, Brno - závazný posudek k provozu, provozovatel pan Tomašovič, Šimáčkova 26, Brno.

Rozhodnutí

Ve smyslu § 75 odst. 4 písm. b) zákona č. 20/1966 Sb. o péči o zdraví lidu a ve znění změn a doplňků, úplného znění zákona č. 86/1992 Sb. vydávám tento

závazný posudek

S provozem restaurace " Autostop " Ondráčkova 134, Brno, provozovatel pan Tomašovič bytem Šimáčkova 26, Brno z hlediska hygienického s o u h l a s í m a ukládám panu Tomašovičovi tyto podmínky:

1. K dispozici kontrolním orgánům budou dodací listy od zboží, povolení k provozu, koncesní listina, zdravotní průkazy zaměstnanců.
2. Min. 1x za měsíc bude prováděn sanitační den. Bude dodržována provozní a osobní hygiena.
3. Bude zajištěno oddělené skladování vzájemně se ovlivňujícího sortimentu.
4. Sortiment: teplé a studené nápoje, čepované pivo, minutky, přílohy (rýže, těstoviny, hranolky, knedlíky průmyslově vyrobené, zelenina sterilovaná, mražená nebo očištěná), balené trvanlivé cukrovinky, tabák.
Tento sortiment nebude rozšiřován bez posouzení MHS.
5. Zkrmitelný odpad bude vhodným způsobem denně likvidován.
6. Provozem zařízení nesmí docházet k negativnímu ovlivňování okolí bytové zástavby. (hluk, pachy...).
7. Provoz předzahrádky bude pouze do 21.30 hod.

Vyhrazuji si právo posouzení všech změn v provozu zařízení dle par.28 odst. 1 vyhl. 45/1966 Sb. a rovněž si vyhrazuji v případě nedodržení hyg. podmínek při provozu toto rozhodnutí zrušit nebo změnit.

O d ů v o d n ě n í :

Dne 4.7. 1996 bylo provedeno místní hygienické šetření v restauraci " Autostop " Ondráčkova 134, Brno. Provozovna se sestává z obytné části, výčepu (dřez), kuchyně (dvoudřez, 2 x dřez, odsávání, pracovní plochy oddělené), z rampy, skladu nápojů, skladu potravin, zázemí pro zaměstnance (WC, šatna), úklidové komory s výlevkou, WC pro hosty. Součástí restaurace je i předzahradka (v letních měsících). Provozovna vyhovuje daným hygienickým požadavkům pro tento druh provozu. Proto jsem rozhodla jak výše uvedeno.

P o u č e n í

Proti tomuto rozhodnutí se můžete odvolat do 15-ti dnů ode dne doručení ke krajskému hygienikovi tř.kpt.Jaroše 8, Brno mým prostřednictvím.

A. J. Veselá
Hygienik města Brna
MUDr. Jarmila Veselá

Na vědomí:
UMČ Brno-Líšeň



Město Brno

Úřad městské části Brno-Líšeň, Jírova 2, 628 00 B r n o

Vladimír Tomašovič

Brno dne 19.7.1996

Šimáčkova 26
628 00 Brno

Č.jedn. : 4197-297/96/Sá
Vyřizuje: Ing.Sádlíková

Věc: **Kolaudační rozhodnutí**

Po prošetření Vašeho návrhu ze dne 12.6.1996 a na základě výsledků ústního jednání spojeného s místním šetřením konaného dne 2.7.1996 stavební úřad MČ Líšeň podle § 82 odst.1 zák. č.50/1976 Sb., ve znění zák.č.103/1990 Sb., zák.č.262/1992 Sb., a zák.č.43/1994 Sb.

p o v o l u j e užívání stavby - stavebních úprav objektu Ondráčkova 134 - přestavba na provozovnu občerstvení, klempířskou a mechanickou dílnu opravny aut, místnost pneuservisu a kancelář k.ú.Líšeň
dnem 19.7.1996.

Při provádění stavby byly oproti schváleným plánům a podmínkám stavebního povolení č.j.4170-289/95/Ja ze dne 19.6.1995 provedeny změny v dispozici soc. zařízení a šatny.Tyto změny se schvalují
Výkres skutečného provedení změny je součástí tohoto rozhodnutí.

Pro užívání stavby SÚ MČ Líšeň stanoví podle § 82 odst.2 cit. zák. a § 43 odst. 2 vyhl. č.85/1976 Sb. v platném znění následující podmínky a nařizuje odstranění výše uvedených nedostatků, zjištěných při místním šetření:

- 1) Do zahájení trvalého provozu osadit dostatečný počet vhodných typů PHP (přenosných hasicích přístrojů).
- 2) Dokončit rampu a terénní úpravy - terním do 31.7.1996.
- 3) Hořlavé kapaliny I.tř. musí být skladovány dle ČSN 650201.
- 4) Pracovní jáma musí být vybavena ve smyslu ČSN 736059 čl.51 stupadly a schodištěm.Viz ČSN čl.96 musí být vybavena přívodem čertvého vzduchu.
- 5) Místa vjezdů do dílen budou vyznačeny bezpečnostním značením.
- 6) Bude vypracován provozní řád dílen.
- 7) Před uvedením do provozu musí být u stojanové vrtačky provedena revize elektro.

Termín bodů č.3 - trvale.

č.4,5,6 - do 31.7.1996.

Odůvodnění :

Návrh na kolaudaci byl v řízení přezkoumán v celém rozsahu, zejména při ústním jednání spojeném s místním šetřením, které se konalo dne 2.7.1996.

V kolaudačním řízení byly konstatovány vyhovující výsledky předepsaných zkoušek a stanoviska MHS, IBP a HZS jsou promítnuta do podmínek povolení.

Drobné změny od skutečného provedení stavby od projektové dokumentace ověřené ve stavebním řízení stavební úřad schvaluje, protože neovlivní užívání stavby k účelu, pro který byla povolena. Dokumentace skutečného provedení změn je součástí tohoto povolení.

K odstranění drobných nedostatků v provedení stavby, zjištěných při místním šetření, stanovil stavební úřad ve výroku rozhodnutí podmínky.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí lze podat odvolání do 15-ti dnů ode dne jeho doručení k OÚSŘ m.Brna, Malinovského n. 3., prostřednictvím ÚMČ Brno - Líšeň, Jírova 2, 628 00 Brno.

Dana Sádliková
Ing. Dana Sádliková
ved. odb. výstavby, zemědělství a živ. prostředí
ÚMČ Brno - Líšeň

Co: spis
MHS, HZS, IBP, ŽÚ
MO MMB
ÚMČ Líšeň



Příloha č. 11

Kalkulace pojistné hodnoty

Nemovitost	Stavba obč. vybavení, Ondráčkova 651/134, 628 00 Brno-Líšeň
------------	---



Datum ocenění	01.03.2024
---------------	------------

Objekt	Způsob využití	Vystavěno na pozemku	Zastavěná plocha (m ²)	Užitná pronajatelná plocha (m ²)	Obestavěný prostor (m ³)
Obč. vybavení č. p. 651	skladové prostory	3396	318	450	2 153
CELKEM			318	450	2 153

Objekt	JKSO	Jednotková cena (Kč/m ³)	Koeficient vybavení	Stavební a investiční náklady	Reprodukční cena (Kč)
Obč. vybavení č. p. 651	801.01	9 960	0,90	15%	22 194 416
CELKEM					22 194 416

Název objektu / IS	Jednotka	Množství měrných jednotek	Materiál	Popis	Reprodukční cena (Kč)
Venkovní úpravy a inženýrské sítě	%	2% z RC staveb			443 888
CELKEM					443 888

Rekapitulace nákladové hodnoty

	Reprodukční cena (Kč)
Stavby	22 194 416
Venkovní úpravy a IS	443 888
CELKEM	22 638 304

Příloha č. 12

Kalkulace tržní hodnoty

Výnosová metoda

Nemovitost Stavba obč. vybavení, Ondráčkova 651/134, 628 00 Brno-Líšeň

Datum ocenění 01.03.2024

PŘEHLED UŽITNÝCH PLOCH

objekt	číslo objektu	skladové prostory	celkem za objekt
		m ²	m ²
Obč. vybavení č. p. 651		450	450
Celkem		450	450

STANOVENÍ VÝNOSŮ Z PRONÁJMU NEMOVITOSTÍ

Obč. vybavení č. p. 651		skladové prostory	celkem za objekt
Celkové užité plochy (m ²)		450	450
Sazba ročního nájemného (Kč/m ² /rok)		600	
Roční nájemné (Kč)		270 180	270 180
Průměrná roční obsazenost		90%	
Výše ročního nájemného (tis. Kč)		243	243

STANOVENÍ NÁKLADŮ NA PRONÁJEM NEMOVITOSTÍ

Druh nákladu	Způsob výpočtu	Výše nákladu (tis. Kč)
Daň z nemovitosti	na základě informací od Klienta	0,0
Pojištění staveb	na základě informací od Klienta	0,0
Běžná správa a údržba	(450 m ² * 30 Kč/m ² /rok)	13,5
Tvorba rezerv na obnovu a modernizaci staveb	(obnova 15% konstrukcí každých 40 let)	83,2
Výše ročních nákladů (tis.Kč)		97

VÝPOČET VÝNOSOVÉ HODNOTY - PROSTÁ KAPITALIZACE

Výnosy celkem (tis. Kč)	243
Náklady celkem (tis. Kč)	97
Čistý zisk (tis. Kč)	146
Kapitalizační míra (%)	7,00%
Výnosová hodnota Nemovitosti podle stavu k datu ocenění (zaokrouhleno)	2 090 000 Kč
v přepočtu na m² užité plochy	450 m² 4 644 Kč/m²

Příloha č. 13

Průkaz energetické náročnosti budovy – vyjádření

Vyjádření energetického specialisty

Investor:	Statutární město Brno	Datum:	Březen 2024	Pare:
Zpracovatel:	Ing. Jiří PLÁNIČKA	Projekt:	BTA2401-3	
	Osvědčení MPO: 1035	ENEX:	-	
Akce:	Stavba občanského vybavení – prodej, pronájem Ondráčkova 651/134, 628 00 Brno - Líšeň			

Potvrzení energetického specialisty

Adresa nemovitosti:	Ondráčkova 651/134, 628 00 Brno - Líšeň
Investor:	Statutární město Brno
Adresa investora:	Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno
IČ:	44992785
Objekt:	Stavba občanského vybavení
Katastrální území:	Líšeň [612405]
Parcelní číslo:	3396

Vyjádření

Vzhledem k tomu, že v objektu není instalován ani zdroj vytápění, ani zdroj chladu, nemůže být na objekt zpracován průkaz energetické náročnosti budovy dle zákona 406/2000 Sb. v posledním znění a dle vyhlášky 264/2020 Sb. v posledním znění.

V Liberci dne 4. 3. 2024

Ing. Jiří PLÁNIČKA



MINISTERSTVO PRŮMYSLU A OBCHODU

Na Františku 32, 110 15 Praha 1

Ing. Jiří Plánička

r. č. 810707/2314

je oprávněn

vypracovávat průkazy energetické náročnosti budovy

s platností od 16.5.2012

~~~~~

~~~~~

~~~~~



podle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií ve znění pozdějších předpisů.

**Číslo oprávnění: 1035**

V Praze dne 16. května 2012

**Ing. František Pazdera, CSc.**

náměstek ministra průmyslu a obchodu