

Technicko-ekonomické posouzení nemovitosti

Šimáčkova 235/1,
628 00 Brno-Líšeň



Technicko-ekonomické posouzení

Šimáčkova 235/1, 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“):

Kadeřnictví, Šimáčkova 235/1, 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	11
15.	Napojení na inženýrské sítě - aktuální	12
16.	Napojení na inženýrské sítě - potenciální	12
17.	Dostupnost městské hromadné dopravy	12
18.	Dostupnost silničních komunikací	13
19.	Příjezd a přístup k pozemku	13
20.	Nájemní vztahy	14
21.	Rizika	14
22.	Popis pozemku	15
23.	Posouzení dalšího využití	16
24.	Analýza tržního nájemného a možnost pronajmutí	17
25.	Náklady na rekonstrukci	17
26.	Náklady na demolici - v případě vhodné demolice	18
27.	Stanovení pojistné hodnoty	18
28.	Stanovení tržní hodnoty	18
29.	Závěr	19

Technicko-ekonomické posouzení

Šimáčkova 235/1, 628 00 Brno-Líšeň



1. Název

Technicko-ekonomické posouzení nemovité věci stavby občanského vybavení s č. p. 235 na pozemku p. č. 1776 v k. ú. Líšeň, přesněji kadeřnictví.

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 29. 2. 2023 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 – dětský lékař a kadeřnictví, p. č. 1776, zapsané na LV č. 10001, k. ú. Líšeň, okres Brno-město, obec Brno
Stavba	budova č. p. 235; stavba občanského vybavení
Adresa	Šimáčkova 235/1, 628 00 Brno-Líšeň
Vlastník nemovitosti	Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město
Plocha pozemku	1 538 m ²
Zastavěná plocha	n/a

Užitná plocha	82 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 pronajímatelem) a Hana Krejčí (jako nájemce), včetně úpravy nájemného, viz kapitola č. 20,
- zjednodušená dokumentace – pasport stavby, zpracovaný Ing. arch. Ivetou Krčálovou, 6/2021.

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 tržních 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 v centru městské části Brno-Líšeň. Nemovitost je ve dvoře řadové zástavby ležící východně od náměstí Karla IV.</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>Řadová zástavba rezidenčních domů s komerčními prostory, obchodní řetězec COOP, praktický lékař, školy aj.</p>
<p>Občanská vybavenost v okolí</p>	<p>Stavby pro výchovu a vzdělání – školy, školka, jídelna, stavby pro obchod a služby – salony, prodejny, sportovní a tělovýchovné stavby – sportovní střediska, tělocvična, zdravotnické stavby – lékárna, ordinace, stavby s kulturním využitím – divadlo, kulturní dům, stavby cestovního ruchu a veřejného stravování – penzion, hotel, restaurace, budovy pro dopravu a spoje – parkoviště, točna tramvaje.</p>

12. Celkový popis

Základní popis	Jedná se jednopodlažní nepodsklepený objekt občanské vybavenosti.
Druhy staveb	Stavba občanské vybavenosti – obchod a služby.
Aktuální a potenciální využití	Aktuální využití: objekt slouží pro poskytování služeb – kadeřnictví, kosmetický salón a sklad. Potenciální využití: objekt může být využit pro menší provozovny služeb nebo prodej.
Dispoziční řešení	Přístup k objektu je přes průjezd. Do objektu se nachází samostatný vstup z exteriéru pro kosmetické služby, pro kadeřnictví a do skladu. Pro kadeřnictví a kosmetický salón je vybudované společné hygienické zázemí, tyto dva prostory jsou navzájem propojené.
Datum kolaudace/dokončení objektu	Termín dokončení stavby nebylo možné dohledat. V archivu stavebního úřadu Brno-Líšeň byly dohledány následující doklady: Kolaudační rozhodnutí: 1) 11.05.2006, č.j. 2700/5467/06 - Povolení užívání stavby kanalizační přípojky pro dům Šimáčkova 1, č. p. 235, pozemek parc. č. 1776/0, Brno Líšeň.
Provedené rekonstrukce	V archivu stavebního úřadu Brno-Líšeň byly dohledány následující doklady: <i>Stavební povolení a rozhodnutí</i> 1) Stavební povolení, 06.12.1993, č.j. 8591-692/93/Ja - povolení na stavbu kosmetického salonu. 2) Rozhodnutí, 17.07.2008, č.j. 2700/8182/08 - rozhodnutí o zákazu změny v užívání stavby: Část prostoru kosmetického salonu na kadeřnictví na ulici Šimáčkova 1, č. p. 235
Stavebně technický stav	Na rekonstrukci
Vybavení a příslušenství objektu	Bez dalšího příslušenství.
Umístění	Řadová vnitřní.
Počet bytových jednotek	0
Počet nebytových jednotek	2
Počet garáží	0
Počet parkovacích míst	0
Průkaz energetické náročnosti objektu	Průkaz energetické náročnosti byl zpracován v rámci Technicko-ekonomického posouzení viz kapitola č. 14.

Možnost parkování	Není.
-------------------	-------

13. Stavebně technický popis

Základy	Informace o základech nebyly dohledány, dle stáří objektu předpokládáme kombinace betonové a kamenné. Vzhledem k jejich neodizolování dochází ke kapilárnímu vztlínání do svislých konstrukcí.
Svislé konstrukce	Cihelní zdivo (CPP). V konstrukcích nebyly nalezeny závažnější statické poruchy. Z hlediska vlhkosti se vliv vztlínající vlhkosti se projevu na stěnách v do výšky cca 1 m.
Vodorovné konstrukce	Dřevěné trámy se záklopem a podhledem z dřevěných desek. Nebyly nalezeny závažnější závady.
Krov	Standardní dřevěný krov bez zateplení. Dřevěná konstrukce krovu nevykazuje závažnějších závad.
Střecha	Pultová. Bez pojistné izolace. Vzhledem k chybějící pojistné izolaci lze předpokládat částečné zatékání do objektu.
Střešní krytina	Pálená keramická taška.
Klempířské konstrukce	Oplechování a okapy v horším technickém stavu.
Vnější omítka	Nezateplená fasáda, standardně omítané fasády, sokl přiznaný. Omítka na rohu objektu v zadní části pozemku je velmi poškozená, dále se nachází lokální poškození podél hrany objektu. Omítka v prostorech kadeřnictví a salónu je v dobrém technickém stavu.
Vnitřní omítka	Standardní vnitřní omítka. Vnitřní omítka ve skladu je ve špatném technickém stavu. Vyskytuje se zde plíseň pravděpodobně po zatékání a po vztlínání vlhkosti od základů.
Schodiště	Vstupní schodiště do kadeřnictví betonové pro vyrovnání rozdílu terénu.
Dveře	Exteriérové dveře plastové s částečným zasklením. Vnitřní dveře dřevěné s ocelovou zárubní. Dveře jsou v dobrém technickém stavu.
Okna	Okna s plastovým rámem, izolační dvojsklo. Část oken dřevěná se zdvojeným zasklením. Okna se jeví v dobrém technickém stavu.
Podlaha	Na terénu nezateplená, pochozí vrstva keramická dlažba, dřevěné palubky, linoleum. Horší stav podlahy je v prostorech skladu.
Podhledy	V prostorech salónu se nachází dřevěné podhled.
Vytápění	Zdrojem tepla pro objekt je kondenzační kotel na zemní plyn Baxi. Předpokládaný výkon je 24 kW. Systém zdroje teplé užitkové vody je zastaralý a neefektivní.
Elektroinstalace	Standardní elektrické rozvody, zářivkové osvětlení. Osvětlení je zastaralé, neekonomické a neefektivní.

Bleskosvod	Ne.
Rozvody vody	Rozvody vody k zařizovacím předmětům.
Zdroje teplé užitkové vody	Teplá užitková voda je ohřívána v lokálních elektrických ohřívačích umístěnými pod umyvadly, objem 2x 10 l, příkon cca 5kW. Systém zdroje teplé užitkové vody je zastaralý a neefektivní.
Instalace plynu	Rozvody plynu jsou vedeny ke spotřebičům plynový kondenzační kotel.
Kanalizace	Rozvody kanalizace od zařizovacích předmětů do veřejné splaškové kanalizace.
Vybavení kuchyně	Kuchyně není součástí prostor.
Vnitřní vybavení koupelny a WC	Starší standardní vybavení zařizovacími předměty v horším technickém stavu.
Ostatní	-

14. Průkaz energetické náročnosti objektu

Klasifikační třída	G
Datum vyhotovení průkazu	25.03.2024
Platnost průkazu do	25.03.2034
Evidenční č. průkazu	579563.0
Rozdělení dodané energie	Zemní plyn: 58,7 MWh/rok Elektřina: 2,3 MWh/rok
Celková dodaná energie	760 kWh/(m ² ×rok)
Primární energie z neobnovitelných zdrojů	806 kWh/(m ² ×rok)
Celková energeticky vztažná plocha	80 m ²

Průkaz energetické náročnosti budovy - základní přehled je v příloze č. 13. Kompletní znění průkazu je přiloženo samostatně k Technicko-ekonomickému posouzení.

15. Napojení na inženýrské sítě – aktuální

Vodovod	Objekt je napojen na veřejný vodovod. Odběrné místo se nachází ve vedlejším objektu nám. Karla IV. 18/19. Hlavní veřejný vodovodní řád DN 150 LI je veden podél komunikace ulice náměstí Karla IV, parc. č. 6238/25. Limit množství dodávané vody: nebylo možné určit. Maximální hodinový průtok: nebylo možné určit.
Kanalizace splašková	Objekt je napojen na veřejnou splaškovou kanalizaci, přípojně místo je cca 5 m od objektu. Veřejná splašková kanalizace DN 300 kamenina, je vedena v ulici Šimáčkova, parc. č. 465/6. Limit množství vypouštěné odpadní vody: nebylo možné určit.
Kanalizace dešťová	Objekt je napojen na veřejnou dešťovou kanalizaci, přípojně místo je cca 10 m od objektu. Veřejná dešťová kanalizace DN 400 BEO je vedena v ulici Šimáčkova, parc. č. 465/6.
Elektrická energie	Objekt je napojen na NN vedení. Přípojný bod se nachází na hranici parcel č. 1776 a 465/6, jedná se o podzemní vedení NN. Jistič: nebylo možné zjistit Roční odběr: nebylo možné zjistit
Plyn	Objekt je napojen na NTL plynovod PE DN 225. Odběrné místo NTL se nachází v průjezdu objektu. Hlavní řád prochází podél ulice Šimáčkova, parcel. č. 465/6. Roční odběr: nebylo možné zjistit
Optika	Neobdrželi jsme informaci o připojení objektu k datovým sítím.
Teplvod	Objekt není připojený k veřejnému teplvodu.

16. Napojení na inženýrské sítě – potenciální

Optika	Ano. V zájmovém území se nachází vedení veřejné komunikační sítě (metalický kabel nebo souběh optického a metalického kabelu) přivedený k objektu. Přípojný bod se nachází na hranici parcel č. 1776 a 465/6 při ulici Šimáčkova.
Teplvod	Ne. V zájmovém území se nenachází vedení veřejného teplvodu.

17. Dostupnost městské hromadné dopravy

Typ MHD	<ol style="list-style-type: none"> Autobus, zastávka „Náměstí Karla IV.“, Tramvaj, zastávka „Mifkova“.
Vzdálenost	<ol style="list-style-type: none"> Jižně, méně jak 100 m, méně jak 5 min chůze, Severovýchodně, méně jako 250 m, méně jak 5 min chůze.

Počet linek MHD	<p>1. 6 4 denní - č. 55 (Mariánské údolí→Židenice, nádraží), č. 151 (Židlochovice, žel. Stanice→Jírova), č. 58 (Židenice, nádraží→Líšeň, hřbitov), č. 78 (Modřice, Olympia→Židenice, nádraží); 2 noční - č. N98 (Mariánské údolí→Bartolomějská), č. N97 (Líšeň, hřbitov→Jírovcova).</p> <p>2. 1 1 denní - č. 8 (Mifkova→Nemocnice Bohunice).</p>
Provoz pracovní dny, víkendy	<p>1. Č. 55: v pracovní dny - 4:47-23:02 (v odpoledních časech každých 15/20 min.), víkendy + svátky - 8:02-23:02 (v časech 9-20 každých 20 min.), Č. 58: v pracovní dny - 5:21-22:57 (v odpoledních časech každých 10 min.), víkendy + svátky - 7:27-22:57 (v časech 10-20 každých 20 min.), Č. 78: v pracovní dny - 4:31-23:01 (v odpoledních časech 6x za hodinu), víkendy + svátky - 5:31-23:01 (v časech 9-13 každých 20 min.), Č. 151: v pracovní dny - 4:58-20:08 (v odpoledních časech každých 30 min.), víkendy + svátky - v časech 7:08, 9:08, 11:08, 14:08 a 16:08, Č. N97: v pracovní dny - 22:37-4:37 (v intervalech 30/60 min.), víkendy + svátky - 22:37-6:37 (v intervalech 30/60 min.), Č. N98: v pracovní dny - 22:33-4:03 (v intervalech 30/60 min.), víkendy + svátky - 22:33-6:33 (v intervalech 30/60 min.).</p> <p>2. Č. 8 v pracovní dny - 4:53-22:25 (v odpoledních časech každých cca 7 min.), víkendy + svátky 5:25-22:25 (v časech mezi 9. a 20. hodinou každých 10 minut).</p>

18. Dostupnost silničních komunikací

Silnice II. třídy č.	373
Vzdálenost automobilem	jihozápadně, < 2,5 km, < 5 min.
Silnice I. třídy č.	42
Vzdálenost automobilem	jihozápadně, < 6 km, < 10 min.
Dálnice č.	D1
Vzdálenost automobilem	jižně, < 6 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. 465/6) z ulice Šimáčkova.
Číslo parcely	465/6 (veřejná komunikace)

Druh pozemku	ostatní plocha / ostatní komunikace
Vlastník pozemku/komunikace	Statutární město Brno
Zpevněná/nezpevněná	Zpevněná
Materiálová charakteristika povrchu	Asfalt a betonová dlažba.

20. Nájemní vztahy

Nemovitost pronajímána	Ano Hana Krejčí, se sídlem Staré Zámky 19, 628 00 Brno, IČ: 479 58 588.
Nemovitost propachtována	Ne
Standardní znění smlouvy	Ano
Výše nájemného	Ročně celkem 144 000 Kč, 80 m ² nebytového prostoru za 1 800 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. 11. 2038.
Výpovědní doba	Tříměsíční výpovědní doba.
Rizika	Neidentifikována.

21. Rizika

Řádný zápis v evidenci katastru nemovitostí	Ano
Skutečné užívání stavby v souladu se stavebně právní dokumentací	Kolaudační rozhodnutí, ani jiné doklady nebyly nalezeny na stavebním úřadu Brno-Líšeň.
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 větší než 1 km. Historické záznamy povodňových událostí nebyly předloženy, ale s ohledem na hranici zóny Q100 a na její nadmořskou výšku vůči záplavovým oblastem nepředpokládáme, že by nemovitost byla v posledních letech zaplavena povrchovou vodou, tzn. vyběžením vodního toku (Říčka (Zlatý p.)). Četnost zaplavení přívalovými srážkami, nebo vzlínáním podzemní vody nelze ověřit. V případě stavební činnosti doporučujeme provést detailní hydrogeologický průzkum.

<p>Nemovitost ve svažitém terénu</p>	<p>Pozemek se nachází v blízkosti oblasti svahové nestability přírodního původu. Jedná se o svahy nad nám. Karla IV. a ulice Mífkova. Členitost terénu je zde podmíněna tektonickým stykem brněnské vyvěřeliny devolu Moravského krasu a kulmu, skalní podloží je zde nerovnoměrně překryty sedimenty miocénu (jíly, písky, štěrky), kvartér představují spraše a sprašové svahové hlíny. Nesprávně realizované zemní práce a stavební činnosti mohou způsobit ztrátu stability svahů. Pro jakoukoliv stavební 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: CGS2441212</p> <p>Lokalizace: Brno-Líšeň, ulice Mífkova</p> <p>Svahová nestabilita: samostatná</p> <p>Druh svahové nestability: Sesuvy</p> <p>Rozměr – délka (m): 550</p> <p>Rozměr – šířka (m): 250</p> <p>Odhadnutá mocnost S.N.: středně hluboká (5-10 m)</p> <p>Půdorysný tvar: protáhlý (proudový)</p> <p>Posice S.N.: svah (obecně)</p> <p>Typ svahové nestability: (sesuv) rotačně-planární</p> <p>Pasív. faktory-podm. vzniku: netektonická (např. charakter vrstevnatosti)</p> <p>Aktivní faktory: srážky a nasycení vodou</p> <p>Materiál tělesa S.N.: zvětraliny, svahoviny nebo jiné nezpěvněné horniny</p> <p>Relativní stáří deformace: mladá – věk řádově desítky až stovky let</p> <p>Stupeň aktivity: dočasně uklidněný</p> <p>Sanační opatření: Sanační práce probíhaly během výstavby sídliště a tramvajové trati.</p> <p>Ohrožené objekty: Tramvajová trať, obytné budovy.</p> <p>Kategorizace ohrožení: Kategorie II. (B)</p>
<p>Rizika plynoucí ze zápisu z katastru nemovitostí</p>	<p>Dle výpisu z KN nejsou evidována žádná věcná práva. Nemovitost je v památkově chráněném území.</p>

22. Popis pozemku

<p>Tvar</p>	<p>Pozemek je tvaru lichoběžník.</p>
<p>Profil</p>	<p>Pozemek se svažuje ze západní strany na východ.</p>
<p>Možnost napojení na IS</p>	<p>Objekt je napojený na inženýrské sítě viz kapitola č. 15 a 16.</p>
<p>Funkční plocha dle platného územního plánu</p>	<p>Plocha: stavební</p> <p>Stabilita: stabilizovaná</p> <p>Funkce: plocha pro veřejnou vybavenost</p>


	<p>Funkce kód: O</p> <p>Funkční typ: školství</p> <p>Funkční typ kód: OS</p> <p>Plochy pro veřejnou vybavenost: - jsou určeny výhradně pro umístění staveb a zařízení, které slouží veřejné potřebě v uvedených funkcích (pokud není plocha rezervována pro všeobecný veřejný účel).</p> <p>OS – školství Stavby a zařízení veřejné a obecní vybavenosti lze umístit (kromě ploch pro veřejnou vybavenost) ve všech plochách funkčních typů, ve kterých se stavby tohoto druhu připouštějí nebo podmíněně připouštějí.</p>
Funkční plocha dle připravovaného územního plánu	<p>Stav: plocha stabilizovaná</p> <p>Kód ploch s rozdílným způsobem využití (RZV): OV</p> <p>Název RVZ: Občanské vybavení veřejné</p> <p>Struktura zástavby: rezidenční nízkopodlažní</p> <p>Výšková úroveň 3-10 m</p> <p>Zóna se shodným charakterem Z4.6 Líšeň</p>
Aktuální využití	Na pozemku se nachází jednopodlažní nepodsklepený objekt občanské vybavenosti.
Možnost využití	<p>Dle platného územního plánu: občanská vybavenost – školství viz výše „funkční plocha dle platného územního plánu“.</p> <p>Dle navrhovaného územního plánu: smíšené obytné všeobecné viz výše „funkční plocha dle připravovaného územního plánu“.</p>

23. Posouzení dalšího využití

Vhodnost dále využívat	Ano.
Jakým způsobem	Obdobně jako je využíváno dnes – drobné služby a obchod.

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 standardu/druh u	Kč / m ² podlahové plochy / měsíc	Kč / m ² podlahové plochy / rok	Obrázek
náměstí Svobody, Brno-město	15 500	68,00	0,95	217	2 599	
Václavská, Brno-Staré Brno	19 900	54,00	0,85	313	3 759	
Hybešova, Brno-Staré Brno	7 500	63,00	1,05	125	1 500	
Svatoplukova, Brno-Židenice	21 000	60,00	0,90	315	3 780	

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 200 Kč/m².

25. Náklady na rekonstrukci

Náklady na uvedení do pronajmutelného/uživatelného stavu (hrubý odhad nákladů, bez DPH)	3 955 000 Kč
---	--------------

Hrubý cenový odhad je uveden v příloze č. 9.

26. Náklady na demolici – v případě vhodné demolice

Náklady na demolici (hrubý odhad nákladů, bez DPH)	1 080 308 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	3 703 000 Kč
Venkovní úpravy a IS	74 060 Kč
CELKEM	3 777 060 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 a porovnávací metody. Výsledná hodnota byla stanovena s přihlédnutím k oběma použitým metodám.

Výnosová hodnota Nemovitosti (zaokrouhlena)	2 380 000 Kč
Porovnávací hodnota Nemovitosti (zaokrouhlena)	2 790 000 Kč
Výsledná hodnota Nemovitosti (zaokrouhlena)	2 585 000 Kč

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

29. Závěr

Shrnutí silných stránek:	
- Ekonomické	- nájemní smlouva do 30. listopadu 2038
- stavební	- objekt je napojený na technickou a dopravní infrastrukturu - objekt je částečně využívaný
Shrnutí slabých stránek:	
- ekonomické	- sjednané nájemné je nižší než tržní nájemné - přístup do jednotky je z dvorní části - sjednaná pronajatá plocha není v souladu dle předloženého pasportu stavby
- stavební	- špatný technický stav, který neodpovídá tržnímu standardu - technologie zařízení budovy jsou zastaralé a neodpovídají dnešnímu standardu - prostor skladu je ve velmi špatném technickém stavu - objekt je napojený na vodovodní přípojku vedlejšího objektu
Shrnutí rizik	Špatný technický stav objektu může vést ke vzniku rizika havárie. Objekt nemá svoji vlastní vodovodní přípojku. Přístup do jednotky je přes společný průjezd. Část objektu je součástí hlavní budovy směrem do ulice. Omezená možnost úpravy jednotky vzhledem ke skutečnosti, že je součástí celého objektu. Vzhledem k absenci kolaudačního 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: - navýšení nájemného a úprava výměr dle skutečnosti - vypracování plánu nákladů údržby Nemovitosti Demolice: - uvažováno pouze část objektu zasahující do dvora - Dle platného územního plánu: školství viz kapitola č. 22 „funkční plocha dle platného územního plánu“. - Dle připravovaného územního plánu: smíšené obytné všeobecné 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

Šimáčkova 235/1, 628 00 Brno-Líšeň

The Savills logo consists of a yellow square above the word "savills" in a lowercase, 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 – základní přehled

Přílohy

Příloha č. 1

Výpis z katastru nemovitostí (částečný výpis)

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 29.02.2024 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

1776

1538 zastavěná plocha a
nádvoří

památkově chráněné
území

Součástí je stavba: Líšeň, č.p. 235, obč.vyb.

Stavba stojí na pozemku p.č.: 1776

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 - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

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:1905/1997

Z-1701905/1997-702

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

- 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:3516/1997

Z-1703516/1997-702

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 29.02.2024 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 15:11:23

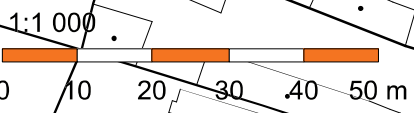
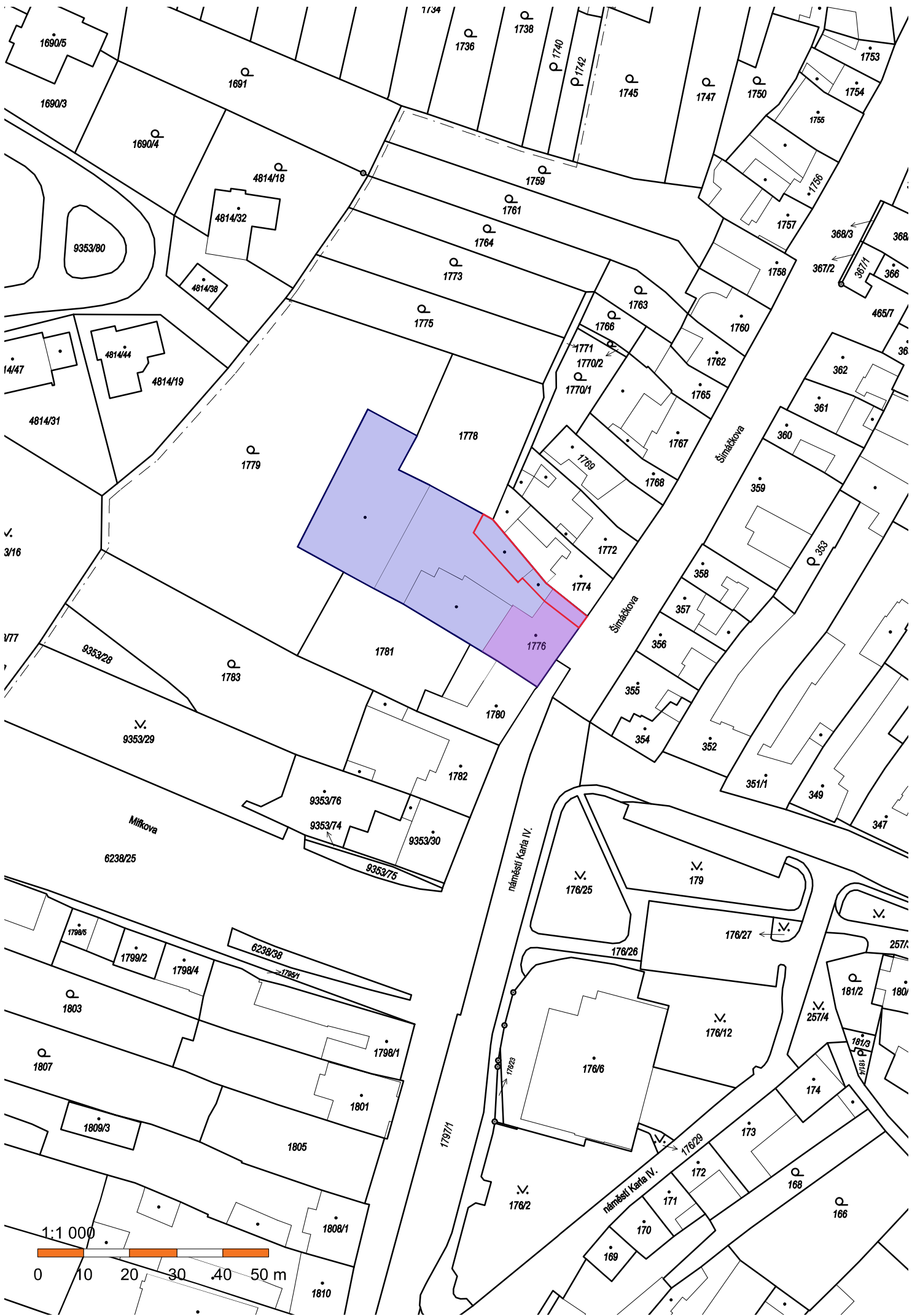
Podpis, razítko:

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



Příloha č. 3

Katastrální mapa s ortofotem – barevná 1:1 000



Příloha č. 4

Mapa oblasti 1:5 000



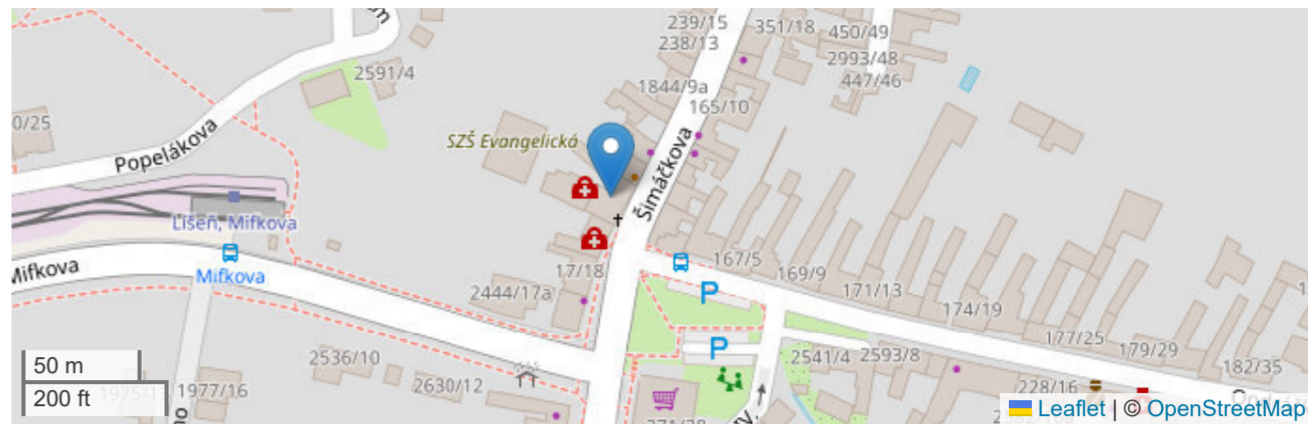
LÍŠEŇ

Příloha č. 5

Informace o povodňovém riziku

 Základní informace

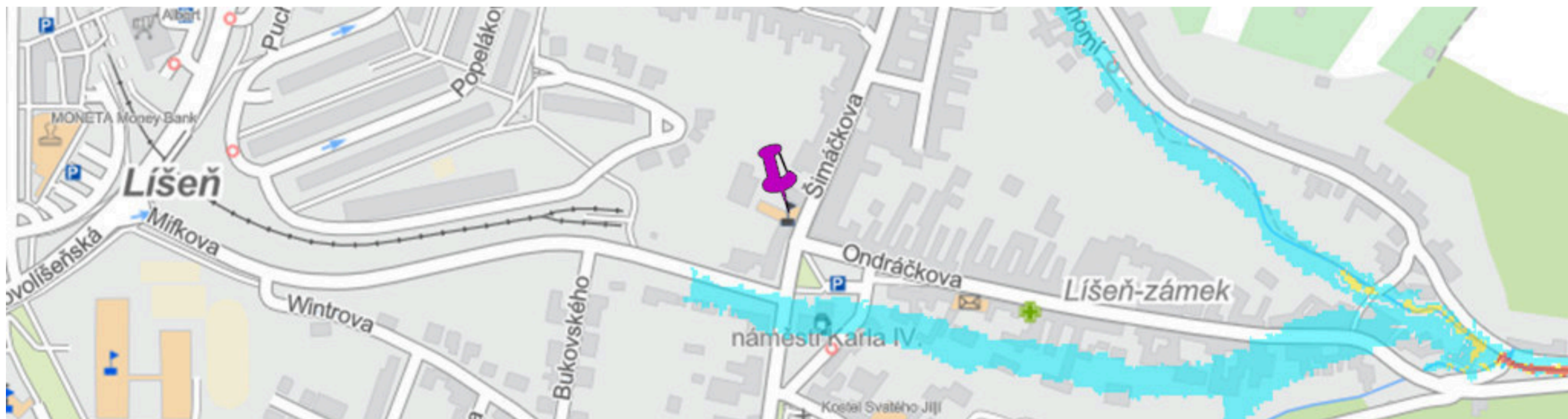
Číslo reportu	2024002265
Čas vytvoření	07.03.2024 15:26:11
Typ nemovitosti	Dům
Adresa	Šimáčkova č.p. 235/1, 628 00, Líšeň, Brno


 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

[49.207338631316, 16.694641920564](#)

1160076.33, 591738.74

19412002

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

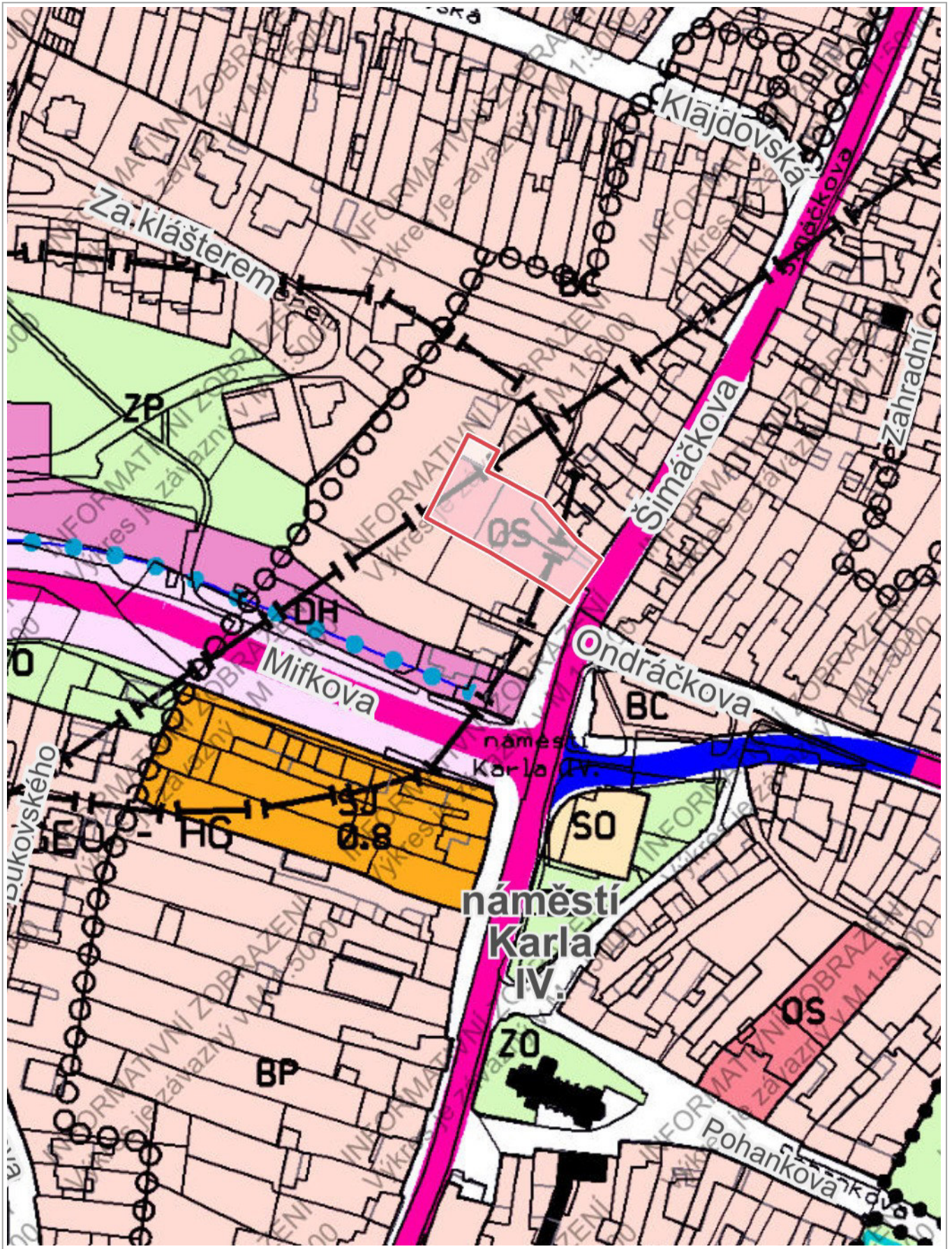
©2023 Intermap Technologies, s.r.o. Nositelem autorských práv k zobrazovaným povodňovým zónám je společnost Intermap Technologies, s.r.o. Všechna práva vyhrazena.

©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 50 m 100 m

© SM Brno, KÚ pro JMK, ČÚZK, ÚPmB úplné znění k 14.12.2023, RÚIAN: © ČÚZK

Vytlačeno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY

ÚZEMNÍ PLÁN MĚSTA BRNA 1994

PLÁN VYUŽITÍ ÚZEMÍ 1 : 5 000 - DOPLŇUJÍCÍ VÝKRES

LEGENDA

PLOCHY STAVEBNÍ

stah. | navr. | FUNKCE (urbanistická) - účel využití plochy
FUNKČNÍ TYP - podstatné rozdílné účely využití plochy v rámci dané funkce

PLOCHY BYDLENÍ

- jsou určeny především pro bydlení,

Podrobnější účel využití je stanoven FUNKČNÍMI TYPY:

PLOCHY PŘEDMĚSTSKÉHO BYDLENÍ

- slouží převážně pro bydlení předměstského, případně venkovského charakteru, (používaná podlažní plochy bytů v jednotlivých domech a usedlostech je větší než 60%),

PLOCHY ČISTÉHO BYDLENÍ

- slouží bydlení (používaná podlažní plochy bytů je větší než 80%),

PLOCHY VŠEOBECNÉHO BYDLENÍ

- slouží především bydlení (používaná podlažní plochy bytů je větší než 60%, ve stabilizovaných plochách musí zůstat zachován charakter stávajících staveb pro bydlení),

SMIŠENÉ PLOCHY

- jsou určeny především k umístění obchodních a výrobních provozoven, zařízení správy, hospodářství a kultury, které svým provozem podstatně neruší bydlení na těchto plochách,

Podrobnější účel využití je stanoven FUNKČNÍMI TYPY:

SMIŠENÉ PLOCHY OBCHODU A SLUŽEB

- slouží převážně k umístění obchodních a servisních provozoven a administrativy, které podstatně neruší bydlení,

SMIŠENÉ PLOCHY VÝROBY A SLUŽEB

- slouží převážně k umístění výrobních provozoven, které podstatně neruší bydlení,

JADROVÉ IČ. SMIŠENÉ PLOCHY CENTRÁLNÍHO CHARAKTERU

- slouží převážně k umístění obchodních provozoven, zařízení správy, hospodářství a kultury,

PLOCHY PRACOVNÍCH AKTIVIT

- jsou určeny pro umístění výrobních provozoven a průmyslových podniků,

Podrobnější účel využití je stanoven FUNKČNÍMI TYPY:

PLOCHY PRO VÝROBU

- slouží převážně k umístění výrobních provozoven, které neodvůdňují negativní okolí svého areálu nad hygienicky stanovenou přípustnou mez,

PLOCHY PRO PRŮMYSL

- slouží výhradně pro umístění výrobních a nevyrobních provozoven, jejichž vlivy se projevují i vně areálu nad hygienicky přípustnou mez, s výskokem nepřesahujícím území vymezené hraniční areálem nebo vyhlášeným hygienickým pásmem,

PLOCHY PRO ZEMĚDĚLSKOU (LESNICKOU) VÝROBU

- slouží pro umístění zemědělských (lesnických) provozoven,

ZVLÁŠTNÍ PLOCHY PRO REKREACI

- jsou určeny pro hromadnou rekreaci, sport, zábavu a soustředěné formy rekreačního bydlení a ubytování, jedná se zejména o:
- sportovní a zábavní komplexy
- sportovní a organizované tělovýchovy
- rekreační střediska,

OSTATNÍ ZVLÁŠTNÍ PLOCHY

- jako ostatní zvláštní plochy jsou vymezeny areály odlišného nebo nestandardního významu, které se liší od ostatních - podstatně odlišují od předchozích ustanovení,

Účel využití zvláštních ploch vyjma obchodních je určen popiskem ve výkresech,

PLOCHY PRO VEŘEJNOU VYBAVENOST

- jsou určeny výhradně pro umístění obědvé a zařízení, které slouží veřejné potřebě v určených funkcích (pokud není plocha rezervována pro všeobecný veřejný účel)

VŠEOBECNÝ VEŘEJNÝ ÚČEL

Podrobnější účel využití je stanoven FUNKČNÍMI TYPY:

VEŘEJNÁ SPRÁVA

KULTURA

SOCIÁLNÍ PÉČE

ZDRAVOTNICTVÍ

ŠKOLSTVÍ

HASIČI

ARMÁDA

POLICE

PLOCHY PRO TECHNICKOU VYBAVENOST

- jsou určeny k umístování staveb a zařízení, které slouží pro zřízení a provozování zásobovacích sítí a likvidaci odpadů (pokud není plocha rezervována pro všeobecný účel technické vybavenosti)

Podrobnější účel využití je stanoven FUNKČNÍMI TYPY:

VODOVOD

KANALIZACE

ELEKTŘINA

PLYN

TEPLO

SPOJE

LIKVIDACE ODPAĐŮ

PLOCHY PRO DOPRAVU

- jsou určeny zejména pro umístění zařízení systémů dopravní obsluhy města

Podrobnější účel využití je stanoven FUNKČNÍMI TYPY:

HROMADNÁ OSOBNÍ DOPRAVA (vč. technického zájezdu)

SLUŽBY PRO AUTOMOBILOVOU DOPRAVU (žepační stanice PHM, servery apod.)

VÝZNAMNÁ PARKOVISTĚ

PARKOVISTĚ TYPU "PARK AND RIDE"

HROMADNÉ ODSTAVNÉ A PARKOVACÍ GARÁŽE,

LETECKÁ DOPRAVA

LETECKÁ DOPRAVA INTEGROVANÁ V JINÝCH FUNKCÍCH

TELESA DOPRAVNÍCH STAVEB (náklady, zábrany atd.), REZERVY PLOCH PRO DOPRAVU A ČÁSTI ÚZEMÍ VE KTERÝCH BUDE NUTNO UPŘESNIT DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ

PLOCHY KOMUNIKACÍ A PROSTRANSTVÍ MÍSTNÍHO VÝZNAMU

ŽELEZNÍČNÍ DOPRAVA

včetně zařízení, kontejnerové a kombinované dopravy a poštovního přepravního uzlu

PLOCHY NESTAVEBNÍ - VOLNÉ

stah. | navr. | FUNKCE (urbanistická) - účel využití plochy
FUNKČNÍ TYP - podstatné rozdílné účely využití plochy v rámci dané funkce

PLOCHY KRAJINNĚ ZELENĚ

- jsou určeny pro zachování a obnovu přírodních a krajinných hodnot území, - jsou veřejně přístupné,

Podrobnější účel využití je stanoven FUNKČNÍMI TYPY:

PLOCHY KRAJINNĚ ZELENĚ VŠEOBECNĚ

- Rozsah těchto ploch je řízen způsobem přírodních procesů, Plochy republiky jsou proto zábrany na ochranu přírodních procesů v krajině,

PLOCHY KRAJINNĚ ZELENĚ REKREAČNÍ

- Souvislé plochy zeleně ve volné krajině slouží ke zvýšené míře oddechu, rekreaci, pobytu v přírodě, Turnové cíle je podlažní i vyhledání ploch stavební a objekty,

PLOCHY MĚSTSKÉ ZELENĚ

- jsou veřejně přístupné

Podrobnější účel využití je stanoven FUNKČNÍMI TYPY:

PLOCHY PARKŮ

- představují soubory vegetačních prvků a vybavenosti, které jsou:
- součástí urbanistické koncepce města a jeho krajinného obrazu
- památkově zarážaditelné území
- plochami pro kolektivní rekreační obyvatele,

PLOCHY REKREAČNÍ ZELENĚ - zahrnují zejména

- rekreační areály
- hrádky
- koupaliště
- pláže
- kempinky

PLOCHY OSTATNÍ MĚSTSKÉ ZELENĚ - zahrnují zejména

- sarkově upravená veřejná prostranství
- biliovou zeleně a úhlední stromové
- významnou občasnou a ochrannou zeleně,

PLOCHY HRŠTVOVÉ

ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND (ZPF)

(který není součástí stavebních ploch)
- slouží zejména pro hospodářství se zemědělskou půdou nebo pro dřívotěž, které s hospodářstvím souvisí
- občasně využívané plochy ZPF se řídí zákonem č.334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů,

POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA (PUPEL)

- lesní a jiné pozemky, které jsou trvale určeny k plnění funkce lesu dle zák. č.289/1992 Sb. o lesích, ve znění pozdějších předpisů
- využití je možná pouze v souladu s tímto zákonem,
- občasně využívané plochy určených k plnění funkce lesu se řídí zákonem č.289/1992 Sb. o lesích, ve znění pozdějších předpisů,

PLOCHY S OBJEKTY PRO INDIVIDUÁLNÍ REKREACI

- slouží pro soustředěnou individuální rekreaci v objektech pro individuální rekreaci na ZPF, PUPFL, případně ostatních plochách,

VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ PLOCHY

VODNÍ PLOCHY

- toky
- nádrže a rybníky,

VODOHOSPODÁŘSKÉ PLOCHY

PLOCHY PRO TĚŽBU

- jsou určeny k využití zásob nerostných surovin podle příslušných předpisů,

USPOŘÁDÁNÍ DOPRAVY

stah. | navr. | vymezení účel využití TRASY

TRASY PRO ŽELEZNIČNÍ DOPRAVU

ŽELEZNIČNÍ TRATĚ

VLEČKY

TRASY PRO MĚSTSKOU HROMADNOU DOPRAVU

TRASY KOLEJOVÉHO SYSTÉMU MHD

PODPVRCHOVÉ ÚSEKY KOLEJOVÉHO SYSTÉMU MHD

PROSTOROVÁ REZERVA PRO SEVEROJÍŽNÍ KOLEJOVÝ DIAMETR ZAPOJENÝ DO PŘEROVSKÉ TRATĚ S PODPOVRCHOVOU STANICÍ

PROSTOROVÁ REZERVA PRO SEVEROJÍŽNÍ KOLEJOVÝ DIAMETR ZAPOJENÝ DO BRECLAVSKÉ TRATĚ S PODPOVRCHOVOU STANICÍ

PODPVRCHOVÁ STANICE

TRASY PRO AUTOMOBILOVOU DOPRAVU

KOMUNIKACE DÁLNIČNÍHO TYPU

RYCHLOSTNÍ KOMUNIKACE

SBĚRNÉ KOMUNIKACE SE 4 A VÍCE JÍZDNÍMI PRUHY

SBĚRNÉ KOMUNIKACE SE 2 NEBO 3 JÍZDNÍMI PRUHY

MĚSTSKÉ TRÁDY

PODPVRCHOVÉ ÚSEKY KOMUNIKACÍ

RAMPY MIMOÚROVŇOVÝCH KŘIŽOVATEK

OCHRANĚNÁ ÚZEMÍ VYUŽITELNÝCH PŘÍRODNÍCH ZDROJŮ

STUDÁNKY

ART. VRT

VYMEZENÉ ÚZEMÍ S OCHRANOU ARTÉZSKÝCH VOD

OCHRANĚNÁ ÚZEMÍ PŘÍRODY KRAJINNĚ ZELENĚ

BIOCENTRUM ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY KRAJINY (zák. č. 114/1992 Sb., o ochranné přírodě a krajiny, ve znění pozdějších předpisů)

BIOKORIDOR ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY KRAJINY (zák.č.114/1992 Sb., o ochranné přírodě a krajiny, ve znění pozdějších předpisů)

BIOCENTRUM URBÁNNÍ (biocentrum podle vyhl.č. 395/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů)

BIOKORIDOR URBÁNNÍ (biokoridor podle vyhl.č. 395/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů)

VÝZNAMNÝ KRAJINNÝ PRVEK (rekreační) (zák.č.114/1992 Sb., o ochranné přírodě a krajiny, ve znění pozdějších předpisů)

PLOCHY SE ZVLÁŠTNÍM REŽIMEM ÚČEL VYUŽITÍ JE STANOVEN JINAKOVĚ (např. PŠPV = parkovací stání pro veřejnost)

REKREAČNÍ OBLASTI

OCHRANĚNÉ PÁSMO VEŘEJNÉHO POHŘEBIŠTĚ

OCHRANĚNÁ PÁSMO HLAVNÍCH TRAS INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ (navrhovaných ve smyslu příslušných technických předpisů):

PÁSMO PLYNOVODŮ VTL

OCHRANĚNÁ PÁSMO ELEKTRICKÝCH VEDENÍ VVN

OCHRANĚNÁ PÁSMO TEPELNÝCH NÁPAJEČŮ (bezna pro občasně zřízené elektrárny Dukovany)

OSTATNÍ OCHRANĚNÁ PÁSMO

OCHRANA KORIDORŮ TRATÍ VYSOKÝCH RYCHLOSTÍ

OCHRANĚNÉ PÁSMO DÁLNIČNÍ A RYCHLOSTNÍCH KOMUNIKACÍ MIMO SOUVISLE ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ MĚSTA

OCHRANA ZAJMO OBRANY STATU A CO

OBLASTI EKOLOGICKÝCH LIMITŮ A RIZIK

OBLASTI PROKÁZANÉ KONTAMINACE POZEMNÍCH VOD

OBLASTI BYVALÝCH SKLADĚK

OBLAST SLOŽITÝCH GEOLOGICKÝCH A HYDROGEOLOGICKÝCH POMĚRŮ

RETENČNÍ PROSTOR - návh

PLOCHY A KORIDORY, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO:

ÚS1 ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

MĚRA STAVEBNÍHO VYUŽITÍ

0,8 Index podlažní plochy (IPP)
(0,8-1,2)

ZVLÁŠTNÍ PODMÍNKY VYUŽITÍ

REŽIM DOČASNÉHO VYUŽITÍ VŠECH STÁVAJÍCÍCH PLOCH ŽELEZNIČNĚ

- tlukové zatřené území, v němž způsob nebo frekvence příslušného využití mohou být omezeny

ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ

HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ MĚSTA (sč. úst. příj. stav. zákona č. 183/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů)

LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

OCHRANĚNÁ ÚZEMÍ VYUŽITELNÝCH PŘÍRODNÍCH ZDROJŮ

VEDNÍ ZDROJE (zák.č.284/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů)

OCHRANĚNÉ PÁSMO PŘEHRAZY (p. poplsem)

LOŽIŠKA NEROSTNÝCH SUROVIN (zák.č.44/1988 Sb., o ochranné a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů)

DOBÝVACÍ PROSTORY NEROSTNÝCH SUROVIN (zák.č.44/1988 Sb., o ochranné a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů)

OCHRANĚNÁ ÚZEMÍ PŘÍRODY KRAJINY A ZELENĚ (zák.č.114/1992 Sb., o ochranné přírodě a krajiny, ve znění pozdějších předpisů)

ZVLÁŠTĚ OCHRANĚNÁ ÚZEMÍ

VÝZNAMNÝ KRAJINNÝ PRVEK (rekreační)

PŘÍRODNÍ PARKY, OCHRANĚNÉ OBLASTI

EVROPSKY VÝZNAMNÉ LOKALITY NATURA 2000

OCHRANA PAMÁTEK A KULTURNÍCH HODNOT (zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů):

OBJEKTY ZAPSANÉ A USTŘEDNÍM SEZNAMU KULTURNÍCH PAMÁTEK (výjma důležitých architektonických a významných historických objektů)

PAMÁTKOVÉ ZÓNY A OCHRANĚNÁ PÁSMO SOUBORŮ NEMOVITÝCH KULT. PAMÁTEK

MĚSTSKÁ PAMÁTKOVÁ REZERVACE BRNO (nařízením vlády ČR č. 54/1988Sb.)

OCHRANĚNÉ PÁSMO MĚSTSKÉ PAMÁTKOVÉ REZERVACE BRNO

PAMÁTKOVÉ OCHRANĚNÉ PLOCHY ZELENĚ A HRŠTVOVÉ

OCHRANĚNÁ PÁSMO HLAVNÍCH TRAS INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ (stabilizovaných ve smyslu příslušných technických předpisů):

PÁSMO PLYNOVODŮ VTL

OCHRANĚNÁ PÁSMO ELEKTRICKÝCH VEDENÍ VVN

OCHRANĚNÁ PÁSMO TEPELNÝCH NÁPAJEČŮ

OSTATNÍ OCHRANĚNÁ PÁSMO

STANOVENÁ ZÁPLAVOVÁ ÚZEMÍ (96b odst. 1 a 3 zákona č. 284/2001 Sb., o vodách ve znění pozdějších předpisů)

VYMEZENÉ AKTIVNÍ ZÓNY ZÁPLAVOVÝCH ÚZEMÍ

PÁSMO HYGIENICKÉ OCHRANY - VYHLÁŠENA

OCHRANĚNÉ PÁSMO STÁVAJÍCÍHO VEŘEJNÉHO POHŘEBIŠTĚ (odůl. zákona č. 266/2001 Sb., o pohřbívání, ve znění pozdějších předpisů)

DOPLŇUJÍCÍ ZNAČKY

hranice katastrálních území

náklady katastrálních území

území podrobně řešené ve schváleném navazující ÚPD (k dispozici na OÚPR a příslušném staveb. úřadě)

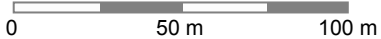
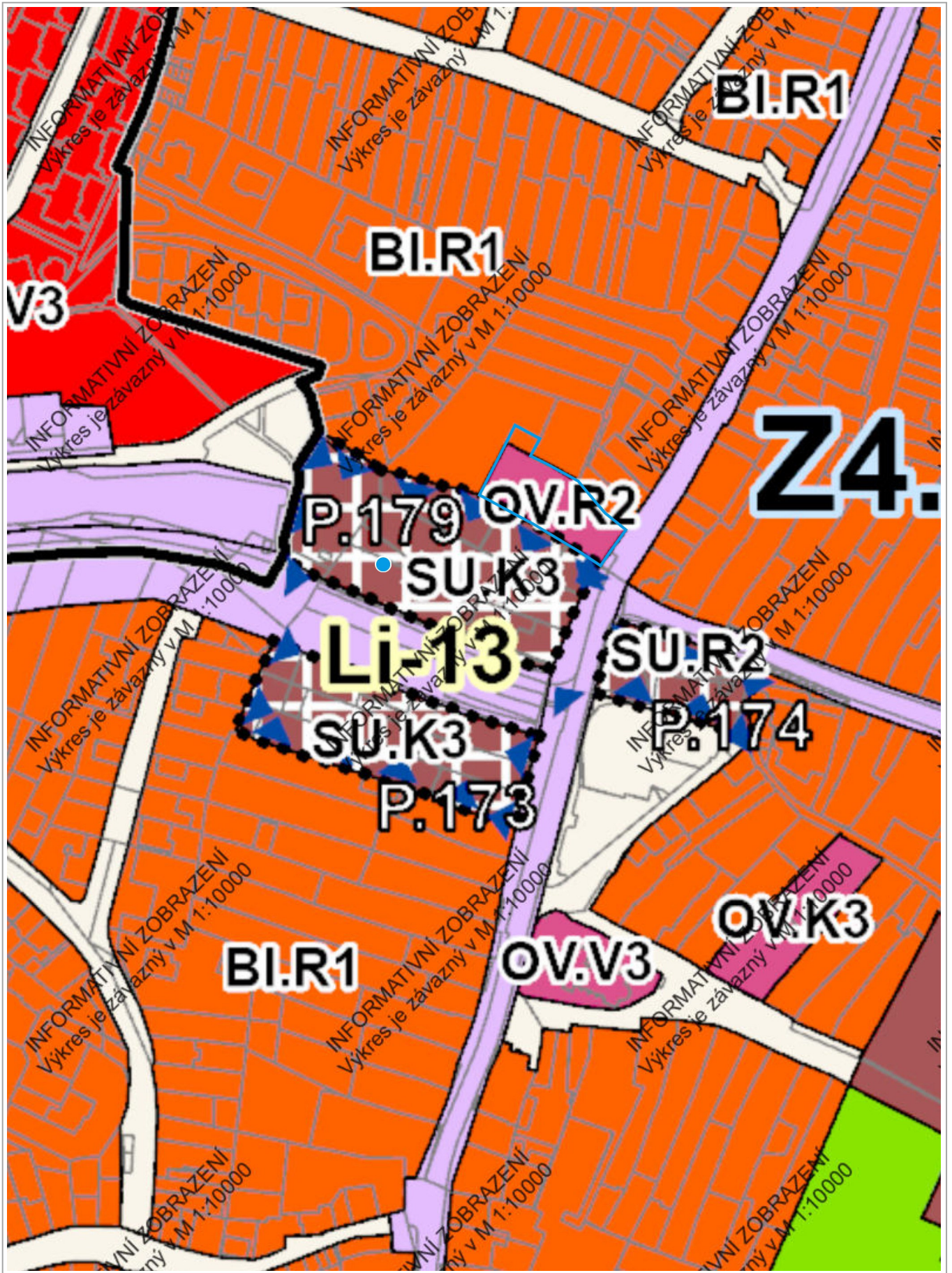
Vymezení ploch a trasy rychlostní silnice R43 ve směru Jihní obřany a souvisejícími stávkami včetně mimoúrovňových křižovatek a napojení na stávající silniční síť a včetně všech souvisejících ochranných pásem - zhušleno rozhodnutím Nejvyššího správního soudu s účinností od 27.8.2010

Obsah legendy je publikován ve zkrácené podobě (úplný text regulativu pro uspořádání území je popsán v příloze č. 1, obecně závazné vyhlášení statutárního města Brna č. 2/2004 ve znění pozdějších předpisů)

POŘIZOVATEL: MAGISTRÁT MĚSTA BRNA

Odbor územního plánování a rozvoje

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

RBU.2	BU - Bydlení všeobecné
RBI.1	BI - Bydlení individuální
RSU.3	SU - Smíšené obytné všeobecné
ROV.3	OV - Občanské vybavení veřejné
	OK - Občanské vybavení komerční
	OX - Občanské vybavení jiné
	OS - Občanské vybavení - sport
ROH.1	OH - Občanské vybavení - hřbitovy
	VU - Výroba všeobecná
RVL.2	VL - Výroba lehká
	TU - Technická infrastruktura všeobecná
	TO - Technická infrastruktura - nakládání s odpady
RDU.31	DU - Doprava všeobecná
	DK - Doprava kombinovaná
RPU.1	PU - Veřejná prostranství všeobecná
	RU - Recreace všeobecná
	RI - Recreace individuální
	RX - Recreace 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

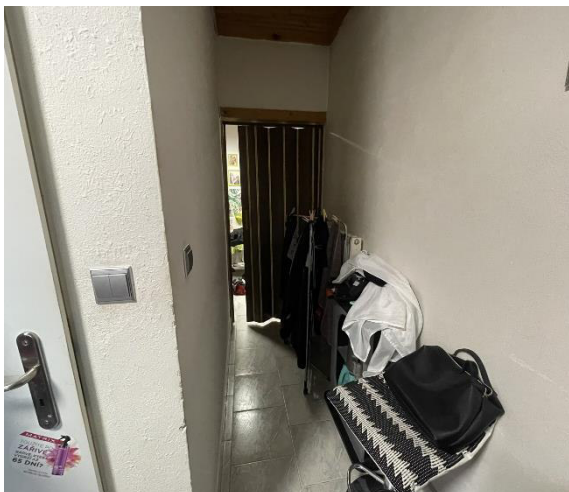
-. f .-. -	zoologická zahrada, arboretum
-. pz .-. -	sociální služby a péče o rodinu, zdravotní služby
-. s .-. -	vzdělávání a výchova
-. m .-. -	armáda

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

73/08

Smlouva o nájmu nebytových prostor

uzavřená podle zák. č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor
ve znění pozdějších změn a doplňků

Smluvní strany:

Statutární město Brno, městská část Brno-Líšeň

zast. starostou MČ Brno-Líšeň Mgr. Jiřím Janištinem

Jírova 2, 628 00 Brno

IČ: 44992785/20

(dále jen pronajímatel)

a

paní

Hana Krejčí

se sídlem Staré Zámky 19, 628 00 Brno

IČ: 47958588

(dále jen nájemce)

I.

Předmět a účel pronájmu

1. Touto smlouvou pronajímá pronajímatel nájemci nebytové prostory v pravé dvorní části objektu Šimáčkova 1, Brno, nacházejícím se na pozemku p.č. 1776 v k.ú. Líšeň, zaps. na LV 10001 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město, a to:

- prostory v přízemí této části objektu o celkové výměře 80 m².

2. Nájemce je oprávněn v rámci pronájmu užívat i průjezd objektu a dvůr, a to společně s ostatními nájemci dalších částí objektu.

3. Prostory popsané v odst. 1. se nájemci pronajímají za účelem provozování kosmetického salonu a prodejny drobného doplňkového zboží.

4. Nájemce je oprávněn využívat pronajaté prostory pouze k uvedenému účelu. Jakékoliv rozšíření nebo změnu poskytovaných služeb nebo způsobu využití prostor je nájemce povinen předem projednat s pronajímatelem a předem získat jeho písemný souhlas.

5. Umožnit užívání pronajatých prostor nebo jejich části třetí osobě je nájemce oprávněn pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

Pronajímatel souhlasí s podnájmem části pronajatých prostor třetí osobě za účelem provozování kadeřnictví a nehtového studia.

6. V případě, že nájemce poruší ustanovení a povinnosti uvedené v tomto článku smlouvy, je pronajímatel oprávněn od smlouvy odstoupit.

II.
Doba pronájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou - 15 let počínaje dnem 1.12.2008.

III.
Výše a splatnost nájemného

1. Výše nájemného je stanovena dohodou stran a činí :

- 800,- Kč/m² ročně, tj. celkem **64.000,- Kč ročně**.

Čtvrtletní splátka činí 16.000,- Kč.

2. Nájemné je splatné čtvrtletně, vždy do 5. dne druhého měsíce daného čtvrtletí na účet pronajímatele u Komerční banky Brno-město, č.ú. 19-16024621/0100, var. symbol 0542000110.

Nájemné za měsíc prosinec 2008 ve výši 5.333,- Kč je splatné do 15.12.2008.

3. Pronajímatel je oprávněn každoročně upravit výši nájemného v souladu s inflačním koeficientem vyhlášeným Českým statistickým úřadem pro předchozí rok. Poprvé může být nájemné takto upraveno v roce 2010.

4. V případě prodloužení nájmu s placením nájemného, je pronajímatel oprávněn účtovat úrok z prodloužení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodloužení.

Prodloužení s placením nájemného po dobu delší než 2 měsíce zakládá oprávnění pronajímatele odstoupit od této smlouvy.

5. Po dobu pronájmu si bude nájemce hradit v plné výši platby za telefon, odběr elektřiny, plynu, vodné-stočné, odvoz odpadků, jakož i ostatní poplatky související s předmětem nájmu a jeho provozováním, a to přímo účtovatelům těchto poplatků.

Elektrická energie a plyn - spotřeba je měřena samostatnými měřidly, nájemce má vlastním jménem uzavřenou smlouvu s dodavatelem a spotřebu platí přímo dodavateli energie.
Voda - spotřeba je měřena podružným vodoměrem, hlavní vodoměr pro celý objekt Šimáčkova 1 je umístěn v prostorách mateřské školy, která má uzavřenou smlouvu s dodavatelem a hradí spotřebu za celý objekt. Smluvní strany se dohodly, že nájemce bude hradit spotřebu vody Mateřské škole Šimáčkova dle odečtů z podružného měřidla, a to vždy jedenkrát ročně ke dni 31.12. Odečet podružného měřidla provede nájemce vždy společně s ředitelkou mateřské školy, úhrada bude provedena ihned v hotovosti ve výši dle aktuálních cen účtovaných dodavatelem v daném kalendářním roce.

6. Úklid v pronajatých prostorách si bude provádět nájemce na svůj náklad sám, a to včetně nadstandardního úklidu, tj. např. umývání oken, úklid po malování, a včetně odvozu odpadků. Nájemce je rovněž povinen provádět na svůj náklad úklid části dvora před svým objektem, a to včetně zimního posypu a odklizení sněhu.

IV.

Ostatní ujednání

1. Nájemce je povinen udržovat pronajaté nebytové prostory v řádném stavu a zabezpečovat provádění běžné údržby a oprav na svůj náklad.

2. Provádět případné stavební úpravy pronajatých prostor je nájemce oprávněn jen s předchozím souhlasem pronajímatele a na základě stavebního povolení, resp. ohlášení dle stavebního zákona, pokud tyto úpravy takové povolení či ohlášení budou vyžadovat.

3. Pronajímatel neodpovídá za nájemcův majetek vnesený do pronajatých prostor.

4. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci vstup do jím užívaných nebytových prostor bez časového omezení po dobu 24 hodin denně, i ve svátky a dny pracovního klidu a volna.

5. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup do pronajatých prostor, provádění kontroly stavu přenechaných nebytových prostor a provádění zásahů do pronajatých prostor, pokud to bude nezbytně nutné k provedení prací, zajišťovaných pronajímatelem při rekonstrukci, opravách nebo údržbě ostatních částí nebo celého objektu s tím, že tyto práce budou prováděny pokud možno mimo provozní dobu nájemce.

6. Nájemce se zavazuje při své činnosti v pronajatých nebytových 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 hasících přístrojů a provádět jejich revize na svůj náklad.

7. Nájemce je oprávněn umístit na objektu obvyklé návěští, oznamující jeho činnost v objektu, aniž by pronajímatel požadoval úhradu.

8. Nájemce odpovídá za veškeré škody vzniklé v objektu Šimáčkova 1 v důsledku jeho činnosti nebo v souvislosti s ní pronajímateli nebo třetím osobám dle příslušných ustanovení občanského zákoníku.

Nájemce i pronajímatel odpovídají plně za škodu způsobenou porušením svých povinností plynoucích jim z tohoto nájemního vztahu.

9. Nájemce již užívá pronajímané prostory na základě dříve uzavřené smlouvy. Proto prostory nebudou nájemci protokolárně předávány, samostatný protokol bude sepsán o zpětném předání a převzetí v případě skončení nájmu.

10. Pronajímatel se zavazuje zajistit pojištění předmětu nájmu proti živelným pohromám. Tato povinnost je splněna přihlášením objektu do Fondu náhrady škod na majetku ve

vlastnictví města Brna, zřízeném Magistrátem města Brna.

Nájemce se zavazuje sjednat s účinností smlouvy pojistné ve vztahu ke své činnosti provozované v pronajatých nebytových prostorách.

V.

Skončení nájmu

1. Nájemní poměr založený touto smlouvou může skončit:

- a) uplynutím sjednané doby nájmu
- b) dohodou smluvních stran
- c) jednostrannou výpovědí ze strany pronajímatele nebo nájemce pouze z důvodů uvedených v § 9 zák.č.116/90 Sb. v platném znění.

Pro tento případ se sjednává tříměsíční výpovědní lhůta počínající prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně

d) odstoupením pronajímatele nebo nájemce od této smlouvy v případech stanovených zákonem nebo touto smlouvou.

V případě odstoupení od této smlouvy nedojde ke zrušení smlouvy od počátku, nýbrž až ode dne doručení rozhodnutí o odstoupení druhé smluvní straně.

2. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen vyklidit pronajaté prostory do 10 dnů po skončení nájemního vztahu, nebude-li účastníky dohodnuto jinak.

Pro případ nevyklizení a nepředání nebytových prostor nájemcem pronajímateli v tomto termínu se sjednává smluvní pokuta, kterou uhradí nájemce pronajímateli, a to ve výši dvojnásobku měsíčního nájemného za každý započatý měsíc prodlení s vrácením nebytových prostor .

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. Plnění práv a povinností pronajímatele vyplývajících z této smlouvy provádí za pronajímatele vedoucí majetkoprávního odboru a statutární zástupce Správy majetku Líšeň s výjimkou podpisu této smlouvy, resp. jejich dodatků, kde právo náleží pouze statutárnímu zástupci pronajímatele.

4. Pokud není v této smlouvě dohodnuto jinak, řídí se vztahy mezi smluvními stranami ustanoveními zák.č.116/90 Sb.v platném znění a příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a dalších obecně závazných právních předpisů.

5. Smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž po jednom obdrží každá ze smluvních stran.

6. Uzavření této smlouvy bylo schváleno Radou MČ Brno-Líšeň dne 23.7.2008.

Záměr pronájmu byl zveřejněn na úřední desce ÚMČ Brno-Líšeň ve dnech 17.4. - 5.5.2008.

V Brně dne 5. 8. 2008

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

.....
pronajímatel

.....
nájemce

Smlouva o nájmu nebytových prostor

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

Smluvní strany:

Statutární město Brno, městská část Brno-Líšeň

Jírova 2609/2, 628 00 Brno

IČO: 44992785

zast. starostou MČ Brno-Líšeň Mgr. Břetislavem Štefanem

(dále jen pronajímatel)

a

paní **Hana Krejčí**

Staré Zámky 1938/19, 628 00 Brno

IČO: 47958588

(dále jen nájemce)

I.

Předmět a účel pronájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem objektu č.p. 235 na adrese Šimáčkova 1, Brno, který je součástí pozemku p.č. 1776 v k.ú. Líšeň, zaps. na LV 10001 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město.
2. Touto smlouvou pronajímá pronajímatel nájemci nebytové prostory v přízemí pravé dvorní části objektu o celkové výměře 80 m².
Nájemce je oprávněn v rámci pronájmu užívat i průjezd objektu a dvůr, a to společně s ostatními nájemci dalších částí objektu.
3. Prostory popsané v odst. 1. a 2. se nájemci pronajímají za účelem provozování kosmetického salonu a prodejny drobného doplňkového zboží.
4. Nájemce je oprávněn využívat pronajaté prostory pouze k uvedenému účelu. Jakékoliv rozšíření nebo změnu poskytovaných služeb nebo způsobu využití prostor je nájemce povinen předem projednat s pronajímatelem a předem získat jeho písemný souhlas.
5. Pronajímatel souhlasí s podnájmem části pronajatých prostor třetím osobám za účelem provozování kadeřnictví, nehtového studia a prodejny doplňkového zboží. Umožnit užívání pronajatých prostor nebo jejich části třetí osobě za jiným účelem je nájemce oprávněn pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
6. V případě, že nájemce poruší ustanovení uvedená v předchozím odstavci tohoto článku smlouvy, je toto považováno za hrubé porušení smlouvy a pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět.

II.

Doba pronájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou - 15 let počínaje dnem 1.12.2023.

III. Výše a splatnost nájemného

1. Výše nájemného je stanovena dohodou stran a činí :

- 1.800,- Kč/m² ročně, tj. celkem **144.000,- Kč ročně.**

Čtvrtletní splátka činí 36.000,- Kč.

2. Nájemné je splatné čtvrtletně, vždy do 5. dne druhého měsíce daného čtvrtletí na účet pronajímatele u Komerční banky Brno-město, č.ú. 19-16024621/0100, var. symbol 0542000110.

Nájemné za měsíc prosinec 2023 ve výši 12.000,- Kč je splatné do 15.12.2023.

3. Pronajímatel je oprávněn každoročně upravit výši nájemného v souladu s inflačním koeficientem vyhlášeným Českým statistickým úřadem pro předchozí rok. Poprvé bude nájemné takto upraveno v roce 2025.

4. V případě prodloužení nájmu s placením nájemného je pronajímatel oprávněn účtovat úrok z prodloužení ve výši stanovené obecně závaznými předpisy. Prodloužení s placením nájemného po dobu delší než dva měsíce je považováno za hrubé porušení povinností nájemcem a pronajímatel je oprávněn nájem vypovědět.

5. Po dobu pronájmu si bude nájemce hradit v plné výši platby za energie a odvoz odpadků, jakož i ostatní poplatky související s předmětem nájmu a jeho provozováním, a to přímo účtovatelům těchto poplatků.

Elektrická energie a plyn - spotřeba je měřena samostatnými měřidly, nájemce má vlastním jménem uzavřenou smlouvu s dodavatelem a spotřebu platí přímo dodavateli energie.

Voda - spotřeba je měřena podružným vodoměrem, hlavní vodoměr pro celý objekt Šimáčkova 1 je umístěn v prostorách mateřské školy, která má uzavřenou smlouvu s dodavatelem a hradí spotřebu za celý objekt. Smluvní strany se dohodly, že nájemce bude hradit spotřebu vody Mateřské škole Šimáčkova dle odečtů z podružného měřidla, a to vždy jedenkrát ročně ke dni 31.12. Odečet podružného měřidla provede nájemce vždy společně s ředitelkou mateřské školy, úhrada bude provedena ihned v hotovosti ve výši dle aktuálních cen účtovaných dodavatelem v daném kalendářním roce.

6. Úklid v pronajatých prostorách si bude provádět nájemce na svůj náklad sám, a to včetně nadstandardního úklidu, tj. např. umývání oken, úklid po malování, a včetně odvozu odpadků. Nájemce je rovněž povinen provádět na svůj náklad úklid části dvora před svým objektem, a to včetně zimního posypu a odklizení sněhu.

IV. Ostatní ujednání

1. Nájemce je povinen udržovat pronajaté nebytové prostory v řádném stavu a zabezpečovat provádění běžné údržby a oprav na svůj náklad.

2. Provádět případné stavební úpravy pronajatých prostor je nájemce oprávněn jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
3. Pronajímatel neodpovídá za nájemcův majetek vnesený do pronajatých prostor.
4. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci vstup do jím užívaných nebytových prostor bez časového omezení po dobu 24 hodin denně, i ve svátky a dny pracovního klidu a volna.
5. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup do pronajatých prostor, provádění kontroly stavu přenechaných nebytových prostor a provádění zásahů do pronajatých prostor, pokud to bude nezbytně nutné k provedení prací, zajišťovaných pronajímatelem při rekonstrukci, opravách nebo údržbě ostatních částí nebo celého objektu s tím, že tyto práce budou prováděny pokud možno mimo provozní dobu nájemce.
6. Nájemce se zavazuje při své činnosti v pronajatých nebytových 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 hasících přístrojů a provádět jejich revize na svůj náklad.
7. Nájemce je oprávněn umístit na objektu obvyklé návěští, oznamující jeho činnost v objektu, aniž by pronajímatel požadoval úhradu.
8. Nájemce odpovídá za škody na pronajatých prostorách (i celém objektu), které byly jím způsobeny buď z nedbalosti.
Nájemce odpovídá pronajímateli i za škody způsobené v pronajatých prostorách třetími osobami, které vstoupily do pronajatých prostor v souvislosti s činností nájemce.
Nájemce odpovídá rovněž za škody způsobené v pronajatých prostorách třetími osobám, které do nich vstoupily v souvislosti s činností nájemce.
9. Pronajímatel se zavazuje zajistit pojištění předmětu nájmu proti živelným pohromám. Tato povinnost je splněna přihlášením objektu do Fondu náhrady škod na majetku ve vlastnictví města Brna, zřízeném Magistrátem města Brna.
Nájemce se zavazuje sjednat s účinností smlouvy pojistné ve vztahu ke své činnosti provozované v pronajatých nebytových prostorách.
10. Nájemce již užívá pronajímané prostory na základě dříve uzavřené smlouvy. Proto prostory nebudou nájemci protokolárně předávány, samostatný protokol bude sepsán o zpětném předání a převzetí v případě skončení nájmu.
11. V případě skončení nájmu je nájemce povinen vrátit nebytové prostory ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení a povoleným stavebním úpravám. 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:

a) vzájemnou dohodou smluvních stran mající písemnou formu;
b) písemnou výpovědí některé ze stran z důvodů stanovených v §§ 2226, 2227 a 2228 občanského zákoníku nebo z důvodů sjednaných v této smlouvě. Pro tyto případy sjednávají strany dvouměsíční výpovědní dobu, která počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

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.

c) 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 nemovitosti do 10 dnů po skončení nájemního vztahu a v témže termínu je protokolárně předat zpět pronajímateli.

Pro případ nevyklizení a nepředání prostor nájemcem pronajímateli v uvedeném termínu se sjednává smluvní pokuta, kterou uhradí nájemce pronajímateli, a to ve výši dvojnásobku měsíčního nájemného za každý započatý měsíc prodlení s vrácením nebytových prostor.

Pokutu je nájemce povinen zaplatit do deseti dnů od obdržení písemné výzvy pronajímatele k její úhradě.

3. V případě, že nájemce při skončení nájmu nevyklidí pronajaté prostory a nepředá je zpět pronajímateli ani v dalších deseti dnech po uplynutí sjednané lhůty dle předchozího odstavce, je pronajímatel oprávněn vyklidit předmět nájmu sám nebo pomocí třetích osob na náklady a nebezpečí nájemce. Za tímto účelem je pronajímatel oprávněn překonat případné překážky zajišťující předmět nájmu, znemožnit nájemci přístup do předmětu nájmu a uskladnit na náklady nájemce jeho věci nacházející se v předmětu nájmu na jiném vhodném místě. Nájemce s tímto postupem souhlasí.

4. Smluvní strany se dohodly, že pro případy skončení nájmu dle této smlouvy vylučují použití ustanovení §§ 2230, 2311, 2314 a 2315 občanského zákoníku a budou se řídit výlučně ujednáními této smlouvy.

VI. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky odsouhlasenými oběma smluvními stranami.

2. Pokud není v této smlouvě dohodnuto jinak, řídí se vztahy mezi smluvními stranami ustanoveními občanského zákoníku v aktuálně platném znění.

3. Smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž po jednom obdrží každá ze smluvních stran.

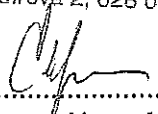
4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami, účinnosti nabývá dnem uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb. Uveřejnění zajistí pronajímatel.

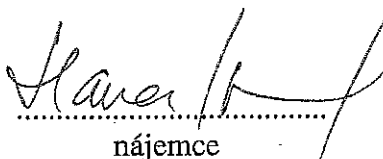
5. Uzavření této smlouvy bylo schváleno Radou MČ Brno-Líšeň dne 8.11.2023.

Záměr pronájmu byl zveřejněn na úřední desce a elektronické úřední desce ÚMČ Brno-Líšeň ve dnech 12.10. - 30.10.2023.

V Brně dne 9. 11. 23

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


.....
pronajímatel
ky


.....
nájemce

Příloha č. 9

Hrubý odhad nákladů

Hrubý odhad nákladů



19.04.2024

Posuzovaná nemovitost: Šimáčkova 1, Brno (kadeřnictví a kosmetika)

Demolice

	Položka	jednotka	množství j.	j. cena	celkem
1	Demolice budov z cihel postupným rozebráním, podíl konstrukcí do 30 %	m ³	465	864 Kč	401 712 Kč
2	Bourání základů z betonu proloženého kamenem	m ³	37	5 685 Kč	211 311 Kč
3	Uložení materiálu (skládka)	m ³	502	650 Kč	326 375 Kč
4	Rezerva (VRN) 15 %	%	15	9 394 Kč	140 910 Kč
CELKEM					1 080 308 Kč

Poznámky:

- 1) Položky bouracích prací obsahují kromě prací uvedených v popise také vnitrostaveništní přesun a odvoz na skládku do 10 km. Neobsahují poplatek za skládku.
- 2) Demolice budov z cihel, kamene, smíšeného a hrázďeného 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.
- 4) Pouze objekt kadeřnictví a kosmetiky bez skladu

Rekonstrukce

	Položka	jednotka	množství j.	j. cena	celkem
1	Rekonstrukce objektu a jeho modernizace	m ²	113	35 000 Kč	3 955 000 Kč
CELKEM					3 955 000 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

**Úřad městské části Brno-Líšeň, Pohankova 8, odbor výstavby,
dopravy a životního prostředí, Pohankova 8, 628 00 Brno**

Hana Krejčí
Staré Zámky 19
628 00 Brno

Dne: 6.12.1993
Č. j.: 8591-692/93/Ja
Vyř.: Ing. Janíčková

Věc:

STAVEBNÍ POVOLENÍ

Odbor výstavby, dopravy a živ. prostředí ÚMČ Brno-Líšeň jako příslušný stavební úřad podle zák. č. 50/1976 Sb., ve znění zák. č. 103/1990 Sb., a zák. č. 262/1992 Sb., projednal Vaši žádost ze dne **24.11.1993**

o vydání stavebního povolení na stavbu:

kosmetického salonu

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 - **kosmetický salon**

na pozemku parcelní číslo: **1776**

k. ú.: Líšeň

při ulici: **Šimáčkova 1**

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

povoluje

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

- 33 ● Stavební povolení pozbývá platnosti, jestliže do 2 let od nabytí právní moci rozhodnutí nebyla stavba zahájena
- 34 ● 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
- 35 ● Před zahájením stavebních prací předložte stavebnímu úřadu prováděcí projekt stavby.

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 byly zahrnuty do podmínek tohoto rozhodnutí.

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


Podle zák. ČNR č. 368/92 Sb., položka 18 , písm. e , Vám byl vyměřen správní poplatek ve výši 500 Kč.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí lze podat odvolání do 15 dnů po jeho doručení k OÚSŘ MMB, Běhounská 20, 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).

Za správnost: **Janíčková**


vedoucí odboru výstavby,
dopravy a živ. prostředí
Ing. Naděžda Janíčková

Co: spis

MHS, SaÚ SPO
ZŠ Holzova 1

Stavební odbor

Číslo jednací: 2700/5467/06
K podání: H/06/03507
Spisová značka: STU/20/0600426/000/004
Vyřizuje: Kateřina Rakovičová, tel.: 544424879

V Brně dne 11.5.2006

Obec Brno - MČ Brno Líšeň zastoupená starostou Mgr. Jiřím Janištinem, Jírova 2, 628 00 Brno

KOLAUDAČNÍ ROZHODNUTÍ

Úřad městské části města Brna, Brno - Líšeň, stavební odbor (dále jen stavební úřad), příslušný podle § 117 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, obdržel dne 12.4.2006 návrh Obce Brno - MČ Brno Líšeň zastoupené starostou Mgr. Jiřím Janištinem, Jírova 2, 628 00 Brno na vydání kolaudačního rozhodnutí pro stavbu:

Kanalizační přípojky pro dům Šimáčkova 1, č.p. 235, pozemek par. čís. 1776/0, k.ú. Líšeň přes pozemek par. čís. 9353/34, k.ú. Líšeň,

pro kterou bylo vydáno stavební povolení dne 27.11.2003 pod č.j. STU/20/0301193/000/004. Stavební úřad, po přezkoumání Vašeho návrhu a na základě výsledku ústního jednání spojeného s místním šetřením, podle § 82 odst. 1 stavebního zákona

p o v o l u j e u ž í v á n í

stavby kanalizační přípojky pro dům Šimáčkova 1, č.p. 235, pozemek par. čís. 1776/0, k.ú. Líšeň přes pozemek par. čís. 9353/34, k.ú. Líšeň.

Pro užívání stavby stavební úřad stanoví podle § 82 odst. 1 stavebního zákona a § 34 odst. 2 vyhlášky č.132/1998 Sb. tyto podmínky:

1. Vlastník je povinen udržovat stavbu formou řádné údržby v užitelném stavu.
2. Stavba bude užívána pouze k účelům stanoveným projektovou dokumentací a v rozsahu této dokumentace.
3. Vlastník je povinen archivovat veškeré doklady o stavbě po dobu užívání stavby a veškeré změny a doplňky je povinen projednat se zdejším stavebním úřadem.



O d ů v o d n ě n í

Návrh na kolaudaci byl v řízení přezkoumán v celém rozsahu, zejména při ústním jednání, spojeném s místním šetřením, které se konalo dne 11.5.2006.

V kolaudačním řízení byly konstatovány vyhovující výsledky předepsaných zkoušek a přihlédnuto k vyjádřením a rozhodnutím dotčených orgánů státní správy. V řízení bylo zjištěno, že stavba je provedena podle projektové dokumentace, ověřené stavebním úřadem ve stavebním řízení a že byly dodrženy podmínky stanovené v územním rozhodnutí a ve stavebním povolení.

Stavbu lze užívat až po nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí.

P o u ě n í o o d v o l á n í

Proti tomuto rozhodnutí mohou podat účastníci řízení odvolání do 15ti dnů ode dne jeho doručení k odboru územního a stavebního řízení Magistrátu města Brna Malinovského náměstí 3, 601 67 Brno podáním učiněným v podatelně Úřadu městské části města Brna, Brno - Líšeň, Jírova 2, 628 00 Brno.



Ing. Dana Sádlíková
vedoucí stavebního odboru
Úřad městské části města Brna
Brno - Líšeň

M. S. S. K.

Doručí se:

Účastníci řízení:

Navrhovatel/stavebník:

Obec Brno - MČ Brno Líšeň zastopená starostou Mgr. Jiřím
Janištinem, Jírova 2, 628 00 Brno

Ostatní účastníci řízení:

Úřad pro zastupování státu ve VM, Orlí 27, 601 70 Brno

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., Hybešova 16, 657 33 Brno

Co spis:

**Úřad městské části města Brna
Brno Líšeň**

Odbor územního rozvoje a výstavby
628 00 B R N O, Jírova 2

Číslo jednací: 2700/8182/08

Spisová značka: STU/20/0800476/000/004

Vyřizuje: Ing. Jiří Smetana, tel.: 544424879, fax: 544211010

V Brně dne 17.07.2008

Hana Krejčí nar. 04.04.1968, bytem Staré zámky 19, 628 00 Brno

R O Z H O D N U T Í

Dne 27.06.2008 paní Hana Krejčí nar. 04.04.1968, bytem Staré zámky 19, 628 00 Brno, oznámila změnu v užívání stavby:

Část prostoru kosmetického salonu na ulici Šimáčkova 1, č.p. 235, pozemek par. čís. 1776/0, k.ú. Líšeň.

Úřad městské části města Brna, Brno - Líšeň, odbor územního rozvoje a výstavby (dále jen stavební úřad), příslušný podle ust. § 13 odst. 1 písm. d) 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, podle § 127 odst. 2 stavebního zákona

z a k a z u j e z m ě n u v u ž í v á n í

stavby:

Část prostoru kosmetického salonu na ulici Šimáčkova 1, č.p. 235, pozemek par. čís. 1776/0, k.ú. Líšeň.

O d ů v o d n ě n í

Dne 27.06.2008 paní Hana Krejčí nar. 04.04.1968, bytem Staré zámky 19, 628 00 Brno (dále jen navrhovatel), oznámila změnu v užívání stavby: Část prostoru kosmetického salonu na ulici Šimáčkova 1, č.p. 235, pozemek par. čís. 1776/0, k.ú. Líšeň. Stavební úřad zjistil, že navrhovatel nepředložil půdorysné schéma starého a nového užívání a kopii nájemní smlouvy k nebytovému prostoru ze dne 23.11.1993. Stavební úřad proto zakázal změnu v užívání stavby. Po odstranění nedostatku, pro který byla podle § 127 odst. 2 stavebního zákona změna v užívání stavby zakázána, může být dle § 127 odst. 1 stavebního zákona změna v užívání stavby povolena.

Poučení o odvolání

Proti tomuto rozhodnutí mohou podat účastníci řízení odvolání do 15ti dnů ode dne jeho oznámení k odboru územního a stavebního řízení Magistrátu města Brna, Malinovského náměstí 3, 601 67 Brno podáním učiněným v podatelně Úřadu městské části města Brna, Brno - Líšeň, Jírova 2, 628 00 Brno. Odvolání se podává s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je správní orgán na náklady účastníka.

Ing. Eva Jagošová
vedoucí odboru územního rozvoje a výstavby
Úřad městské části města Brna
Brno - Líšeň

Za správnost: *h. ch*

Doručí se:

Hana Krejčí, Staré zámky 19, 628 00 Brno

spis

Příloha č. 11

Kalkulace pojistné hodnoty

Nemovitost Stavba obč. vybavení, Šimáčkova 235/1, 628 00 Brno-Líšeň



Datum ocenění 29.02.2024

Objekt	Způsob využití	Vystavěno na pozemku	Zastavěná plocha (m ²)	Užitná pronajatelná plocha (m ²)	Obestavěný prostor (m ³)
Stavba obč. vybavení č. p. 235	kadeřnictví	1776	120	82	460
CELKEM			120	82	460

Objekt	JKSO	Jednotková cena (Kč/m ³)	Koeficient vybavení	Stavební a investiční náklady	Reprodukční cena (Kč)
Stavba obč. vybavení č. p. 235	S12.01	8 750	0,80	15%	3 703 000
CELKEM					3 703 000

Název objektu / IS	Jednotka	Množství měrných jednotek	Materiál	Popis	Reprodukční cena (Kč)
Venkovní úpravy a inženýrské sítě	%	2% z RC staveb			74 060
CELKEM					74 060

Rekapitulace nákladových h

	Reprodukční cena (Kč)
Stavby	3 703 000
Venkovní úpravy a IS	74 060
CELKEM	3 777 060

Příloha č. 12

Kalkulace tržní hodnoty

Výnosová metoda

Nemovitost Stavba obč. vybavení, Simáčkova 235/1, 628 00 Brno-Líšeň

Datum ocenění 29.02.2024

PŘEHLED UŽITNÝCH PLOCH

objekt	číslo objektu	kosmetika/ kadeřnictví	celkem za objekt
		m ²	m ²
Stavba obč. vybavení č. p. 235		82	82
Celkem		82	82

STANOVENÍ VÝNOSŮ Z PRONÁJMU NEMOVITOSTÍ

Stavba obč. vybavení č. p. 235		kosmetika/ kadeřnictví	celkem za objekt
Celkové užité plochy (m ²)		82	82
Sazba ročního nájemného (Kč/m ² /rok)		2 400	
Roční nájemné (Kč)		197 760	197 760
Průměrná roční obsazenost		90%	
Výše ročního nájemného (tis. Kč)		178	178

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	(82 m ² * 60 Kč/m ² /rok)	4,9
Tvorba rezerv na obnovu a modernizaci staveb	(obnova 15% konstrukcí každých 30 let)	18,5
Výše ročních nákladů (tis.Kč)		23

VÝPOČET VÝNOSOVÉ HODNOTY - PROSTÁ KAPITALIZACE

Výnosy celkem (tis. Kč)	178
Náklady celkem (tis. Kč)	23
Čistý zisk (tis. Kč)	155
Kapitalizační míra (%)	6,50%
Výnosová hodnota podle stavu k datu ocenění (zaokrouhleno)	2 380 000 Kč
v přepočtu na m ² užité plochy	82 m ² 29 024 Kč/m ²

Nemovitost	Stavba obč. vybavení, Šimáčkova 235/1, 628 00 Brno-Líšeň
Datum ocenění	29.02.2024



VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

	1	2	3
Číslo Nabídka/realizovaný prodej			
Adresa Obrázek	Vlkova, Brno-Líšeň 	Tkalcovská, Brno-Zábřovice 	Gajdošova, Brno-Židenice 
Popis	V současné době je využíván jako zázemí sázkové kanceláře. Prostor je pronajmut a je možné jej odkoupit přímo s nájemcem, pokud byste chtěli "jen" zhodnotit svoje peníze. Mnohem zajímavější ale bude dát mu nový život: obrovské prosklené průčelí může sloužit jako ideální výklad pro váš business. Kulatá fasáda může sloužit jako ideální reklamní nosič ze všech stran. Elektrina, voda a odpad dává prakticky jakoukoli možnost použití. Poskytujete drobné opravy elektroniky? Nebo využijete potenciál největšího sídliště v Brně pro nějaké fancy gastro?	Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme k prodeji obchodní prostor v přízemí zrekonstruovaného cihlového domu v blízkosti centra Brna na ulici Tkalcovská. Nabízený prostor s podlahovou plochou 65m2 v současné době plní funkci rehabilitačního střediska, ovšem provozování jiných obchodních činností je samozřejmě také možné. Lokality, umístění v přízemí a snadné parkování v místě umožňuje širší využití - může zde být ordinace, studio, kancelář, kadeřnictví a další drobné obchodní a podnikatelské činnosti. Současná dispozice zahrnuje hlavní místnost 52,2 m2, sociální zázemí 2,3 m2, chodbu 1,5 m2 a čekárnu 8,3 m2. Prostor má dva samostatné vstupy, uspořádání dispozice dle individuálních potřeb je možné. Provozní náklady včetně fondu oprav činí 5 800,- Kč měsíčně. Objekt se nachází v těsné blízkosti centra města s výbornou dopravní dostupností - zastávka MHD je vzdálená pouze 1 minutu chůze. Hned vedle domu je nákupní centrum Albert s veřejným parkovištěm.	Prodej kanceláře/ateliéru v 1.NP bytového domu (r.v. 2018) o celkové ploše cca 85 m2. Z uliční části se jedná o 1.PP, na prostor navazuje prostorná terasa orientovaná do vnitrobloku, kde lze pronajmout parkovací místa (až 1 000,-Kč). Součástí prostor jsou toalety, kuchyně a koupelna. Jednotka je vytápěna plynovým kotlem a má vlastní měření na plyn, vodu a elektřinu.
Cena (Kč)	2 200 000	3 900 000	5 971 350
Koeficient nabídkové ceny	0,90	0,90	0,85
Cena upravená (Kč)	1 980 000	3 510 000	5 075 648
Užitná plocha bytu (m ²) plocha balkonu/lodžie Jednotková cena (Kč / m ²)	82 40,00	63,00	85,00
	49 500	55 714	59 714

Poloha a atraktivita lokality	obdobná	atraktivnější	atraktivnější
Koeficient atraktivivity lokality	1,00	0,95	0,95
Umístění jednotky (podlaží, výhled, orientace apod.)	atraktivnější	atraktivnější	atraktivnější
Koeficient umístění	0,90	0,90	0,90
Dopravní dostupnost	obdobná	obdobná	obdobná
Koeficient dopravní dostupnosti	1,00	1,00	1,00
Vybavenost a technický stav objektu	lepší	lepší	lepší
Koeficient vybavenosti a technického stavu objektu	0,90	0,90	0,85
Vybavenost a technický stav jednotky	lepší	lepší	lepší
Koeficient vybavenosti a technického stavu jednotky	0,90	0,90	0,85
Velikost jednotky	menší	menší	obdobná
Koeficient velikosti jednotky	0,90	0,95	1,00
Přístup k jednotce	lepší	lepší	lepší
Koeficient přístupu	0,95	0,95	0,95

Základní cena (Kč / m ²)	49 500	55 714	59 714
Upravená jednotková cena (Kč / m ²)	30 853	34 823	35 043
Výsledná jednotková cena (Kč / m ²)	34 000		

Porovnávací hodnota (zaokrouhleno) **2 790 000 Kč**

Příloha č. 13

Průkaz energetické náročnosti budovy – základní přehled

PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

vydaný podle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, a vyhlášky č. 264/2020 Sb., o energetické náročnosti budov

Ulice, číslo: Šimáčkova, 235 / 1
PSČ, místo: 628 00, Brno - Líšeň
K.ú., parcelní č.: Líšeň (612405), 1776
Typ budovy: Budova pro obchodní účely
Celková energeticky vztažná plocha: 80

m²



KLASIFIKAČNÍ TŘÍDA

Primární energie z neobnovitelných zdrojů
kWh/(m²·rok)



Požadavek vyhlášky na energetickou náročnost

není stanoven

ROZDĚLENÍ DODANÉ ENERGIE

MWh/rok

zemní plyn: 58.7
elektřina: 2.3



UKAZATELE ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI

	Průměrný součinitel prostupu tepla budovy	1.46 W/(m ² ·K)	G
	Měrná potřeba tepla na vytápění	596 kWh/(m ² ·rok)	
	Celková dodaná energie	760 kWh/(m²·rok)	G
	Vytápění	732 kWh/(m ² ·rok)	G
	Chlazení	-	
	Nucené větrání	-	
	Úprava vlhkosti	-	
	Příprava teplé vody	14.3 kWh/(m ² ·rok)	C
	Osvětlení	13.3 kWh/(m ² ·rok)	B

Energetický specialista:

Osvědčení č.:

Kontakt:

Ev. č. průkazu: 579563.0

Vyhotoveno dne: 25.03.2024

Podpis

Flávrěla Jirí